



«Bauten, die auf möglichst viel Ausnutzung optimiert sind, werden ohne Bezug zur Gemeinde in die Landschaft gestellt»: Überbauung bei Bern Westside

Foto: Cortis & Sonderegger/13Photo

## Seelenloser Siedlungsbrei

Wie Renditemaximierungen das Wohnen zum Albtraum machen. Ein Essay von SP-Nationalrätin **Jacqueline Badran**

Wohnen muss man. Selbst wenn man unter der Brücke schläft, konsumiert man Boden. Somit gehören Boden und Immobilien zur primär essenziellen Güterklasse – so wie Wasser und Luft. Aber nicht nur der Zwangskonsum macht Wohnen zu einem speziellen Gut. Wohnen ist auch für die allermeisten Menschen der grösste Posten im Haushaltsbudget und der Ort, an dem man sich am meisten aufhält. Und vor allem ist Wohnen nicht bloss ein Dach über dem Kopf. Nein – Wohnen ist der Stoff, aus dem Träume gemacht werden.

Wer sehnt sich nicht nach einer Wohnung, die ruhig und doch nicht zu abgelegen ist, die hell ist mit schöner Aussicht und mit grosser Terrasse, wenn nicht gar mit Garten? Der Traum der «eigenen vier Wände» bleibt der Spitzenreiter unter den Realträumen. Und dies zu Recht. Verspricht doch das Eigenheim ein Stück Autonomie, Selbstbestimmung, Freiheit. Keiner, der einem sagt, wo man Nägel einschlagen darf und welche Farbe die Wände haben sollen. Und niemand, der einem kündigen kann wegen Luxussanierung.

### Die typische Schweizer Architektur ist verschwunden

So wurden denn auch in den letzten Jahren nicht mehr so sehr Einfamilienhäuser, sondern Tausende von Eigentumswohnungen landauf, landab hochgezogen. In atemberaubendem Tempo. Nur, die Menschen bauen nicht mehr wie früher für sich selbst. Übernommen haben das Geschäft anonyme Aktiengesellschaften, die Land kaufen, Projekte entwickeln und realisieren, um diese dann im Stockwerkeigentum zu verkaufen. Ihr Ziel: möglichst hohe Renditen. Und das sieht man den Häusern auch an. Verschwunden ist die ty-

pisch schweizerische Architektur, die von Kanton zu Kanton und von Jahrzehnt zu Jahrzehnt variiert, aber die oft noch buchstäblich sichtbar machte: Wir sind in der Schweiz. Verschwunden sind auch die liebevollen Details an Fenstern und Eingängen und eine Fassadengestaltung, die den Mehrfamilienhäusern ihre Wuchtigkeit nahm. Hinzu kamen die immer gleichen beliebigen Bautypen, die irgendwo auf der Welt stehen könnten. Bauten, die auf möglichst viel Ausnutzung optimiert sind, und deren Renditeorientierung aus den Betonporen trieft. Ohne Bezug zur Gemeinde werden sie in die Landschaft gestellt zu einem schier grenzenlosen Siedlungs- und Strassenbrei. Seelenlos. Man muss keine Expertin sein, um den Niedergang unserer Baukultur zu sehen.

Hat diese identitätslose Bauweise viel mit der «Befremdung im eigenen Land» zu tun, die viele Menschen beklagen? Vermutlich ja. Denn Architektur ist identitätsstiftend, und Heimatgefühl hat immer mit dem Bekannten zu tun. Viele Menschen wechseln für den Kauf vom Eigenheim jedoch die Gemeinde – auch das anders als früher. Wenn sie sich endlich ihren Traum vom eigenen Zuhause erfüllt haben, ziehen sie oft an Orte, an denen weit und breit keine Quartiersversorgung, kein Quartierzentrum, keine Treffpunkte zu finden sind. Weil zu schnell, zu unorganisch und zu anonym gebaut wurde. Die Quartierläden sind verschwunden. Die Vereine haben Nachwuchsprobleme, und die Nachbarn kennt man auch nicht. Und weil viele sich nur weit ausserhalb ein Eigenheim leisten können, nehmen sie längere Arbeitswege in Kauf und verlieren die Zeit, sich auf ein Gemeindeleben einzulassen.

Natürlich male ich hier etwas schwarz. Und natürlich bauen wir schon lange verkehrt. Hier die Arbeits- und Einkaufszentren – dort die Schlaf- und Fernsehstäten. Dazwischen Strassen – die grössten Landfresser in der Schweiz, nicht die Einfamilienhäuser. Seit den 60er-Jahren machen wir diese siedlungsbaulichen Fehler.

### Viele meinen irrtümlich, man müsse in die Höhe bauen

Nun sind diese Fehler nicht nur der riesigen Nachfrage nach Wohneigentum geschuldet, sondern auch der Zuwanderung. Das Angebot hat mit der riesigen zusätzlichen Nachfrage Schritt gehalten. Es wurde gebaut wie noch nie seit den 60er-Jahren. Zum Preis eines unorganischen Wachstums und der Ausbreitung der Siedlungsfläche. Als Antwort dient der Ruf nach Verdichtung, die die Politik in Bundesbern, den Kantonen und Gemeinden beschäftigt. Viele meinen irrtümlich, man müsse dazu in die Höhe bauen. Nur – Hochhäuser sind gar nicht besonders dicht, weil sie aus statischen Gründen Grenzabstände brauchen und viel reale Nutzfläche durch Erschliessungsfläche wie Lifte und Fluchttreppen verloren geht. Die klassischen Blockrandüberbauungen sind ungefähr doppelt so dicht wie ein Hochhaus. Und eine Altstadt ist rund dreimal so dicht.

Was also ist zu tun? Wer der massiven Siedlungsausbreitung entgegenwirken will, wer keine identitätslosen Agglomerationen will, wer weniger Zeit im Auto zwischen Arbeits-, Freizeit-, Einkaufs- und Schlafstätten verbringen will, der müsste nach modernen Altstädten rufen. Schauen Sie sich zum Beispiel die lebendige Altstadt von Bern an! Diese ist dicht, ohne dass sie sich dicht anfühlt.

Altstädte vereinen in den unteren Geschossen die Quartiersversorgung mit allem Lebensnotwendigen wie Läden, Restaurants, Kinos und Werkstätten. In den mittleren, eher beschatteten Geschossen wird gearbeitet. In den oberen, hellen Stockwerken wird gewohnt. Alle Lebensfunktionen sind am gleichen Ort vorhanden. Die grössten Landfresser, die Verbindungsstrassen zwischen den auseinandergerissenen Funktionen im aktuellen Siedlungsbau, entfallen.

Es ist kein Zufall, dass die grossen Tourismusattraktionen die Altstädte dieser Welt sind. Wieso laden gerade diese zum Verweilen, zum Schlendern, zum Entdecken ein? Augenfällig ist dabei die Kleinarzelligkeit von Altstädten. Jedes Haus, zwar aneinandergereiht, sieht wieder anders aus und fügt sich trotzdem harmonisch aneinander. Das nimmt den Bauten ihre Masse, trotz ihrer enormen Dichte. Man fragt sich schon, wieso es den Architekten früher gelang, regelrechte Klötze hinzustellen, diese aber nicht so wirkten. Vergleichen Sie einmal die Bahnhofstrasse mit der Europaallee in Zürich.

Gleiche Dichte, anderes Gefühl. Wieso konnte man früher Riesengebäude mit filigranen Fassaden und heute nicht? Ökonomische Gründe können es nicht sein – die Baukosten waren früher proportional viel höher. Vermutlich liegen die Gründe in den massiv gestiegenen Rendite-Erwartungen, Modeströmungen der Architektur, der Anonymisierung der Bauherren und damit einhergehend dem Zerfall unserer Baukultur. Wir ächten die neuen Klötze nicht mehr, sondern nehmen sie als naturgesetzlich hin. Im Gegenteil, wir belohnen mit raumplanerischen Massnahmen ganze Arealüberbauungen – also das Gegenteil von

kleineren Parzellen –, indem man grossen Parzellen mehr Dichte zugesteht. Wir verlangen von den Bauherren auch nicht, dass sie Fläche für die Quartiersversorgung wie Läden oder Krippen bereitstellen. Die Politik ist ganz auf die Renditemaximierung der Bauherren ausgerichtet statt auf das Wohl der Bevölkerung. Und das Ergebnis dieser Politik sehen wir ja.

Was nicht erwünscht ist, sollten wir ändern. Auch die ökonomischen Gegebenheiten rund um das Wohnen. Die Mieten sind um vierzig Prozent zu hoch, wie eine Studie der Raiffeisenbank zeigt. Und nur noch zehn Prozent der Menschen in der Schweiz können sich potenziell Wohneigentum leisten. Früher hingegen waren es vierzig Prozent. Das ist gesellschaftlich inakzeptabel und ein volkswirtschaftlicher Super-GAU. Die exorbitanten Kosten fürs Wohnen, die immerhin sechzig Prozent unseres Bruttoinlandsprodukts ausmachen, drücken den Binnenkonsum. Und die Kosten für den Strassenbau als Konsequenz einer total verfehlten Siedlungspolitik belasten die Staatsbudgets.

### Wir brauchen mehr Wohngenossenschaften

Wir brauchen also nicht nur eine neue, beseelte Baukultur und eine klügere Siedlungspolitik, sondern auch andere Bauträger. Nämlich solche, bei denen Menschen für Menschen bauen, und solche, die auf Rendite verzichten. Niemand sollte auf dem essenziellen Gut Wohnen anderen Gewinne zahlen müssen. Wir brauchen mehr Wohngenossenschaften, die den Menschen gehören, die darin leben. Es liegt an uns, einen Paradigmenwechsel zu gestalten. Schnell. Sonst wird Wohnen zum Stoff, aus dem Albträume gemacht sind.

«Nur noch zehn Prozent der Menschen in der Schweiz können sich potenziell Wohneigentum leisten»



Foto: Keystone