

**Zeitschrift:** Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design  
**Band:** 5 (1992)  
**Heft:** [1]: Wohnland Schweiz : Programmheft zur Wohnwoche des Schweizer Radios DRS vom 15.-22- März 1992

**Artikel:** Wieviel Luxus braucht der Mensch?  
**Autor:** Vaucher, Claude  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-119600>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 17.11.2024

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**



# Wieviel Luxus braucht der Mensch?

**Wohnen in der Schweiz wird je länger je mehr zum Luxus. Der Architekt Claude Vaucher geht den Gründen nach und stellt dazu vier provokante Thesen auf: Billig bauen ist nicht gefragt. Niemand will auf Sicherheit verzichten. Niemand fragt den zukünftigen Nutzer nach seinen Bedürfnissen. Und: Die Rezession bringt kein Umdenken. Als Massnahmen zum Stoppen der Luxus-Spirale schlägt Vaucher einerseits verdichtetes Bauen vor, andererseits fordert er alle am Wohnungsbau und am Wohnen Beteiligten auf, ihre Ansprüche zu überdenken. Mit andern Worten: Wieviel Luxus braucht der Mensch?**

In Wohnheften werden uns wunderschöne Wohnungen, aufgenommen mit dem Weitwinkelobjektiv, süffig präsentiert. Gleichzeitig kann sich die Mehrheit der Bevölkerung kaum die Miete, geschweige denn den Besitz einer neuen Wohnung leisten. Die Baukosten laufen uns davon wie die Gesundheitskosten. Während das Parlament bei den Gesundheitskosten die Notbremse zieht, bleibt es bei den Baukosten still. Sind die Ansprüche, die wir an Wohnungen stellen, schon so hoch, dass wir die hohen Kosten in Kauf nehmen? Sind die Hersteller von Wohnraum einfach nicht in der Lage, neue und dennoch preisgünstige Wohnungen zu bauen? Oder ist der überhitzte Bodenmarkt schuld an den horrenden Preisen?

Als Einleitung ins Thema drei Bilder:

Erste Szene, zu Besuch bei einer ehemaligen Nachbarin, die sich inzwischen in einem Aussenquartier von London ein typisches englisches Reihenhäuser billig gekauft hat. Der Empfang ist herzlich, mit Tee und Freude wird das Haus vorgezeigt. Es ist einfach gebaut, primitiv, billig. Einfachverglaste Fenster, Böden aus gehobelten Dielen, eine Küche wie früher bei Grossmutter. Für mich ist alles ein bisschen ungewohnt, aber durchaus bewohnbar.

Zweite Szene, ein Telefongespräch mit einem Bauherrn. Seit zwei Wochen wohnt er in seinem neuerstellten Reihenhäuser am Rande der Zürcher Agglomeration. Er hat für dieses Haus fast eine Million Franken bezahlt. Nun reklamiert er, weil sich im Parkettboden kleine, haarfeine Fugen zeigen. Er droht mit einer Mängelrüge.

Dritte Szene, im Sitzungszimmer einer Bank. Ein Gespräch zwischen Bauherren und Architekten einerseits und drei Herren von der Bank andererseits. Es geht um die Finanzierung einer projektierten Siedlung. Die Bankfachleute sind äusserst kritisch, sie bemängeln die fehlenden Waschmaschinen in den Wohnungen, ja überhaupt die Art der Siedlung. Ist sie nicht zu einfach, zu modern, zu ungewöhnlich? Sind die Treppen in den Häusern genügend breit? Die Finanzierung will gut überlegt werden, «...wir geben Ihnen in vier Wochen Bericht», heisst die Antwort.

Die Bilder weisen hin auf unterschiedliche Ansprüche und sind für Archi-

tekten Wechselbäder. Ich bin wohl mit der einfachen, preisgünstigen Bauweise der Engländer einverstanden, aber eine Mängelrüge in Aussicht, eine geplatzte Finanzierung vorausahnend, werde ich doch vorsichtig. Ich will kein Risiko eingehen; nur das Beste ist gut genug: in jede Wohnung Waschmaschinen, breite Treppen, exklusive Parkettböden... Auf Forderungen und Wünsche von Bauherren und Banken kann der Architekt (und die Bauindustrie) natürlich eingehen. Wer an meiner Schnur zieht, sieht mich zappeln, sieht mich reagieren. Und es gibt noch andere, die daran ziehen. Die Frage ist nur, wer? Wer sind die Akteure, die durch ihr Verhalten eine Summe von Ansprüchen definieren, fest-schreiben, zur Norm, ja zum Gesetz erheben? Wer schreibt wem vor, was nötig ist? In Architektenkreisen werden die Banken und die Spekulanten verantwortlich gemacht, in Bauherrenkreisen die Behörden und Architekten und bei den Behörden die Spekulanten und Architekten. Das Spiel heisst «schwarzer Peter». Es sind immer die anderen!

## Unterschiedliche Ansprüche

Bauträger und Bauherren stellen Ansprüche. Und schlagen die Lösungen gleich selbst vor. Vor mir liegt die Broschüre einer schweizerischen Versicherungsgesellschaft, die Seite um Seite erläutert, wie ein Haus gebaut werden soll, wie dick der Unterlagsboden einer Wohnung zu sein hat, dass die Rohfasertapete im Wohnzimmer satt gestossen sein muss.

Die Kreditgeber müssen berücksichtigt werden. Sie sind um ihr Geld besorgt und misstrauen Bauherren und ihren Architekten, bankeigene Architekten untersuchen die Pläne mit der Lupe auf unübliche, zu billige und zu einfache Details. Je mehr Satteldächer und Krüppelwalmdächer, umso grösser die Chance, dass die Bank finanziert.

Den Ansprüchen der Behörden ist auch Rechnung zu tragen, sie kümmern sich schliesslich um unser Wohl. Fenstergrössen, Anzahl von Toiletten, Farbe der Elektrodrähte, Formate der Briefkästen, Röhrendurchmesser werden genau definiert, verlangt und kontrolliert.

Die Architekten selber, gemäss Honorarordnung wohl dem Gemeinwohl verpflichtet, sind abhängig von ihren Auftraggebern. Das öffentliche Wohl entlohnt sie nicht. Sie sind verpflichtet, dem Bauherrn treuhänderisch zu dienen, ihm zu Resultaten zu verhelfen: bauen und vermieten. Schliesslich die Nachbarn. Sie wollen Ruhe, Parkplätze, Grenzabstände, keine Baustelle, keine neuen Nachbarn – oder dann nur ruhige...

Die Presse interessiert sich für den Wohnungsbau nur, wenn er für die Inseratquisition nützlich sein könnte. Dann ist sie gerne bereit, in der Zeitung eine Spezialseite «Wohnen» zu bringen.

Alles in allem: Aus der Summe all dieser Wünsche ergeben sich die An-



# Luxus-Wohnung?

sprüche an die zu bauende Wohnung. Das wird als normal empfunden. Können alle Ansprüche in einem Bauwerk eingelöst werden, ist das Ziel erreicht, der Architekt hat die Aufgabe scheinbar erfüllt, das System von Planung, Genehmigung und Herstellung läuft wie geschmiert. Eine Beurteilung oder Auswahl der Ansprüche, eine Wertung der Wünsche, eine Auseinandersetzung mit der Summe von Vorstellungen findet nicht statt. Ich leite daraus vier Thesen ab:

1. Billig bauen – nicht gefragt. Keiner der am Bauprozess Beteiligten will ernsthaft billig und einfach bauen. Die Industrie ist nicht interessiert, lassen sich doch teure Bauteile genau so gut verkaufen wie billigere. Und: Teuer bauen heisst bessere Verdienstmöglichkeiten. Auch die Hersteller von Wohnungen wollen nicht. Es ist gewinnbringender, für eine Million Franken zwei Wohnungen zu verkaufen und zu verwalten als vier. Je teurer eine Wohnung, desto mehr verdienen Staat und Gemeinden an Abgaben und Steuern. Und die Honorarordnung der Architekten bestraft die, die einfach bauen. Für die Kreditgeber gilt: Je mehr investiert wird, desto höher der Zinsertrag.

2. Niemand will auf Sicherheit verzichten. Sich mit Ansprüchen auseinandersetzen, sie werten und definieren heisst auch Risiko eingehen. Was in der Industrie, zum Beispiel in der Möbelbranche, üblich ist – ein Produkt nach Abschätzung der Risiken zu optimieren, herzustellen und auf den Markt zu bringen – wird bei der Herstellung von Wohnraum vermieden. So setzen Baunormen Grenzen, die sehr grosse Sicherheitsmargen festlegen. Sie lehren uns nicht, das Risiko abzuschätzen und zu beurteilen. Jedem Architekten sind Gespräche mit der Feuerpolizei, die ultimative Forderungen stellt, noch im Ohr. Der Bauherr wird sich immer für Sicherheit entscheiden (grösser, teurer und besser). Statt mögliche Risiken zu bewerten und Sicherheit im Rahmen der Wirtschaftlichkeit zu sehen, findet keine Auseinandersetzung statt. Gestalterische Risiken und Risiken, die kurzfristige Vermietungsschwierigkeiten befürchten lassen, werden nicht eingegangen. Bei der Jurierung eines wegweisenden, experimentellen Wettbewerbes zum Thema Ökologie in Zürich wurden Projekte, deren Vermietbarkeit die Liegenschaftsverwaltung als schlecht einstufte, niedrig bewertet. Ein risikoreiches Projekt, wie es der Verein «Kartago» am Stauffacher in Zürich als Alternative vorschlug, ist zum vornherein zum Scheitern verurteilt.

3. Niemand fragt niemanden. Bauherren, Banken und Behörden sind um das Wohl des Nutzers, des zukünftigen Mieters oder Käufers besorgt. Doch gefragt wird dieser nicht. Vor allem werden Nutzer, die darunter leiden, dass sie sich keine neue Wohnung leisten können, nicht gefragt, «was es braucht». Nutzer können nicht wählen zwischen der einfachen und preiswerten neuartigen oder der üblichen ausstattungsintensiven,

risikoarmen Wohnung. Sie können nicht sagen, dass sie statt drei WC nur eines möchten, dafür zu einem günstigeren Preis. Weder können sie durch Wahlmöglichkeiten den Markt beeinflussen – es herrscht ja Wohnungsnot –, noch können sie sich sonst artikulieren. Die üblichen Mieterbefragungen von grossen Immobilienfirmen und Hauseigentümern verknüpfen die Gretchenfrage nach der Zufriedenheit nicht mit dem Mietzins. (Vermutlich sind die Bewohner und Bewohnerinnen auch nicht in der Lage, über Ansprüche zu diskutieren, da sie bereits unser schweizerisches Anspruchsniveau verinnerlicht haben. Die Phantasie, dass es auch einfacher gehen könnte, fehlt. Das wahre, das richtige Wohnen wird uns täglich durch Zeitschriften und Werbung erklärt. Es ist gemütlich, heimelig, modern. Es hat Herz, Gefühl, Wärme und Geborgenheit. Es ist unsere Heimat. Es ist unser Besitz, unser Stolz.)

4. Die Rezession bringt kein Umdenken. Wohl beeinflusst sie die Quantität der Wohnungen, aber nicht deren Qualität. Weder vorangegangene Rezessionen im Baugewerbe noch die immer häufigeren Diskussionen über die Wohnungsnot führten zu einer Neudefinition der Ansprüche. Es werden zwar weniger Wohnungen gebaut, aber die Art der Wohnungen bleibt sich gleich. Niemand traut sich, einfach und billig zu bauen. Einfach und billig – das riecht nach Notwohnungen, nach Baracken.

## Umdenken

Wenn es gelingt, das Schwergewicht der Ansprüche zu verlagern und gleichzeitig die Ansprüche an die gebaute Wohnung zu reduzieren, werden bessere und preisgünstige Wohnungen gebaut.

Der Preis eines Baugrundstückes richtet sich nach der Rendite, die damit erzielt werden kann. Die Rendite ist höher, wenn Baugrundstücke rar und begehrt sind. Grundstückspreise beeinflussen wesentlich die Kosten von Neubauwohnungen. Und zwar so wesentlich, dass die Diskussion um den Wohnungsstandard kein Thema ist. Dafür wird umso mehr von Bodenmarkt, Hypothekenzinsen und Spekulation geredet. Mögliche Einsparungen bei den Erstellungskosten würden angesichts der hohen Bodenpreise die Gesamtkosten nur unwesentlich reduzieren, lautet die Argumentation. Dabei hätte eine Reduktion der Baukosten um beispielsweise zwanzig Prozent eine Mietpreisreduktion von zwölf bis fünfzehn Prozent zur Folge! Derweil dreht sich das Anspruchsschräubchen munter weiter (siehe Thesen eins bis vier).

Die Diskussion über das, «was wir brauchen», muss parallel auf zwei Geleisen geführt werden: Auf der einen Seite geht es um die Bodenpreise, d.h. um die Nutzung des Bodens, und auf der andern Seite um den Bau der Wohnungen, respektive um den Wohnstandard.

### Bessere Nutzung des Bodens

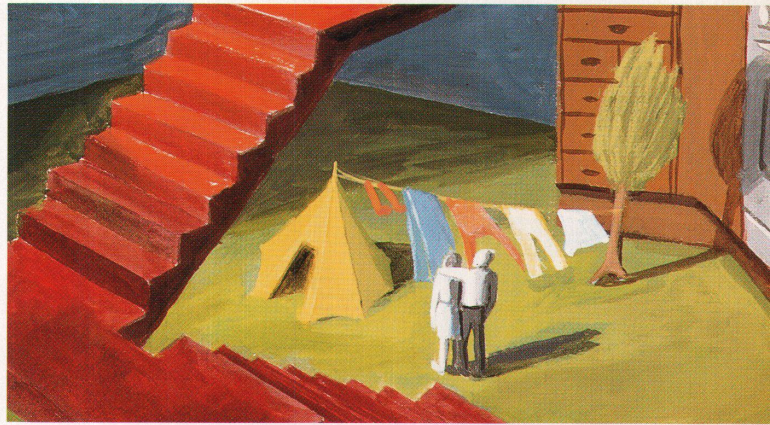
Dicht bauen! Die Altstadt in einer schweizerischen Stadt weist Ausnutzungsziffern von 200 bis 300 Prozent auf. Wohnungen in einer Altstadt sind immer beliebter. Trauen wir uns doch, so dicht wie in einer Altstadt zu bauen. So ist die Nutzung des Bodens rationell möglich, die Baukosten entsprechend tiefer. An den Planungsgewinnen durch hohe Ausnutzung kann die öffentliche Hand beteiligt werden. Sie kann einen Teil der Mehrausnutzung selber beanspruchen und dort Wohnraum für Alte, Obdachlose, Jugendliche etc. erstellen. Transparenz! Mieter oder Käufer wissen nicht, was der Boden, den sie nutzen, kostet. Bodenpreis und Kosten der gebauten Wohnung sollen im Mietzins oder im Kaufvertrag separat ausgewiesen werden. So können aussagekräftige Teuerungsrechnungen und Statistiken geführt werden. Abschreibungen und Rückstellungen, Mietzinszuschläge können sachlich definiert und begründet werden. Durch Transparenz im Bodenmarkt können politische Massnahmen realistischer diskutiert und demokratisch festgelegt werden. Hohe Mietzinsen als Folge hoher Bodenpreise können gezielt subventioniert werden.

### Die gebaute Wohnung

An die Wirtschaftlichkeit denken! Das Bauwerk bietet allen Akteuren Gelegenheit, über ihren Anteil am «vernünftigen, einfachen Bauen» nachzudenken. Durch das Analysieren des Verhältnisses von Kosten zu Nutzen in allen Bereichen soll die Wirtschaftlichkeit in den Vordergrund gerückt werden. Bauvorschriften überprüfen: Vorschriften, welche Sicherheit, Hygiene, Energie, Umweltschutz, Raumkomfort etc. zwingend festschreiben, müssen auf ihre wirtschaftlichen Auswirkungen hin untersucht werden. Weisungen in einer Bauordnung sind nicht nur «... dem Stand der Technik anzupassen» (Bauordnung einer Schweizer Stadt), sondern auch auf ihre Wirtschaftlichkeit hin zu überprüfen.

Normen den Fachleuten entziehen! Normen werden von Fachleuten, respektive von Interessenverbänden erstellt (SIA, VKF, SEV, VSS etc.). Sie unterstehen keiner demokratischen Ausmarchung, müssen sich auch nicht dem Markt stellen. Praktisch haben sie aber Gesetzeskraft, denn sie dienen den Behörden als Massstab für Baubewilligungen. Ein Normenwesen, das die Wirtschaftlichkeit der Folgen der Normen miteinbezieht, könnte wesentliche Vereinfachungen bringen.

Planungsprozess! Nach der Honorarordnung gibt der Ersteller eines Baus, also die Bauherrschaft, das Raumprogramm vor. Die Formulierung des Nutzungskonzeptes – eine Aufgabe, welche vor dem Raumprogramm kommt – ist für die Baukosten entscheidend. Bauherren sind häufig nicht in der Lage, die Tragweite ihrer Entscheide in dieser Phase



# Wohn-Luxus?

zu beurteilen. Nicht nur das Raumprogramm, auch die Analyse der Zielvorstellungen muss daher von Fachleuten ausgearbeitet werden.

Wagemutige Raumprogramme! Durch das Formulieren von Nutzungen können bessere Lösungsansätze gefunden werden. So könnten die ewiggleichen Wohnungen für die Vierkopffamilie ersetzt werden durch zeitgemässe Wohnungen für hochmobile kinderlose Einzelpersonen- oder Zweipersonenhaushalte. Oder durch Wohnungen für lockere Formen wie Wohngemeinschaften von alt und jung. Oder für alleinerziehende Mütter und Väter mit Kindern. Die Wohnungsangebote wären marktconformer. Auch noch im Jahre 2001.

Die Höhe der Latte bei den Ansprüchen in Frage stellen! Woher wissen eigentlich die Architekten, was nötig ist? Sagen es ihnen die Auftraggeber? Und woher wissen die Auftraggeber, was nötig ist? Wer stellt die Vorstellungen über gestalterische und technische Werte einer Wohnung in Frage? Wer setzt diese Werte in bezug zur Wirtschaftlichkeit? Wer geht Risiken, wie das knappe Dimensionieren des Boilers, das Weglassen der zweiten oder gar dritten Toilette in der Wohnung ein? Sind wir Architekten gegen die Schalmeienklänge der Bauindustrie resistent? Gibt es nicht auch Möglichkeiten, Honorare zu berechnen, ohne für Spar- und Vereinfachungsmassnahmen bestraft zu werden?

### Experimente

Die schweizerischen Banken haben Herrn Rey so unterstützt, dass sie jetzt vor einem Verlust von über einer Milliarde Franken stehen. Wieviele Wohnbauexperimente hätten mit diesem Geld bezahlt werden können? Das Ziel, Lösungen für die heutigen Probleme zu finden, wäre wesentlich näher. Verschiedenartigste Wohnungen würden den Markt beleben, Wahlmöglichkeiten anbieten, Erfahrungen ergeben, den Verwaltungen neue Impulse geben. Der Mut zum Experiment ist einer der wesentlichen Schritte, um die ausgetretenen Wege zu verlassen.

«Die Menschheit ist daran, sich selbst zu zerstören», heisst es seit Jahrhunderten. Wie werden wir unser Problem lösen? Die Mehrheit der Bevölkerung kann sich die Miete oder den Besitz einer neuen Wohnung nicht mehr leisten. Eine Zeit des Umbruchs zwingt dazu, das Wohnen neu zu definieren. Warum auch nicht. Stellen wir uns doch dem Problem: Wieviel Luxus braucht der Mensch?

Claude Vaucher ist Architekt. Während mehrerer Jahren arbeitete er bei der Metron in Brugg. Er war an Planung und Bau mehrerer kostengünstiger Gemeinschaftssiedlungen beteiligt. Heute arbeitet er im Büro Z in Zürich.