

2006

ETH Forum Wohnungsbau

# Für wen bauen? Innovative Strategien im internationalen Vergleich



**ETH**

Eidgenössische Technische Hochschule Zürich  
Swiss Federal Institute of Technology Zurich

Die Veranstaltung wurde grosszügig unterstützt von:

### Hauptsponsor



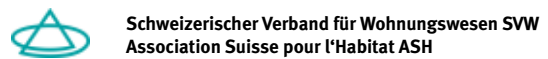
### Sponsoren



### Co-Sponsoren



### Patronat



# **Für wen bauen? Innovative Strategien im internationalen Vergleich**

**ETH Forum Wohnungsbau 2006**

Referate / Proceedings

**ETH**

Eidgenössische Technische Hochschule Zürich  
Swiss Federal Institute of Technology Zurich

6. April 2006  
UBS-Konferenzgebäude Grüenhof  
Zürich

Eidgenössische Technische  
Hochschule Zürich  
**DARCH**  
Departement Architektur  
Professur Dietmar Eberle  
ETH Wohnforum

ETH Forum Wohnungsbau 2006

Organisation: ETH Wohnforum, Departement Architektur, ETH Zürich  
Projektleitung: Heidi Stoffel, dipl. Arch. ETH SIA NDS  
Koordination: Stephanie Kernich, cand. soz.

Layout: Klaus Spechtenhauser  
Fotos: Klaus Spechtenhauser, Autoren, ETH Wohnforum  
Druck: Reprozentrale ETH Höggerberg

© 2006 ETH Wohnforum  
<http://www.arch.ethz.ch/wohnforum>  
[wohn.forum@arch.ethz.ch](mailto:wohn.forum@arch.ethz.ch)

<b>Dietmar Eberle</b>	<b>5</b>	<b>Vorwort</b>
Professor für Architektur, Leiter ETH Wohnforum, Departement Architektur, ETH Zürich		
<b>Peter Gurtner</b>	<b>7</b>	<b>Der Wandel der Wohnbedürfnisse und seine Auswirkungen auf die Wohnungswirtschaft</b>
Direktor BWO, Bundesamt für Wohnungswesen, Grenchen		
<b>Peter Schmid</b>	<b>15</b>	<b>Die Wohnbaugenossenschaften als innovative Akteure der Zukunft</b>
Präsident ABZ, Allgemeine Baugenossenschaft, Zürich Geschäftsführer Schweizerischer Verband für Wohnungswesen, Sektion Zürich		
<b>Klaus Luggner</b>	<b>21</b>	<b>Wohnungsbau für den sozialen Ausgleich</b>
Geschäftsführer NEUE HEIMAT TIROL, Innsbruck Vorsitz Aufsichtsrat GBV, Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen, Wien		
<b>Detlev Ipsen</b>	<b>25</b>	<b>Mehr als drei Zimmer, Küche und Bad – Von der Bedeutung des Ortes für den Wohnungsbau</b>
Professor für Architektur, Stadtplanung, Landschaftsplanung, Universität Kassel		
<b>Pierre Zemp</b>	<b>35</b>	<b>La Cité Manifeste à Mulhouse – approche innovante des modes d’habitats dans le logement social</b>
Directeur général SOMCO-CIL, Mulhouse		
<b>Owe Bent Birgersson</b>	<b>41</b>	<b>Adaptations for the Future</b>
Chief executive for SABO, Stockholm Professor in Political Science, Uppsala University		
<b>Frank Bijdendijk</b>	<b>47</b>	<b>Der Funktionalismus ist tot – und jetzt?</b>
General Director, Het Oosten Woningcorporatie, Amsterdam		
	<b>61</b>	<b>Referenten, Sponsoren</b>



# Vorwort

**Dietmar Eberle, Professor für Architektur, Leiter ETH Wohnforum, Departement Architektur, ETH Zürich**

Das ETH Wohnforum / Centre for Cultural Studies in Architecture führte am 6. April zum zweiten Mal die jährlich stattfindende Tagung «ETH Forum Wohnungsbau» durch. Fachleute aus dem Wohnungswesen, der Bau- und Immobilienbranche sowie aus der Wissenschaft waren eingeladen, Ihre Erfahrungen und Erkenntnisse zur Diskussion zu stellen. Die Veranstaltung öffnet den Blickwinkel über die einzelnen Kompetenzfelder hinaus und führt Wissen unterschiedlicher Herkunft zusammen. Der internationale Vergleich zeigt einmal mehr, dass europaweit zurzeit an denselben oder ähnlichen Fragestellungen gearbeitet wird. Zwar erzeugen die lokalen Rahmenbedingungen unterschiedliche Ergebnisse, doch ist es gerade das Ziel der Veranstaltung, die Qualität der jeweiligen Strategien und Lösungen herauszustellen und für andere Wohnbaukontexte nutzbar zu machen.

«Für wen bauen?» lautet der Titel der diesjährigen Veranstaltung, der auch eine gewisse Verunsicherung zahlreicher Akteure im Wohnungswesen zum Ausdruck bringt. Die gegenwärtigen tief greifenden gesellschaftlichen Veränderungen wirken sich spürbar auf den Wohnungsmarkt aus und erfordern neue Denkmodelle. Wie kann auf die Bedürfnisse und Wünsche der neuen und immer vielfältigeren Nachfragegruppen sinnvoll reagiert werden?

Die zunehmende Diskrepanz zwischen schnellen gesellschaftlichen Veränderungen und den Anforderungen an die Langlebigkeit von Bauten bedingt Herangehensweisen, die nachhaltig sein müssen. Nachhaltigkeit ist dabei nicht nur im engen Sinne einer Energie bewussten Bauweise und Bewirtschaftung zu verstehen. Nachhaltigkeit umfasst ebenso die funktionale und soziale Ebene. Erst ein Nutzungskonzept, das sich langfristig bewährt, gewährleistet, dass die physisch mögliche Lebensdauer eines Gebäudes ausgeschöpft werden kann. Die architektonische Qualität ist somit ein wesentlicher Faktor der Nachhaltigkeit. Die Akzeptanz und Wertschätzung – oder verkürzt gesagt: die Schönheit – eines Gebäudes verlängert seine Lebenszeit und bewahrt es vor frühzeitigem Abbruch. Nur Gebäude,

deren architektonische Erscheinung als qualitativ empfinden wird, vermögen nach Jahrzehnten des Gebrauchs und des Verschleisses zu überzeugen, dass es sich lohnt, in sie nochmals für eine weitere Nutzungsgeneration zu investieren.

Die Schaffung von Wohnraum ist weit mehr als nur eine Frage des Marktes. Nach rund 150 Jahren des bürgerlichen Wohnungsbaus, in denen sich die Zielsetzung vorwiegend oder sogar ausschliesslich um die Grundversorgung drehte, deuten nun die Anzeichen darauf hin, dass sich der bisherige Anbietermarkt zu einem Nachfragermarkt verwandelt. Den Nachfragern dürfte es zwar in Zukunft vermehrt gelingen, ihre Bedürfnisse einzubringen, doch wäre es unklug, den Markt sich selbst zu überlassen. Wohnungsbau wird auch in Zukunft den gesellschaftlichen Konsens erfordern, welcher in Form politischer Entscheidungsfindung regulierend auf das Wohnbaugeschehen einwirken muss.

Den Sponsoren, welche diese Veranstaltung mit ihrer finanziellen Unterstützung ermöglicht haben, möchte ich im Namen des ETH Wohnforums herzlich danken. An erster Stelle müssen die UBS sowie die Rigips AG und die FOAMGLAS Pittsburgh Corning (Schweiz) AG genannt werden! Darüber hinaus haben die Firmen Allco AG, Flumroc, Macon-Novabau AG, Meier & Steinauer Partner AG sowie die Pfenninger Bau AG einen wichtigen Beitrag zum Gelingen des Anlasses beigetragen. Erwähnen möchte ich auch den SVW, den schweizerischen Verband für Wohnungswesen, der jederzeit unterstützend zur Seite stand. Das ETH Wohnforum ist ihnen zu grossem Dank verpflichtet und kann auch dieses Jahr feststellen, dass der Anlass von allen Sponsoren weit mehr als nur mit finanziellen Zuwendungen getragen wurde: Der Wissenstransfer zwischen den verschiedenen Kompetenzbereichen spielte auch in dieser Hinsicht perfekt.





# Der Wandel der Wohnbedürfnisse und seine Auswirkungen auf die Wohnungswirtschaft

Peter Gurtner, Direktor BWO, Bundesamt für Wohnungswesen, Grenchen

## 1. Nichts ist konstanter als der Wandel

Ein Bedürfnis ist laut Meyers Lexikon die Empfindung eines Mangels, verbunden mit dem Wunsch, ihn zu beheben. Dabei wird zwischen existenziellen Bedürfnissen und Luxus- und Prestigebedürfnissen unterschieden.

Das Wohnen als Tätigkeit gehört zur ersten Kategorie, die Wohnung als Objekt ist häufig Gegenstand der zweiten. Wohnbedürfnisse können deshalb den quantitativen Wohnungsbedarf, nutzungsspezifische Anforderungen an eine Wohnung oder auch blosse Wohnwünsche betreffen. Ihr Wandel kann dementsprechend auf einer Veränderung der Bevölkerungszahl, auf normativen Vorgaben zur Wohnflächenversorgung, auf der Verknappung natürlicher Ressourcen, gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Veränderungen, technologischen Neuerungen und Werbeeinflüssen beruhen.

Der Bedürfniswandel im Wohnungswesen vollzieht sich seit den Höhlenbewohnern im Schlepptau der zivilisatorischen Entwicklung. Wie weit sich die Bedürfnisse befriedigen lassen, hing jedoch schon immer von den verfügbaren Einkommen und Vermögen ab, weshalb die Erfüllung höherer Ansprüche immer das Privileg einiger Weniger war. Zum Thema von Sozialreformern und später der Wohnungswirtschaft wurden diese Ansprüche erst, als sich die Kaufkraft und die Massenproduktion in vielen Ländern verstärkten. Lange ging es freilich um ein blosses Dach über dem Kopf. Dann wollten die Menschen sukzessive mehr Raum, Licht und Sonne, bessere Hygiene und Ausstattung, etwas Ruhe und Aussenräume. Auch spezielle Anliegen von Behinderten, Betagten und Familien fanden Gehör. Und wenn man die Sache nüchtern betrachtet, so stehen diese Aspekte für viele Leute auch heute noch im Vordergrund. Wer mit den Batzen rechnen muss und weder auf das erste noch das zweite Lüftchen des Zeitgeistes reagiert, für den hat die Verfügbarkeit von preislich tragbarem und qualitativ befriedigendem Wohnraum vor ästhetischen und technologischen Neuerungen und unverbaubarer Aussicht meist weiterhin Priorität.

Es geht hier nicht darum, dem Durchschnitt das Wort zu reden. Wir stehen in einer Phase eines steten Wandels der Wohnbedürfnisse, die seit einigen Jahren einen markanten Paradigmenwechsel verspricht. Und in der Tat: Stellt man auf neuere Studien über die Gründe der Wohnungswahl ab, so bestätigen sich zwar noch viele traditionelle Qualitätsansprüche. Es gewinnen jedoch städtebauliche Elemente, das Wohnumfeld, das Ambiente einer Wohnanlage, frauenspezifische Kriterien, vielfältige Nutzungsmöglichkeiten sowie Aspekte des allgemeinen Wohlbefindens an Gewicht, welche sich in der Präferenz von giftfreien Materialien, geringem Energieverbrauch, guter Luftqualität, öffentlicher Sicherheit und angenehmen Nachbarn manifestieren. Ferner werden schon manchenorts nicht mehr nur Wohnungen an sich, sondern begleitende Dienstleistungen wie Sicherheits-, Reinigungs-, Betreuungs-, Mahlzeiten- und andere Angebote nachgefragt.

## 2. Ursachen des Bedürfniswandels

Wir kennen die Gründe dieser Entwicklung. Wichtige Zäsuren waren die gesellschaftlichen Umwälzungen der späten Sechziger- und der Erdölschock der frühen Siebzigerjahre. Erstere lösten in weiten Kreisen eine Veränderung der tradierten Werthaltungen aus. Letzterer brachte einen starken Einbruch der Bau- und allgemeinen Wirtschaftstätigkeit, der die Bevölkerung mit den Grenzen des Wachstums konfrontierte und den Vorrang der quantitativen Bedarfsdeckung zugunsten qualitativer Anliegen zurückzudrängen begann. Zwar kam es in der Folge immer wieder zu Boom- und Rezessionsphasen, welche dem einen oder anderen Aspekt zur Dominanz verhalfen. Der Samen für kontinuierliche und tief greifende Veränderungen war jedoch gelegt, und es begannen sich im Wechselspiel von wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Fakten, internationalen Einflüssen und innenpolitischem Handeln Mentalitäten und Bedürfnisse durchzusetzen, die auch die Wohnungswirtschaft zunehmend herausforderten.

Auf Details der Vergangenheit gehe ich hier nicht ein.

Hält man sich jedoch stichwortartig nur einige wenige Phänomene vor Augen, so lässt sich leicht erkennen, dass der Umweltschutz, das neue Ehegesetz, die Zweidrittelgesellschaft, die Zunahme der Mobilität, die Legalisierung gleichgeschlechtlicher Partnerschaften, die Liberalisierung des Welthandels, die technische Revolution, die Umwälzungen in der Arbeitswelt, der Immigrationsdruck und die Alterung der Bevölkerung den Bedürfniswandel schon bisher ganz wesentlich geprägt haben müssen. Auch heute stehen wir mitten in diesen langfristigen Trends und nicht an einer Schwelle grundlegend neuer Verhältnisse. Hingegen haben sich verschiedene Entwicklungen beschleunigt und akzentuiert. Die internationalen wirtschaftlichen Verflechtungen, die Energie- und Umweltproblematik, Verschiebungen in der Alterspyramide, Renten- und Immigrationsthemen sind stark ins öffentliche Bewusstsein eingedrungen, so dass sich auch zwangsläufig die Frage nach ihren künftigen Auswirkungen auf das Wohn- und Siedlungswesen stellt.

Gemäss der lapidaren Aussage eines deutschen Zukunftsforschers werden wir in den nächsten Jahren und Jahrzehnten weniger zahlreich, älter, ärmer und bunter werden.<sup>1</sup>

Einzelnen Szenarien zufolge wird die Schweizer Bevölkerung von 2030 an schrumpfen. Der Anteil der über 65 Jahre alten Personen und der Hochbetagten nimmt stark zu. Die Zahl der Menschen in der Phase der Familiengründung wird sich in den nächsten 30 Jahren dramatisch reduzieren. Damit setzt sich die Verkleinerung der Haushalte fort. Singles aller Altersklassen bauen ihre dominierende Stellung aus. Familien stellen heute noch knapp die Hälfte aller Haushalte, und 15 Prozent aller Haushalte, in denen Kinder leben, weisen einen alleinerziehenden Elternteil auf. Die finanzielle Situation weiter Bevölkerungskreise wird sich zwar weiter verbessern. Gleichzeitig aber bleiben viele Menschen mit wirtschaftlichen Schwierigkeiten konfrontiert, die sich infolge unsicherer Rentenerwartungen, Arbeitslosigkeit, Familienzerrfall, Lohndruck und zunehmender Bildungsmängel noch akzentuieren dürften. Schliesslich werden die altvertrauten gesellschaftlichen Schichten vermehrt durch soziale Milieus abgelöst, die sich durch vielfältige Wertvorstellungen, Lebensstile und Konsumgewohnheiten unterscheiden. Parallel dazu hält der Zustrom ausländischer Bewohner an, welche entsprechend ihrer kulturellen Zugehörigkeit unterschiedliche Lebens- und Wohnvorstellungen haben.

All diese Entwicklungen sind eingebettet in so genannte Megatrends und mit diesen wechselseitig verknüpft. Beispiele sind nebst den schon erwähnten Phänomenen die

Individualisierung der Gesellschaft, die Gesundheits- und Wellness-Welle, neue Arbeitsformen, die Tertialisierung der Wirtschaft, die Kommunikationstechnik und Digitalisierung sowie die Erlebnis- und Freizeitorientierung.

### 3. Konsequenzen für den Wohnungsbau

Diese Tendenzen werden das Wieviel, Wo und Was des Wohnungsbaus in den nächsten Jahren entscheidend beeinflussen. Quantitativ wird der demografische Wandel die Nachfrage nach Neuwohnungen mittelfristig beträchtlich senken. Das heutige Bauvolumen dürfte zwar noch einige Jahre Abnehmer finden. In etwa einem Jahrzehnt ist jedoch mit einem sinkenden Produktionsbedarf zu rechnen, wozu besonders die wachsende Zahl frei werdender Wohnungen beiträgt. Allerdings hängt die Wohnungsproduktion auch von der künftigen Entwicklung des Ersatzbedarfs ab. Die Abbruch- und Umwandlungsquote ist heute sehr gering. Würde hingegen jährlich ein Prozent des Wohnungsbestandes ersetzt, so ergäbe das ungefähr ein Volumen im Umfang der heutigen Jahresproduktion. Räumlich werden die demografische und wirtschaftliche Entwicklung zur weiteren Differenzierung von Schrumpfs- und Wachstumsgebieten führen. Das Bundesamt für Statistik schätzt, dass langfristig fast 75 Prozent der Bevölkerung in städtischen Gebieten leben werden. In den Abwanderungsräumen dürfte die geringere Nachfrage zu höheren Wohnungsleerständen, Mietzinssenkungen und Problemen mit der Substanzerhaltung führen. In den Wachstumszonen werden alleinstehende Junge und Betagte und die höheren Einkommenserwartungen die Zahl der Haushalte und die Nachfrage nach Wohnraum und dessen Kosten erhöhen. Vor allem in städtischen Verhältnissen werden ethnische und wirtschaftliche Unterschiede die Ausprägung und Separierung von Teilmärkten beschleunigen. Auf der einen Seite bestehend aus Wohnungen und ganzen Quartieren für Menschen mit bescheidenen Ansprüchen, schmalen Portemonnaie, ausländischer Herkunft oder sozial randständigem Verhalten; auf der anderen Seite bestehend aus einem Angebot für beruflich mobile, urbane und finanzkräftige Leute. Familien mit Kindern werden ohne gezielte Verbesserung der innerstädtischen Wohnqualität weiterhin die stadtnahen Agglomerationsgürtel bevorzugen, und auch der Wunsch nach Wohneigentum wird viele Haushalte noch einige Zeit in die fernere Landschaft treiben. Pendeln wird aber immer kostspieliger, ältere Eigentümer zieht es in die Stadt und in die Nähe öffentlicher Verkehrsmittel zurück. Zudem kommen immer mehr frei werdende Eigentumsobjekte auf den Markt, was einzelne Auguren bereits die Entstehung von «Einfamilienhaus-Branchen» prophezeien lässt. Inhaltlich muss und wird sich der Wohnungsbau an den skizzierten Trends und Nachfrage-

<sup>1</sup> V. Eichener, *Konsequenzen des demographischen Wandels für die bayerischen Wohnungsunternehmen*, Bochum 2004.

veränderungen orientieren. Hauptnachfrager sind je länger, je weniger die jungen Mittelstandsfamilien mit Kindern, sondern Singles, Heimarbeiter, Trendsetter, Techno-Freaks, Rentnerpaare, Mobile und andere Untergruppen. Damit ist bezüglich der Angebotspalette eine weitere Segmentierung des Wohnungsmarktes mit zum Teil sehr speziellen Nischenprodukten absehbar. Zusammengefasst bedeutet das, dass wir in Zukunft vielfältige, veränderbare und nutzungsneutrale Wohnungs- und Gebäudetypen für unterschiedliche Lebensstile und Bedürfnisse in städtischen Milieus und anderen Gebietstypen brauchen. Wohnungen, die einer zunehmend «körperzentrierten» Gesellschaft dienen, der Entwicklung der digitalen Technik Rechnung tragen und die ungestörte Nutzung privater Aussenräume ermöglichen. Wohnraum- und Gebäudeangebote, welche die Kombination von Wohnen und Arbeiten und die Realisierung neuer Arbeitszeitmodelle erleichtern, über ein attraktives und sicheres Umfeld verfügen und den Postulaten der nachhaltigen Entwicklung entsprechen. Ferner Wohnkonzepte, die vielfältige Eigentums- und Besitzformen, Mitwirkungs- und Kommunikationsmöglichkeiten sowie flankierende Dienstleistungen offerieren.

Damit ist zu erwarten, dass Kleinstwohnungen ihre Funktion als Erstwohnungen verlieren. Sie müssen als Zweitwohnungen genutzt, zu grösseren Einheiten zusammengelegt oder abgebrochen werden. Auch mit teuren Grosswohnungen ist langfristig Vorsicht am Platz. Die Nachfrage nach Einfamilienhäusern in dezentralen Lagen dürfte über kurz oder lang Sättigungserscheinungen zeigen. Unproblematisch dürfte in Wachstumsregionen die Nachfrage nach mittelgrossen Wohnungen bleiben, welche die genannten Ansprüche an geräumige Zimmer, Balkone und Terrassen, an Küche und Bad, Abstell- und Stauräume befriedigen. Als Nischenprodukte werden immer mehr Loftwohnungen in umgenutzten Industrie-, Bahn- und Militärräumen, Ökohäuser, Pieds à terre, Blobs, Seniorenresidenzen, Atelierhäuser, Futurehomes, Objekte mit esoterischem Einschlag, luxuriöse Attikawohnungen und Seniorenresidenzen, Wohnungen für Temporäraufenthalter und Wohngemeinschaften, daneben aber auch bewusst einfache und kostengünstige Unterkünfte ihre Abnehmer finden. Zu diesem Zweck könnte im Zuge der raschen Vermehrung der Baumärkte auch der Selbstbau von Wohnraum ein grösseres Gewicht erlangen. Der heute schon bei jedem zehnten Neubau angewandte Minergiestandard wird sich rasch verbreiten. Heizsysteme mit fossilen Brennstoffen weichen solchen mit Alternativenergien. Bei kleineren Objekten ist eine Zunahme des Holzbaus zu erwarten. Obwohl die Bevölkerung kleinere Gebäudekomplexe vorzieht, könnte ferner der Zwang zur inneren Verdichtung der zaghaften Renaissance von Hochhäusern

in Gebieten mit Wohnungsknappheit zusätzlichen Schub verleihen. Denkbar ist auch die Zunahme von baulichen Provisorien, von «Wohnmöbeln», Mobile-Homes, und – im Zuge der Agrarreform – von neuen Formen des Lebens auf dem Bauernhof.

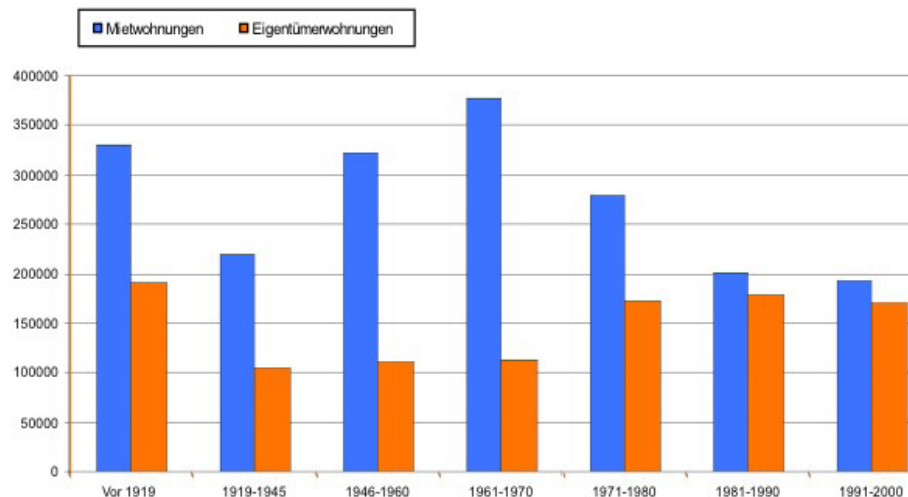
#### **4. Was kann man erwarten?**

Wie gross das Bedürfnis nach solchen Wohnformen und damit das Marktpotenzial effektiv ist, lässt sich schwer sagen. Erstens müssen die Wohnungen, wie schon erwähnt, für eine breite Bewohnerschaft bezahlbar bleiben. Schon heute machen die Wohnkosten bei jedem fünften Haushalt mindestens ein Drittel des Einkommens aus. Zweitens besitzt das Wohnen im Vergleich zum raschen Wandel in anderen Bereichen eine eigenartige Beharrungskraft, da der gleiche Strukturwandel, der neue Lebensstile und Wohnbedürfnisse hervorruft, durch seine Dynamik auch übernommene Wohnvorstellungen zementiert. Wer das Veränderungstempo nicht mithalten will oder kann, zieht sich in seine vertraute Umgebung und die eigenen vier Wände zurück.

Auch die Tatsache, dass sich ein Grossteil der künftigen Bedürfnisse nur über bauliche Massnahmen befriedigen lässt, steht einem raschen Wandel der Wohnlandschaft entgegen. Neu- und Umbauten sind im Verhältnis zum bestehenden Wohnungsbestand marginal. Sollen deshalb die veränderten Wohnvorstellungen Aussicht auf Verwirklichung haben, so ist ihnen durch stärkere Eingriffe in den Bestand, d.h. durch Abbruch, Erneuerungen und Umnutzungen, zum Durchbruch zu verhelfen. Hier hinkt aber die Entwicklung den beschriebenen Bedürfnissen hinterher. Drei Viertel aller Mietwohnungen stammen aus den Bauperioden vor 1980. Davon sind bis heute erst rund zwei Drittel umfassend oder teilweise erneuert worden. Die Massnahmen beziehen sich häufig auf Malerarbeiten, neue Fenster, Böden und Modernisierungen von Küche und Bad. Noch zu selten sind Fassaden- und Dachisolationen, das Ersetzen von Heizungen oder die zur Erfüllung neuer Wohnwünsche meist unabdingbaren Strukturveränderungen.

Eine intensivere Erneuerungstätigkeit wird jedoch durch zahlreiche Hindernisse gehemmt. Die in Inflationszeiten üblich gewesene Aufstockung von Hypotheken zur Finanzierung der Erneuerungsarbeiten ist vorbei. Renovationsfonds sind häufig leer. Die nach Erneuerungen erforderlichen Mietzinsaufschläge lässt der Markt manchenorts nicht zu, oder es stehen je nach Massnahme miet- und baurechtliche Vorschriften oder Auflagen des Denkmalschutzes im Weg. Renovationen und bauliche Verbesserungen sind deshalb häufig kaum finanzierbar und nicht oder nur wenig rentabel. Auch ein Abbruch mit Neubau ist vielfach keine Lösung, weil die Objekte hoch belehnt

Bauperioden der Miet- und Eigentümerwohnungen in der Schweiz, 2000



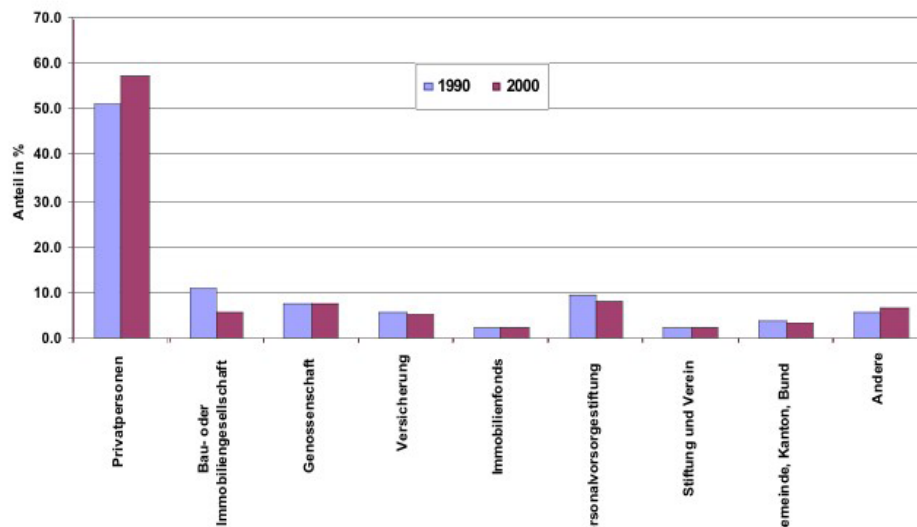
sind und mit Restwerten in den Büchern stehen, die eine radikale Abschreibung erschweren.

Schliesslich, und das ist am entscheidendsten, hängt die Anpassung des Marktes an die sich abzeichnenden Veränderungen nicht nur von den Bedürfnissen und der effektiven Nachfrage, sondern auch vom Angebot bzw. dem Verhalten der Investoren ab. Dieses wird einerseits von ihren Motiven und Strategien und andererseits von den Verhältnissen auf dem Boden-, Bau- und Kapitalmarkt sowie den gesetzlichen Rahmenbedingungen bestimmt.

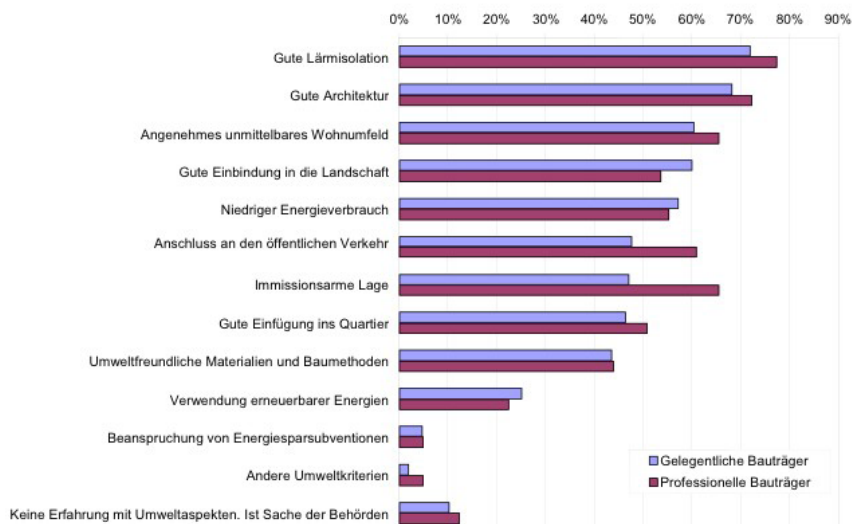
Die Wohnungsproduktion in der Schweiz ist primär eine Aufgabe der Privatwirtschaft. Die Finanzierung erfolgt über das Bankensystem. Das Bau- und Planungsrecht liegt weitgehend im Kompetenzbereich der Kantone und Gemeinden. Zwei Drittel der Bevölkerung wohnen in Mietwohnungen. Diese gehören zu über 55 Prozent Privatper-

sonen. Auf gemeinnützige Bauträger und die öffentliche Hand entfallen im Durchschnitt rund 10 Prozent des Angebots mit höheren Anteilen in einzelnen Städten. Den Rest teilen sich institutionelle Investoren und Immobilienfirmen. Für die tiefe Eigentumsquote verantwortlich sind die relativ späte Einführung des Stockwerkeigentums, ein funktionierender und qualitativ guter Mietwohnungsmarkt, das ungünstige Verhältnis von Kosten und Einkommen und der hohe Anteil der ausländischen Bevölkerung. Seit einigen Jahren steigt die Eigentumsquote. Der Grossteil der Wohnungsproduktion entfällt heute auf Stockwerkeigentum und Einfamilienhäuser. Der verbleibende Mietwohnungsbau konzentriert sich auf höhere Einkommenschichten und auf Regionen mit gutem Entwicklungspotenzial, was tendenziell zu einer Verknappung des preisgünstigen Angebots führt.

Besitzstruktur der Mieter- und Genossenschaftswohnungen, 1990 und 2000



Bedeutung von Qualitäts- und Umweltaspekten für Ersteller von Neuwohnungen



### 5. Die zentrale Rolle des Investors

Was die Motive und Strategien betrifft, so braucht es für die Realisierung von Innovationen Investoren und Promotoren, welche die Chancen im künftigen Wohnungsmarkt erkennen, Geschmack an neuen und unkonventionellen Herausforderungen finden, geeignete Fachleute engagieren und einer überdurchschnittlichen Wettbewerbs- und Baukultur verpflichtet sind.

Wie aus einem Vergleich der Ergebnisse zweier Befragungen aus den Jahren 1985<sup>2</sup> und 2004<sup>3</sup> hervorgeht, ist in dieser Beziehung ein gewisser Optimismus gerechtfertigt. Während man vor 20 Jahren mit «neuen» Postulaten für den Wohnungsbau noch weit herum auf taube Ohren stiess, ist heute eine aufgeschlossener Haltung feststellbar, wobei sich die Analyse der künftigen Bedürfnisse und die Handlungsempfehlungen inhaltlich schon in mancher Hinsicht deckten. Zwar hatte Anfang der Achtzigerjahre die Forderung nach Mitwirkungsmöglichkeiten der Bewohner in Bau- und Verwaltungsfragen, nach Gemeinschaftsräumen und ähnlichen Dingen dem Zeitgeist entsprechend grosses Gewicht. Man stand aber auch schon für nutzbare Aussenbereiche, flexible Grundrisse, grössere Küchen, nutzungsneutrale Räume und verdichtete Siedlungsformen ein.

Auf die zögerliche Verwirklichung der Postulate angesprochen, gab in den Achtzigerjahren ein Grossteil der Investoren zu verstehen, dass ihnen die Anliegen wohl bekannt, aber aus verschiedensten Gründen nicht wichtig seien. Ihre Relevanz und ihr Nutzen wurden angezweifelt. Sie seien nur mit Mehrkosten und Umtrieben verbunden. Zudem wollten sie sich als Eigentümer von der Mieterschaft nicht dreinreden lassen. Man kenne den Markt selbst gut genug. Ferner seien auch die Bauvorschriften und die Kreditpolitik der Banken für Experimente nicht optimal. Wie Benedikt Loderer letztthin formulierte, war es während Jah-

ren kurzum so, dass die Investoren wussten, was die Leute wollten, und die Leute wussten, dass sie nichts anderes bekommen würden.

An dieser Haltung vermochten vorerst auch Leitfäden und Handbücher nicht viel zu ändern, mit denen man zu guten Projekten anregen und durch eine entsprechende Animation der Nachfrage ein Umdenken auf der Angebotsseite auslösen wollte.<sup>4</sup> Was an Enthusiasmus und gutem Willen allenfalls vorhanden war, drohte in der Immobilienkrise der Neunzigerjahre sogar ganz zu erlöschen. Die Flaute führte mit ihren hohen Leerwohnungsbeständen jedoch zu einem Käufermarkt, in welchem die unterschiedlichen Bedürfnisse der Kunden plötzlich viel mehr zählten. In der Wohnungsproduktion wurden nicht nur grössere Balkone zum unverzichtbaren Attribut. Auch in anderen Belangen begann das Angebot auf die Segmentierung des Marktes, d.h. auf die veränderten Haushaltformen, Standortpräferenzen, Lebensstile, Materialien, Umwelterfordernisse und baulich-ästhetischen Vorstellungen zu reagieren. Das zeigt sich nicht nur in einer grossen Fülle realisierter und geplanter Bauvorhaben, in Presseartikeln, Architekturzeitschriften und Inseraten. Auch die der zweiten Studie von 2004 entnommene nachstehende Grafik zeigt, dass zum Beispiel die Qualitäts- und Umweltaspekte für Ersteller von Neuwohnungen wichtig geworden sind.

2 IPSO, *Diskrepanzen zwischen Investorenverhalten und aktuellen Postulaten des Wohnungs- und Siedlungsbaus*, Bundesamt für Wohnungswesen (unveröffentlicht), Bern 1986.

3 R. Schüssler, Ph. Thalmann, *Was treibt und hemmt den Wohnungsbau*, Schriftenreihe Wohnungswesen, Bd. 76, Grenchen 2005.

4 Vgl. z.B.: H. Rusterholz, O. Scherer, *Aus Fabriken werden Wohnungen*, Schriftenreihe Wohnungswesen, Bd. 38, Bern 1988; E. Meyrat-Schlee, P. Willmann, *Ideen-sammlung für Ersteller von Mietwohnungen*, Schriftenreihe Wohnungswesen, Bd. 42, Bern 1988; M. Albers, A. Henz, U. Jakob, *Wohnungen für unterschiedliche Haushaltformen*, Schriftenreihe Wohnungswesen, Bd. 43, Bern 1989.

## 6. Zweckmässige Rahmenbedingungen

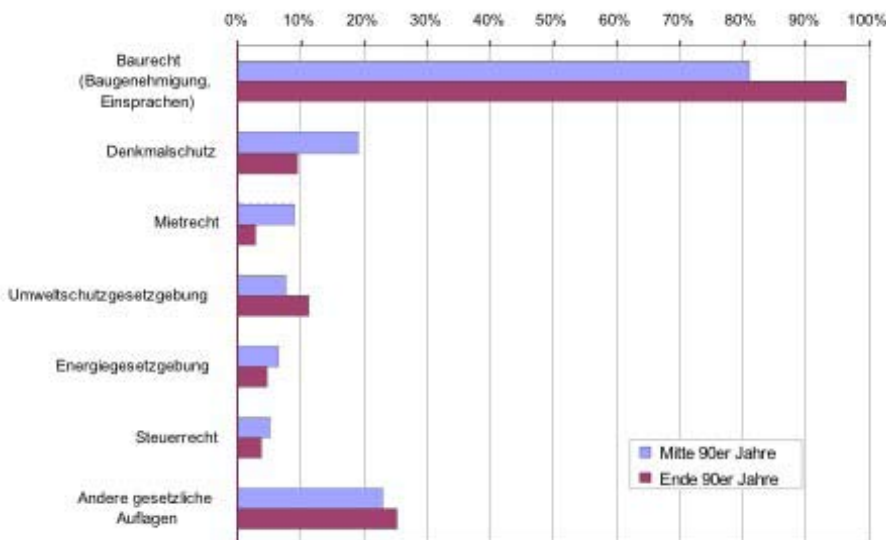
Auch wenn der tägliche Gang durch die gebaute Umwelt trotz zahlreicher Perlen noch häufig das Gegenteil lehrt, dürfen wir also hoffen, dass sich die Investoren gegenüber den kommenden Bedürfnissen offen zeigen. Das allein genügt aber nicht. Wie schon oben gesagt, ist der Investor auch auf gute Rahmenbedingungen angewiesen. Er muss wissen, woran er ist, was er an einem bestimmten Standort tun kann oder lassen muss, und wie sich die Verkehrs-, die Sozial-, die Eigentums-, Energie- oder Ausländerpolitik entwickeln wird. Während für den zweiten Bereich vorwiegend der Bund die Marschrichtung bestimmt, hängt der erste entscheidend vom einzelnen Gemeinwesen ab. Dieses muss klare Siedlungsstrategien formulieren, Revitalisierungszonen für Gewerbe- und Industriegebiete bestimmen, vernünftige Bauvorschriften für Neubauten und Erneuerungen erlassen, die Effizienz der Planungs- und Bewilligungspraxis erhöhen, bodenpolitische Vorstellungen entwickeln, zu Vorleistungen im Wohnumfeld bereit und gegenüber den «neuen» Anliegen generell offen und flexibel sein.

Ferner ist es hilfreich, wenn zwischen Investoren, Benutzern, Kreditgebern und der öffentlichen Hand im Sinne partnerschaftlicher Zusammenarbeit vermehrt Allianzen geschmiedet und Projekte gemeinsam vorbereitet und realisiert werden. Betroffene Anwohner und weitere Akteure

sind frühzeitig zu informieren und, so weit möglich und sinnvoll, in die Planungsprozesse mit einzubeziehen. Auch die Ausbildung auf allen Stufen des bauwirtschaftlichen Prozesses, die Verbreitung exemplarischer Lösungen oder die selektive Ausrichtung von Hilfen durch die öffentliche Hand sind Bestandteile eines innovationsfördernden Umfelds.

Wie die nachstehenden Übersichten aus der Investorenbefragung 2004 zeigen, bemängelt ein grosser Anteil der Akteure im Bereich der Rahmenbedingungen vor allem die Schwierigkeiten mit den Bauvorschriften und den Bewilligungs- und Einspracheverfahren. Als ein weiterer wichtiger Hemmschuh wird der Mangel an Bauland genannt. Das Kernproblem im Bodenmarkt sind jedoch im Allgemeinen nicht die zu geringen Bauzonen, sondern die unzureichende Verfügbarkeit des ausgewiesenen Landes. Dazu kommen Zonenordnungen, welche häufig einer besseren Ausnützung der Parzellen im Wege stehen.

Alles in allem ist also der Weg in neue Wohnwelten trotz hoffnungsvoller Ansätze noch lang. Wir wüssten zwar recht gut, was wir in Zukunft brauchen werden und wo uns der Schuh drückt. Wir hätten auch Rezepte für sinnvolles Handeln. Was häufig fehlt, ist deren Anwendung, doch das ist auch ein politisches und damit ein anderes Problem.



Gesetzliche Schwierigkeiten der Bauträger nach Bauperiode







# Die Wohnbaugenossenschaften als innovative Akteure der Zukunft

Peter Schmid, Präsident ABZ, Allgemeine Baugenossenschaft, Zürich, Geschäftsführer Schweizerischer Verband für Wohnungswesen, Sektion Zürich

## Die Wohnbaugenossenschaften – Geschichte und Bedeutung in der Schweiz und speziell in der Stadt Zürich

Die ersten Wohnbaugenossenschaften gab es in der Schweiz bereits in der zweiten Hälfte des vorletzten Jahrhunderts, aber nur wenige überlebten die Wirtschaftskrise der Jahrhundertwende. Schon vor dem Ersten Weltkrieg herrschte in vielen Städten Wohnungsnot. Die Industrien brauchten Arbeiter, aber der Wohnungsbau entwickelte sich nur schwach. Spekulanten nützten diese Situation aus. Dies führte dazu, dass in der Stadt Zürich 1907, also vor rund 100 Jahren, eine erste systematische Wohnbauförderung durch die öffentliche Hand begann, welche insbesondere nach dem Ersten Weltkrieg eine Gründungs- und Bauwelle bei den Wohnbaugenossenschaften auslöste. Dies auch, weil der Bund 1919 eine erste Wohnbauförderungsaktion für die betroffenen Städte lancierte. Eine zweite Gründungs- und Bauwelle ist kurz nach dem Zweiten Weltkrieg zu verzeichnen, eine dritte dann in den 70er Jahren, als sich der genossenschaftliche Wohnungsbau auch in den Agglomerationen stark entwickelte, weil Bauland in den Städten rar und nicht mehr bezahlbar war.

In den 80er Jahren kam es dann zu vielen Gründungen von kleinen Wohnbaugenossenschaften, vor allem ausser-

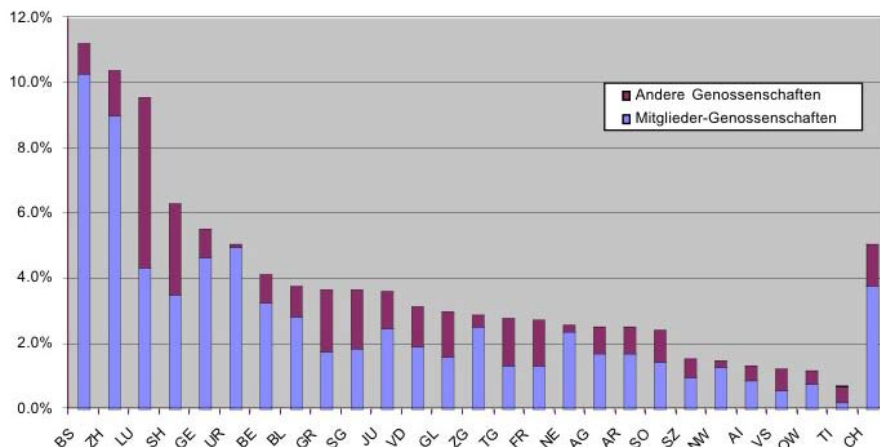
halb der Städte. In der Stadt Zürich ist seit 1996 wieder eine verstärkte Neubautätigkeit von Genossenschaften zu verzeichnen, während die Neubautätigkeit der Genossenschaften in der übrigen Schweiz stark stagniert.

### Der Stand heute

In der gesamten Schweiz haben wir mit 162000 Wohnungen einen Marktanteil von 5%, davon über 70% in den zehn grössten Schweizer Städten. Es wird geschätzt, dass es rund 1700 Wohnbaugenossenschaften mit Mietwohnungen gibt, was zeigt, dass es sich in der Schweiz um viele kleine Wohnbaugenossenschaften handelt; rund 80% haben weniger als 100 Wohnungen. Die meisten sind lokal tätig und haben Wohnungen nur in einer Gemeinde oder einer Stadt. Deshalb gibt es trotz dem Marktanteil von nur 5% in jeder dritten Gemeinde der Schweiz genossenschaftlichen Wohnungsbau.

In den Kantonen Basel-Stadt, Zürich und Luzern haben wir den höchsten Marktanteil, in den ländlichen und eher bürgerlichen Kantonen wie Wallis, Obwalden oder im Tessin gibt es nur einen marginalen genossenschaftlichen Wohnungsbau. In Kantonen mit grossen Städten sind zudem Genossenschaften, bei denen die Mieter auch die Mit-

Marktanteile der Genossenschaften in den Kantonen



glieder sind (wir sprechen da von Mietergenossenschaften) stark vertreten, in den eher bürgerlichen Kantonen gibt es mehr Genossenschaften, bei welchen entweder soziale Gruppierungen zusammen mit Kirchen oder mit der öffentlichen Hand die Genossenschaften besitzen, oder es sind Unternehmer- und Handwerker-genossenschaften, die sich dadurch auch Arbeit und Gewinn verschafft haben.

Auch wenn wir nun die zehn Städte mit dem grössten Anteil an genossenschaftlichem Wohnungsbau betrachten, sehen wir grosse Differenzen. Den höchsten Anteil haben die Städte Biel und Zürich mit rund 20%. Dann folgen fünf Städte mit rund 10% und drei mit ungefähr 5%, darunter auch die Städte Lausanne und Genf. Dort gibt es neben den Genossenschaften viele gemeinnützige Stiftungen, die preisgünstige Wohnungen anbieten.

Richten wir nun den Fokus auf den Kanton und die Stadt Zürich. Der Kanton Zürich hat mit 10% einen überdurchschnittlichen Marktanteil, und gegen 40% aller Genossenschaftswohnungen der Schweiz liegen in diesem Kanton, in dem aber nur 17% der Bevölkerung leben. Auffallend ist auch, dass wir im Kanton Zürich in zwei von drei Gemeinden genossenschaftlichen Wohnungsbau finden. Noch extremer ist die Stadt Zürich, in der mit rund 38 000 Genossenschaftswohnungen annähernd jede vierte Genossenschaftswohnung der Schweiz zu finden ist. Dies ist auf die seit 100 Jahren andauernde permanente Wohnbauförderung zurückzuführen. In Zürich hat sich die Erkenntnis durchgesetzt, dass ein gewisser Marktanteil genossenschaftlicher Wohnungen der Stadt und der Gesellschaft hohen Nutzen bringt.

#### *Die Merkmale der Wohnbaugenossenschaften*

Es ist dies einerseits der Wohnungsspiegel. Es gibt in Wohnbaugenossenschaften einen Überhang an 3-Zimmer-Wohnungen und deutlich weniger Kleinwohnungen oder Grosswohnungen mit über vier Zimmern. Da viele Wohnungen aus der Zeit nach dem Ersten und Zweiten Weltkrieg stammen, sind es eher kleinflächige Wohnungen, die meist sehr hellhörig sind. Sie sind jedoch besser belegt als der Durchschnitt. Schweizweit besteht ein Flächenangebot von 44 m<sup>2</sup> pro Person, bei den Genossenschaften sind es nur 26 m<sup>2</sup>. Ein Grund dafür sind die eher kleinen Wohnungen aber, besonders in Zürich, auch die Belegungsvorschriften der Wohnbaugenossenschaften.

Ein wichtiger Unterschied betrifft die Mieten. Diese sind bei den Wohnbaugenossenschaften deutlich tiefer. Zieht man von einer Zürcher Genossenschaft zu einem privaten Anbieter um, muss man pro m<sup>2</sup> gegen 50% mehr Miete zahlen. Warum dies?

Die Baugenossenschaften sind der Kostenmiete verpflichtet. Sie werten die Gebäude nicht spekulativ auf,

sondern lassen diese zu den ursprünglichen Kosten in den Büchern und erzielen zudem keinen Gewinn. Viele meinen, die Mieten seien günstig, weil die öffentliche Hand die Wohnungen verbillige, doch das ist nicht der Fall. In der Stadt Zürich waren im März dieses Jahres nur noch 2 200 und damit rund 3% aller Wohnungen durch Darlehen der öffentlichen Hand vergünstigt. Zudem entsprechen die heutigen Baurechte der Stadt keiner Subvention. Sie vergünstigen zwar zu Beginn die Mieten, sind aber über die gesamte Dauer zum Barwert gerechnet teurer, als wenn der Boden zu Marktpreisen verkauft würde.

Wer wohnt in den Wohnbaugenossenschaften? Es sind eher ältere Menschen, Alleinerziehende, Familien mit Kindern und weniger junge Erwachsene, «Mittelalterliche» und Single-Haushalte. Die Haushalte in Genossenschaften haben ein durchschnittlich geringeres Einkommen und einen geringeren Bildungsstand, verbleiben aber länger in den Wohnungen als Eigentümer.

#### *Zu meinen Thesen:*

1. Es gilt, zuerst die heutigen Bedürfnisse zu stillen
2. Es braucht eine bauliche Flexibilität für die Zukunft
3. Die Wohnbaugenossenschaften erneuern die Stadt
4. Es braucht verstärkte ökologische und soziale Innovationen und eine Gemeinschaftsförderung der Wohnbaugenossenschaften
5. Eine «cooperative-public partnership» nützt allen

#### *Zu These 1:*

Die Ausgangslage: Wir haben in der Stadt Zürich einerseits einen sehr kleinen Leerwohnungsbestand mit unter 0.1% leeren Wohnungen. Von einem funktionierenden Markt kann man da nicht sprechen. Eine 4.5-Zimmer-Neubauwohnung eines privaten Anbieters kostet heute ab CHF 2 500 pro Monat, was eine Untergrenze von CHF 250 pro Jahr und m<sup>2</sup> bzw. 14 Euro pro Monat und m<sup>2</sup> entspricht. Diese Wohnungen können sich nur etwa 15–20% der Haushalte in Zürich leisten. Es gibt somit heute zu wenige zahlbare neue Wohnungen, besonders auch für Familien, auf dem Markt. Diese Familien ziehen dann entweder aus der Stadt oder leisten sich für den gleichen Preis ein Eigenheim in der Agglomeration.

Im Weiteren steigen die Flächen- und Ausstattungswünsche weiterhin an.

Unsicherheiten bestehen bezüglich der Demografie und der Entwicklung der Reallöhne in der Schweiz. Wenn wir nicht bald wieder eine anständige Immigration haben oder selbst mehr Kinder produzieren, können wir unser Bruttoinlandsprodukt allenfalls nicht mehr halten, und es ist mit einem eher sinkenden Realeinkommen zu rechnen. Die heute teuren Wohnungen werden dann die ersten sein,

die leer stehen. Wir haben aber auch das Problem mit den hellhörigen Altbauten mit kleinflächigen Wohnungen. Diese werden wegen der strukturellen Probleme immer mehr nur einseitig vermietet werden können und erschweren eine gute soziale Zusammensetzung in den Siedlungen. Das Fazit daraus ist: Alle rufen nach neuen Wohnformen, nach Innovationen. Was es aber in Zürich zuallererst braucht, sind genügend normale, zeitgemässe und bezahlbare Wohnungen für die Mehrheit der Bevölkerung und nicht neue Wohnformen für ein zahlenmässig geringes Zielpublikum. Wir müssen also für den Durchschnittsbürger bauen.

Zur Sicherung einer guten sozialen Durchmischung in den Quartieren braucht es eine Erneuerung des zum Teil unattraktiven Bestandes der Wohnbaugenossenschaften und der Stadt. Das heisst auch, dass es Neu- und Ersatzneubauten von Wohnbaugenossenschaften braucht. Auch Singlehaushalte und ältere Menschen wollen heute und in Zukunft vermehrt eine attraktive Wohnung, wenn möglich mindestens 3.5 Zimmer. Paare wünschen sich eine 4.5-Zimmer-Wohnung und Familien mit zwei Kindern bereits eine 5-Zimmer-Wohnung. Sie muss aber bezahlbar sein. Da haben die Wohnbaugenossenschaften noch Aufgaben vor sich, weil bei der absehbaren demografischen Entwicklung der Bedarf noch nicht gedeckt ist.

Zusammenfassend sei hier aufgelistet, was heute der Standard einer 4.5-Zimmer-Wohnung bei einer Wohnbaugenossenschaft im Neubaubereich ist:

- Fläche: 100–110 m<sup>2</sup>
- Zimmer mind. 14 m<sup>2</sup>, nutzungsneutral
- hindernisfrei gebaut
- zwei Nasszellen (ein Bad, eine Dusche), davon eine rollstuhlgängig
- Balkon mind. 8 m<sup>2</sup>
- oft Minergie mit Komfortlüftung
- oft Wohnküche
- Lift
- Veloraum im Haus

#### *Zu These 2:*

Es braucht eine bauliche Flexibilität für die Zukunft. Die Welt verändert sich immer schneller, die Auswirkungen der Kommunikationsgesellschaft sind noch nicht klar ersichtlich. Darum heisst die Antwort Flexibilität. Zum Beispiel:

1. Durch die Anpassungsfähigkeit der baulichen Strukturen bei einer Renovation.
2. Durch zusätzliche Separatzimmer, die mit dem Wohnraum im Haus bei Bedarf zugemietet werden können (ich erinnere an die alten Mansardenzimmer).
3. Mit zusätzlich mietbaren Atelierräumen in den Sied-

lungen soll Wohnen und Arbeiten am gleichen Ort ermöglicht werden oder bei Bedarf zusätzliche Fläche ergeben.

#### *Zu These 3:*

Die Wohnbaugenossenschaften erneuern die Stadt Zürich qualitativ und quantitativ. Und nur die Wohnbaugenossenschaften können ihre Siedlungen derzeit wirklich erneuern. Die Siedlungen privater Investoren sind bereits so aufgewertet, dass ein Abbruch zu überhöhten Bodenpreisen führt und somit grosse Marktrisiken entstehen. Im Gegensatz dazu die Wohnbaugenossenschaften: Das Land und die Liegenschaften sind abgeschrieben, so dass ein Ersatzneubau bereits deutlich tiefere Anfangsmieten aufweist, weil er auf günstigem Land erstellt worden ist. Die zweite Generation der Bauten profitiert am stärksten vom Spekulationsentzug. Mit 20% Bestand in der Stadt werden so die Baugenossenschaften zu den baulichen Stadterneuern. Damit haben sie aber auch die grosse Verantwortung, sich um städtebauliche und architektonische Qualität zu kümmern.

#### *Zu These 4:*

Es braucht ökologische und soziale Innovationen und eine Gemeinschaftsförderung.

Bei Wohnbaugenossenschaften stehen die Bedürfnisse der Menschen und Mitglieder im Vordergrund. Aus ihrer geschichtlichen Idee ist die Genossenschaft ein soziales Konzept, das ein Miteinander, gegenseitige Hilfe und Solidarität anstrebt. Diese Positionierung gilt es in Zukunft zu stärken und mit innovativen Projekten zu entwickeln.

Das heisst eben auch, Investitionen in die soziale und ökologische Nachhaltigkeit zu tätigen, seien das alters- und behindertengerechte Wohnbauten, Angebote an Gemeinschaftsräumen, Angebot für öffentliche Angebote für Kinder oder sei das eine hohe Umgebungsqualität. Besonders wichtig werden die sozialen Innovationen. Ich denke, dass in 10 bis 20 Jahren die Wohnbaugenossenschaften vermehrte soziale Angebote für ihre Bewohner und Bewohnerinnen im Rahmen der Nachbarschaftshilfe anbieten werden. Sei das Einkaufshilfe für eine Person, die krank ist, Kinderhütendienst, Reparatur- und Waschservice, Besuche bei älteren, alleinstehenden Menschen etc.

#### *Zu These 5:*

Es braucht weiterhin und verstärkt eine «cooperative-public partnership». Die Wohnbaugenossenschaften stiften einen grossen gesellschaftlichen Nutzen und helfen, soziales Kapital zu bilden. Sie entlasten die öffentliche Hand nicht nur finanziell, indem diese mit den günstigen Mieten der Wohnbaugenossenschaften auch Fürsorge und Ergän-

zungsleistungen sparen, sondern bringen einen vielfältigen gesellschaftlichen Nutzen. Aus dieser Einsicht braucht es weiterhin eine Unterstützung der öffentlichen Hand, damit dieser Profit auch in Zukunft erhalten werden kann. Die öffentliche Hand soll besonders mit den Genossenschaften zusammenarbeiten, die auch bereit sind, diese soziale und gesellschaftliche Verantwortung wahrzunehmen. Sie kann dies tun durch den Verkauf von preisgünstigem Bauland oder durch die Unterstützung in den Verfahren, sie kann aber auch Anreize schaffen für die sozialen Leistungen oder bei der Finanzierung mithelfen.

*Zum Fazit für die Stadt Zürich:*

Viele dieser Forderungen werden zum Glück heute schon erfüllt. Viele neue Wohnungen sind in Planung, auch Ersatzneubauten. Wir stellen fest, dass sich 60% der Sonnenkollektoren auf den 20% Genossenschaftsdächern befinden und immer mehr Genossenschaften mehr als das Notwendige auch in ökologischer Hinsicht tun. Alle geplanten Neubauprojekte haben Gemeinschaftsräume, viele soziale, innovative Projekte sind in Planung und ein Ende der hundertjährigen Wohnbauförderung der Stadt Zürich ist nicht in Sicht.

Damit ist die Grundlage dafür gelegt, dass die Wohnbaugenossenschaften die innovativen Akteure der Zukunft sein können.

Ich möchte Ihnen dies nun anhand eines exemplarischen Beispiels eines Neubauprojekts der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich, deren Präsident ich bin, aufzeigen.

Die allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ) ist die grösste Wohnbaugenossenschaft in der Schweiz, dies mit bescheidenen 4500 Wohnungen in der Stadt und der Agglomeration Zürich. Sie feiert dieses Jahr ihr 90-Jahr-Jubiläum.

Im Folgenden geht es um ein Bauprojekt mit 190 Wohnungen im Wolfswinkel in Zürich Affoltern, einem Stadtrandquartier angrenzend an eine Naherholungszone mit dem Naturschutzgebiet um den Katzensee. Die Siedlung ist derzeit im Bau und wird 2007 fertig gestellt werden.

Der Wohnungsspiegel zeigt 70% Familienwohnungen samt den Nettowohnflächen und den angestrebten Preisen, die deutlich unter den Marktpreisen für solche Wohnungen liegen.

Aus dem mehrstufigen Wettbewerb ging das Projekt von Egli Rohr Partner in Baden Dättwil als Sieger hervor. Es sieht sieben Schmetterlingsbauten vor. Sie sehen hier die Siedlung in zwei Ansichten, dazu ein Grundriss einer 3.5-Zimmer-Wohnung. Bemerkenswert der tiefe Balkon bzw. die Terrasse, die zur Wohnung gehört oder hier eine 5.5-Zimmer-Wohnung mit der für diesen Bau typischen Ecke

des Schmetterlingsbaus. Diese Wohnungen entsprechen mehr als dem Standard, den ich Ihnen vorhin aufgezeigt habe. Was man nicht direkt sieht, sind die Investitionen in die Nachhaltigkeit und die Energie. Was macht Nachhaltigkeit aus?

1. Der hohe Grünflächenanteil.
2. Niedriger Aufwand für die Baugrube, Terraingestaltung und Rohbaukonstruktion und die Langlebigkeit der Bauteile.
3. Dazu kommt eine Systemtrennung, die eine unabhängige Erneuerung der Bauteile mit unterschiedlicher Lebensdauer ermöglicht. Sie kennen das Bild aus dem Gewerbebau. Wir haben folgendes Gebäudegerüst: Eine Plattenkonstruktion mit Trägern, darin ein Betonkern mit den ganzen Leitungen und somit einen Grundbau, in dem mit den Renovationszyklen eine hohe Flexibilität der Raumgestaltung besteht.
4. Mit dem Minergiestandard stellen wir sicher, dass wenig Energie gebraucht wird, und wir holen uns über 80% dieser Energien aus dem Boden und von der Sonne über Erdsonden mit Wärmepumpe sowie Fotovoltaik für den Strom. Die Wärmepumpen können im Sommer die Räume kühlen und dem Bau Wärme entziehen.
5. Die Haustechnik ist in Schächten untergebracht, die zugänglich sind und eine einfache Demontage sowie Reparaturarbeiten ermöglichen.
6. Zuletzt geht es auch um einen guten Sonnenschutz mit den breiten Balkonen und einen guten Lärmschutz nicht nur gegen aussen, sondern auch gegen innen, wo wir einen Eigentumswohnungsstandard anstreben, was nur sehr kleine Zusatzkosten erfordert.

Neben dem Preis und der Ökologie finden wir als sozialen Zusatznutzen in jedem Haus ein bis zwei zumietbare Zimmer mit einer Nasszelle. Dazu kommen zusätzlich mietbare Atelierflächen, ein Gemeinschaftsraum, Waschsaloons im Parterre mit einer Gemeinschaftsecke für eine Kaffeemaschine oder einen Tisch, an dem man sich treffen kann. Dann findet auch eine Pflegewohngruppe für demente

Wohnungsgrösse	Anteil <sup>1</sup>	Nettowohnfläche	Nettomiete pro Monat <sup>2</sup>
<b>Separatzimmer</b>	ca. 7%	22 m <sup>2</sup>	360.–
<b>2.5-Zi.-Wohnung</b>	ca. 6%	61 m <sup>2</sup>	955.–
<b>3.5-Zi.-Wohnung</b>	ca. 25%	85 m <sup>2</sup>	1225.–
<b>4.5-Zi.-Wohnung</b>	ca. 45%	107 m <sup>2</sup>	1520.–
<b>5.5-Zi.-Wohnung</b>	ca. 24%	126 m <sup>2</sup>	1790.–

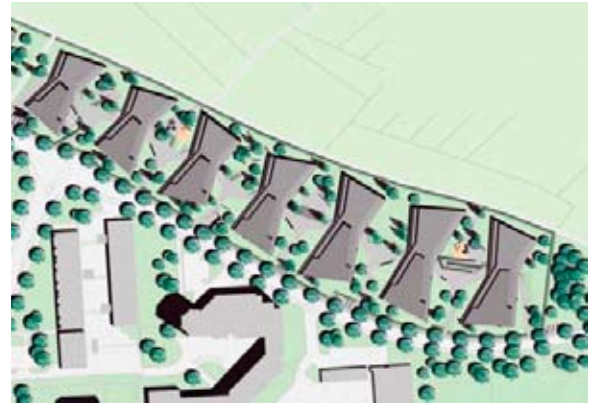
<sup>1</sup> Total 190 Wohnungen

<sup>2</sup> CHF auf Hypothekarzinsbasis 3.25%, dazu in jedem Haus vermietbare Atelierflächen

ältere Menschen in dieser Siedlung Platz, und wir bieten der Stadt Flächen für einen Kindergarten, einen Kinderhort oder eine Kinderkrippe.

In der Siedlung wird zudem eine Siedlungskommission tätig sein, die gemeinschaftliche Anlässe organisiert und dafür sorgt, dass sich die Bewohner und Bewohnerinnen kennen und die Gemeinschaft gefördert wird.

Die Wohnbaugenossenschaften in Zürich haben ein grosses Potenzial, in architektonischer, ökonomischer, ökologischer und sozialer Hinsicht die innovativen Bauträger für die Zukunft zu sein, die auch anderen Städten Impulse geben können.



Egli Rohr Partner, Siedlung Wolfswinkel, Zürich-Affoltern, 2005–2007



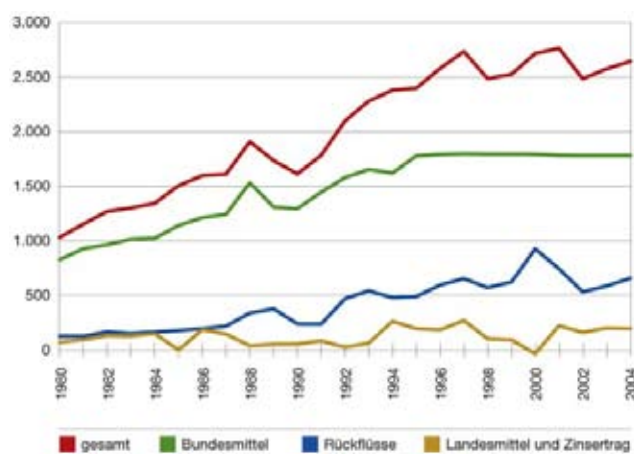


# Wohnungsbau für den sozialen Ausgleich

**Klaus Lugger, Geschäftsführer NEUE HEIMAT TIROL, Innsbruck, Vorsitz Aufsichtsrat GBV, Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen, Wien**

Die Neue Heimat Tirol (NHT) ist im Land Tirol und der Stadt Innsbruck der grösste gemeinnützige Wohnbauträger. Die NHT besitzt 12000 Mietwohnungen und verwaltet 2000 Eigentumswohnungen, was etwa 1 Mio. Nutzquadratmeter Wohnfläche und € 105 Mio. Eigenkapital bedeutet. Das jährliche Bauvolumen beträgt 68 Mio. Die Kosten für die Instandhaltung belaufen sich auf 17 Mio. Die Vergabe der Wohnungen erfolgt durch die Gemeinden, wobei sich das Wohnungsangebot an Gruppen mit kleinen bis mittleren Einkommen richtet.

Die österreichischen Rahmenbedingungen des Wohnungsbaus lassen sich folgendermassen umreissen: 43% sind Mieter und geniessen einen sehr guten Kündigungsschutz. Waren 1991 noch 50% der Bewohner Eigentümer, so sind es gegenwärtig bereits 57%, die als Hausherr über ein eigenes Einfamilienhaus oder eine eigene Mietkauf-beziehungweise Eigentumswohnung verfügen. Dies bedeutet einen wesentlichen Substanz- und Vermögenszuwachs für die Eigentümer und ist als Zeichen einer guten Mittelstandspolitik zu werten. Die Österreicher sind ein Volk von Wohneigentümern geworden.



Eigentumsverhältnisse der neu erstellten Wohnungen in Österreich

23% des Wohnungsbestandes befinden sich in kommunaler und gemeinnütziger Hand, und rund ein Fünftel der jährlich 40000 fertig gestellten Neubauten entstammt diesen Trägerschaften. Diese Gesellschaftsformen kennen keine Gewinnausschüttung und sind von der Körperschaftssteuer befreit. In ganz Österreich werden jährlich etwa € 2.5 Mia. für Wohnbauförderung ausgegeben. Die gegenwärtige Entwicklung verwandelte die «Wohnungsnot» in eine «Preisnot». Die Preisdämpferfunktion der gemeinnützigen Bauwirtschaft ist sehr wichtig, weil sie die wachsende Gruppe mit kleinem Einkommen spürbar entlastet.

In den nächsten Jahren werden verschiedene Faktoren, welche nachfolgend im Detail dargestellt sind, den Wohnungsmarkt beeinflussen:

## 1. Demografische Veränderungen

Die Bevölkerung ist von 1991 bis 2001 fast gleich gewachsen wie zwischen 1981 und 1991, nämlich um 240000. 1963 gab es mit 134809 die höchste in Österreich je registrierte Geburtenzahl und 2001 mit 74630 die niederste. Die durchschnittliche Kinderzahl pro Familie sank insgesamt von 1971 mit 1,36 auf 1,03 im Jahr 2001. Die hohe Scheidungsrate mit circa 20000 Scheidungen pro Jahr wirkt sich stark auf den Wohnungsmarkt aus. Binnen hundert Jahren hat sich die Lebenserwartung der Österreicher fast verdoppelt (bei Frauen auf 82 Jahre, bei Männern auf 76 Jahre).

Diese drei demografischen Einflüsse – niedrige Geburtenzahl, zunehmende Scheidungen und erhöhte Lebenserwartung – führen zu einer Explosion der Ein- bzw. Zweipersonenhaushalte und gleichzeitig zu einer Verkleinerung der Haushaltgrösse auf 2,4 Personen im Jahr 2001. Sie wird bis 2030 voraussichtlich weiter auf 2,2 fallen.

## 2. Bestandsentwicklung

Seit 1971 wächst der Wohnungsbestand unter Berücksichtigung der Abgänge jährlich um über 1%. Weiter steigt die Zahl der Wohnungen, die infolge schlechter Qualität oder

veränderter Nutzung marktbedingt abgebrochen oder umgewidmet werden:

1971–1981	138 800	p.a. 13 880
1981–1991	150 000	p.a. 15 000
1991–2002	175 300	p.a. 15 936

Zu beachten ist der jährlich steigende Abgang, der einen umfangreichen Erneuerungsbedarf des österreichischen Wohnungsimmobilienschatzes erwarten lässt, der jahrzehntelang ausschliesslich auf Quantität ausgerichtet war.

Die durchschnittliche Nutzfläche pro Hauptwohnsitzwohnung stieg 1991 bis 2001 von 85 auf 91 Nutzquadratmeter. Bei den Neubauwohnungen stieg die Fläche bis 2002 weiter auf 103 m<sup>2</sup>. Gleichzeitig verbesserte sich die Wohnungsqualität: Nur mehr 130 000 Wohnungen sind in der C- und D-Kategorie (ohne Heizung, ohne Bad), was nur noch 4 % des gesamten Wohnungsbestandes entspricht. Die Qualitätsverbesserung erkennt man unter anderem am Rückgang der Einzelofenheizungen (1991: 770 000, 2002: 712 000), welche zur Erreichung des Kyoto-Ziels weiter reduziert werden sollen.

### 3. Fertigstellungs- und Baubewilligungsentwicklung

Die Baubewilligungen konnten von 1990 mit 36 000 auf 67 000 im Jahr 1995 gesteigert werden. Bis 2002 fielen sie auf 42 000 – dies meist im Bereich des mehrgeschossigen Wohnbaus. Die aussergewöhnlich hohen Fertigstellungen von 1996 bis 1999 mit circa 57 000 Wohnungen wurden durch einen beachtlichen Rückgang in den folgenden Jahren abgelöst. Die Wohnbauquote – fertig gestellte Wohnungen pro 1 000 Einwohner – fiel von 1999 bis 2002 von 7,3 auf 5,2.

Die Bruttofertigstellung betrug 2002 42 000 Wohnungen. Wie bereits erwähnt, fallen immer mehr Wohnungen durch Abbrüche oder Umwidmungen aus dem Wohnungsmarkt, so dass 2002 mit einem Abgang von circa 16 000 Wohnungen gerechnet werden muss. Das sind fast 40 % der Bruttofertigstellungen! Daraus ergibt sich eine Nettofertigstellung von 26 000 Wohnungen.

Die fallenden Nettofertigstellungszahlen, die niedere Baubewilligungsmenge und die fallende Wohnbauförderung ergeben eine negative Schere, die sich zukünftig auf den Wohnungsmarkt preistreibend auswirken wird.

### 4. Wohnkosten und Wohnungsaufwandsentwicklung

Wohnungsteilmärkte sind seit Jahren Realität. Auch dadurch ist der stetige Aufwärtstrend des Wohnungsaufwandes gebrochen (2002: € 4,6 je m<sup>2</sup>). Dies erfolgt trotz grosser Steigerung der Betriebskosten (Müll, Kanal, Wasser). Teilweise fallen die Wohnungskosten sogar. Dies ist sozialpolitisch wichtig, weil sich die durchschnittlichen

Einkommen und Pensionen ebenso gedämpft entwickelt haben bzw. entwickeln werden. Damit ist der Wohnungsaufwand im VPI nicht mehr in dem früheren Masse preistreibend. Eine grosse Rolle spielen hier die gedämpften Bankzinsen. Das Auslaufen des Hausbesorgergesetzes und der erhöhte Konkurrenzdruck im Versicherungsbereich sind weitere dämpfende Einflüsse bei den Betriebskosten. Ebenso verflacht wettbewerbsbedingt seit Jahrzehnten der Baukostenauftrieb.

Die Konsumausgaben der privaten Haushalte (Summe Inlandkonsum: Wohnung, Wasser, Strom, Brennstoff) ist 2001 mit 18,9 % auch im europäischen Vergleich sehr günstig und hält beim Niveau 1984. Das bedeutet, dass die «Abgabenquote Wohnen» seit 20 Jahren auf niedrigerem Niveau stabil ist!

### 5. Wohnbauförderung – der österreichische Weg der Durchmischung

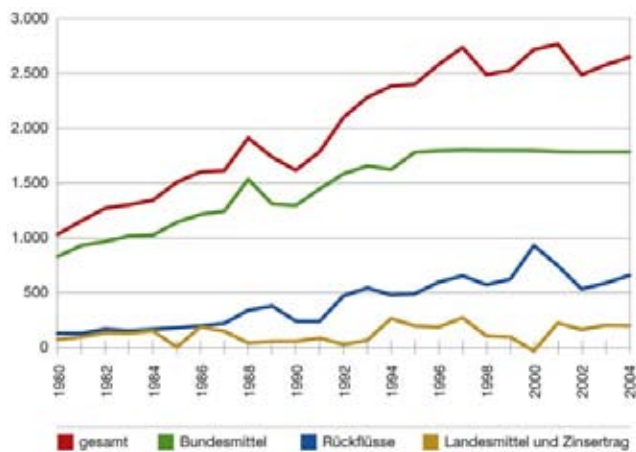
Die Budgetmittel für die Wohnbauförderung fallen. 2002 wurden aus Bundes- und Landesmitteln beziehungsweise durch Rückflüsse nur mehr € 2.485 Mio. der Wohnbauförderung gutgebracht. Der Anteil des Bundes ist seit 1996 eingefroren, die Landesmittel werden geringer, und durch den Forderungsverkauf von alten Wohnbauförderungsdarlehen vermindern sich die Rückflüsse laufend. Österreich gibt 1,3 % des BIP für die Wohnbauförderung aus, was im internationalen Vergleich relativ wenig ist. Laut Prof. Schneider bedeuten € 73 Mio. weniger Wohnbauförderungsmittel ein Minus von 1 800 neu gebauten Wohnungen.

Die jährlichen Wohnbauförderungszusicherungen fielen von 48 000 Wohnungen im Jahr 1996 um –25 % auf 36 000 Wohnungen im Jahr 2002, wobei der mehrgeschossige Bereich besonders davon betroffen ist.

Bei einer Befragung von 60 000 Haushalten in der EU wurde die Beeinträchtigung durch Vandalismus oder Kriminalität erhoben. Diese Fragestellung lässt ein qualifiziertes Urteil über Segregation und Ghettobildung zu. EU-durchschnittlich registrierten 17 % der Haushalte Vandalismus und Kriminalität in ihrer Wohnumgebung. In Österreich liegt dieser Wert bei 7%! Noch aufschlussreicher ist das Ergebnis bei den Werten der untersten Einkommensschicht: hier zeigt sich ein EU-Wert von 21 %, in Österreich hingegen nur 6 %. Damit wird Österreich nach dem persönlichen Empfinden der Bevölkerung auch in den einkommensschwächeren Haushalten als ausgesprochen sicheres Land empfunden. Die ärmere Bevölkerungsschicht in Österreich ist auch signifikant zufriedener mit ihrer Wohnung als die vergleichbaren EU-Bürger.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> *Bau- und Bodenkorrespondenz*, 5/2003: 23 (Karl Czásny SRZ).





Entwicklung der österreichischen Wohnbauförderung

Auf Grund der Wohnbauförderung hat Österreich praktisch keine Slums und keine ausgeprägte Ghettobildungen. Randgruppen sind zum Teil etwas betroffen. Die Wohnanlagen sind grossteils einkommensmässig durchmisch, was einseitige negative Strukturen verhindert. In Österreich besteht wenig Obdachlosigkeit. Dank der Wohnbeihilfe und der Sozialhilfe bleibt angemessener Wohnraum erschwinglich.

Bei Beobachtung der Entwicklung der europäischen Ballungsräume und der schwieriger werdenden wirtschaftlichen Verhältnisse der Randgruppen darf dieser Problembereich nicht unterschätzt werden.

#### 6. Gemeinnützige Bauträger

200 gemeinnützige Baugenossenschaften und Kapitalgesellschaften haben 20% des österreichischen Wohnungsbestandes errichtet. Sie verwalten 18% des gesamten Wohnungsbestandes der Republik. 2002 gaben diese Bauträger für Instandhaltung € 456 Mio. aus.

Nach dem Eigentumswohnungsboom in den 70er Jahren fällt dieser Bereich praktisch auf null. Allerdings ist zu beachten, dass seit den 90er Jahren so genannte Mietkaufwohnungen gebaut werden. Hier haben die Mieter die Option, nach 10 Jahren die Wohnung als Eigentumswohnung zu kaufen. Über 48 000 solcher Mietwohnungen wurden von den gemeinnützigen Bauträgern (von den gewerblichen weitere 7 000) bisher errichtet. Ob diese nach 10 Jahren ins Eigentum übergehen werden, bleibt abzuwarten.

727 000 Miet-, Eigentums- und Gemeindewohnungen werden verwaltet. 1999 zahlten alle «gemeinnützigen Bewohner» € 1,02 Mrd. Miete. Bei privaten Wohnungen wären es € 1,82 Mrd. Die Bewohner gemeinnütziger Bauträger ersparen sich daher € 0,8 Mrd. (ATS 11 Mrd.).<sup>2</sup> Hier ist der Effekt der Wohnbauförderung und des gemeinnützigen Systems messbar. Etwa 18 500 ältere und kostengünstige Mietwohnungen werden jährlich neu besiedelt und bilden mit

den Gemeindewohnungen das sozialpolitische Rüstzeug für die Mittelstandssicherung und die Armutsbekämpfung.

Die NHT setzt sich als bedeutender gemeinnütziger Bauträger für preiswerten Wohnraum ein. Die Bruttomietentwicklung der NHT stieg seit 1991 von etwa 3 Euro auf 4,5 Euro je m<sup>2</sup>/Monat an. Der Verlauf der letzten Jahre konnte durch fallende Bankzinsen, Versicherungs- und Hausbetreuerkosten allerdings gedämpft werden. Der Bruttomietzins – das ist das selbst auferlegte Limit der NHT – sollte inklusive Heizung und Warmwasser usw. 6,60 nicht überschreiten.

Ein wichtiges Anliegen der NHT ist die Energiepolitik. Ein Neubau verbraucht unter 35 kw/h. Bei den Altbauten liegt die Zielgrösse bei 70 kw/h, wobei zurzeit noch bis zu 170 kw/h benötigt werden. Um die energetischen Ziele zu erreichen, steht unserer Hausverwaltung ein eigener Energietechniker zur Seite. Das Energiemanagement ist ein wichtiger Teil der preisdämpfenden Politik. Die Heizkosten halten sich seit 20 Jahren auf einem stabilen Preisniveau, während die Betriebskosten insgesamt stark angewachsen sind.

Der Pflichtenkatalog der NHT als sozialer Wohnbauer besteht aus folgenden Hauptpunkten: Trotz hoher Bauqualität werden die Baukosten durch ein adäquates Know-how begrenzt. Die NHT verbessert ihre Bonität, indem sie den Wettbewerb bei der Finanzierung ausnutzt und die Versicherungskosten tief hält. Die Energiekosten werden durch optimale Neubauplanung und professionelle Hausverwaltung minimiert. Bei zeitgemäsem Leistungsbild werden auch die Hausbetreuungskosten optimiert.

<sup>2</sup> Friedrich Schneider, *Volkswirtschaftliche Analyse der IST-Situation der gemeinnützigen Wohnbaupolitik Österreich*, 2001.



# Mehr als drei Zimmer, Küche und Bad – Von der Bedeutung des Ortes für den Wohnungsbau

Detlef Ipsen, Professor für Architektur, Stadtplanung, Landschaftsplanung, Universität Kassel

Die allermeisten Menschen haben mit Recht den Eindruck, dass sich die Verhältnisse, in denen wir leben, grundlegend ändern und dass von ihnen erwartet wird, «irgendwie» mit diesen Veränderungen umzugehen. Dies gilt für jeden Einzelnen, aber auch für die Politik und die Wirtschaft. Damit schwindet die Sicherheit, man könne einfach weiter so handeln wie bisher, um erfolgreich sein berufliches und privates Leben zu meistern. Die sich ändernden gesellschaftlichen Konstellationen sind auch für die Wohnungswirtschaft und die Planung von Städten eine grosse Herausforderung. Dies gilt umso mehr, als man aus gutem Grund davon abgekommen ist, mit scheinbar objektiven Prognosen in die Zukunft vorausschauen zu wollen, um dann Strategien zu entwickeln. Stattdessen arbeitet man mit Szenarien möglicher Zukünfte, modelliert Rahmenbedingungen, hinterfragt die Annahmen der Planung von Gestern und Heute, um sich beweglich und gut vorbereitet auf Änderungen einstellen zu können, deren genauen Charakter man heute gar nicht kennen kann. Welche Aufgaben werden sich der Wohnungswirtschaft in dreissig Jahren stellen? Welche Arten des Wohnens und Lebens werden die Nachfrage bestimmen? Um auf diese Fragen zumindest mit einer These zu antworten, muss man sich ein Bild davon machen, wie die gesellschaftliche Entwicklung verlaufen könnte.

In gehe als Erstes darauf ein, was es eigentlich heisst, wenn man sagt: «die Verhältnisse ändern sich». Als Zweites frage ich, welche grundsätzlichen (in der Sozialpsychologie beschriebenen) Faktoren uns eher daran hindern, uns auf Veränderungen einzulassen. Drittens erörtere ich, welche psychischen Potenziale uns auf der anderen Seite dazu befähigen, mit Neuem umzugehen. Im vierten Abschnitt behandle ich schliesslich die Wohnungswirtschaft. Ich halte es für denkbar, dass die Wohnungswirtschaft in Zukunft mehr Gewicht darauf legen wird, wo eine Wohnung gebaut wird, wie man das soziale und räumliche Umfeld organisiert und entwickelt. Die Wohnungswirtschaft würde so zwar immer noch ein Produkt herstellen und vermarkten,

aber zunehmend Dienstleistungen anbieten, die den Prozess des Wohnens und die Sicherung und Steigerung der Qualität des räumlichen Kontextes zum Ziel haben. Die Wohnungswirtschaft wird so zum «life management», das umfassender zahlreiche Aspekte des alltäglichen Lebens organisiert. Dies führt zu einer engen Verknüpfung von Wohnungswirtschaft, Siedlungs- und Stadtplanung sowie der Landschaftsarchitektur.

## 1. Verhältnisse verändern sich

Zum ersten Punkt: Was meinen wir, wenn es heisst, die Verhältnisse veränderten sich? Dass sich allenthalben etwas ändert, lehrte uns schon die altgriechische Philosophie: Alles ist im Fluss. Es verdichten sich allerdings die Zeichen, die darauf hindeuten, dass sich die Regulation der Gesellschaften grundlegend ändert. Die Vermutung, dass es solche grundlegenden Änderungen gibt, dass es nicht nur konjunkturelle Zyklen gibt, sondern langfristige Wellenbewegungen, formulierte der russische Ökonom Kondartieff als Erster. Seine These ist, dass in bestimmten Zeitabständen, die mehrere Jahrzehnte umfassen, eine Innovation die ganze Wirtschaft verändert und sich in wirtschaftlichem Wachstum niederschlägt, bis dann wieder nach einigen Jahrzehnten die Innovationskraft verbraucht ist und damit ein konjunkturelles Wellental eingeleitet wird.

Dieses Modell ist wissenschaftlich umstritten, weil es die Komplexität wirtschaftlicher und gesellschaftlicher Prozesse zu sehr reduziert. Es scheint mir aber dennoch wichtig, da es die These aufstellt, dass sich kapitalistische Marktwirtschaften nicht nur kontinuierlich bewegen, sondern sich in bestimmten Phasen neu organisieren.

Die Regulationstheoretiker, allen voran ihr Gründer Aggietta, betonen dabei eine enge systemische Korrespondenz von Wirtschaft, Politik, Gesellschaft und Kultur. Betrachten wir ihre Beobachtungen einmal genauer:

Wenn man sich das Leben in grossen Fabriken anschaut, sieht und hört man in einem Stahlwalzwerk, wie die Pressen arbeiten und Stahlplatten bewegt werden, aber



Abb. 1: Die langen Wellen des Kondratieff

man bemerkt kaum mehr einen Menschen. Bei genauerem Hinschauen sieht man dann doch den einen oder anderen: Einer sitzt oben bei der Steuerungszentrale und einer steht unten an der Ecke und schaut, ob etwas schief geht. Noch in den 70er Jahren konnte man sagen: Wenn ich die Arbeiter treffen will, komme ich mal um vier Uhr vorbei, dann kommen alle aus der Fabrik heraus. Heute ist das nicht mehr so. Der eine kommt um zwei, der andere kommt um sechs.

Die moderne, kapitalistische Welt ist von Anfang an durch schnelle und einschneidende Bewegungen gekennzeichnet. Der amerikanische Sozialwissenschaftler Berman zitiert dazu Karl Marx: All which is solid, melts into air. Dieses Phänomen haben alle Theoretiker und Beobachter der Moderne immer wieder festgestellt. Es ist das Kennzeichen der Moderne, dass gerade dann, wenn man irgendwo angekommen zu sein scheint und sich sagt: Da haben wir es, so sollte es sein, sich die Situation wieder verändert. Die vom Wirtschaftssystem ausgehende Entwicklung, die Konkurrenzdynamik, führt zu einer ständigen gesellschaft-

lichen Transformation. Dies zwingt dazu, Handeln stets neu zu bestimmen und zu hinterfragen. Um ein wenig Ordnung und Orientierung in diesem stetigen und auch sprunghaften Prozess der Veränderungen zu bekommen, konstruieren die Regulationstheoretiker eine Zeitlinie, die von 1850 bis zu unserer jetzigen Zeit verläuft. Unterschieden werden vier Regulationsphasen: die traditionelle Regulation, die für die vorindustrielle Zeit kennzeichnend ist; die extensive Moderne, die die Industrie und koloniale Ökonomie bestimmt; die fordistische Moderne, in der Massenkonsum und standardisierte Produktion typisch sind, und schliesslich die flexible Regulation als eine Annäherung an die Gegenwart und Zukunft. Die Regulation bestimmt alle Bereiche der Gesellschaft, führt zu einer gewissen Kohärenz und zu typischen Konfliktsituationen. Die Phasen sind in allen Ländern ähnlich, weisen aber typische Varianten auf und sind vor allem zeitversetzt. Die Theorie geht davon aus, dass sich Regulationsregime zeitlich überlagern und dass es so zu spezifischen Übergangssituationen kommt.

Abb. 2: Regulierungsformen und entsprechende Entwicklungsmodi in einzelnen gesellschaftlichen Bereichen

Regulation/ Bereiche	traditionell	Extensive Moderne	fordistisch	flexibel
<b>Produktion</b>	Handwerk Landwirtschaft Manufaktur	Transport Bauindustrie Grundstoff	Verkehr Konsumgüter Kunststoffe	Information Organisation Kunstwelten
<b>Akkumulation</b>	Luxuskonsum	extensiv	intensiv	flexibel
<b>Soziale Integration</b>	mechanische Solidarität = Weltanschauung Religion	Organische Solidarität = Arbeitsteilung Klassenbewusstsein Nationalismus	Sozialstaat Massenkommunikation Ideologien	Subsidiäre Organisation Pluralistische Ideologien
<b>Soziale Akteure</b>	Verwandte lokale Gruppen	Klassen Ethnische Gruppen	Kernfamilie Mittelschicht	Situationsgruppe Neoethnien
<b>Raumstruktur</b>	Stadtinseln im ländlichen Raum	Zentren Hinterland Kolonien	Agglomeration Zentrum und Peripherie Zonierung	Stadtlandschaften Globale Netze

Bei diesem Schema handelt es sich um eine idealtypische Konstruktion im Sinne Max Webers, die als Modell für die Analyse von Nutzen ist. Ich greife aus diesem Schema den Übergang von der fordistischen zur flexiblen Art der Regulation heraus, denn hier liegt im Moment unser Problem.

Mit dem Namen Henry Ford verbindet sich die Herausbildung eines neuen Regimes des Kapitalismus. In der Zeit davor war es völlig klar, dass ein Unternehmer umso mehr verdienen konnte, je weniger er an Gehalt und Lohn an seine Angestellten und Arbeiter auszahlte. Deswegen gab es auch die dem Frühkapitalismus entsprechenden Phänomene: Verarmung, soziale Unruhen, Klassenbildungsprozesse und Klassenkämpfe. Henry Ford und seine Berater sagten sich dagegen: Wenn ich weiter meine Autos nur für die wenigen Leute baue, die viel Geld haben, dann werde ich niemals viele Autos verkaufen und deshalb niemals viel Geld verdienen. Ich sollte Autos bauen, die die Arbeiter, die ich anstelle, auch bezahlen können.

Dazu gehört zweierlei: Man muss die Arbeiter besser bezahlen, damit sie die Kaufkraft haben, und man muss die Produktion rationalisieren, damit man Autos billig herstellen kann. Damit fing die Moderne – die «Automobil-Moderne» – an, in der wir aufgewachsen sind. Es ging nicht nur um die Frage der Mobilität, sondern um eine damals noch gar nicht absehbare radikale Veränderung in der Struktur unserer Gesellschaft. Klassen, die vorher deutlich gegeneinander standen, kamen jetzt mit gemeinsamen Interessen aufeinander zu. Zwar ist ein Mercedes immer noch etwas anderes als ein Volkswagen, aber die verschiedenen Klassen und Schichten verbindet jetzt etwas Gemeinsames: der Besitz eines Autos. Mit den Autos änderten sich die Städte, ganze Quartiere fielen dem Strassenbau zum Opfer, Vorstädte lösten als Wohnorte die dicht bebauten mittelalterlichen und gründerzeitlichen Viertel ab. Die Mechanisierung der Landwirtschaft liess den alten Bauernhof als Wirtschaftsgebäude obsolet werden. Stadtplaner und Agraringenieure sollten und wollten «moderne» Verhältnisse schaffen, das Alte und Traditionelle störte nur. Obgleich die Wurzeln des Denkmalschutzes bei weitem früher anzusetzen sind, lag die Aktualität der Denkmalpflege in diesem harschen Gegensatz von Moderne und Tradition.

Diese fordistische Gesellschaft mit ihrem Sozialstaat, mit der von Keynes erdachten Wirtschaftssteuerung, ihrer Massenproduktion und ihrem Massenkonsum, kam in den 70er Jahren in ihre erste Krise, d. h. die Gewinne stiegen nicht mehr, es gab wieder Arbeitslose (wenige zwar, aber ein Omen auf das Ende der Vollbeschäftigung), vor allem aber ging die Faszination verloren, die der Fordismus seit den Tagen von Henry Ford bis zum deutschen «Wirtschaftswunder» hatte. Die Faszination der Massenproduktion erodierte aufgrund von sinkenden Profiten,

dem Widerstand gegen stupide, entfremdende Arbeit und den immer sichtbaren Umweltschäden. Jetzt stehen wir vor einer neuen Situation und bemerken allenthalben, wie sich die Produktionstechniken, die Kommunikationsformen, die Art des Bauens, die Rolle des Staates und der sozialstaatlichen Einrichtungen ändern. Worauf das alles hinausläuft, wissen wir genauso wenig, wie einst Henry Ford ahnte, dass sein neues Geschäftsgebaren der Anfang einer anderen Form des Kapitalismus war. Wie die Zukunft aussehen wird, kann im Moment keiner sagen, nur dass sie anders aussehen wird, ist sicher. Für die Wohnungswirtschaft könnten dabei vor allem Änderungen der Raumorganisation und der Haushaltsstrukturen von Bedeutung sein. So nimmt die Zahl der Einpersonenhaushalte zu, es zeigen sich in einigen Ländern Anzeichen einer steigenden Attraktivität der Kernstädte als Wohnstandort, die Flexibilisierung auch der Familienhaushalte nimmt zu und infolge der Migration kommen ethnisch-kulturelle Prägungen des Wohnverhaltens stärker zum Tragen. Auch die zunehmende Konkurrenz der Städte und Regionen um Menschen und Kapital kann den Charakter des auf dem Markt erfolgreichen Wohnungsangebotes verändern. Das Niveau des Kernangebotes an Wohnraum gleicht sich mehr und mehr an, Unterschiede finden sich in der Gestaltung und dem Management der Wohnumgebung, dem Ort, an dem sich eine Wohnung befindet. Dies wird umso wichtiger, weil sich gewohnte Formen der räumlichen Organisation verändern. Das fordistische Prinzip der Zonierung, durch das jeder Tätigkeitsgruppe, jedem Funktionsbereich ein homogener Raumausschnitt zugewiesen wurde, könnte durch eine flexiblere und gemischte Raumnutzung abgelöst werden. Arbeit und Wohnen, Konsum und Kultur könnten in Zukunft stärker gemischt sein. Schon heute ist in vielen Regionen Europas der klare Gegensatz von Stadt und Land durch urbane Landschaften abgelöst worden. Wohnen, Landwirtschaft, Gewerbe, Einkaufszentren und Erholungsflächen wechseln kleinräumig ab. Grosse, wenig überschaubare Stadtlandschaften erhöhen den Bedarf und die Nachfrage nach dem sozialen Ort und der Ästhetik von Ort und Landschaft.

## **2. Wie mit dem Neuen umgehen? – Das Dilemma der Routine und die Kraft der Neugier**

Zum zweiten Punkt. Indem wir uns ändern wollen oder müssen, tragen wir, ohne es zu wissen, zur neuen Gestalt der Moderne bei. Dabei gibt es hemmende und dynamisierende Faktoren. Welche Faktoren sind es, die uns als Menschen, also anthropologisch, eher daran hindern, uns auf neue Dinge einzulassen?

Erstens: Wir neigen dazu und müssen auch dazu neigen, unseren Alltag durch Gewöhnung und Gewohnheiten

zu rationalisieren. Wenn wir uns jedes Mal neu entscheiden müssten, wie wir uns verhalten sollen, dann wäre das so aufwändig, dass wir wahrscheinlich nicht zum Handeln kämen. Gewöhnung und Gewohnheit, Routine und Ritus sind notwendig, um ein sinnvolles Leben und Überleben im Alltag zu ermöglichen. Man kennt das aus einfachsten Beispielen. Wenn sich der Abstand zwischen zwei Treppenstufen verändert, stolpert man leicht, weil wir uns daran gewöhnt haben, in welche Höhe wir unsere Füße heben müssen. So wie die Gewöhnung unser Leben erleichtert, so sehr erschwert sie frühzeitige, ja man könnte sagen, rechtzeitige Veränderungen. Routine lässt uns aus der Übung kommen, wir verlernen es, stets neu zu lernen.

Der zweite Faktor ist, wie die Sozialwissenschaftler es nennen, die notwendige Reduktion von Komplexität. Wenn man sich vornähme, ein Stückchen Welt, zum Beispiel einen Raum, in dem man sich befindet, genau und in allen Details wahrzunehmen, würde man merken, wie viel Zeit man für eine Aufzählung jeder Einzelheit aufwenden müsste. Allein die Beschreibung der Farbschattierungen einer alten Wand und die Aufzählung aller dort auffindbaren Partikel wäre ein gutes Stück Arbeit. Und erginge es uns nicht, wenn wir jede Nutzungsspur, die Akustik, das Klima, die Lichtverhältnisse beschreiben wollten, wie James Joyce bei der Beschreibung eines Tages in Dublin. Es wäre in der Tat eine unendliche Geschichte. Deswegen verwenden wir alle in unserem Alltag Regeln der Komplexitätsreduktion. So sehen wir immer nur bestimmte Ausschnitte der Realität, die aus unserer Sicht nützlich für unser Verhalten sind. So notwendig die Reduktion der Komplexität ist, so leicht kann man dabei in die Irre gehen. Wenn sich die Verhältnisse verändern, sollte man dies frühzeitig bemerken, um auf die veränderte Situation einzuwirken oder sich ihr anzupassen. Die von allen benutzten Regeln, die Vielfältigkeit der Realität handhabbar zu machen, hindern uns daran, die Veränderungen rechtzeitig zur Kenntnis zu nehmen. Auch hier besteht also ein Dilemma zwischen notwendigen Voraussetzungen des alltäglichen Handelns und dem Umgang mit Neuem. Aber warum sind wir nicht einfach aufgeschlossener für komplizierte und neue Verhältnisse? Wir haben leider psychische Grenzen, dies zu tun, auf die schon Freud hingewiesen hat. Freud beobachtete das Phänomen der Reizabwehr und interpretierte dies als eine notwendige Reaktion, um Überreizung zu vermeiden. Wir haben offensichtlich eine begrenzte Aufnahmekapazität. Muss man schnell noch eine wichtige Arbeit erledigen und wird zugleich dauernd angerufen, so wächst die Tendenz, Nachfrager zu «vertösten» oder unwirsch auf andere Personen oder Zeiten zu verweisen. Alle diese Faktoren lassen sich zu einer Wahrnehmungstheorie zusammenfassen, die die Schwierigkeit im Umgang mit Neuem grundsätzlich

fasst. Sicherlich spielen einzelne Reize, die von der Umwelt ausgehen, auch für die menschliche Wahrnehmung eine gewisse Rolle, so kneifen wir die Augen zusammen, wenn wir vom Dunklen ins Helle kommen. In der Regel jedoch schiebt sich zwischen die Reize und unsere bewusste Wahrnehmung ein Bild, eine Gestalt, die all die vielfältigen Nuancen zu einer Einheit zusammenfasst. Wir hören normalerweise nicht den Ton, sondern eine Melodie. So werden auch Bauten, Städte und Landschaften als Bilder begriffen. So unausweichlich dies ist, um unsere Umwelt zu begreifen, so leicht führt dies auch zu Erstarrungen unseres Weltbildes. Je mehr man es vermeidet, sich stets um neue Ansichten und Bilder der eigenen Umwelt zu bemühen, desto grösser ist die Gefahr, dass sich dies zu einer starren und zu eigenständigem Handeln unfähigen Persönlichkeitsstruktur verfestigt. Die Psychologie bezeichnet dies als Dogmatismus. Da jeder ein wenig dogmatisch ist, kann man sich auch diesem Phänomen über eigene Erfahrungen nähern. Jeder kennt die Scheu oder Angst, mit Menschen, die wir als anders oder fremd empfinden, in Kontakt zu kommen. Die Angst vor dem Fremden fängt häufig schon bei dem Kontakt zwischen Berufsgruppen an. Wie lässt sich dies erklären? Jeder Mensch hat ein gedankliches System, das seine Überzeugungen enthält (believe system) und ein zweites, indem all das Wissen angesammelt ist, was man nicht für richtig hält (non believe system). Ein Christ hat einen bestimmten Glauben, und andere Dinge glaubt er nicht. In normalen Verhältnissen korrespondieren diese Überzeugungssysteme und Nicht-Überzeugungssysteme miteinander, d.h. sie werden in ihrer eigenen Komplexität so vermittelt, dass man sich differenziert auch mit Ansichten auseinander setzt, die man nicht teilt. Ist man sich jedoch seiner eigenen Anschauung sehr unsicher, so werden die beiden Systeme mehr und mehr getrennt. Jeder Kontakt mit Fremden gefährdet potenziell die eigenen Überzeugungen. Um dies zu vermeiden, schliesst man sich in Gruppen von «Gleichgesinnten» zusammen. Die Auseinandersetzung mit anderen Überzeugungssystemen geht mehr und mehr zurück. Dadurch wird die Angst, eigene Ansichten durch den Kontakt mit Fremden zu gefährden, immer grösser. Sowohl die sozialen Beziehungen als auch die Überzeugungssysteme erstarren.

Wären nur die Kräfte wirksam, die bislang angesprochen worden sind, wäre die Gesellschaft nicht entwicklungsfähig. Welche psychischen Voraussetzungen haben wir also, um uns Veränderungen produktiv zu stellen? In der Hirnphysiologie wird das Hauptpotenzial in der Struktur des zentralen Nervensystems selbst gesehen. Der Kortex verweist in seiner inneren Organisation darauf, dass wir in der Informationsverarbeitung selbst hoch komplex vorgehen.

Das Modell der Hirnphysiologen geht nicht von einer Hierarchie bestimmter Zentren aus, die jeweils für bestimmte Teile der Umweltinformationen zuständig sind. In diesem Modell wird nicht, wie noch vor zwanzig Jahren üblich, unterstellt, dass feste Zonen für Rationalität und Emotion, für Raumwahrnehmung oder Klänge zuständig sind. Die Hirnphysiologie hat sich vor zwanzig Jahren den Kortex wohl so ähnlich vorgestellt, wie es die gesellschaftlichen Verhältnisse zu dieser Zeit auch waren: relativ hierarchisch, relativ zoniert, relativ klar. Heute geht man davon aus, dass das zentrale Nervensystem, der Kortex, überhaupt kein Zentrum hat, sondern dass es hoch substitutive Fähigkeiten gibt. Was eben noch eher emotional reagiert hat, kann rationale Aufgaben übernehmen und umgekehrt. Das ist ein sehr polyzentrisches System, das Informationen immer in mehrfachen Strukturen verarbeitet. Das wäre, wenn es so stimmt, sehr interessant, legt es doch die Annahme nahe, dass die Schwierigkeiten, die wir im Umgang mit neuen Dingen haben, eher kulturell als physiologisch bestimmt sind. Man kann also lernen, mit komplexen und neuen Situationen umzugehen, wenn die kulturellen Bedingungen es fördern. Eine der kulturellen Bedingungen wäre es sicherlich, die Angst, die im Umgang mit Hierarchien und mit dem Fremden besteht, durch eine entsprechende Verflachung der Hierarchien und einer Verringerung der sozialen Distanz abzubauen.

In die gleiche Richtung weist eine Entdeckung der 30er Jahre in der Psychologie hin, durch die deutlich wurde, dass neben den so genannten Primärbedürfnissen wie Hunger, Durst und Sexualität die Suche nach Informationen als ein Grundbedürfnis anzunehmen ist. Experimente mit Affen machten damals deutlich, dass Informationen genauso wirken wie Nahrung. Sie wirkten als Verstärker für bestimmte angelernte Verhaltensabläufe. Offensichtlich brauchen alle höher entwickelten Lebewesen und so auch der Mensch ein bestimmtes Mass an neuen Informationen, um eine Situation als angenehm zu empfinden. Mit der Zeit wurde deutlich, dass die Beziehung zwischen der Lust, eine Situation aufzusuchen, und der Komplexität dieser Situation kurvenlinear ist.

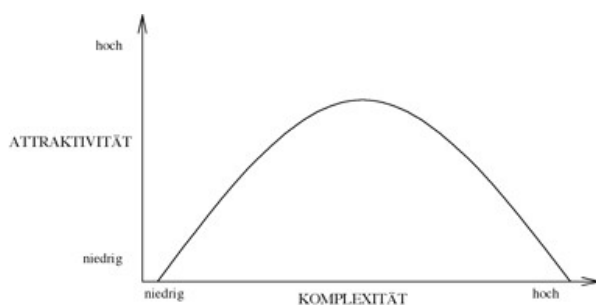


Abb. 3: Modell der Neugiermotivation: Komplexitätshypothese

Wenn es sehr wenig neue Informationen gibt, fühlen wir uns unwohl, und wir vermeiden die neue Situation. Steigen dann Neuigkeit und Komplexität, so befindet sich die Motivation bei mittleren Werten auf einem Optimum. Werden Situationen sehr komplex, so haben wir Angst und ziehen uns zurück. Immer wieder kann man diese Dialektik von Komplexität und Ordnung, Neugier und Angst im Städtebau und in der Landschaftsarchitektur wahrnehmen. Enge Gassen und Platzweiterungen, Aussichtspunkte und Einfassungen, Grenzziehungen und Durchblicke sind Stichworte für eine – wenn auch meist unbewusst – durch den kurvenlinearen Zusammenhang von Komplexität und Attraktivität bestimmte Gestaltung des Raumes.

### 3. Das Umfeld des Wohnens: Fließräume, Ortsräume und Landschaft

Sicherlich wird die Wohnungswirtschaft auch weiterhin Gebäude produzieren, aber schon heute wird deutlich, dass diese Gebäude in ihrer Nutzung flexibel gehalten werden. In ihnen befinden sich Wohnungen, doch ihr Zuschnitt und ihre Größe lassen sich relativ leicht verändern. Neben den Wohnungen findet man Büros, Läden, Werkstätten. Meine These ist, dass neben dieser flexiblen Gebäudestruktur der Kontext des Wohnens an Bedeutung gewinnt. Wenn dies so ist, dann ändert sich auch die Wohnungswirtschaft. Sie plant und gestaltet Orte und Landschaften, in denen sich Gebäude befinden, in denen man auch Wohnungen findet. Auf der einen Seite wird die Wohnungswirtschaft so zum Developer. Auf der anderen Seite könnte es sein, dass sie den Prozess des Wohnens, des Arbeitens, der Erholung, der kulturellen und touristischen Angebote mitsteuert und die Gelegenheit zur Selbstorganisation der Nutzer managt. Ansätze dazu findet man im New Urbanism in den USA, bei den villes nouvelles rund um Paris, bei Projekten des Stadtumbaus und der Nutzung von Stadtbrachen in Deutschland.

Dieser Beitrag greift aus dem komplexen Thema des life managements nur die räumliche Dimension heraus, die Bedeutung des Ortes und der Landschaft für die Qualität des Wohnens und das sich somit auch räumlich ändernde Aufgabenfeld der Wohnungswirtschaft.

Rationalisierung und Standardisierung waren leitende Prinzipien der fordistischen Moderne und hatten erheblichen Einfluss auf die räumliche Entwicklung, die zunehmend nach ähnlichen Prinzipien geplant und gestaltet wurde. Neben der Industrialisierung und Standardisierung der Gebäude selbst äusserte sich die Modernisierung des Raumes als Zonierung und Geometrisierung. Orte waren da nur störend, sie standen oft im wörtlichen Sinn im Weg.

Die allmähliche Ablösung der fordistischen Moderne durch eine Flexibilisierung der Produktion und des Ver-

triebes setzte sich auch in anderen Lebensbereichen fort. Damit gerieten auch die erstarrten räumlichen Hierarchien und funktionalen Bezüge in Bewegung. Es zeichnete sich eine Zunahme der Konkurrenz von Städten und Regionen um Investitionen in neue Industrien und Dienstleistungen ab. Es ging um den Wettbewerb bei öffentlichen Aufträgen und um qualifizierte Arbeitsplätze. Dazu brauchten Städte und Regionen wieder ein eigenes «Gesicht», das ihre Position im Wettbewerb um Ressourcen verbessern sollte. Orte wurden wieder entdeckt oder neu geschaffen. In den Städten entstanden neue Zentren und Parkanlagen (Isle of dogs in London, Parc de la Villette in Paris, der neue alte Römer in Frankfurt am Main). Mit der Renaissance besonderer Orte verbindet sich aber nicht nur die Erwartung auf Vorteile im Wettbewerb der Städte und Regionen, sondern auch die Hoffnung auf eine ästhetische Bereicherung des Raumes und eine erfahrbare Form der demokratischen Öffentlichkeit, auf eine zivilgesellschaftlich und lebensweltlich eingebundene Entwicklung und Gestaltung von Städten und Regionen.

Ort und Landschaft bilden die «Persönlichkeiten» des Raumes. Und doch ist festzustellen, dass die vorherrschende Tendenz der räumlichen Planung und der Produktion des Raumes nicht auf Orte und Landschaften als Territorien «gelebten Lebens» zielt, sondern vornehmlich auf ein Raummarketing. Dieser Ansatz greift entweder zu kurz oder nutzt sich zu schnell ab, um Orte entstehen zu lassen. Und eine zweite kritische Beobachtung drängt sich auf: Da man schnell agieren muss, um Marktvorteile zu erzielen, richtet sich das Interesse mehr auf das Spektakuläre als auf das Besondere und Eigensinnige eines Ortes. Schnell wird auch kopiert, bis sich die Unterscheidbarkeit, die man erreichen wollte, wieder auflöst. Auf die Dauer halten sich nur Orte, die von Menschen gelebt werden. Sie entstehen langsam und verändern sich immer. Gelebte Orte sind widersprüchlich, vieles bleibt zunächst verborgen, anderes ist schwer zugänglich. Gelebte Orte ziehen nicht nur an, sie stossen auch ab, sie laden nicht nur ein, sie laden auch aus: daraus schöpfen sie ihre Vitalität.

Um zu begründen, dass Orte und Landschaften gerade in einer sich globalisierenden und «flexibilisierenden» Welt nicht nur schön, sondern für die weitere Modernisierung notwendig sind, benötigt man eine theoretische Klärung des Verhältnisses von Ort und Landschaft auf der einen Seite zu Lebenswelt, Politik und Ökonomie auf der anderen.

Läpple nennt es einen schwierigen Weg vom Ort zum Raum (Läpple 2002), und es ist wohl auch ein schwieriger Weg vom Raum zum Ort. Räume kann und muss man vermessen, Orte kann man erleben. Räume kann und muss man überwinden, in Orte kann man sich hineinbe-



Abb. 4: Watts Towers in Los Angeles: Vom gelebten Ort zum National Monument

geben, man kann aussen vor gehalten werden, man kann sie auch vermeiden oder fliehen. Mit Orten verbinden sich unmittelbare Wahrnehmungen, Emotionen, Lust und Unlust. Räume kann man verstehen und nutzen. Beiden gemeinsam ist, dass sie das Ergebnis handelnder Menschen sind. Sie sind nicht vorgegeben und werden ausgestattet, möbliert. Das Ausstatten macht sie aus. Räume werden verkehrstechnisch erschlossen, Gasleitungen stellen Relationen zwischen verschiedenen Punkten her. Orte werden gestaltet, wahrgenommen und genutzt. Orte konstituieren sich um Sinn und Sinne. «As place is sensed, senses are placed; as place make sense, senses make places» (Feld, Bosso 1997, S. 91). Selbstverständlich gibt es zahlreiche Verbindungen und Mischformen des gelebten Ortes und des funktionalen Raumes. Es bleibt aber trotz aller Verflechtungen und Mischformen richtig, Orte als Kristallisationspunkte der unmittelbaren Wahrnehmung, der kulturellen Deutung und Bedeutung sowie des sozialen Handelns zu sehen, den Raum dagegen als Struktur funktionaler Bezüge und als ein Netz von Fließgrößen zu begreifen. Beide spielen im Prozess der Modernisierung eine jeweils eigene Rolle. Giddens schlägt vor, Modernisierung als Entbettung des Einzelnen aus sozialen Bezügen zu untersuchen. Diese wird häufig durch räumliche Änderungen mitbestimmt und begleitet. In gleichem Masse wie sich die meisten Menschen den Öffnungen der jeweiligen Modernisierungspha-



se anpassen müssen oder wollen oder diese aktiv teilen und dabei ihrer gewohnten sozialen und räumlichen Bezüge entbettet werden, wächst aber auch eine Tendenz, neue soziale Bezüge zu schaffen oder alte zumindest in veränderter Form zu erhalten. Entbettung und eine neuerliche Einbettung bedingen sich wechselseitig. In dieser Hinsicht wirken Ort und Raum antagonistisch. An und durch Orte entwickelt sich kommunikatives Handeln, in und durch Räume instrumentelles Handeln. Orte können lebensweltliche Handlungen und Deutungen bündeln, an und durch Räume werden systemische Impulse mobilisiert.

So wie sich in jeder Handlung und mehr noch in jedem handelnden Subjekt zugleich lebensweltliche und systemische Elemente finden, korrespondieren Ort und Raum. Empirisch jedoch ist diese Korrespondenz alles andere als konfliktfrei. Beschleunigung und Flexibilisierung stören und zerstören Orte; manchmal ganz unmittelbar, wenn eine breitere Strasse einen Platz, ein ehemaliges Dorf, ein Quartier physisch zerstört. Ein anderes Mal ist es eher eine allmähliche Auflösung der sozialen und baulichen Qualität eines Ortes.

Das Verhältnis von Ort und Raum kann bei aller Spannung und gegenseitigen Gefährdung produktiv sein. Das tritt immer dann ein, wenn Orte eine integrative Kraft entfalten, wenn durch sie Identifikationsangebote entstehen, wenn die Einbettung und Anlehnung an Orte gerade so gross ist, dass man den Impulsen der Beschleunigung, der Rationalisierung, der Mobilität und Öffnung angstfrei folgen kann. In einigen Fällen strahlen Orte eine Poesie aus, durch die die Härte und Nüchternheit systemischer Prozesse in einem weicheren Licht erscheinen. Nehmen wir Frankfurt als Beispiel: Die Architektur der Banken, die glatten und glänzenden Hochhäuser der City stehen im Kontrast zur alten Oper oder zum erwähnten Römer und verleihen der Stadt eine weichere Atmosphäre. Im günstigen Fall entspringt dem Ort dann die utopische Energie, die jeder Wechsel im Modus der Modernisierung, der systemischen Veränderung, bedarf, um attraktiv zu sein. In diesem produktiven Verhältnis ist immer auch die Gefahr einer Ideologisierung von Modernisierungsschüben angelegt, durch die die Kosten der Entbettung – Verlust an Sicherheit und selbstbestimmter Gestaltung der Lebenswelt – verschleiert werden. Die prekäre Relation von Ort und Raum kann sich aber auch so äussern, dass die Menschen die Herausforderung der Modernisierung fliehen und mit und durch Orte nostalgische Illusionen pflegen. Nicht selten wird dies systemisch gefördert und feiert sich selbst in kostspieligen, inhaltsentleerten Verhübschungen. Hier deutet sich der riskante Versuch an, den Antagonismus von Ort und Raum aufzulösen, indem das Bedürfnis nach Orten durch Kulissen und Inszenierungen befriedigt

wird. Durch immer neue modische Events und Umgestaltungen täuscht man sich über den Mangel an lebensweltlicher Kommunikation und der damit verbundenen kulturellen Deutungsressource und Lebendigkeit hinweg. Orte begreift man falsch, wenn man meint, etwas vorzufinden. Sie sind wesentlich das Ergebnis von Selbstinitiative und Selbstregulation.

Festzuhalten ist, dass Ort und Raum Medien und Ordnungen sind, in und durch die sich Modernisierung als soziale Entbettung und soziale Einbettung realisiert. Orte konzentrieren lebensweltliche Bezüge, Räume vermitteln und strukturieren systemische Impulse. Beide stehen in einem wechselseitigen Bezug, den man eine antagonistische Korrespondenz nennen könnte. Wenn man den Prozess der Modernisierung im 20. Jahrhundert empirisch analysiert, so wird man eine Dominanz des Raumes und ein Rückzug des Ortes feststellen. Dies kann, aber muss nicht notwendig mit der Modernisierung als solcher zusammenhängen. Es könnte auch sein, dass es eine typische Erscheinungsform fordristischer Modernisierung ist. Es wäre denkbar, dass sich dies in der allmählich sich abzeichnenden nächsten Phase der flexiblen und – wie manche meinen – reflexiven Moderne ändert. Zumindest organisiert sich der Fliessraum um, er wird im höheren Mass informationell und damit auch virtuell; um ihn zu realisieren, werden keine Trassen durch den Raum geschlagen, kein Ort muss einer neuen technischen Infrastruktur weichen.

Bislang haben wir über Ort und Raum gesprochen. Welche Rolle spielt nun die Landschaft, in welchem Verhältnis steht sie zu Ort und Raum? Welche Bedeutung hat sie für das moderne Leben und den Prozess der Modernisierung?

Meines Erachtens ist die Landschaft eine besondere Ausprägung des Ortes. Sie ist wie der Ort an unmittelbare Wahrnehmungen und kulturelle Deutungen gebunden. Nicht überall ist Landschaft, sondern nur dort, wo Menschen sich ein Bild von ihr gemacht haben und machen. Noch ausgeprägter als bei Orten gilt: Landschaften haben Namen und werden als Raumpersönlichkeiten aufgefasst. Landschaften sind Gestalten auf territorialem Grund. Sie vermitteln typische Formen und machen die Milliarden «anderen Elemente» vergessen. So gesehen sind Landschaften ästhetisch emotionale Konstruktionen und wie Orte Teil der Lebenswelt. Anders als beim Ort haben Landschaften aber immer einen Naturbezug. Sie sind ohne Böden und Klima, ohne Fauna und Flora nicht zu denken. In Landschaften entfaltet sich mal kompensatorisch, mal utopisch das durch die Moderne geprägte entfremdende Naturverhältnis (Ritter 1990). Landschaften sind Orte der Erholung für moderne Menschen. Hier wandert man, man läuft, fährt Ski, geht Schwimmen oder reitet. Mit Land-

schaften verbindet sich die Erfahrung der eigenen Körperlichkeit. Schweiß, Erschöpfung, Trance sind zugelassen. Für Momente treffen sich die innere und die äussere Natur, zeitlich und lokal begrenzt und deshalb für den Kern des modernen Naturverhältnisses nicht bedrohlich: Man will Natur beherrschen und instrumentalisieren; man ist von der Natur emanzipiert und will es bleiben. In und durch Landschaft erfährt man sie dann dennoch: die eigene Natur und den Eigensinn der äusseren Natur.

Die Balance gelingt, weil in der Landschaft die Arbeit und Bearbeitung von Jahrhunderten zu Form geronnen ist. Landschaft ist der Beweis, dass menschliches Tun und natürliches Wirken zu einer Einheit fähig sind. Daher kommt auch die – ausserhalb des professionellen Naturschutzes und bis vor kurzem auch noch in ihm – vorherrschende Vorstellung, Landschaft sei ein Zustand, ein Bild, das man sich nicht nehmen lassen will. Deshalb steht Landschaft in einem vehementen Widerspruch zur Dynamik der Fliessräume und Logik industrieller Bearbeitung. Man weiss, dass Landschaften transitorisch sind, aber man will es nicht sehen. Da sich der Konflikt nicht lösen lässt, werden bestimmte Landschaften der auf die Logik des Raumes bezogenen Modernisierung entzogen und unter Schutz gestellt. Hier ist dann alles Wertvolle zu finden, dort wo Autobahnen und Hochspannungsleitungen sind, findet man hingegen keine Landschaft. Ganz so ist es nicht mehr. Landschaft dringt in den Raum ein. Rasen wird nur noch zweimal im Jahr gemäht, am Rande es Bürgersteiges wird aus Unkraut wertvolle Ruderalvegetation, Urwälder vor den Toren der Stadt und Wildnis in ihr. In Regionalparks, die manchmal nur gestaltete Wege durch urbane Landschaften



Abb. 5: Duisburg Nord: Von der Industriebrache zur urbanen Landschaft

sind, werden neue Landschaftsbilder entworfen. Das widersprüchliche Verhältnis von Landschaft und Raum besagt nicht, dass die Funktion und die rationalisierte Nutzung immer gewinnen. So wie Ortsbildung auch in Fliessräume einsickert und sich in so mancher Tankstelle Lebenswelt intensiver als an manchem Stadtplatz entfaltet, so wissen wir mittlerweile, dass Abraumhalden und ehemalige Stahlwerke zu poetischen Orten und wertvollen Landschaften werden können.

Um die Dynamik von Orten, Landschaften und Räumen zu begreifen, halten wir fest: Nicht alles ist Ort, nicht überall ist Landschaft. Es gibt wahrnehmungstheoretisch ein Wechselverhältnis von Gestalt und Grund. Orte und Landschaften sind Gestalten, die Reihung von Wohnungen, Büros, Fabriken, Verkaufsflächen ist Grund. Diesen Grund nennen wir Plateau: Ebenen, die scheinbar unbegrenzt verfliessen, nur vereinzelt glaubt man eine markante Erhebung, eine Häufung von Bäumen, ein markantes Gebäude zu erkennen. Plateaus sind die vielen namenlosen Territorien, die hilfsweise nach einem Regierungsbezirk benannt werden. Plateaus sind die verstädterten Zonen, die Sieverts hilfsweise als «Zwischen-Stadt» bezeichnet, Plateaus sind die Ringe aus Siedlungen, Reitställen und Tennisplätzen, die sich um ehemalige Dörfer gruppieren. Es ist allerdings nicht so, dass wir Ort und Landschaft als «gut» bewerten, Plateaus als «schlecht». Zum einen gäbe es weder Orte noch Landschaften ohne Plateaus. Beide bedingen sich nicht nur wahrnehmungstheoretisch. Wie sollte es zu einer Bündelung von Menschen, Dingen und Erinnerungen kommen, wenn es da nichts gäbe, was zu bündeln wäre? Wie sollte es zu Bildern von Regionen kommen, wenn alles ein Bild wäre: Landschaft wird aus Regionen heraus geriert? Richtig dagegen ist, dass Plateaus das Potenzial für die Entstehung von Orten und Landschaften geben und selbst potenziell zu Orten oder Landschaften werden können. Plateaus sind zugleich Ressource und Territorien der Suche und Entdeckung. In ihnen liegen neu bestimmbar Landschaften und verborgene Orte.

Ort und Landschaft, Ränder und Plateaus und die systemischen Prozesse des Raumes ergeben als Ganzes das Feld, als dessen Resultante sich die Städte, Dörfer und Regionen entwickeln. Sie dienen als Sichtweisen und theoretische Konstruktionen, um die Entwicklungen zu verstehen, zu beeinflussen und zu gestalten. Man kann die überprüfbar These aufstellen, dass in dem gerade abgelaufenen Jahrhundert zu viele Orte und Landschaften zerstört und gestört worden sind, dass man gegenüber Rändern zu wenig Duldsamkeit hatte, dass fast alles mit einem zu dichten Regelwerk überzogen worden ist. Man kann weiterhin die

These aufstellen, dass durch diese Entwicklung auch die Potenziale der Lebenswelt zu stark zurückgedrängt worden sind, dass die Rolle von Macht und Geld zu bedeutend geworden ist und diejenige von Kommunikation zu unbedeutend. Und man kann die These aufstellen, dass dadurch ungewollt die Innovationskraft der systemischen Welt verringert wurde. Wenn man von der Plausibilität dieser Thesen ausgeht, dann würde es nahe liegen, sich eine Zeit lang mehr um Orte, Landschaften und Ränder zu kümmern als erhebliche Ressourcen in eine nochmals gesteigerte Effizienz des Systems, also die Entwicklung des Raumes, zu investieren. Wir behaupten, dass eine zukünftig noch stärker auf Wissen gegründete wirtschaftliche Entwicklung eine starke lebensweltliche Grundlage braucht und deshalb in Zukunft Ort und Landschaft eine erhebliche Bedeutung haben werden.

Der Eigensinn von Ort und Landschaft kann Ausgangspunkt der Kommunikation sein, durch die Politik und Ökonomie innovative Impulse erhalten und an ihre eigentlich lediglich instrumentelle Rolle erinnert werden.

#### Literatur:

- Benevolo, Leonardo, *Die Geschichte der Stadt*, Frankfurt a. M. 1985  
Feld, S., Bosso, K. H. (ed.), *Senses of Place*, Washington 1997  
Foucault, Michel, *Überwachen und Strafen*, Frankfurt a. M. 1981  
Giddens, Anthony, *Konsequenzen der Moderne*, Frankfurt a. M. 1996  
Harvey, David, *The Urban Experience*, Oxford 1989  
Hirsch, Joachim, Roth, Roland, *Das neue Gesicht des Kapitalismus*, Hamburg 1986  
Horkheimer, Max, Adorno, Theodor W., *Dialektik der Aufklärung*, Frankfurt a. M. 1971  
Ipsen, Detlev, *Raumbilder*, Pfaffenweiler 1997  
Läpple, D., «Begriffliche Konstruktion des Raumes», in: Ipsen, D., Läpple, D., *Soziologie des Raumes. Räume der Gesellschaft – Soziologische Perspektiven*, Fernuniversität Hagen 2000, S. 9–233  
Nelson, Benjamin, *Der Ursprung der Moderne*, Frankfurt a. M. 1984  
Ritter, Joachim, *Landschaft. Zur Funktion des Ästhetischen in der modernen Gesellschaft*, Münster 1963  
Soja, Edward, *Thirdspace*, Cambridge 1996



# La Cité Manifeste à Mulhouse – approche innovante des modes d’habitats dans le logement social

Pierre Zemp, Directeur général SOMCO-CIL, Mulhouse

A l’origine de la Cité Manifeste il y a incontestablement une opportunité exceptionnelle, celle de célébrer 150 ans au service du logement des classes modestes.

En effet, 150 après sa création en 1853 et la réalisation alors de l’une des premières et des plus importantes cités ouvrières en Europe, la SOMCO a décidé d’effectuer un retour aux sources en ranimant la flamme du progrès social et de l’innovation.

Le conformisme ambiant et le carcan des normes ont ficelé le logement dans la camisole du produit standard, enjolivé de fioritures pour argument commercial.

La notion de progrès est pourtant au cœur du logement social depuis sa création, et le manifeste que tente la SOMCO à partir de 2001, vise à remettre le locataire au centre du débat en envisageant l’habitat dans sa dimension sociale bien plus qu’en tant que produit technique.

Les avancées technologiques déclinées aujourd’hui dans d’innombrables normes et labels ont certes permis de garantir une relative qualité du produit logement, mais nous avons le sentiment que l’élaboration de standards s’est quelque peu imposée au détriment d’une certaine qualité de vie et a contribué gravement à rompre le lien social qui apportait la cohérence et la convivialité des quartiers de nos villes.

Ce sentiment, nous avons voulu le partager avec un certain nombre de concepteurs contemporains, qui ont accepté d’avancer des propositions, de revisiter sans à priori le logement social, afin de recréer cette «envie d’habiter» sans laquelle les quartiers se déshumanisent irrémédiablement.

## La sélection des équipes

Bien plus que de mettre en œuvre des produits révolutionnaires, il s’agissait pour la SOMCO de repenser le fonctionnement de la cellule de logement pour la mettre au service de l’occupant, qui est ainsi invité à participer à la création de son cadre de vie.

Nous étions convaincus que seules des équipes de concepteurs confirmés étaient capables d’avancer ainsi une

théorie et c’est la raison pour laquelle nous avons sollicité des architectes prestigieux.

Bon nombre d’entre eux ont décliné notre offre de service, mais Jean Nouvel, dont les propositions généreuses en matière de logement sociaux, notamment à Nîmes, constituent des références incontournables, a accepté de s’intéresser au projet en associant à la réflexion de jeunes talents émergents.

Trois Jeunes équipes ont ainsi été associées à la réflexion: Matthieu Poitevin, Duncan Lewis, Anne Lacaton et Jean-Philippe Vassal.

Pour compléter et enrichir le projet, il nous a semblé pertinent d’inviter également un représentant d’une autre culture à la réflexion: Shigeru Ban, associé à Jean de Gastines, donne ainsi à ce programme une dimension internationale.

## La mise au point d’un cahier des charges

### 1 – Le terrain d’assiette du projet

Afin de centrer le travail des concepteurs sur les problématiques strictement induites par le fonctionnement du logement, nous avons décidé d’exclure toute créativité dans l’élaboration du plan de masse.

Le simple prolongement de la trame viaire de la cité historique implantée à côté du programme a permis de définir cinq terrains de surface équivalente et d’orientation comparable, formant le schéma du nouveau quartier.

L’attribution des parcelles aux équipes s’est faite de façon aléatoire. Toutefois, le terrain le plus atypique et, partant, le plus complexe à traiter, a été attribué à l’équipe de Jean Nouvel, confortant ainsi sa position de leader de l’opération.

### 2 – Les documents de référence du projet

- a) Le rappel historique: Le cahier des charges rappelle le passé très riche de «la Cité de Mulhouse» créée par la SOMCO en 1853 sous l’impulsion d’un patronat local animé par la foi protestante et les idéaux de la franc-maçonnerie.

L'invention du «carré mulhousien» par Emile Muller est un des éléments clef de la réussite de cette cité jardin révolutionnaire.

Les idées d'Emile Muller sont présentes dans la plupart des propositions des concepteurs de la Cité Manifeste.

- b) le cadre juridique du projet  
Il s'agit:
  - de créer des logements sociaux au sens de la réglementation qui s'impose aux organismes d'HLM; il en découle toute une kyrielle de règles et de normes qui s'appliquent systématiquement à ce type d'habitation
  - les règles d'urbanisme applicables à la zone sont particulièrement contraignantes puisque la Ville de Mulhouse a intégré la Cité Manifeste au périmètre de son GPV (Grand Projet de Ville)
- c) le cahier des charges intègre également des études statistiques récentes définissant par sondage ce que les Français attendent de leurs logements
- d) enfin, le programme du maître d'ouvrage comporte pour chaque concepteur le même programme et la même enveloppe financière; chaque programme comporte: 6 F4; 2 F2; 2 F3; 2 F5

#### La méthode de travail

- Faire travailler ensemble cinq équipes de concepteurs constitue en soi un challenge; en effet, consultés en général par voie de concours, les concepteurs sont placés dans une logique de confrontation.  
Il s'agit, dans la Cité Manifeste de privilégier la concertation, le compromis, tout en préservant la personnalité de chacun.
- L'émergence de principes fédérateurs conformes aux objectifs du maître d'ouvrage: Au-delà des réponses apportées aux critiques habituellement formulées à l'encontre du logement social, notamment quant aux surfaces et aux volumes souvent jugés étriqués, *trois* principes fondamentaux se sont peu à peu dégagés des discussions; ils constituent les références essentielles du programme, même s'ils sont déclinés de façon différente, en fonction de la sensibilité de chaque équipe.

- 1 Le locataire est défini comme un acteur à part entière du programme et non plus simplement comme un consommateur de produit fini; l'organisation du logement lui incombe dans une large part, les propositions architecturales se limitent souvent à la mise à disposition de surfaces, de volumes et de fonctionnalités que l'occupant met en scène en fonction de ses aspirations.
- 2 La hiérarchisation des espaces: Si les surfaces af-

fectées à un usage privé ou à un usage public sont clairement définies, les architectes proposent fréquemment des surfaces volontairement plus ambiguës dont la gestion invite à la convivialité, à la négociation, à la création du lien social entre les habitants.

- 3 L'organisation d'un dialogue entre le végétal et le minéral est le troisième principe autour duquel s'organise la vie des habitants.
- L'aménagement concerté des espaces publics: Les clôtures, les voiries, les réseaux sont traités en commun par les cinq équipes et visent à favoriser des ambiances conviviales. L'éclairage public est traité par Yann Kersalé qui, en imprimant un traitement à la fois sonore et coloré, met en scène une vie de quartier qui facilite l'émergence d'un sentiment d'appartenance à ce quartier.

#### La mise en œuvre d'un service «après-vente» en relation avec les services du Ministère du Logement

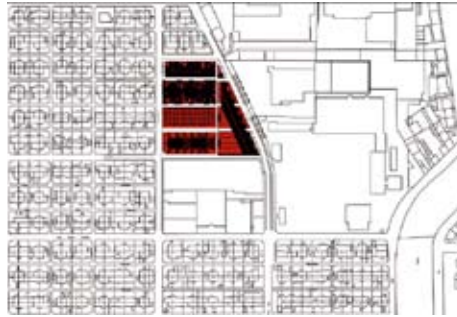
Les solutions innovantes proposées dans le cadre de la Cité Manifeste méritent d'être confirmées par l'usage que les occupants seront amenés à faire des locaux mis à leur disposition.

En accord avec le Plan Urbanisme, Construction et Architecture (PUCA), un dispositif de suivi a été mis en place pour une période de cinq ans, afin de recueillir les fruits des expériences menées dans cette opération.

La Cité Manifeste joue donc un rôle de laboratoire et d'observatoire, afin d'éprouver les hypothèses avancées par les maîtres d'œuvre et le maître d'ouvrage.



Cité Manifeste à Mulhouse: Vue aérienne et situation



La réalisation de Matthieu Poitevin (Art'M, Marseille)



La réalisation de Duncan Lewis  
(Scape Architecture, Bordeaux)



La réalisation de Jean Nouvel, Paris





La réalisation d'Anne Lacaton et Jean-Philippe Vassal, Paris



La réalisation de Shigeru Ban, Tokyo, associé à Jean de Gastines, Paris



# Adaptations for the Future

**Owe Bent Birgersson, Chief executive for SABO, Stockholm,  
Professor in Political Science, Uppsala University**

The Public Housing companies in Sweden are around 60 years old today. Most of the companies were founded during a period of serious lack of housing in most parts of Sweden. The challenge during these years just after the Second World War was to produce new and modern dwellings to meet the increasing needs for housing in the urban areas which were, as a result of the fast urbanisation process, fast growing.

The state and the municipalities begun already to engage in the housing market during the years between the two wars. The same strategy that was applied in many countries in southern Europe was followed: special houses for low income families with many children were built. We experienced that families living in those buildings became stigmatised. Everyone knew that they were supported by the taxpayer. And we learned that we got problems with the quality by concentrating so many children in small areas. Therefore the housing politicians decided to change the strategy.


Albeit the need for housing was most urgent for families with low incomes the Swedish government decided not to focus exclusively on these families. The new housing policy was designed to produce good and affordable housing for everyone. The idea behind that model was to provide good quality housing for the poor without stigmatising them. With housing companies with enough share of the market to house the middle class as well as the low-income

families the latter could get the same higher standard that was necessary to attract the more well-off families. In a famous speech the housing minister set the goal for the new housing policy by stating that «only the best is good enough for the people».


This was a very important decision in Swedish housing policy. And we haven't changed the policy ever since. As a result modern housing companies were founded and are owned by the municipalities. Today there are 300 companies. They are limited share companies owned to 100 percent by the municipalities. Today there are about 850 000 flats in multifamily-houses. There is usually one housing company in a municipality, which has to be a non profit company. In order to get a competition between different categories of landlords on as equal terms as possible they are subject to the same tax-rules and investment subsidies as their private competitors.

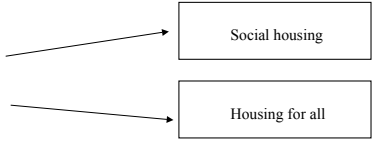
One of their most important tasks is to negotiate the rents with the very strong tenants unions. As the private landlords have to adjust their rents to the municipal housing companies rents these companies are indirectly influencing the rent level for private landlords too.

This is of course controversial and the organisation for private landlords has complained about it to the European commission. In the complaint they also state that they

 **Looking back to 60 years of Public Housing in Sweden – The Challenge of 1948**

- Modernisation
- General lack of housing
- Urbanisation on national level
- Welfare growth (the record generation)

 **The Swedish housing policy – the crossroad**



```
graph LR; A[ ] --> B[Social housing]; A --> C[Housing for all];
```


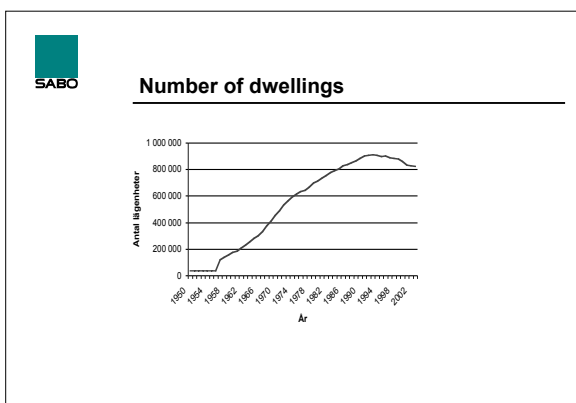
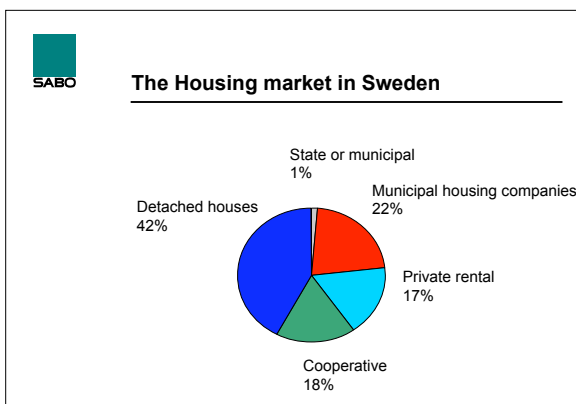
think that the municipal housing companies are supported by the state since the municipalities, as a result of their non profit strategy, are content with lower return on capital than private investors. This case is still pending. The Swedish government is discussing the case with the Commission.

Today the housing market in Sweden consists of 42% owner occupied one-family houses, 18% cooperative flats, 17% rental flats owned by private landlords and 22% municipal housing flats. In Sweden it is not allowed to own an individual dwelling in a multifamily house. The cooperative sector is responsible to provide individual dwellings in multifamily buildings.

**SABO**

### The Housing Companies – some basics

- Limited Companies owned by the Municipalities
- Not for profit companies
- The system of rent setting
- Same rules for financing and taxes as private landlords – competition on equal terms

The public housing companies strategy is a real success. The number of dwellings has grown from nearly nil to more than 900 000 flats in the middle of 1990's. Since the peak in 1995 the number has decreased by 100 000 during the last ten years. The main reason for that is the policy of the non-socialist majority in the city of Stockholm. They turned, influenced by the british «Right to buy-policy», a large number of attractive flats in the center of the city of Stockholm into cooperative flats which can be bought by the tenants to a discount prize. We can also see that the surplus of housing in small rural villages has been reduced by a local policy to take down houses.

It is a story of success. But what about the future? Will the housing stock be reduced even more? Or will the companies continue to grow with more investments in growing parts of the country especially in the three big cities Stockholm, Gothenburg and Malmö. And what kind of housing is most important in the future?

To answer questions of this kind it's necessary to see what's going on in the society. And looking at the situation we find

- growing income inequalities
- a housing market divided between growing urban areas with a serious lack of housing and rural areas with a growing surplus of housing due to shrinking population
- the municipal housing companies as dominant landlords in areas with many immigrants
- the rising number of elderly people

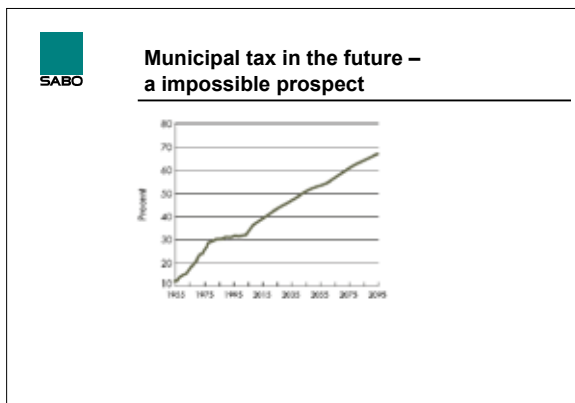
The state had to reduce the benefits during the last ten years. As a result the gab between incomes grew dramatically. Sweden is still a country with a relatively limited income inequality but the gap is widening. That makes it more difficult to offer good quality housing which attracts the middle class as well to the poor people to an affordable rent.

The second development of relevance for the housing market is the gap between the rural areas in the north and the more expensive cities and towns in the south and around the lake Mälaren. The state has to work with very different housing policies to satisfy the different needs. We do have subsidies for the municipalities with a need to turn down houses and temporary investment grants in other parts of Sweden. The support to the municipalities that have to turn down houses is also under debate in the European Union as an example of state aid.

A third challenge is the growing number of immigrants and the problems they have to integrate into the Swedish society. The Public Housing companies take the main part of these groups as tenants and most of them get flats in the

least attractive housing areas built during the 1960's when 100000 dwellings per year were built during a ten years period. In this period the high rise tower blocks and large scale housing estates in the suburbs to our big cities were built. The map shows that the city of Stockholm is a very segregated city not withstanding the housing policy I have described introduced 60 years ago.

Together with the social security organisations in the local authorities we spend a lot of money and engagement in these housing estates. There are many social or democratic projects in those areas, some of them are successful and others fail.



The increasing number of elderly people is a serious challenge for the municipalities. Actual studies show that the municipal income tax has to be raised by as much as 50% till the year 2035 due to the growing number of elderly and the need for elderly care.

Everyone understands that this is an impossible development. It's necessary to develop new and cost-efficient models for the care of elderly. And – most important – old people will have to live in ordinary dwellings instead of special homes for care of old people.

To offer dwellings and housing estates adapted to wheelchairs and municipal elderly care services in ordinary homes, home help and rehab teams are the most important task for the municipal housing non profit companies in the coming years.

The problem is that much of the houses built after the second world War are not constructed with this need in focus. A lot of three and four storey-houses lack elevators. The toilettes are to small for the rehab teams and the bedrooms often not large enough etc.

Cost-benefit analysis in Sweden shows that it is profitable for the municipalities to adapt housing areas from the 1970's and more recent for this group of tenants. In these areas all houses with more than two storeys have elevators and the flats are bigger and provide more room. No

bigger changes have to been made, it's enough to adjust some details.

It's more difficult with the cost-benefit analysis in areas built before that time. Buildings from 1940's and 1970's often have too narrow staircases and there is no room to install elevators. The environment is often not planned for people with wheelchairs or rollators. In these areas it's necessary to build new houses as «infill projects» so that elderly people can move from their flats to new dwellings in the same area, with the same social network etc. Therefore we are developing new and very interesting types of smaller multifamily houses for these situations.

This is in fact much more important than new ideas for new productions of dwellings.

Developping these new models for rebuilding and renovating houses for this new category of tenants we realize that it's profitable for the municipalities to do these investments. The elderly can stay in their ordinary housing a couple of years longer and we know that this is what most people want. So what's the problem?

The problem is that these investments have to be payed by the housing companies and not by the municipalities. And since the companies have been non-profit-companies ever since they were founded they have very little economic reserves. They can't afford the investment without raising the rents. And the pensioners can't afford higher rents without more allowances from the state or the municipalities. So that's the situation today.

Of course we do have to solve this problem of money transfer one way or another. But I'm afraid that we have to be careful not to collide once more with the State Aid-regulation in the EU. It seems to be OK to manage non profit housing in the Union. And it is OK for the public sector to own companies. But since the return on capital tends to be too small the combination of public ownership and a non profit business plan isn't acceptable.

And here we have a very serious problem in the future not only of housing policies in countries like Sweden but for the welfare system in Europe as well. In most industrial countries in former western Europe the economic policy and the welfare policy have been coordinated in a way that we have produced the growth with the market economy and distributed the gains from that policy in a responsible social way with some kind of social policy. With this «two-legs»-strategy people were solidary with the policy and we've managed to have social peace. Undemocratic movements and parties have been very marginal in most of the developed countries.

Unfortunately there are tendencies today to erode this solidarity with the democratic system in some of our housing estates produced especially for under-privileged

families and youngsters. What happened last autumn in some suburbs in Paris is a good examples for that. And antidemocratic movements in some other parts of Europe are other examples of the same development. If we want the people in Europe to love an ongoing integration and harmonisation in Europe it is necessary to have a welfare policy in the future. And it should be possible for the different member states to create their own housing policy.

The dialogues between the Swedish and the Dutch governments and the Commission reveal a real risk that the commission wants to harmonise the housing policy for the under-privileged according to the model we know

from Southern Europe. And that means special housing for poor people. We don't believe in that policy in our country.

Perhaps the greatest challenge for us as housing politicians today is not to produce the necessary new housing. And not to rebuild and maintain and adapt the houses we already have for the future. Perhaps the biggest problem or challenge we have to meet is to save a social and democratic responsible housing policy as a complement to the market economy necessary for our competition with the rest of the world.


*As a conclusion*

I think that we need better technical solutions when we now and in coming years have to spend more resources on rebuilding and maintaining the housing stock and have to adapt the estates and flats for elderly people. Perhaps the most urgent need is to find more economical effective constructions on elevators and communication equipments. At the same time we need to develop new methods to transfer money from the municipalities to the housing companies in order to make it possible for the companies to finance investments profitable for the municipality. And – I think this is most urgent – we need an EU-regulation well adapted to the modern society and not too much influenced by economic theories from the 19<sup>th</sup> century.

**SABO**

**Buildings from 1940's – 1970's**


- Buildings have narrow staircases and small apartments
- No scope for installing lifts
- Lack of wheelchair and rollator access in
  - stairwells
  - apartments
  - outdoors



**SABO**

**Buildings from 1975 and onwards**

- Better wheelchair and rollator access
- Close to service



**SABO**

**Housing the elderly the most important mission for the public housing companies – Therefore we need**

- Better technical solutions – especially communication (lifts etc.)
- Administrative adaptations and suitable accounting
- Financial support for modifications
- Suitable EU-regulation







# Der Funktionalismus ist tot – und jetzt?

**Frank Bijdendijk, General Director, Het Oosten Woningcorporatie, Amsterdam**

Im Oktober 2005 brachen in den Pariser Vorstädten Unruhen aus. Autos und Gebäude gingen in Flammen auf, es kam zu Strassenschlachten. Zunächst auf die Vorstädte von Paris beschränkt, breiteten sich die Unruhen in der zweiten Woche weiter aus: Toulouse, Bordeaux, Strassburg und viele andere Städte waren betroffen. Nach den Unruhen in Frankreich folgten erste Brandstiftungen in den Aussenbezirken von Brüssel und Berlin.

Die Randalierer waren ausländische Jugendliche. Sie wehrten sich gegen eine Gesellschaft, die sie ausgeschlossen hat. Die Medien berichteten in aller Ausführlichkeit, man diskutierte über Diskriminierung, schlechte Schulen, mangelnde Ausbildung, Arbeitslosigkeit, religiösen Extremismus und Integration.

Ich sah im Fernsehen und auf Fotos in den Zeitungen die Stadtviertel, die Schauplatz der Unruhen waren, die Gebäude und die Strassen. Die Bilder schockierten mich.

Architektur und Städtebau in diesen Brandherden der Unruhen zeigen auffallende Ähnlichkeiten. Wir sehen Monotonie, Monofunktionalität und Monoprix. Wir sehen Massenhaftigkeit und Anonymität. Die Armut auf den Strassen spiegelt die Armut in den Häusern.

Die Viertel liegen isoliert – diejenigen, die sie entworfen haben, wohnen bestimmt anderswo. Deutlich zu sehen sind auch Desinteresse und Verwahrlosung. Dies führt zur Stigmatisierung ganzer Viertel und ihrer Mieter und verstärkt die Aggression der Menschen gegen eine Gesellschaft, die sie ausschliesst und keinen Respekt vor ihnen hat.

Wer würde gerne in einem solchen Viertel wohnen? Wer verfällt bei diesen Bildern ins Träumen? Ich nicht, und wohl auch sonst niemand. Aus diesem Wohnungsbau spricht kein Respekt vor den Mietern, sondern Verachtung. Ein derartiger Städtebau und diese Architektur verdienen ihren Namen nicht – nicht nur in Frankreich, sondern weltweit.

Manche Theoretiker sehen in derartigen Gebäuden eine räumliche Unterstützung des herrschenden Systems



(zum Beispiel Kommunismus oder Apartheid), das von einer zentralisierten Macht ausgeht. Wie auch immer – es bleibt beunruhigend, dass die Irrtümer, die wir festgestellt haben, in solchem Ausmass vorkommen. Welche Irrtümer sind dies?

Meiner Meinung nach geht es um drei Irrtümer:

- ein stereotypisches Menschenbild;
- die Arroganz der Professionals;
- der Funktionalismus in Architektur und Städtebau.

Im Folgenden gehe ich näher auf diese Irrtümer ein.

### **Ein stereotypes Menschenbild**

Alle diese Stadtviertel wurden nach dem Zweiten Weltkrieg gebaut. In dieser Zeit war das Denken der staatlichen Instanzen nicht nur in Ost und West, sondern auch in anderen Teilen der Welt stark zentralistisch geprägt. Man wusste, was gut für die Bürger war. Das zugrunde liegende Menschenbild war stereotyp. Alle Menschen wurden in feste Gruppen mit unveränderlichen Eigenschaften eingeteilt. Innerhalb einer solchen Gruppe waren alle Menschen gleich und hatten die gleichen Bedürfnisse.

Ein Beispiel für ein solches Stereotyp lautet: «Alle Menschen sind verheiratet, der Mann arbeitet, die Frau steht in der Küche, und sie haben zwei Kinder». Also: Was wollen diese Menschen? Diese Menschen wollen eine Hochhauswohnung. Und was tun wir? Wir bauen 10000 solcher Wohnungen, damit ist der Bedarf an Wohnungen gedeckt. So entstanden im Ostblock die autoritären Regimes und im Westen die Sozialstaaten.

Die genannten Ausgangspunkte beruhten nicht auf Wissen über die Realität, sie waren stark normativ. Der Entstehung der Sozialstaaten ging eine «Zivilisationsoffensive» voraus, die den unteren Schichten gutes Wohnen ermöglichen wollte.

### **Die Arroganz der Professionals**

Die Professionals schützten sich dabei gegenseitig gegen die unwissenden Bürger, die nicht beurteilen konnten, was gut für sie war. Die Politiker fanden ein Alibi für die Aufrechterhaltung ihrer Macht. Sie meinten, das Richtige für ihre Wähler zu tun – in den autoritären Staaten war es das Richtige für die Parteigenossen.

Durch die enormen Kriegsschäden und die darauf folgende Geburtenwelle nach dem Zweiten Weltkrieg bestand ein enormer Bedarf an Wohnraum. Das stereotype Menschenbild rechtfertigte zentrale Planung und endlose Wiederholung. Rationeller Bau und die Vorfertigung von Bauelementen standen hoch im Kurs. Wiederholung führte zu Effizienz und niedrigen Baukosten. Die Bauunternehmen konnten so riesige Bauströme entwickeln.

Damit entstand eine grosse Koalition aus Architekten, Bauunternehmern und Politikern, die alle das gleiche Ziel verfolgten, wenn auch jeder aus eigenen Gründen. Und dieses Ziel lautete: das immer Gleiche in grossen Stückzahlen für das normale Volk bauen, und zwar zu niedrigen Preisen.

Die theoretische Grundlage dafür war der so genannte Funktionalismus in Architektur und Städtebau, der auch als «Modernismus» bezeichnet wird.

### **Der Funktionalismus in Architektur und Städtebau**

Die Lehre des Funktionalismus geht von dem Grundsatz aus, dass der Entwurf eines Gebietes, eines Stadtteiles oder einer ganzen Stadt von deren Funktion auszugehen hat. Die zentrale Aussage lautet: Form folgt Funktion. Kennt man die Funktion, so kann man einen Plan und einen Aufriss entwerfen. Und so entsteht – vollkommen rational – von selbst das Gebäude, der Stadtteil oder die Stadt. Die Lehre geht dabei von einem analytischen Ansatz aus. Das bedeutet, dass grosse komplexe Probleme erst in kleine, übersichtliche (monofunktionale) Teilprobleme aufgeteilt werden. Anschliessend wird für jedes Teilproblem eine optimale Teillösung entwickelt.

Entwirft man eine Stadt, so wird erst die Arbeitsfunktion von der Wohnfunktion getrennt. So entstehen getrennte Industrie- und Wohngebiete. Beim Entwurf eines Wohnviertels werden die Funktionen Autoverkehr, Fahrradverkehr, Fussgängerverkehr, Spielen, Parken und Wohnen getrennt. Für jede dieser Funktionen wird ein eigener Entwurf hergestellt. Dasselbe gilt für die Wohnungen. Jede Wohnfunktion (Zusammensein, Schlafen, Essen, Baden) erhält ihre eigenen Masse. Die Summe dieser Funktionen bildet eine Wohnung. Das stereotype Menschenbild ermöglicht es dabei, Standardfunktionen mit Standardmassen zu definieren. So hat ein Kinderschlafzimmer eine Grundfläche von sieben Komma zwei Quadratmetern, weil darin ein Kinderbett, ein Kleiderschrank, ein kleiner Tisch und ein Stuhl stehen müssen. Ein Wohnzimmer misst vier mal vier Quadratmeter, weil die Familie aus einem Mann, einer Frau und zwei Kindern besteht, die an einem Tisch unter einer Lampe sitzen.

Ein entscheidendes Problem löst der Funktionalismus dabei jedoch nicht: das Problem, dass die Summe der Teilfunktionen auf Wohnungsniveau noch kein angenehmes Wohnen und auf Stadtteilniveau kein angenehmes Wohnviertel bedeutet. Die Summe der Teilkonzepte führt nicht automatisch zu einem guten Totalkonzept, und die Summe der Teilfunktionen führt nicht integral zu einer hochwertigen Lösung. Dies wird durch die einseitige Konzentration auf Kosteneffizienz vor allem im Wohnungsbau noch verstärkt. Das Ziel dabei war schlichtes und zweckorientiertes

Bauen. Auf den ersten Blick ein sympathisches Ideal, aber seine Folgen sind unbeabsichtigt eine der Ursachen für die Entstehung der erschreckenden Wohngebiete.

Mit diesem Bauen wurde um die Funktionen eine Art Schrumpffolie gelegt. Es entstanden Räume, die nur eine einzige Funktion erfüllen konnten, also Monofunktionalität. Ein weiterer Ausgangspunkt des Funktionalismus lautet, die Aussenseite eines Gebäudes müsse seine Funktion spiegeln. Innen ist aussen, so lautet die Devise. Beim Volkswohnungsbau mit seiner enormen Wohnungsdichte führt das in der Praxis dazu, dass die Armut in den Häusern auch draussen auf der Strasse sichtbar ist.

Durch die Wechselwirkung eines stereotypen Menschenbildes, kombiniert mit der Arroganz der Professionals – also Architekten, Bauunternehmer und Politiker – sowie des Funktionalismus in Architektur und Städtebau, entstanden die schauerlichen, befremdenden Nachkriegs-Wohnviertel. Diese Wohnviertel unterstützen den gesellschaftlichen Ausschluss ihrer Mieter auf vielen anderen Gebieten wie Arbeit, Ausbildung, Einkommen und Religion.

Wie bereits erwähnt, fand dieses katastrophale Wohnkonzept weltweite Anwendung. Es muss also mit all seinen Mängeln für die Professionals sehr verführerisch gewesen sein. Zum besseren Verständnis dieser Tatsache müssen wir genauer auf den Funktionalismus eingehen.

### Die Irrtümer des Funktionalismus

Der Erfolg des Fortschrittsdenkens und das analytische Denken liessen die Architekten zu Beginn des zwanzigsten Jahrhunderts nicht unberührt. Nach Meinung vieler Architekten hatte sich die Architektur damals überlebt, bediente sich veralteter Formen (Neoklassizismus, Eklektizismus) und brauchte dringend neue Inspirationen und Impulse. So wurde in den 1920er Jahren der Modernismus in der Architektur geboren, der auch als «progressive Architektur» oder «Funktionalismus» bezeichnet wird.

Der Funktionalismus entwickelte seine eigene Formsprache, die vor allem in den Jahren vor dem Zweiten Weltkrieg viele Architekten inspirierte.

Das Denken der funktionalistischen Architekten verdeutlicht ein Zitat des bekannten niederländischen Architekten Duiker. Er befürwortete eine «Architekturwissenschaft» als «Wissenschaft, die ausser den normalen technischen, mathematischen und physikalischen Fächern auch Medizin, Philosophie, Wirtschaft, Biologie usw. umfasst. Dann würde es kein Zeitungskritiker oder irgendein Vorgesetzter wagen, noch den Mund aufzumachen. Er könnte zwar immer noch sagen: «ich finde es nicht schön», aber das würde uns genau so kalt lassen, wie die Klage des Patienten, dem seine Medizin nicht schmeckt. Er geht trotzdem zum Arzt. Diese Architekturwissenschaft dürfte

zwar Naturgeschichte, aber keine Kunstgeschichte, keine Plastik, keine Ornamentik, keine architektonische Formenlehre und keine dekorative Kunst mehr enthalten.»

Mit dem Modernismus betrat der «wissenschaftliche Städtebau» die Bühne. Er war unter anderem Grundlage des «Allgemeinen Erweiterungsplans für Amsterdam» von Van Eesteren aus dem Jahr 1935. Nach dem Aufkommen der Gartenstädte und den Entwürfen von Berlage für den «Plan Zuid» (Plan Süd) waren es die Modernisten, die den Städten ihren Stempel aufdrückten. Der Modernismus gewann den Kampf gegen den Neoklassizismus. Die Niederlande folgten darin der internationalen Entwicklung, die auf dem CIAM-Kongress 1928 begonnen hatte. Dort propagierte vor allem Le Corbusier eine vollkommen neue Art der Stadtentwicklung.

Le Corbusier war ein ausgesprochener Gegner der Strasse. Die Strasse hatte in seinen Augen als Integrations- und Begegnungsraum abgedankt. In seinem Buch *La Ville Radieuse* brach er mit allen Gesetzen des Städtebaus. Die Stadt sollte zum Riesenwohnblock werden. «Unsere Strassen haben keine Funktion mehr», so Le Corbusier. «Strasse ist ein veralteter Begriff. Wir müssen etwas Neues schaffen, um sie zu ersetzen. Um zu atmen! Um zu leben! Die heutige Idee der Strasse muss verschwinden. Tod der Strasse! Tod der Strasse!» Seine Ideen zum Städtebau sind Grundlage der «Unité d'Habitation» und liegen zum Beispiel seinen Vorschlägen zugrunde, Teile von Paris abzureissen und durch frei stehende Wohngebäude in einer parkähnlichen Umgebung zu ersetzen. Man sieht sie auf der Abbildung des Plan Voisin. Seine Ideen fanden viele Anhänger in der CIAM-Bewegung.

Dass die Anwendung derartiger funktionalistischer Trennungslinien katastrophale Folgen für das Lebensklima der Städte haben kann, zeigte Jane Jacobs schon 1961 in prophetischer Weise (*The death and life of great American cities*). Alle städtischen Funktionen haben demnach einen eigenen Ort und eigene Gebäude bekommen: Wohngebiete



Le Corbusier, Plan Voisin, Paris, 1925

(«Schlafstädte»), Altersheime, psychiatrische Anstalten, Riesenschulen, Industriegebiete, Fabrikgelände, Einkaufszentren, Supermärkte und andere.

Durch diese Trennungen ist eine «Zertrennte Stadt» entstanden. Überdies geht es oft um Gebäude, die wenig mit ihrer Umgebung zu tun haben (wollen).

Angesichts der einschneidenden Konsequenzen des Modernismus wäre zu erwarten gewesen, dass sich eine Gegenbewegung formiert. Warum entstand nicht schon früher Protest gegen den Funktionalismus? Wie die Ausstellung des Team Ten kürzlich zeigte, geschah dies zwar, aber nur in kleinem Massstab. Diese Gruppe junger Architekten organisierte 1953 den zehnten CIAM-Kongress und ging dort in Opposition gegen den wissenschaftlichen Städtebau.

Eine tatsächliche Umkehr im Denken über Architektur und Städtebau steht jedoch noch aus. Diese Umkehr ist aber notwendig, wenn wir die dem Untergang geweihten Stadtviertel im In- und Ausland noch retten wollen. Um zu verhindern, dass wir auch in Zukunft derartige Irrtümer begehen, müssen Auftraggeber und Architekten neue Wege suchen. Der Modernismus ist am Ende – wenn er überhaupt jemals gelebt hat –, und ich bin zutiefst überzeugt davon, dass wir neue Ideen und neue Antworten brauchen. Der Vorsitzende dieses Forums, Dietmar Eberle, meinte dazu letztes Jahr: «Der Funktionalismus hat zwar quantitative Lösungen gebracht, aber keine qualitativen. Nur ein neuer Blick auf die Wirklichkeit bringt uns neue Inspiration. Hören wir auf, in Stereotypen zu denken, hören wir auf mit übertriebenem Professionalismus und Missverständnissen über den Funktionalismus. Schauen wir uns lieber an, was in der Welt um uns herum geschieht. Wir müssen uns auf die Qualität von Wohnen und Leben konzentrieren.»

### Die Qualität von Wohnen und Leben

Wohnen ist Bestandteil des Menschenlebens. Wohnen als Funktion kann nicht von allerlei anderen Aktivitäten gelöst werden, die das Leben lebenswert machen oder beeinflussen. Wenn jemand seinen Geburtstag feiert, so gehört das genauso zum Leben, wie wenn er krank wird. Wohnen und Leben sind untrennbar miteinander verbunden. Darum kann die Qualität des einen nicht ohne die Qualität des anderen gesehen werden. Wohnen geschieht in einer Umgebung, in einer Strasse, einer Nachbarschaft, einem Viertel. In der Nähe der Wohnung befinden sich Nachbarn, öffentliche Einrichtungen. Wichtig sind dabei Erreichbarkeit, Sicherheit, die Pflege des öffentlichen Raumes. Dies sind nur Stichworte, um zu verdeutlichen, welcher komplexer Begriff die Qualität des Wohnens ist, lokal gebunden und subjektiv beeinflusst. Qualität lässt sich nicht analytisch auseinander nehmen, dies ergibt nur Schnipsel und kein

Ganzes. Um den Begriff Qualität zu begreifen, müssen wir mehr mit dem Herzen und weniger mit dem Verstand arbeiten. Empathie und Intuition sind dabei wichtigere Talente als analytisches Denken und Rechnen.

Weil Wohnen kein Konsumartikel ist, muss auch die Qualität von Wohnen ganz anders gesehen werden als die Qualität von Konsumartikeln. Bauwerke sind zu neunzig Prozent Investitionsgüter mit langer Lebenszeit. Bauwerke dienen nicht nur privaten Zwecken, sondern auch dem öffentlichen Interesse, denn sie bilden miteinander unsere Lebensumgebung. Das heisst, dass wir gemeinsam nach dauerhaften Qualitäten suchen müssen, in die wir dauerhaft investieren können. Können wir als Ingenieure dauerhafte Qualität errechnen? Aber sicherlich können wir das! Wir können das Klima in Gebäuden berechnen, wir können statische Berechnungen anstellen, um Stärke und Flexibilität von Konstruktionsteilen zu bestimmen. Wir können akustische Berechnungen anstellen und das Beleuchtungsniveau ermitteln. Wir können die Umweltbelastung von Baumaterialien ab der Gewinnung der Grundstoffe bis hin zum Recycling des abgeschriebenen Produktes ausrechnen – alles kein Problem. Damit fühlen wir uns als Herrscher über die Natur. Aber die dauerhafte Qualität von Gebäuden, Gebieten und Städten können wir damit nicht bestimmen, die lässt sich nicht berechnen, denn sie entsteht nicht aus dem Verstand, sondern kommt aus dem Gefühl.

Eine dauerhafte Qualität von Gebäuden, Gebieten und Städten entsteht, wenn Menschen sich damit verbunden und dafür verantwortlich fühlen, wenn sie respektvoll damit umgehen. Die Suche nach einer dauerhaften Qualität von Gebäuden, Gebieten und Städten ist also eine Suche nach dauerhaften menschlichen Gefühlen, die zu einer Bindung führen.

Die Frage lautet also: Gibt es diese Empfindungen? Gibt es sie in dieser Zeit, in der sich die Welt in Schwindel erregendem Tempo wandelt? Im letzten Jahrhundert wurden mehr Erfindungen gemacht als in den neunzehn Jahrhunderten davor. Und im letzten Dezennium des letzten Jahrhunderts wurden mehr Erfindungen gemacht als in den restlichen übrigen neunzig Jahren jenes Jahrhunderts. Wir leben in einer Zeit, in der sich unsere individuellen Bedürfnisse ständig verändern, vor allem durch die technologische Entwicklung und die Globalisierung. Die Geschwindigkeit der Veränderungen nimmt zu, ihre Vorhersehbarkeit nimmt ab. Dazu kommt, dass die Möglichkeiten, die die Individuen zur Erfüllung ihrer persönlichen Bedürfnisse haben, ständig zunehmen. Dies ist eine Folge des steigenden Wohnstandes sowie besserer Ausbildung und steigenden Informationsstandes. Die Selbstbestimmungsmöglichkeiten der Individuen und die Unterschiede zwischen den individuellen Bedürfnissen werden immer

grösser. Die Menschenwelt droht in eine Ansammlung total unterschiedlicher Individuen zu zerfallen.

Stereotypen, das dürfte deutlich sein, haben abgedankt, ebenso feste Funktionen. Für den arroganten Professional ist in einer solchen Welt kein Platz.

Wo in der Welt findet man noch Orientierung? Meiner Meinung nach liegt die Grundlage der Orientierung im Akzeptieren dieser neuen Welt. Akzeptieren, dass die Veränderlichkeit von Bedürfnissen die einzige Konstante ist. Akzeptieren, dass der individuelle Benutzer das Sagen haben muss. Akzeptieren, dass wir als Professionals bescheidener werden müssen.

Schauen wir uns diese Welt voller Veränderung einmal an. Sie ist voller Menschen, die individuell unterschiedliche, immer wieder wechselnde Bedürfnisse haben. Haben diese Menschen etwas miteinander gemein? Ich glaube schon. Was sie miteinander teilen, ist das Bedürfnis nach Freiheit der Wahl, Freiheit selbst zu entscheiden – über ihr eigenes Leben, ihr eigenes Wohnen.

Der Rotterdamer Soziologe Ruut Veenhoven, Professor an der Erasmusuniversität, der sich intensiv mit den Bedingungen menschlichen Glücks beschäftigt hat, schrieb in seiner Dissertation: «Das Glück der Menschen in der westlichen Gesellschaft hängt stark davon ab, ob sie in den wichtigsten Lebensbereichen die freie Wahl haben.» Er stellte fest, dass «glückliche Menschen sich sozialer verhalten» und dass «Freiheit der Wahl für die Menschen wichtiger ist als Wohlstand». In zunehmendem Masse gilt, dass Wahlfreiheit Menschen glücklich macht – ungeachtet ihres Einkommens. Freiheit der Wahl appelliert an dauerhafte menschliche Bedürfnisse. Gebäude, Gebiete und Städte, die das bieten, haben dauerhafte Qualität. So weit meine erste Schlussfolgerung über dauerhafte Qualität.

Ich habe noch eine weitere Schlussfolgerung, die an das Beachten eines weiteren dauerhaften menschlichen Gefühls appelliert. Sie steht scheinbar in Widerspruch zur ersten, ist in Wirklichkeit jedoch komplementär dazu. In unserer sich rasch wandelnden Welt haben die Menschen das zunehmende Bedürfnis, sich an etwas zu binden, das grösser ist als sie selbst, wovon sie Respekt haben, womit sie sich identifizieren können.

Die niederländische Soziologin Iteke Weeda, Professorin an der Universität Wageningen und spezialisiert auf das Studium zwischenmenschlicher Beziehungen, hat den Wandel unserer Gesellschaft im letzten Jahrhundert untersucht. Ihre Analysen zeigen einerseits eine Bewegung von der (geschlossenen) agrarischen Gemeinschaft hin zu einem Netzwerk von Individuen, andererseits ein stark gewachsenes Verantwortungsgefühl, mit einer Entwicklung gegenüber einer beschränkten Gemeinschaft hin zum Weltniveau. Wir fühlen uns für die ganze Welt ver-

antwortlich und wollen uns damit verbunden fühlen. Dies gilt auch auf anderem Niveau, etwa für die steigende Bedeutung der Regionen im vereinten Europa, oder das zunehmende Gewicht, das dem spezifischen «Ort» und seiner Geschichte bei der Entwicklung neuer Gebiete zuerkannt wird. Emotionale Bindungen und ein gewisses Bedürfnis nach Gemeinsamkeit spielen in unserer Gesellschaft eine immer grössere Rolle. Je umfassender der Wandel der Gesellschaft, desto grösser das Bedürfnis nach Dauerhaftigkeit und Identifikation.

### Die Wirklichkeit echter Gebäude

Das Bedürfnis des Menschen, sich an etwas Grösseres zu binden, existierte zu allen Zeiten und in allen Weltteilen. Man denke nur an die Religion: das lateinische Wort *religare* bedeutet nichts anderes als «verbinden». Das Bedürfnis nach Religion ist aus dem menschlichen Leben nicht wegzudenken. Dies deutet auf ein dauerhaftes Gefühl. Wie Landschaften können auch Gebäude, Gebiete und Städte Qualitäten in sich tragen, die es dem Menschen ermöglichen, sich mit ihnen zu identifizieren. Nicht alle Gebäude und Gebiete haben diese Qualität – man denke nur an die funktionalistischen Beispiele aus den französischen Vorstädten. Viele Gebäude, Strassen, Plätze, Viertel und Städte haben jedoch diese Qualität. Jeder kennt sie und kann das beurteilen und bestätigen. Dabei handelt es sich jedoch meist um Gebäude und Gebiete aus der Zeit vor dem Funktionalismus. Wir müssen also aus der Geschichte lernen – etwas, was die Funktionalisten verabscheuten. Meiner Meinung nach ist es aber unentbehrlich, wenn wir dauerhafte Qualitäten suchen und finden wollen.

Jetzt werfen wir einen neuen Blick auf Gebäude, Gebiete und Städte, aber aus einem für Funktionalisten ungebrauchlichen Winkel: dem der Veränderlichkeit von Bedürfnissen und Funktionen, der Mitbestimmung des individuellen Benutzers und der Verbindung zwischen menschlichen Bedürfnissen und der dauerhaften Qualität von Gebäuden und Gebieten.

Bei Gebäuden unterscheiden wir zwischen Innen- und Aussenseite und betrachten sie als unabhängig voneinander. Dies steht in völligem Widerspruch zum funktionalistischen Credo «Innen ist Aussen». Dennoch ist dieser Unterschied fester Bestandteil der Architekturgeschichte. Ich möchte ihn mit zwei berühmten Beispielen illustrieren.

Die Place Stanislas in Nancy wurde 1752 angelegt und gilt seither als ein Höhepunkt der Architektur und des Städtebaus. Sie erfüllt ihre Funktion noch immer. An diesem Platz stehen vier Gebäude. Im ersten Gebäude befinden sich im Erdgeschoss ein Restaurant und in den anderen Stockwerken Büroräume.



Vier Gebäude an der Place Stanislas, Nancy

Das zweite Gebäude beherbergt ein Museum. Gibt es nun irgendwelche Unterschiede zwischen den Gebäuden? Es gibt sie nicht, denn die Gebäude sind von aussen identisch. Dies gilt auch für die Gebäude drei und vier. Die Nummer drei beherbergt eine Oper und ein Theater. Gebäude vier, von aussen ebenfalls identisch, ist ein Hotel.

Jetzt zurück zu unseren Funktionalisten. Was sehen wir hier? Für gute Gebäude gilt der Grundsatz «Form folgt Funktion» überhaupt nicht!

Was weiter auffällt, ist die Wahl der Materialien und die Details: Sie wurden mit grösster Sorgfalt verarbeitet. Das ist meiner Meinung nach einer der Gründe, warum diese Gebäude und dieses Gebiet eine derartig hohe, dauerhafte Qualität haben. Die Menschen binden sich an diese Art Umgebung. Die Wahl der Materialien und die Detaillierung haben nicht das Geringste mit der Architekturwissenschaft der Funktionalisten zu tun – genauso wenig wie mit Kostenkontrolle und Effizienz. Die Place Stanislas verkörpert alles, was die Funktionalisten ablehnten, ich glaube aber, dass wir viel von ihr lernen können.

Vielleicht gerade darum, weil Entwicklung nur möglich ist, wenn wir den Mut haben, bestehende Sicherheiten aufzugeben. Es ist meine Überzeugung, dass wir die Sicherheiten des Funktionalismus aufgeben müssen, sonst kommen wir nicht weiter.

Ein weiteres Beispiel ist die Place Vendôme in Paris. Seit Jahrhunderten ein heiss begehrtes Pflaster, was vor allem in den enormen Preisen zum Ausdruck kommt, die dort für Immobilien bezahlt werden. Nur die allertuersten Juweliere können sie noch zahlen.

Als architektonischer Rahmen wurde eine einheitliche Fassade vom König als Machtinhaber errichtet. Anschliessend konnten individuelle Nutzer die dahinter liegenden Parzellen kaufen. Diese konnten sie dann auf ihre individuellen Bedürfnisse abstimmen. Auch hier gilt also, dass Aussen- und Innenseite unabhängig voneinander konzipiert wurden. Ausserdem hatten die Benutzer erheblichen Einfluss, jedoch innerhalb eines allgemeinen Rahmens. Auch die Place Vendôme verstösst in jeder Hinsicht gegen die Architekturdoktrin der Funktionalisten, auch von ihr können wir viel lernen.

Einige erste Schlussfolgerungen zum Abschluss des ersten Teils. Wir müssen uns auf die Suche nach neuen, dauerhaften Qualitäten von Gebäuden, Gebieten und Städten machen. Dafür müssen wir Anschluss bei dauerhaften Gefühlen und davon abgeleiteten dauerhaften Bedürfnissen von Menschen suchen. Wir haben zwei dieser Gefühle gefunden, die für unsere Gebäude und Gebiete von Bedeutung sind: das Bedürfnis nach Selbstbestimmung und das Bedürfnis, sich mit etwas Höherem zu verbinden.



Place Vendôme, Paris

Für die Eigenschaften von Gebäuden und Gebieten, die diese zwei Bedürfnisse erfüllen, habe ich zwei Begriffe gefunden: Anpassungsfähigkeit und Identifikationswert.

Die Anpassungsfähigkeit bezieht sich auf die Innenseite und den individuellen Gebrauch.

Der Identifikationswert bezieht sich auf die Aussenseite und kollektive Werte. Das Konzept, das ich Ihnen vorstellen will – das *Solids-Konzept* – beruht auf diesen zwei Pfeilern. Ich habe bereits letztes Jahr etwas darüber erzählt. Das Konzept wurde in diesem Jahr weiterentwickelt, und diese Entwicklung stelle ich im Folgenden dar.

### Das Solids-Konzept

Grundlage des Solids-Konzept ist die Verbindung der dauerhaften Qualität eines Gebäudes mit menschlichen Bedürfnissen. Innen verfügt ein Solid über ausreichende Anpassungsfähigkeit für eine stets variable individuelle Nutzung. Dazu gehört eine grösstmögliche Nutzungs- und Einteilungsfreiheit, so dass sich der Benutzer mit dem Gebäude identifizieren kann. Aussen und in den öffentlichen Räumen – wie Hallen und Eingängen – ermöglicht der Solid Identifikation, vertritt er kollektive Werte. Die Aussenseite ist nicht oder kaum veränderbar. Die Menschen können sich im Lauf der Zeit immer stärker damit identifizieren. Skelett und Einbau sind völlig entkoppelt. Dies gilt bei:

- Lebensdauer
- Eigentum und Mitspracherecht
- Bautechnik
- Betriebsmodell

Der Benutzer, der zugleich Mieter ist, ist Eigentümer seiner Innenseite. Er mietet Skelettraum. Der Investor ist Eigentümer des Skeletts. Das Skelett hat eine lange Lebensdauer. Die Innenseite, die an eine wechselnde individuelle Nutzung gebunden ist, braucht keine lange Lebensdauer zu haben.

Der Investor hat in ein identifikationsfähiges Skelett mit Anpassungsmöglichkeiten investiert. Dafür erhält er Miete und verwaltet es. Diese Verwaltung geht weiter als die traditionelle Wohnungsverwaltung eines normalen Anlegers. In diesem Fall geht es um sehr verschiedene und immer wieder wechselnde Funktionen. Das Skelett kann zum Wohnen oder Arbeiten verwendet werden. Es kann eine Kneipe, ein Restaurant oder ein Geschäft darin untergebracht werden. Diese Funktionen können auch feinkörnig gemischt werden.

### *Solids in Entwicklung*

Meine Wohnungsbaugenossenschaft entwickelt momentan an drei Stellen in Amsterdam Solids. Ihre Grundfläche beträgt insgesamt circa 108 000 Quadratmeter. Dies entspricht einem Investitionsvolumen von circa zweihundert Millionen Euro. Noch dieses Jahr wird mit dem Bau von Furore und IJburg (Block 1) begonnen.

Anhand dieser zwei Beispiele zeige ich den konkreten Aufbau des Konzeptes. Zuerst Furore. Architekt ist Tony Fretton. Der Identifikationswert des Solid beginnt mit seiner Lage – in Amsterdam ist eine Lage in Zentrumsnähe besonders beliebt. Auch die Lage im engeren Sinne ist attraktiv. Furore liegt mit einer Seite an einer wichtigen Einkaufsstrasse, mit der anderen Seite an einer Gracht. Ausserdem ist das Gebäude in das städtische Strassenmuster aufgenommen. Das Gebäude ist ja eine Tochter der Stadt

und sollte kein losgelöstes Eigenleben führen, wie dies bei den Funktionalisten so oft geschah.

Auf dem Niveau des Erdgeschosses kommuniziert der Solid mit der Stadt. Hier befindet sich ein majestätischer Eingang in Form eines geräumigen Innenhofes. Der Innenhof wiederum gibt Zugang zu den vertikalen Einteilungen. Sie erhalten gutes Tageslicht und sind grosszügig bemessen, was zur Anpassungsfähigkeit beiträgt. Die Schächte für Kabel und Leitungen liegen nicht zu weit voneinander entfernt – auch dies im Sinne der Anpassung.

Der Querschnitt zeigt im Erdgeschoss eine relativ grosse Stockwerkshöhe von vier Metern. Dies hängt mit der erforderlichen Anpassungsfähigkeit für Funktionen zusammen, die die Kommunikation mit der umliegenden Stadt ermöglichen. Aber auch die Höhe der anderen Stockwerke entspricht ihrer Anpassungsfähigkeit.

In jedem Stockwerk befindet sich eine Galerie mit 29 Positionen für Eingangstüren. Auch hier sind viele Leitungsschächte zu sehen. Klimatologisch und bei der Schallisolation erhält der Solid fünf Sterne, der Energieverbrauch ist dank Wärme- und Kältepumpen stark verringert.

Betrachten wir etwas genauer die Fassaden und den Querschnitt. Deutlich sichtbar ist der Unterschied zwischen dem fortlaufenden Skelett, zu dem die Fassade gehört, und der veränderlichen Innenseite, die den wechselnden Bedürfnissen der Mieter/Benutzer angepasst werden kann.



Auf dem Installationsplan des Skelettes sind die Hauptanschlüsse für Elektrizität, Wärme und Kühlung, Wasser und Kanalisation erkennbar, die vom Vermieter geliefert werden. Sie kommen zentral herein und werden im Keller horizontal verteilt. Dann können diese Kabel und Leitungen in jedem Schacht vertikal steigen.

Der Solid kann je Stockwerk eingeteilt werden, ganz nach Wunsch des Benutzers, der zugleich Mieter ist. Die Anzahl der möglichen Varianten ist dabei unbegrenzt. Der erste Benutzer will auf diesem Stockwerk an der Strassenseite wohnen. Dafür braucht er 90 Quadratmeter. Der Vermieter bringt eine Trennwand und eine Vordertür an. Es sind zwei Benutzer hinzugekommen: Der eine will einen Arbeitsraum mit 206 Quadratmetern, der andere ein Wohnappartement mit 106 Quadratmetern. Der Vermieter bringt erneut Trennwände und Eingangstüren an. Wieder richten sich zwei neue Mieter ein: Der eine will einen Nutzraum von 119 Quadratmetern, der andere ein Wohnappartement von ebenfalls 119 Quadratmetern. Ein grosses Appartement an der Strassenseite mit 228 Quadratmetern ist dazugekommen. Schliesslich ist dieses Stockwerk mit einem weiteren Nutzraum von 114 Quadratmetern gefüllt.

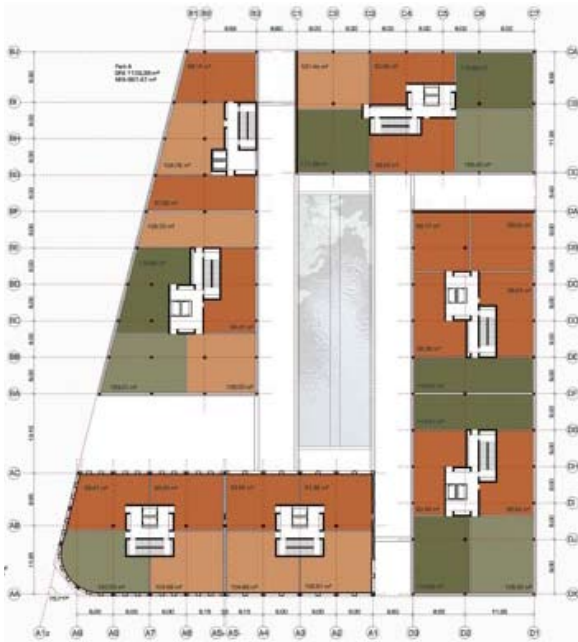
Jeder Benutzer hat einen oder mehrere Schächte zur Verfügung, um seine jeweilige Einrichtung anzuschliessen. Jeder Benutzer kann seine eigene Inneneinteilung und Innenausrüstung selbst festlegen und anbringen. Am Gebäude sind spezielle Hebeanlagen angebracht, mit denen die Einbaupakete durch die zu öffnenden Giebel nach innen gebracht werden können. Diese Anlage dient später sowohl für Umzüge als auch für Reinigungszwecke.

Tony Fretton Architects, Solid Furore,  
Amsterdam, 2006–2008



Das zweite Beispiel ist der Solid, an dem Dietmar Eberle als Architekt arbeitet. Auch dieses Gebäude hat eine ausgezeichnete Lage: Es ist das erste Gebäude, das man nach dem Überqueren der Brücke nach IJburg sieht. Es liegt an einer Ecke und hat an zwei Seiten Aussicht über das Wasser. Dieses Projekt hat eine Grundfläche von 40000 Quadratmetern. Um das Risiko zu beschränken, ist der Platz in vier Hauptphasen eingeteilt worden. Jede dieser Phasen kann in zwei oder drei Einheiten gebaut werden. So entstehen sechs bis zehn einzelne Solids. Dies ist auf der Einteilung des Bauplatzes ersichtlich. Im Folgenden die Einteilungsmöglichkeiten in den Stockwerken. Beim kleinsten Skelett sind alle tragenden Elemente entweder in den Kern oder in die Fassade aufgenommen. Damit entstehen grosse, frei einteilbare Räume. In diesen Kern sind auch alle Schächte aufgenommen. Jede Einheit jedes individuellen Benutzers in einem Stockwerk ist jederzeit an einen Schacht anschliessbar.

Die einzelnen Solids erhalten unterschiedliche Fassaden. Im Erdgeschoss sind sie jedoch mit einer Arkade miteinander verbunden. Auch dies ermöglicht zukünftige Flexibilität. Will ein Mieter in einem der Solids mehr Raum, wenn gerade in einem anderen Solid Raum frei wird, so sorgt diese Arkade für eine Übergangslösung. Im Querschnitt sehen wir eine enorme Stockwerkshöhe von 6.10 Metern im Erdgeschoss und 3.60 Metern in den Stockwerken.



Baumschlager & Eberle, Solid IJburg, Amsterdam, 2006–2008

### *Betriebswirtschaftliche Eigenschaften*

Das funktionalistische Denken beginnt mit der Festlegung einer Funktion. Zu dieser Funktion gehören dann Masse und gegenseitige Beziehungen. Daraus werden Grösse und Aufteilung des zu entwerfenden Gebäudes abgeleitet. Da das funktionalistische Denken glaubte, von einer statischen Welt und stereotypen Denkbildern ausgehen zu können, konnte diese Beziehung fixiert werden. Ist die Funktion fixiert, ist auch das Gebäude fixiert. Was gibt es dann noch zu optimieren? Nun, das sind die Efficiency und die Baukosten des Gebäudes passend zu dieser Funktion. Man denkt also kurzfristig, und zwar vor allem an die Anfangsinvestition. Dazu gehörte das Argument, dass die Mieten für arme Menschen so niedrig wie möglich sein müssen. Wenn die Miete von der Anfangsinvestition abgeleitet wird, so ist es logisch, eine so niedrig wie mögliche Anfangsinvestition anzustreben. Ein funktionalistisches Wohngebäude hat eine begrenzte Lebensdauer von fünfzig Jahren. Auf dieser Annahme beruht die Berechnung der Standardmiete.

Bei unseren Solids gilt diese Argumentation nicht mehr. Dort gehen wir von einer dynamischen Funktion und dauerhaften Qualität des Skeletts aus. Das Skelett hat eine Lebensdauer von hundert oder zweihundert Jahren. Damit erscheint die Anfangsinvestition in einem anderen Licht – sie kann jetzt aus mehreren Gründen viel höher sein. Der erste Grund: die Abschreibungsfrist kann viel länger sein, stärker noch: wir schreiben überhaupt nicht ab, sondern können mit einer positiven Wertentwicklung in der Zukunft rechnen! Der Grund: Gebäude, die an einer guten Stelle stehen, interessant gestaltet sind, Identifikationswert haben und ausserdem immer eine Funktion erfüllen können – welche auch immer – steigen im Wert. Das Solidsprinzip führt also zu einer ganz anderen betriebswirtschaftlichen Optimierung; ausser einer Optimierung der Anfangskosten auch zu einer Optimierung des Zukunftswertes.

Die zweite besondere betriebswirtschaftliche Eigenschaft von Solids folgt aus der ersten. Wir betrachten das Gebäude nicht nur in seiner Entwicklungs-, sondern auch in seiner Bewirtschaftungsphase. Wenn wir die Bewirtschaftung des Gebäudes in unsere Optimierung mit einbeziehen, werden die Bewirtschaftungskosten auf einmal sehr interessant. Die beiden Arten Bewirtschaftungskosten, die vom Gebäudeentwurf her zu beeinflussen sind, sind die Wartungskosten sowie die Kosten für eine Funktionsänderung. Diese Kosten kommen bei allen Gebäuden vor, werden im funktionalistischen System jedoch nicht in die Berechnung einbezogen. Bei Solids, die sehr lange funktionieren, lohnt sich das.

Die Anfangsinvestitionen für den Solid sind siebenundzwanzig Prozent höher. Die Wartungskosten liegen jedoch – aufgrund der verwendeten Materialien und der

Detaillierung – um zwölf Prozent niedriger. Die Kosten für eine Funktionsänderung sind jedoch sehr viel niedriger, nämlich fünfundsechzig Prozent pro Jahr! Das Resultat nach hundert Jahren Betrieb ist dann vierundzwanzig Prozent besser als für ein funktionalistisches Gebäude ohne dauerhafte Qualität. Kurz und gut: Anfangsinvestitionen um ein Drittel höher, Resultat um ein Viertel besser.

Aus betriebswirtschaftlicher Sicht gibt es noch einen dritten Aspekt, der Solids in einem besonderen Licht erscheinen lässt. Dieser ist die gewünschte Rendite für die Investition. Anleger wollen ja bekanntlich Rendite für ihr angelegtes Vermögen. Die Renditenanforderung ergibt sich aus vier Komponenten. Die erste ist der Preis des Geldes, der beträgt momentan etwa drei Prozent. Die zweite sind die Verwaltungskosten, die dritte der erwünschte Anlagegewinn und die vierte das Vermietungsrisiko.

Ein Anleger in Bürogebäuden hat ein hohes Vermietungsrisiko und braucht deshalb eine Anfangsrendite von sieben-einhalb bis acht Prozent. In diesem Schema gehe ich von siebendreierteil Prozent aus. Ein Anleger in Wohnungen hat ein viel niedrigeres Vermietungsrisiko. Er berechnet seine erforderliche Anfangsrendite auf fünf bis fünf-einhalb Prozent. Hier gehe ich von fünf-eierteil Prozent aus.

Aber jetzt ein Anleger in Solids! Der hat das denkbar niedrigste Vermietungsrisiko und ihm reichen deshalb für das ganze Gebäude fünf-eierteil Prozent. Das ist genau ein Drittel weniger als die Rendite für funktionalistisch entworfene Bürogebäude. Es bedeutet, dass der Anleger eine Anfangsinvestition, die ein Drittel höher liegt, durch eine Renditeanforderung kompensieren kann, die ein Drittel niedriger liegt. Oder anders ausgedrückt: Das niedrigere Risikoprofil des Solids kompensiert die erhöhte Anfangsinvestition. Der grosse Unterschied liegt also im Denken in Werten anstelle im Denken in Anfangskosten. Wert ist ein anderes Wort für Qualität – und genau dieses Problem hat der Funktionalismus nicht gelöst.

### *Marketing und Solids*

Will ein Projektentwickler auf traditionelle Art ein Gebäude entwickeln, so betreibt er vorher Marktforschung. Er will damit sein Absatzrisiko einschränken und sichergehen, dass er sein Produkt verkaufen kann. Dabei arbeitet er mit dem funktionalistischen Denkmodell: Er will sein Produkt so genau wie möglich definieren, um dem Architekten ein so detailliert wie mögliches Anforderungsprogramm zu geben. Ist das Produkt einmal genau beschrieben, versucht er es so effizient und billig wie möglich zu entwickeln. Im funktionalistischen Denkmodell ist dies logisch.

Die meisten Projektentwickler verfügen nur über ein sehr geringes Eigenvermögen. Dies bringt sie dazu, ihr

Produkt zu verkaufen, bevor es gebaut wird. Der Projektentwickler lässt auf diese Weise den Bau von seinem Käufer finanzieren. Der Käufer kauft das Produkt also nach einer Zeichnung, vom Papier. Dieser Käufer kann die Eigenschaften des Gebäudes nur schwer beurteilen. Darum ist die Konkurrenz punkto Qualität auf einem solchen Markt gering, und die Bauprodukte, die auf diese Weise auf den Markt kommen, sind stereotyp. Sie gleichen sich alle, weil sowohl der Projektentwickler als auch der Abnehmer konservativ denken. Der Erste aus Angst vor Absatzproblemen, der Zweite, weil er besondere Qualitäten auf dem Papier nicht erkennen kann. Das funktionalistische Denkmodell in Verbindung mit dem Bauen für den freien Markt führt also zu einem Konservativismus, der der Qualität im Wege steht.

Bei Solids ist das alles ganz anders. Wir bauen sie erst, und danach bringen wir sie auf den Markt. Da jeder Benutzer die Solids selbst einteilen kann, ist auf eine bestimmte Nutzung gerichtete Marktforschung nicht erforderlich. Das Hauptprinzip lautet ja Nutzungsflexibilität. Investieren in spezifische dauerhafte Qualität dagegen ist beim Solid sinnvoll, denn potenzielle Kunden können diese Qualität fühlen, sehen, riechen – also sie selbst am besten beurteilen, denn das Gebäude ist ja real vorhanden. Qualität erhöht bei den Solids die Absatzmöglichkeiten. Wie funktioniert nun der Absatz?

Der erste Schritt ist die Besichtigung. Über die Medien haben wir potenzielle Kunden interessiert. Während einer gewissen Zeit – sagen wir einen Monat – führen wir die Kunden herum. Wir zeigen ihnen die Qualitäten des Gebäudes und erklären ihnen, welche Freiheiten sie haben. Die Kunden können ja selbst bestimmen, welche Oberfläche sie mieten beziehungsweise an welcher Stelle im Solid sie ihren Nutzraum haben wollen und welche Funktion sie der Fläche geben.

Dann beginnt der zweite Schritt. Wir versteigern den Solid und zwar in einer öffentlichen Versteigerung auf unserer Website. Alle potenziellen Kunden können jetzt in einem absolut transparenten System für den von ihnen gewünschten Raum mit der von ihnen gewünschten Nutzung im Solid bieten. Diese Versteigerung beenden wir nach einer vorher angegebenen Periode, zum Beispiel wieder einem Monat. Dann werden die Flächen an den höchsten Bieter vergeben.

Das Resultat lautet jetzt: Der Kunde hat den Preis für den Solid selbst bestimmt. Und das entspricht einem der wichtigsten Grundsätze des ganzen Konzepts: Der Kunde ist König.

Ist die Freiheit des Individuums im Solid jetzt unbegrenzt? Nein, das ist sie nicht. Die Freiheit des einen darf nicht zur Belästigung eines anderen oder des Kollektivs

führen. Dies bedeutet, dass der Vermieter Grenzen angibt, innerhalb derer sich die Nutzungsfreiheit bewegen muss. Der Vermieter kann festlegen, dass eine Nutzung, die zur Belästigung anderer führt, verboten ist, zum Beispiel eine Nutzung als Bordell oder als Coffeeshop, oder Nutzungen, die Gestank und/oder Lärm verursachen. Derartige Grenzen gelten für jeden Funktionswechsel.

Eine Auktion ist das transparenteste, offenste und ehrlichste System zur Festsetzung des Preises für einen Quadratmeter Solid durch den Markt der Benutzer. Aber nicht jeder hat auf diesem Markt gleiche Chancen. Das Existenzrecht der Wohnungsbaugenossenschaften gründet sich gerade auf die Gruppe mit geringeren Chancen. Deshalb erhalten Menschen mit niedrigem Einkommen auf dieser Auktion einen einkommensabhängigen Rabatt von der Wohnungsbaugenossenschaft. Damit sind sie imstande, mitzubieten: genauso demokratisch und transparent wie alle anderen. Wir nennen dies den «personengebundenen Rabatt». Genossenschaften waren es bis heute gewohnt, Mietwohnungen allgemein billig für eine anonyme Zielgruppe anzubieten. Die betriebswirtschaftliche Konsequenz davon ist eine verlustbringende Investition in Mieten für den sozialen Wohnungsbau. Der Verlust entspricht dem Unterschied zwischen den Stiftungskosten und dem Unternehmenswert einer vermieteten Sozialwohnung. Das nennen wir eine unrentable Investition. Wenn die Genossenschaften hundert Sozialwohnungen bauen, dann nehmen sie also ganz allgemein – ungeachtet der Mieter – hundert Mal eine unrentable Investition in Kauf.

Im Falle der Solids ersetzen wir generell unrentabel (wovon auch Personen profitieren, die das gar nicht brauchen) durch spezifisch unrentabel. Man kann dies mit einem sportlichen Wettkampf vergleichen, bei dem Handicaps kompensiert werden. Jetzt kann ein kleiner Geldbeutel gegen einen grossen bieten. So arbeiten wir mit den Solids an gesellschaftlicher Emanzipation. Dieser persönliche Rabatt kann natürlichen Personen, aber auch Rechtspersonen zuerkannt werden. Zu denken wäre dabei an Pflegeeinrichtungen, Unterrichtsinstitutionen und andere.

#### *Gesellschaftliche Bedeutung*

Mein Text begann mit Bildern der französischen Vorstädte und einer Reihe funktionalistisch entworfener Wohnviertel weltweit. Meine Schlussfolgerung war, dass diese Architektur und dieser Städtebau zu Stigmatisierung führt und Gefühle des Ausgeschlosseneins hervorruft.

Jane Jacobs zeigte in ihrem faszinierenden Buch *The death and life of great American cities* bereits, dass der Funktionalismus zu einer «Zertrennten Stadt» führt. Funktionalistisches Denken führt zu unnatürlichen Trennungslinien.

Wir sehen dies auch in unserer gesellschaftlichen Ord-

nung. Wir haben getrennte Ministerien für Bildung, Pflege, Wohnen, Kultur und so weiter. Getrennte Ministerien bedeuten getrennte Machtsysteme, getrennte Gesetze, getrennte Geldströme. Und dieses System finden wir auch in unserer «Zertrennten Stadt». Denn wir bauen grosse getrennte Schulen irgendwo in einem Aussenbezirk, oder grosse getrennte Pflegeheime, Altersheime, Irrenanstalten, Krankenhäuser. Kurzum, getrennte Welten für all diese Aspekte eines Menschenlebens. Es steht sehr in Frage, ob dieses System nicht viel zu weit gewuchert ist. Auf jeden Fall verbreitet sich die Einsicht, dass ältere Menschen nicht ab ihrem sechzigsten Lebensjahr in ein Altersheim gesteckt werden sollten, sondern dass sie ganz im Gegenteil so lange wie möglich selbstständig in einer normalen Wohnumgebung bleiben möchten, in der ihnen massgeschneiderte Pflege geboten wird. Dasselbe gilt für Menschen, die aufgrund einer körperlichen oder geistigen Behinderung zusätzliche Pflege brauchen. Auch sie sollten so wenig wie möglich in Heimen versteckt werden, sondern sollten in einer normalen Wohnung bleiben können.

Ein anderes Beispiel zu stark gezogener Trennungslinien ist das Unterrichtswesen. Auch Schulen müssen wieder in die Wohngebiete zurückkehren. Die Notwendigkeit einer Reform des Unterrichtswesens ist in den Niederlanden hoch aktuell. Letztes Jahr waren insgesamt 112 000 Jugendliche im Alter bis zu vierundzwanzig Jahren arbeitslos. Vor vier Jahren betrug diese Zahl noch 65 000. Laut dem Zentralbüro für Statistik sind inzwischen zwölf Prozent der Jugendlichen arbeitslos. Siebzig Prozent der Jugendlichen in Amsterdam besuchen die vorbereitende und mittlere Berufsausbildung, die Mehrzahl ist ausländischer Herkunft. Einer von drei Jugendlichen verlässt die Schule ohne Diplom, was das Problem noch verschlimmert.

Denn was ist eine Schule, was ist Lernen? Ist die Schule ein grosses Gebäude am Stadtrand, in das um neun Uhr fünfzehnhundert junge Menschen hineingehen und aus dem sie um siebzehn Uhr wieder herauskommen? Oder lernen die Jugendlichen Kochen nicht viel besser in einem echten Restaurant für echte Kunden, Buchhaltung in einem echten Büro und Kinderpflege in einer echten Kindertagesstätte? Das erst wäre gesellschaftliche Partizipation.

### **Das Solids-Prinzip**

Der Funktionalismus ist tot. Er kann uns bei den Qualitätsfragen unserer Zeit nicht mehr helfen. Ich habe von Gebäuden gehört, die dreizehn Jahre nach Fertigstellung bereits veraltet sind – sie waren nach einem damals schon sieben Jahre alten funktionalen Anforderungsprogramm gebaut worden. Auch diese Einrichtungen brauchen Gebäude, die je nach Umständen wachsen, schrumpfen oder die Funktion wechseln können. Pflege- und Unterrichtskon-

zeptionen verändern sich ja auch. Flexibilität heisst: Wenn eine Schule erforderlich ist, so wird die erste frei werdende Wohnung in einem Solid zur Schule. Und andersherum – wenn also weniger Schulräume gebraucht werden – wird der erste leer stehende Schulraum wieder in Wohnraum verwandelt.

Auf diese Weise unterstützen wir gesellschaftliche Partizipation mit räumlicher Integration. In einem Solid kann das Leben seinen Weg selbst finden. Allerlei Funktionen können feinkörnig unter einem Dach oder in einem Stadtteil vorkommen. Die Funktionen können sich ändern und ineinander übergehen. Arm und Reich können davon profitieren.

Wir müssen neue Wege gehen. Ich habe mich bemüht, einen dieser Wege – das Solids-Konzept und die dahinter liegenden Ideen – so offen und detailliert wie möglich zu beschreiben. Ich behaupte nicht, dass der Solid alle offenen städtischen Probleme lösen kann. Ich bin jedoch davon überzeugt, dass Solids zu einer dauerhaften Stadt von morgen beitragen können.

Das Prinzip der Solids ist schliesslich ganz einfach: Nutzen wandelt sich, Schönheit bleibt.





# Referenten

## **Frank Bijdendijk**

Het Oosten, Hoofdkantoor Sarphatistraat 410,  
1018 GW Amsterdam

1944 geboren, Architekturstudium an der TU Delft, Abschluss 1969, Mitarbeit bei drei verschiedenen Development-Gesellschaften, seit 1982 Generaldirektor bei Het Oosten.

Het Oosten ist eine Non-Profit-Gesellschaft in Amsterdam und besitzt 18 000 Objekte. Bei der Mehrzahl davon handelt es sich um Wohnbauten. Geschäfts- und Büroliegenschaften wie auch Parkplätze und Ateliers gehören ebenso dazu. Het Oosten bestreitet 23 % des Neubauangebots in Amsterdam und 15 % des Gesamtangebots. Frank Bijdendijk ist Autor verschiedener Artikel und Publikationen.

## **Bengt Owe Birgersson**

SABO, Box 474, 101 29 Stockholm

Born 1941 in Sweden, Professor in political science Uppsala University, former Under-secretary of State in the ministry for Housing and Physical planning. Today Chief executive for SABO – the Swedish Association for Municipal Housing Companies.

The SABO companies are owned by the municipalities. They have around 850 000 dwellings. That is 22 % of all housing in Sweden and 50 % of the rental sector. They have no income restrictions but of course low and middle-income people dominate among the tenants.

## **Peter Gurtner**

Bundesamt für Wohnungswesen, Storchengasse 6,  
Postfach, 2540 Grenchen 2

1943 geboren in Zürich, Studium an der Hochschule St. Gallen, wissenschaftlicher Mitarbeiter am Institut für Aussenwirtschafts-, Struktur- und Marktforschung an der Hochschule St. Gallen, Mitarbeit am Urban Institute Washington D.C.,

1975 Eintritt in den Bundesdienst, seit 1995 Direktor des Bundesamtes für Wohnungswesen, 1985–1996 Dozent an der Architekturabteilung der ETH Zürich, Vizepräsident der Vereinigung EUROPAN Schweiz, Vertreter des Bundes in den Dachorganisationen der gemeinnützigen Wohnbau-träger und in den Leitungsorganen von Bau-trägern mit Kapitalbeteiligungen der öffentlichen Hand, Schweizerischer Vertreter im ECE Committee Human Settlements, 1995–1996 dessen Präsident.

## **Detlef Ipsen**

Universität Kassel, Architektur, Stadtplanung, Landschaftsplanung, Georg-Forster-Strasse 7, 34109 Kassel

1945 geboren, Professor für Stadt- und Regionalsoziologie am Fachbereich Architektur, Stadtplanung und Landschaftsplanung der Universität Kassel, Leiter der Arbeitsgruppe Empirische Planungsforschung. Arbeitsbereich: Wohnungssoziologie, Stadtentwicklung, Stadt- und Landbeziehungen, Regionalsoziologie, Raumwahrnehmung und Ästhetik, ökologische Aspekte der Raumentwicklung. Zahlreiche Veröffentlichungen zur Stadt- und Regionalentwicklung.

## **Klaus Lugger**

NEUE HEIMAT TIROL, Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft GmbH, Gumpststrasse 47,  
6023 Innsbruck

1948 geboren in Innsbruck, Studium an der Universität Innsbruck, 1972 Promotion zum Dr. iur., bis 1974 als Rechtsanwaltsanwärter am Landesgericht Innsbruck, seit 1975 Angestellter der Neuen Heimat Tirol, 1983 Prokurist, 1989 Geschäftsführer, 2004 Geschäftsführer der Tochtergesellschaft Innsbrucker Stadtbau GmbH. Seit 1982 Aufsichtsrat bzw. im Vorstand des GBW, des Österreichischen Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen, 1989–1995 Verbandsleitungsmittglied und seit 1995 Aufsichtsratsvorsitzender. Seit 1987 Lehrauftrag an der Rechtswissenschaftlichen Fa-

kultät der Leopold-Franzen-Universität in Innsbruck, seit 2003 Vortragender an der Donau-Universität in Krems. Seit 2001 Österreichischer Vertreter der CECODHAS European Liaison committee for social housing. Klaus Lugger ist Autor zahlreicher Publikationen.

**Peter Schmid**

Schweiz. Verband für Wohnungswesen SVW, Ausstellungsstrasse 114, 8005 Zürich

Ausbildung zum Primarlehrer, Studium in Betriebspsychologie und Betriebswirtschaft an den Universitäten St. Gallen und Zürich, Geschäftsleiter verschiedener Non-Profit-Organisationen im Gesundheitsbereich, Executive MBA in Non-Profit-Management an der Universität Fribourg, Präsident der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich ABZ, die mit 4 500 Wohnungen die grösste Wohnbaugenossenschaft der Schweiz ist. Präsident des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen SVW, dem Dachverband der Wohnbaugenossenschaften, Sektion Zürich, welcher rund 64 000 Wohnungen vertritt. Peter Schmid ist Autor verschiedener Publikationen über Wohnbaugenossenschaften und selbstständiger Berater für Non-Profit-Unternehmen. Weitere Engagements im sozialen Bereich.

**Pierre Zemp**

Groupe CIL du Rhin, 20, Porte du Miroir, B.P. 1387, 68070 Mulhouse Cedex

1951 né à Mulhouse, maître en droit, diplômé de l'Institut de Contrôle de Gestion et de l'Institut de Haute Finance, à partir de 1975 responsable des services contentieux, à la Direction Départementale de l'Équipement du Haut-Rhin, à partir de 1977 attaché de Direction, de sous-Directeur, du Groupe CIL de Mulhouse, à partir de 1992 Directeur général.

**Prof. Dr. Iwan Rickenbacher, Moderation**

Public Relations, Archivgasse 8, Postfach 420, 6431 Schwyz

1943 geboren in Schwyz, Ausbildung zum Primar- und Sekundarlehrer, Studium der Erziehungswissenschaften mit Abschluss Dr. phil. Universität Freiburg, 1975 Direktor Lehrerseminar des Kantons Schwyz, 1988 Generalsekretär CVP Schweiz, seit 1992 Kommunikationsberater mit eigenem Büro in Schwyz und seit 2000 Honorarprofessor für politische Kommunikation an der Universität Bern.

**Prof. Dietmar Eberle**

ETH Wohnforum, Departement Architektur, HIL G 65.1, 8093 Zürich

1952 geboren in Hittisau, Vorarlberg, 1973–1978 Studium an der Technischen Hochschule in Wien, 1976–1977 Arbeitsaufenthalt im Iran, 1979–1982 Arbeitsgemeinschaft Cooperative Bau und Planungsges.m.b.H. mit Markus Koch, Norbert Mittersteiner und Wolfgang Juen, 1982–1984 Arbeitsgemeinschaft Baumschlager-Eberle-Egger, seit 1985 ARGE Baumschlager-Eberle, seit 1997 Beirat «Bauausstellung 2000», Berlin, seit 1999 Professor am Departement Architektur der ETH Zürich, 2003–2005 Dekan am Departement Architektur der ETH Zürich, Leiter des ETH Wohnforums.

Gastprofessuren: 1983–1988 TU Hannover, 1987–1989 TU Wien, Institut für Wohnbau, 1989–1990 Hochschule für künstlerische und visuelle Gestaltung in Linz, 1991–1993 ETH Zürich, 1994 Syracuse University, New York, 1996–1999 TU Darmstadt.