

Chancen auf mehreren Ebenen : Wohnwerterhöhung am Stadtrand

Autor(en): **Wehrli-Schindler, Brigit**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Heimatschutz = Patrimoine**

Band (Jahr): **89 (1994)**

Heft 4

PDF erstellt am: **30.06.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-175652>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Amélioration de l'habitat à la périphérie des villes

Possibilités à plusieurs niveaux

Par Brigit Wehrli-Schindler, lic. phil., sociologue, Zurich (résumé)

Alors que nous nous sommes surtout occupés, jusqu'à présent, de l'amélioration de l'habitat ancien dans les vieilles villes et dans les quartiers proches du centre des villes, ce sont aujourd'hui les quartiers périphériques et les ensembles résidentiels des agglomérations qui retiennent notre attention. Comment améliorer la qualité de ce type d'habitat?

Les grandes cités-dortoirs des années cinquante, soixante et septante, qui furent érigées pour former des villes nouvelles caractérisées par une non-mixité des affectations, ont fini par être habitées malgré toutes les critiques qu'elles ont suscitées. Dans le canton de Zurich, 40% des appartements ont été construits entre 1960 et 1980.

Désertification et problèmes sociaux

L'amélioration de la qualité de ces logements est à l'ordre du jour. Pourquoi? Ces constructions qui n'ont en moyenne que 20 ou 30 ans d'âge ont mal vieilli en raison de l'utilisation de matériaux préfabriqués, en raison de leurs façades mal isolées et de leurs abords extérieurs décatés et peu adaptés. Construites à la hâte au moment de la pénurie de logements, elles ne correspondent plus au goût du jour. Les premiers locataires de ces résidences habitent aujourd'hui

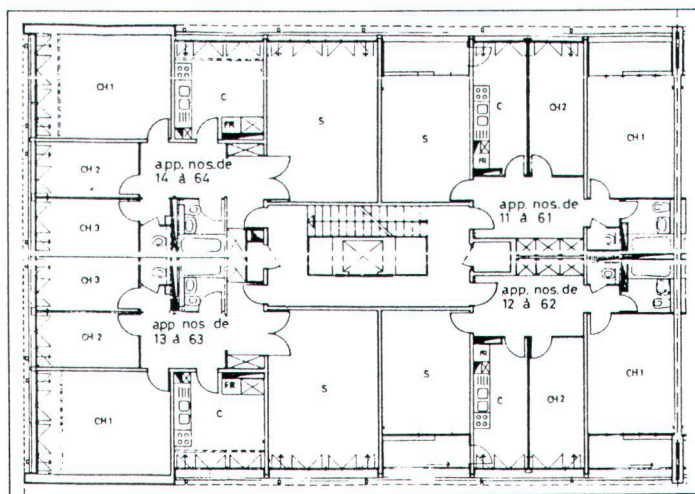
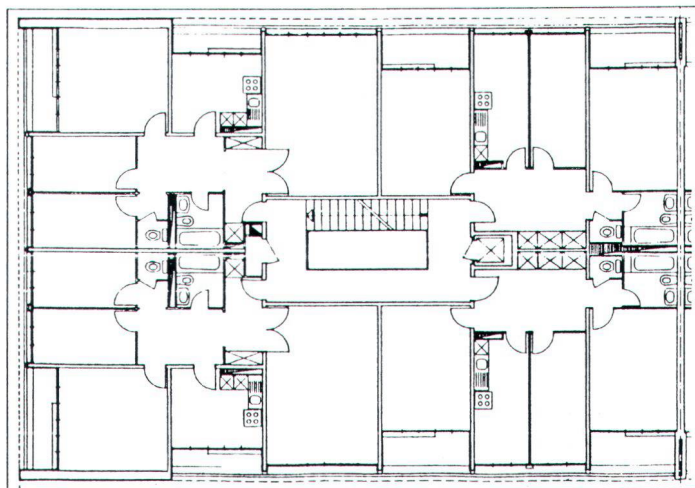
d'hui dans des appartements rénovés de la vieille ville ou dans une villa à la campagne. Les nouveaux locataires sont certes des familles, mais leur mode de vie a changé. Les deux conjoints travaillent et sont peu intégrés dans la cité. Il s'ensuit une désertification ainsi que des problèmes sociaux que propriétaires et autorités communales doivent empocher.

Que faire?

Quelques expériences étrangères montrent les différentes manières d'aborder la question de l'amélioration de ce type d'habitat. A St-Louis, aux Etats-Unis, 33 immeubles comptant 2800 appartements ont été démolis en raison de l'impossibilité de maîtriser autrement la criminalité. A Göteborg, en Suède, des blocs d'habitation vidés d'une gran-

de partie de leurs habitants en raison de la crise économique ont été rénovés. Ils ne comptent plus que 5 étages et ont été pourvus de terrasses. Ce sont aujourd'hui des résidences très prisées. A Alençon, en France, l'architecte belge Lucien Kroll s'est efforcé d'améliorer l'habitat avec peu de moyens. La rénovation du Märkisches Viertel de Berlin est également un exemple réussi.

La solution qui semblerait la plus adaptée en Suisse, ne serait-ce que pour des raisons écologiques, est celle de l'amélioration de la qualité de l'habitat. Le seul critère fonctionnel n'est plus de mise. Il importe aujourd'hui de favoriser la communication entre les habitants et de respecter leur sphère privée en créant des formes d'urbanisation de plus petite dimension. Il convient de prévoir un ensemble de mesures d'amélioration de l'habitat au niveau des quartiers, de l'ensemble résidentiel et des appartements, ainsi que dans la gestion et l'administration des locations. Il faudrait en outre laisser plus d'initiative ainsi qu'une plus grande responsabilité aux habitants de ces ensembles résidentiels. L'essentiel est d'étudier la situation avec les locataires et les représentants communaux avant de prendre des mesures concrètes.



Les plans antérieurs (en haut) et postérieurs (en bas) à la rénovation montrent comment l'insertion de balcons trop étroits a pu sensiblement agrandir une partie des chambres et des cuisines.

Die zwei Grundrisse vor (oben) und nach (unten) der Erneuerung zeigen, wie durch den Einbezug allzu schmaler Balkone ein Teil der Wohnzimmer und Küchen merklich vergrößert werden konnte.



In der Siedlung «Müllerwis/Seilerwis» in Greifensee ZH wurden die Mieter aktiv in die Wohnwertverbesserung einbezogen (Bild Stähli)

Dans l'immeuble «Müllerwis/Seilerwis», à Greifensee ZH, les locataires ont pu activement collaborer à l'amélioration de leur habitat.

Wohnwerterhöhung am Stadtrand

Chancen auf mehreren Ebenen

Von Brigit Wehrli-Schindler, lic.phil. Soziologin, Zürich

Nachdem wir uns zuvor vor allem mit der Altbausubstanz in den Kernstädten beschäftigt haben und Stadterneuerung in den Cityrandgebieten betrieben haben, sind es heute die Stadtrandquartiere und die Überbauungen in der Agglomeration, die in den Blickpunkt des Interesses gerückt sind. Wie lässt sich der Wohnwert hier verbessern?

Lange war es ruhig um die Wohnblöcke aus den fünfziger, sechziger und siebziger Jahren. Sie wurden in der städtebaulichen Diskussion totgeschwiegen. Die planerischen Leitbilder, die diesen

Bauten zugrunde lagen – die Ideen von der «Neuen Stadt», von der Trennung der Funktionen und vom unbegrenzten Wachstum, werden heute belächelt.

Probleme mit «Göhnerswil»

Die Bedingungen, unter denen die grossen Siedlungen der sechziger Jahre entstanden sind, wurden zwar bereits zum Zeitpunkt ihrer Erstellung diskutiert. Ich erinnere dabei an das damals aufsehenerregende Buch «Göhnerswil – Wohnungsbau im Kapitalismus». Doch die Wohnungen wurden bezogen, und man gewöhnte sich an deren Existenz. Heute sind im Kanton Zürich rund 40% aller Wohnungen aus der Zeit zwischen 1960 und 1980. In einzelnen Agglomerationsgemeinden ist ihr Anteil noch viel höher. Weshalb sind sie wieder im Gespräch? Hierzu gibt es eine Reihe von Gründen:

• Alter

Die Bauten aus der Hochkonjunktur sind im Durchschnitt 20 bis 30 Jahre alt. Eigentlich ist dies für ein Gebäude noch kein Alter. Doch diese Generation von mehrheitlich vorfabrizierten Betonbauten altert schnell. Betonschäden an den Fassaden und halb kaputte Einrichtungen im Wohnumfeld lassen die Siedlungen alt und ärmlich erscheinen.

Mangelhaft isolierte Fassaden und weitere Folgen der schnellen Massenproduktion lassen einen gewaltigen baulichen Erneuerungsbedarf entstehen.

• Gesunkene Wohnattraktivität

Die Attraktivität des Wohnens im grossen Block war wohl zu keiner Zeit sehr gross. Doch zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Bauten war die Wohnungsnot gross und die «moderne Wohnung mit neuzeitlichem Komfort» war damals

noch ein positiver Wert. Heute jedoch sind andere Wohnformen gefragt.

• Soziale Veränderungen und Vermietungsprobleme

Neben den baulichen Mängeln und der allgemein veränderten Einstellung zu Überbauungen aus dieser Zeit, sind es folgende Probleme, die die Mieter in solchen Überbauungen empfinden: Diese Probleme und die mittlerweile gestiegenen Anforderungen an die Wohnsituation haben die ursprünglichen Bewohner dieser Siedlungen, damals junge Mittelstandsfamilien mit kleinen Kindern, veranlasst, mit den Jahren wegzuziehen. Sie leisten sich heute eine erneuerte Altwohnung in der Stadt oder ein Einfamilienhaus in der Agglomeration. Aus diesen Problemen der Mieter werden schliesslich auch Probleme für den Vermieter. Zwar sind neu wieder Familien mit kleinen Kindern in diese Wohnungen nachgekommen, was an und für sich sinnvoll ist, da solche Siedlungen für Familien geplant wurden. Mit den neuen Bewohnern verändert sich aber tendenziell deren soziale Zusammensetzung. Immer mehr junge Ehepaare sind beide berufstätig und wenig in der Siedlung integriert: Ist eine Siedlung ausserdem an einem schlechten Standort (mit Immissionen oder schlechten Verkehrsbedingungen), so droht sie sozial abzusinken. Für den Vermieter ergeben sich Vermietungsprobleme und angesichts der stagnierenden Wohnbevölkerung auch ein nicht unbedeutendes Leerstandsrisiko. Mit den sozialen Fragen, die sich innerhalb solcher Siedlungen ergeben können, haben sich nicht nur die Eigentümer, sondern oft auch die Gemeindebehörden zu befassen.

Was tun?

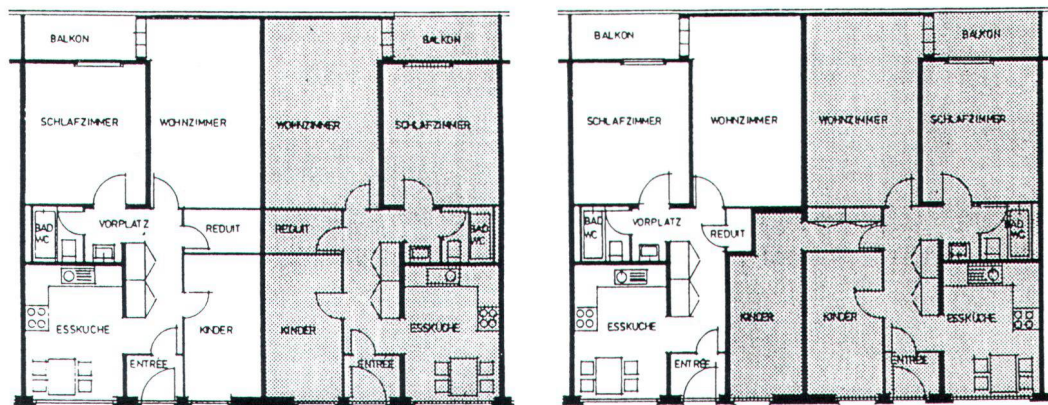
Nachstehend sei anhand einiger Beispiele aus dem Ausland gezeigt, wie weit das Spektrum beim Umgang mit der Bau-

substanz aus der Hochkonjunktur geht: von der totalen Zerstörung bis zur Aufwertung.

• **Abbruch: St. Louis, USA**
Ein Bild, das in allen Publikationen zu diesem Thema immer wieder erscheint. 33 kaum 20jährige Scheibenhochhäuser mit 2800 Wohnungen wurden gesprengt, weil man die sozialen Probleme in diesen Häusern und die entstandene Kriminalität nicht mehr auffangen konnte. Man «löste» hier soziale Probleme mit baulichen Mitteln. Jüngstes Beispiel dieser Art: Der Abbruch der Grossüberbauung «Les Minguettes» im französischen Lyon.

• **Rückbau: Göteborg, Schweden**
Auch hier war der Ausgangspunkt zum baulichen Eingriff ein soziales Problem. 1983 herrschte in der Schwerindustrie eine grosse Krise, von der Göteborg besonders betroffen war. Über 5000 Wohnungen standen leer. In dieser Überbauung mit Scheibenhochhäusern von 400 m Länge und 290 Wohnungen standen 190 leer. Die Eigentümer veranstalteten einen «Rückbau-Wettbewerb». Das Resultat: eine treppenförmige Reduktion des Bauvolumens ab dem 5. OG. Dabei gingen wenige Wohnungen verloren und gleichzeitig entstand die Möglichkeit, Terrassenwohnungen mit Walmdächern für gehobene Ansprüche zu erstellen. Anschliessend wurden die Wohnungen den Mietern zum Verkauf angeboten. Heute sind sie im Wert stark gestiegen.

• **Anbau/Umbau: Alençon, Frankreich**
Der belgische Architekt Lucien Kroll «spielt» mit dem Bestehenden. Er sagt dazu: «Es kommt darauf an, beharrlich auf die Wünsche der Bewohner hinzuhören und sich dabei – scheinbar aufs Geratewohl – auf die Durchführung mit den gerade zur Verfügung



Wie im Berner «Tscharnergut» zwei 3 1/2-Zimmer-Wohnungen (links) in je eine 2 1/2- und 4 1/2-Zimmer-Wohnung verwandelt und so neuen Bedürfnissen angepasst werden sollen (rechts). (Bild Stähli)

Voici comment, au «Tscharnergut» de Berne, deux logements de 3,5 pièces (à gauche) doivent être transformés en un de 2,5 pièces et un de 4,5 pièces pour être adaptés aux besoins (à droite).

stehenden Mitteln einzulassen.» Ergebnis: etwas chaotisch und billig, aber mieternah und weniger auf soziale Aufwertung bedacht als andere Beispiele.

Die Beispiele zeigen, dass es in der Regel wirtschaftliche und soziale Probleme sind, die sich in solchen Siedlungen mehr als anderswo manifestieren. Auch im Märkischen Viertel in Berlin, das als eines der gelungenen Beispiele für Nachbesserung gilt, waren die sozialen Probleme enorm. Rückbau-Experimente, wie wir sie vorher gesehen haben, sind allerdings erst dann vertretbar und sinnvoll, wenn massiv Wohnungsleerstände bestehen. Das Abreissen von Siedlungen aus dieser Zeit ist meines Erachtens für uns schon aus ökologischen Gründen abzulehnen. Was bleibt für bestehende Überbauungen in der Schweiz, ist die sogenannte Nachbesserung oder Verbesserung des Wohnwertes.

Konkrete Massnahmen

Nicht mehr die Funktionalität, sondern die Individualität des Bewohners und die Kommunikation zwischen den Bewohnern sind zu neuen Leitbildern für den Wohnungsbau geworden. Die kleinräumige, differenzierte Siedlung mit

Privatsphäre, Zugang zur Natur und gemeinschaftlichen Einrichtungen entspricht den heutigen Wohnvorstellungen und ermöglicht dem Bewohner eine weitgehende Identifikation mit seiner Siedlung. Wo liegen nun die Chancen, einige dieser neuen Werte in die bestehenden, meist grossen und eher anonymen Überbauungen einbringen zu können? Wir sollten versuchen, von verschiedenen Ebenen an das Problem heranzugehen. Dabei gibt es auch verschiedene Akteure, die angesprochen werden müssen. Nachstehend sind einige Ansätze zur Verbesserung des Wohnwertes zusammengestellt:

- **Ebene Quartier (Gemeinde)**
 - Quartierinfrastruktur (Verkehrsberuhigung)
 - Wohnumfeldverbesserungen (Verkehrsberuhigung)
 - Nutzungspotential öffentlicher Flächen erhöhen
 - rechtliche Voraussetzungen für bauliche Veränderungen
 - evtl. sozialpolitische Massnahmen
- **Wohnlage (Eigentümer)**
 - Bebauungskonzept verbessern (Ergänzungsbauten)
 - Nutzwert der Aussenräume verbessern
 - Zugänge verbessern
 - interne Erschliessungsbereiche verbessern

– Identifikationsmöglichkeiten schaffen

- **Wohnung (Eigentümer)**
 - Wohnungsvielfalt verbreitern
 - Grundrisse überprüfen
 - Nutzungsflexibilität erhöhen
 - bautechnische Mängel beheben
- **Rechtliche und organisatorische Ebene (Eigentümer)**
 - Mehr Verfügungsrechte für den Mieter
 - Mitwirkungsmöglichkeiten für den Mieter
 - bewusste Vermietungspolitik
 - Freiheitsgrad des Mieters erhöhen
 - Mehr Selbstverwaltung als Fremdverwaltung
- **Mieter**
 - Mehr Selbstverwaltung übernehmen
 - Initiative und Kooperationsbereitschaft

Selbstverständlich ist diese Liste nicht vollständig und nicht einfach auf jeden Fall übertragbar. Wichtig ist, dass bei jeder konkreten Siedlung möglichen Massnahmen eine detaillierte Analyse der Situation vorausgeht, in die sowohl die Mieter wie auch die Gemeindevertreter einbezogen werden sollen.