

# Vergeudete Wohnqualität : Zur Wohnbaupolitik der Eidgenossen = Qualité h'habitat [i.e. d'habitat] gaspillée = Squandered residential quality

Autor(en): **Vaucher, Claude**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Werk, Bauen + Wohnen**

Band (Jahr): **69 (1982)**

Heft 12: **Staatliches Eingreifen**

PDF erstellt am: **13.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-52745>

## **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.

Claude Vaucher

# Vergeudete Wohnqualität

## Zur Wohnbaupolitik der Eidgenossen

Kaum eine wohnbaupolitische, kaum eine städtebauliche Programmatik, die heute nicht «hohe Wohnqualitäten» verspricht. Doch um das, was Wohnqualitäten sind und sein könnten, bemühen sich nur wenig Eidgenossen. Die anderen befassen sich mit Investitionen. Bleibt der notwendige, experimentelle Wohnungsbau bis auf weiteres dem Zufall der Einzelinitiative überlassen?

## «Blow it . . . up!»

«Sprengt sie in die Luft!», riefen die Bewohner der Pruitt-Igoe-Siedlung in St-Louis, als sie um ihre Meinung zur Sanierung der kaum 16 Jahre alten Siedlung gefragt wurden. So geschah es dann auch. An Dynamit dachte ich auch, als ich in Alençon in der Normandie das Quartier «Perseigne» durchlief. 6500 Einwohner in einer Siedlung untergebracht, versorgt, die innert fünf Jahren aus dem Boden gestampft wurde. Jetzt, kaum 16 Jahre nach dem Bau, soll sie saniert werden. Der Architekt Lucien Kroll aus Belgien wird zugezogen. Seine Versuche, die Siedlung mit Hilfe verglaster Balkone, veränderter Verkehrsführungen, Erdhügel und Partizipationsarchitektur menschlicher zu machen, bezeichnet Lucien Kroll selbst als «unmögliche Sanierung». Wohnbaupolitik der Versorgung, des Flickwerks, der Hoffnungslosigkeit und schliesslich auch des Dynamits.

## Helvetia, deine Wohnbaupolitik

In der reichen Schweiz wird vom Sprengen kaum erstellter Wohnungen nicht gesprochen. Noch scheint das Sanieren von Siedlungen aus den 60er Jahren nicht nötig zu sein. In Publikationen über die Wohnbaupolitik fällt auf, dass

## Qualité h'habitat gaspillée

De nos jours, rares sont les programmes politiques ayant trait au logement et les opérations d'urbanisme qui négligent de promettre de «hautes qualités d'habitat». Pourtant, bien peu de nos Confédérés se préoccupent des vraies qualités d'habitat et de ce qu'elles pourraient être. Les autres se consacrent aux investissements. Laisserons-nous la nécessaire construction de logements expérimentaux au hasard de l'initiative individuelle?

Wohnungsbau sehr viel mit Zahlen und mit Statistiken zu tun hat. Es wird gezählt, wie viele Wohnungen im Jahr durch Bundesbeiträge ermöglicht wurden, wie viele Einfamilienhäuser in welchen Regionen gebaut wurden, wieviel Wohnfläche der Durchschnittszürcher bewohnt. Eine Politik, die sich mit Zahlen ausdrücken lässt. Also im Endeffekt auch eine Politik der Zahl, der Wohnraummenge, der Wohnraumversorgung.

Das Zahlenmaterial, neben den statistischen Ämtern vor allem von der privaten Wirtschaft (Hauseigentümerverband und Banken) publiziert, zeigt, dass in der Schweiz die private Wirtschaft die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum gewährleistet. Und dabei fährt Helvetia im Vergleich zum Ausland gar nicht so schlecht. Naturgemäss behandelt dabei die private Wirtschaft die Wohnung als Ware, bei der Angebot und Nachfrage einander die Waage halten. Ein ökonomisches Prinzip, das offensichtlich nicht schlecht funktioniert, solange die Inflation zunimmt und das reale Einkommen der Schweizer leicht steigt. Solange Wohnwünsche mit noch flauschigeren Spannteppichen und noch aussichtsreicherer Aussicht befriedigt werden können. Solange die Gruppen und Personen, die durch dieses marktconforme

## Squandered residential quality

There hardly exists a residential housing or an urbanistic programme nowadays that does not offer «high residential qualities». And yet only few Swiss make the effort to find out what residential quality really is and could be. The rest concerns themselves with investments. Is the experimental housing construction that is needed to be left until further notice to random individual initiative?

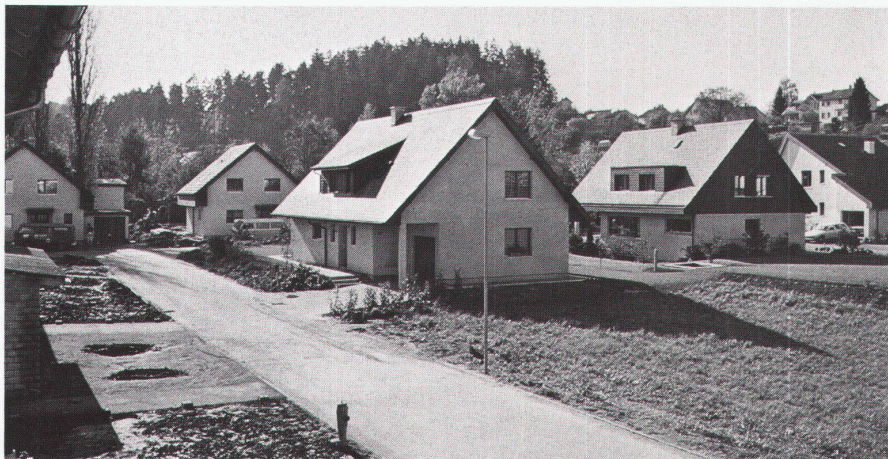
Verhalten benachteiligt sind (ich denke da an junge Familien, Jugendliche und alte Leute), politisch nicht relevant sind. Solange es uns egal ist, wie unsere Landschaft nach marktwirtschaftlichen Gesichtspunkten besiedelt, zersiedelt und verbaut wird. So lange wird es weiter funktionieren.

«Das methodische, zielbewusste Handeln zur Erreichung eines bestimmten Zwecks in einem Gemeinwesen» wird Politik genannt. Umgelegt auf Wohnbaupolitik müsste definiert werden, wie die Öffentlichkeit methodisch und zielbewusst handelt, um eine allgemeine, festgelegte Wohnqualität zu erreichen. Handelt die Öffentlichkeit überhaupt? Denn, wenn sie es nicht aktiv tut, sondern das Handeln nur der privaten Wirtschaft überlässt, kann es geschehen, dass sich die Zielvorstellungen zum Thema Wohnen von Öffentlichkeit und privater Wirtschaft nicht decken. Aus der Wohnbaupolitik wird dann allein Interessenpolitik von privaten Gruppen. Baumeister, Händler, Landbesitzer, Banken, Architekten, Versicherungen machen das, was dann «Wohnbaupolitik» genannt wird.

Welchen Zweck will denn heute die Öffentlichkeit durch ihr Handeln im Bereich des Wohnens erreichen? Auf eidgenössischer Ebene gibt es das sogenannte

«Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz» (WEG vom 4. Oktober 1974). Dieses geht grundsätzlich davon aus, dass der von privater Seite initiierte Wohnungsbau die beste Gewähr für eine optimale Wohnversorgung liefert. Ergänzend zum privaten Wohnungsbau werden mit Hilfe dieses Gesetzes vor allem die hohen Miet- oder Zinsbelastungen von Mieter und Eigentümer in den ersten 10 Jahren nach Bauerstellung durch Vorschüsse, die zurückzuzahlen sind, reduziert. 1975 bis 1980 wurden mit Hilfe dieses Gesetzes 8000 Wohnungen gefördert. 22% Einfamilienhäuser, 44% Mietwohnungen und 34% Alters- und Invalidenwohnungen. Im gleichen Zeitraum wurden in der Schweiz über 200 000 Wohnungen neu erstellt. Die Wohnbauförderung wird dem Bund als Daueraufgabe übertragen. Ob diese «Daueraufgabe» von Dauer sein wird, beraten die eidgenössischen Räte zurzeit.

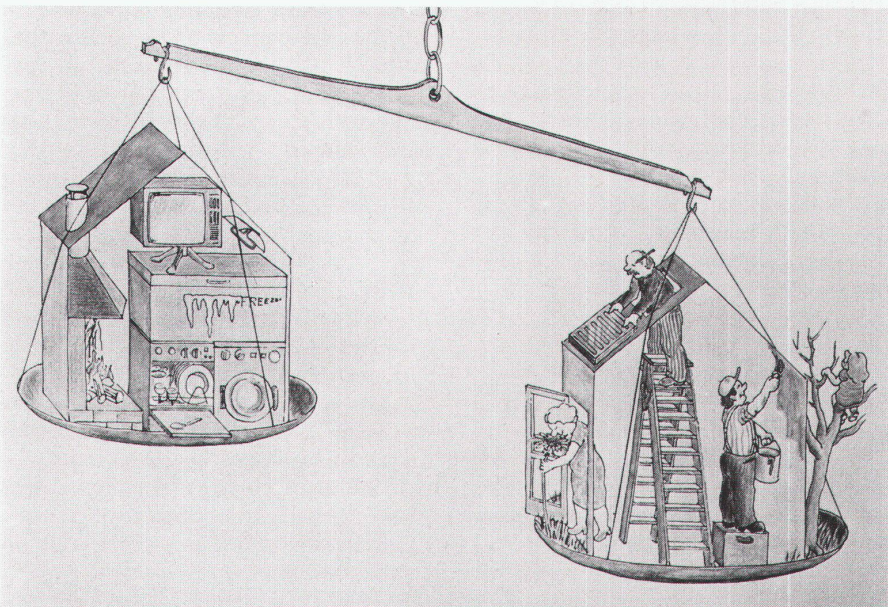
Die eidgenössische Wohnbauförderung will mit ihrem Gesetz drei Fliegen aufs mal einfangen: Sie will das Eigentum fördern, sie will eingreifen, wo der Wohnungsmarkt nicht funktioniert, und dies will sie in erster Linie für Familien tun. Sie betreibt Eigentumswohnungs- und Familienförderung. Das Ziel aber, Wohnungsbau vor allem über Eigentumsbildung zu fördern, scheint nicht sehr erfolgreich zu sein angesichts der Tatsache, dass der Anteil der Mieter in der Schweiz ständig wächst. Dass Mietzinse durch dieses Gesetz verbilligt werden, hat nur dort Erfolg, wo der Investor dies zulässt. Das heisst, dass er Mietzinsverbilligungen nur beansprucht, wenn er befürchten



1



2



3

1 2 Gleiche Ausnutzung, gleiche Bauordnung – marktkonformer Einfamilienhausbau (Abb. 1) und verdichteter Siedlungsbau (Abb. 2: «Arbeitersiedlung» in Windisch) auf benachbarten Grundstücken / Même exploitation, même ordre bâti – habitations familiales conformes au marché (vue 1) et ensemble d'habitat à forte densité (vue 2: «cité ouvrière» à Windisch) sur des terrains voisins / The same use of building sites, the same building arrangements – building one-family homes according to current market-values (fig. 1) and high density settlements (fig. 2: «workers' settlement» in Windisch) on adjacent sites

3 Baukreditwürdige Investitionen und Baukreditunwürdige Wohnqualitäten, die sich nicht die Waage halten (Zeichnung: Ruedi Loser) / Investissements justifiant un crédit de construction ne conduisant pas à des qualités d'habitat répondant à ce crédit (dessin: Ruedi Loser) / Investments worth risking building credit on and a quality of living totally unworthy of any credit at all, resulting in a severe disparity (drawing by Ruedi Loser)

muss, die Wohnungen nicht vermieten zu können. Kann er dies jedoch, z.B. weil die Wohnung eine gute Lage hat, kommt keine Verbilligung zustande. Die vom Gesetz anvisierte Mieterschicht mit kleinem Einkommen kommt bei guten Wohnlagen nicht in den Genuss der Förderung.

Das Gesetz basiert auf dem Verfassungsartikel 34sexies. Dieser legt fest, dass sich die Kräfte der Wohnbauförderung auf Familien, Personen mit beschränkten Erwerbsmöglichkeiten sowie Betagte, Invalide und Pflegebedürftige zu konzentrieren haben. Dadurch sind ganze Bevölkerungskreise in der Wohnbaupolitik nicht berücksichtigt.

Welche politischen Aktivitäten haben in bezug auf das Wohnen Kantone und Gemeinden? Hier stockt meine Feder respektive die Schreibmaschine. Betreiben die Kantone überhaupt Wohnbaupolitik? Der Kanton Aargau jedenfalls, mein Wohnkanton, sicher nicht. Wohl geraten die Kantone in letzter Zeit durch Initiativen und parlamentarische Vorstösse mehr und mehr unter Druck, sich zu einer Wohnbaupolitik zu bekennen. Voraussichtlich wird diese dann auch lauten: «Laissez faire... le marché.» Die Gemeinden ihrerseits betreiben vor allem passive/restruktive Wohnbaupolitik, indem sie über Zonen- und Bauordnung vorschreiben, welche Art von Überbauungen und damit auch welche Art von Einwohner in ihrer Gemeinde zugelassen sind. Grosse Gemeinden oder Städte sind zudem selbst Besitzer von Wohnraum. Sie verhalten sich als solche nicht im Sinne einer übergeordneten Wohnpolitik, sondern ganz konventionell als Investitionspolitiker. Ruhe, Sicherheit und Wertsteigerung ist deren primäres Ziel.

Zusammengefasst heisst das, dass sich die Öffentlichkeit zur aktuellen Wohnbaupolitik wie folgt verhält:

- Sie überlässt die Wohnversorgung der privaten Wirtschaft.
- Sie versucht die Wohnversorgung dort zu ergänzen, wo der Markt versagt. Dies gemäss Verfassungsauftrag vor allem für die Zielgruppe Familie.
- Sie hat keine Möglichkeit, auf der Ebene von Bund, Kantonen und Ge-

meinden eine koordinierte Wohnbaupolitik zu betreiben.

– Sie befasst sich mit der Wohnraumversorgung und nicht mit der Herstellung von Wohn- und Wohnumfeldqualitäten.

– Wohnpolitik, die über Infrastrukturpolitik/Verkehrspolitik betrieben wird, ist mit der eidgenössischen Wohnbauförderung nicht koordiniert.

Ob diese Handlungsweise bei abnehmenden Einkommen, zunehmenden sozialen Konflikten, offensichtlicher Zersiedlung unseres Landes und bei wachsender Angst des einzelnen vor Vereinsamung wohl noch die richtige Politik ist?

#### **Wohnpolitik statt Wohnbaupolitik**

Als Architekt bin ich vor allem als Hersteller von Wohnraum beteiligt. Ich stelle die Ware «Wohnung» her. Dabei fällt mir auf, dass auch in der Wohnbaupolitik die Wohnung als Ware definiert wird. Eine Ware, weil sie dem Spiel von Angebot und Nachfrage überlassen wird, wie dies in der privaten Wirtschaft funktioniert. Bei der Herstellung einer Ware wird nicht die Qualität der Ware optimiert, sondern der dabei entstehende Verdienst. Marktkräfte sorgen dann für ein Gleichgewicht zwischen Qualitäts- und Verdienstopтимierung.

Wohnraum ist aber mehr als eine Ware. Es ist Lebensnotwendigkeit. Es ist ein Recht. Durch das Verhalten des Marktes, immer den Verdienst zu optimieren, wird dieses Recht in Frage gestellt. Die Definition des Wohnens als Recht bedingt aber auch eine Auseinandersetzung nicht nur mit der Quantität der Wohnungen, sondern auch mit der Qualität des Wohnens überhaupt. Aber dies ist nicht Bestandteil der aktuellen Wohnbaupolitik. Um diese Qualitätsdefinition ist heute der Hersteller von Wohnungen besorgt. Dieser stellt jedoch nicht nur die Ware her, sondern ist auch Besitzer des Grundstückes, auf dem diese steht, der «Wohnungsparkplatz». Durch diese Doppelfunktion, Hersteller und Anbieter einer Ware und Besitzer des Grundstückes, entsteht ein Effekt, der wesentlich Einfluss auf die Wohnraumversorgung hat.

Der Eigentümer einer Mietwoh-

nung, die er gemäss seinen Vorstellungen und unter fachkundiger Beratung durch Architekten, Banken, Freunde und Fachzeitschriften herstellen liess, wird jeden möglichen «Kikeriki» in diese Wohnung investieren, nur um sie vermieten zu können. Das Grundstück, auf dem die Wohnung liegt, mit einem Wert von 10 bis 20% der Anlagekosten, gibt ihm das Recht, eine Grundrendite zu erzielen, die höher ist, als wenn er auf dem Grundstück Salat oder Mais pflanzen würde. Zu Beginn ist der Besitzer vor allem Anbieter der Ware Wohnung.

Nach zirka 3 bis 4 Generationen hat sich jedoch diese Rolle geändert. Die Ware «Wohnung» ist durch Abnutzung und Abschreibung buchhalterisch praktisch nichts mehr wert. Das Geld, das der Mieter für die Abnutzung bezahlt hat, liegt bar auf der Bank. Das Grundstück hat durch Inflation, Landverknappung und Zonenänderungen an Wert zugenommen. Das ehemals neue Haus steht als «quantité négligeable» auf einem wertvollen Grundstück. Es verhindert eigentlich nur noch die Realisierung einer Rendite auf diesem Grundstück, es muss weg. Die Ware «Wohnung» wird weggeworfen oder total saniert (was auf dasselbe herauskommt). Da bei diesem Prozess immer der Verdienst das Ziel ist, wird die Qualität einer bestehenden Wohnung durch die Wertsteigerung des Bodens immer unwichtiger. Wohnraumversorgung entsteht über die Verdienstopтимierung am Grundstück, auch wenn dabei alte, abgeschriebene Wohnungen zerstört und durch neue, teurere ersetzt werden.

Zu diesem Vorgang hat der Mieter, hat die Öffentlichkeit nichts zu sagen. Wenn die Wohnung nicht nur eine Ware sein soll, sondern auch ein Recht, wäre hier (nämlich über das Bodenrecht) ein wesentlicher Bestandteil einer neuen Wohnbaupolitik zu suchen.

Gedanken könnten im Zusammenhang mit Wohnbaupolitik auch über die Machtlosigkeit der Wohnungsnutzer gemacht werden. Diese drückt sich auf zwei Arten aus: einerseits die Unmöglichkeit, zwischen verschiedenen Wohnqualitäten und Wohnungsstandorten wählen zu können. Alle neu erstellten Wohnungen zwischen Romanshorn und Genf



4



5



6



7

gleichen sich im Grunde genommen wie ein Ei dem anderen. Hauseingangstüre mit Klingel, elektrischer Türverriegelung und Gegensprechanlage, Treppenhaus, 2,50 Meter breit. Boden mit pflegeleichten Kunststeinplatten. Wohnungseingangstüre mit Holz-Tiger-Muster und Türspion. Wohnraum, zum Wohnen überdimensioniert gross.

Badezimmer, wo ja auch gewohnt wird, nur 6 Quadratmeter. Küche, halb in den Wohnraum integriert. 2 Jahre nach Bezug wackeln alle Türen der Küchenkombination, ob «Rusticodesign» oder «Wildwest» spielt keine Rolle. Es sind in der ganzen Schweiz die selben Beschläge. Die Schlafzimmer sind in jeder Ecke mit einer Dreifachsteckdose ausgerüstet. Irgendwo in der Wohnung gibt es drei Quadratmeter Abstellraum oder einen Wandschrank. Dazu der «wohnliche» Balkon im fünften Obergeschoss mit Aussicht auf die Waschbetonbrüstungen des Nachbarhauses.

Dieser uniforme Wohnungsmarkt ist sicher nicht das Resultat irgendeiner Wohnbaupolitik, sondern schlicht und einfach die Anpassung des Baumarktes

**Gestaltungsrecht**

Jeder Mieter hat das Recht, sein Mietobjekt zu gestalten und zu verändern. Als Grundsatz gilt dabei, dass die Veränderungen fachgerecht erfolgen und den Wert des Mietobjektes nicht vermindern. Getätigte Investitionen, die der Mieter auf eigene Kosten anbringt, gehen beim Auszug in das Eigentum des Vermieters über und werden nicht entschädigt. Ausgenommen davon sind mobile Einrichtungen wie z.B. Waschmaschine, Abwaschmaschine.

Gestattet sind insbesondere:

- Änderungen an der Raumaufteilung durch nichttragende Wände
- Änderungen an Oberflächenbehandlungen
- Einbau von Apparaten
- Gestaltung von Keller, Dachraum, Garten und Vorgarten
- Gestaltung des Siedlungsgrundstückes im Rahmen der Beschlüsse der Mieterversammlung

(Aus dem Mietvertrag der Metron-«Arbeitersiedlung» in Windisch.)

Nicht gestattet sind:

- Veränderungen der Tragkonstruktion, des Daches und der Fassaden
- Eingriffe in das Installationsnetz (Sanitär-, Heizungs- und Elektroleitungen)
- Veränderungen der festen Einrichtungen (Treppen, sanitäre Apparate)

In Zweifelsfällen ist der Vermieter zu konsultieren. Für Schäden, die durch unsachgemässe oder diesen Richtlinien widersprechende Eingriffe entstehen, haftet der Mieter.

Bei Bauarbeiten ist gebührend auf die Mitbewohner Rücksicht zu nehmen.

Der Vermieter steht als beratende Stelle jedem Mieter unentgeltlich zur Verfügung.

Sämtliche Änderungen am bestehenden Zustand des Mietobjektes sind dem Vermieter schriftlich zu melden.

Alle Veränderungen, die einer Baubewilligung bedürfen, sind dem Vermieter vorzulegen. Dieser ist auf Kosten des Mieters für die Baubewilligung besorgt.

an einen nicht existierenden «Durchschnittsgeschmack». Dabei wird jeder Mieter zum Durchschnittsmieter gemacht, der sich dann auch durchschnittlich verhalten muss. Denn die einfachste Möglichkeit, die solchen Bewohnern bleibt, sich anders zu verhalten, anders auszudrücken, ist die Zerstörung: das Zerschlagen von Glasscheiben im Treppenhaus, das Beschmieren von Briefkästen oder das Zertrampeln von pflege-

**4-7**

Aspekte der Wohnqualität: Nutzbare, von den Bewohnern eingerichtete Aussenräume (Abb. 4 und 5). Variabilität, zum Beispiel durch ein Angebot an Küchenelementen, die die Bewohner selbst einbauen (Abb. 6 und 7). Verfügungsrechte der Mieter, zum Beispiel «Gestaltungsrechte (vgl. Kasten) / Aspects de la qualité d'habitat: Espaces extérieurs utilisables aménagés par les habitants (vues 4 et 5). Variabilité, par exemple une offre d'éléments de cuisine que les habitants peuvent monter eux-mêmes (vues 6 et 7). Droits à disposer des locataires, par exemple «droits de composition» (comp. schéma) / Aspects of quality in living conditions: useful outer rooms, furnished by the inhabitants themselves (fig. 4+fig. 5); variability, e.g. by a supply of kitchen elements to be built in by the inhabitants themselves (fig. 6 and fig. 7); tenants' rights, as e.g. a «right to design» (comp. box)

leichten Cotoneastern.

Eine andere Art von Machtlosigkeit zeigt sich, sobald der Mieter Wohnungsbesitzer werden will. Sei dies nun als einzelner oder zusammen mit einer Gruppe. Weil das Kaufen von Baugrundstücken, das Erschliessen dieser, die Erstellung der Infrastruktur, das Durchsetzen von Baubewilligungen und der Bauvorgang selbst immer komplexer und zeitraubender werden, ist er selbst kaum mehr in der Lage, diesen Vorgang zu überblicken und zu beeinflussen. Seine Ausbildungsart, sein sozialer Status, sein Informationsstand sowie die fehlenden Beziehungen machen ihn im Vergleich zum Monopol der institutionellen Anleger zum chancenlosen oder zum resignierten Bauwilligen. Zudem sind die Spiesse der institutionellen Anleger wie Pensionskassen, Versicherungen und Immobiliengesellschaften bei der Beschaffung von Bauland, der Finanzierung und der Herstellung von Wohnungen dank mehr Informationen, Finanzkraft und Organisation viel länger als die eines einzelnen potentiellen Eigenheimbauherren. Die steigende Zahl der Mieter in der Schweiz beweist dies eindrücklich. Der einzelne ist, wenn er überhaupt den Mut hat zu bauen, auf andere angewiesen. Diese anderen sind dann Fertighausfabrikanten, Architekten und Baumeister mit überbaubaren Grundstücken und natürlich auch Verkäufer von fertigen Häusern. Für diese Dienstleistung, für das Resultat seiner Machtlosigkeit muss er bezahlen.

Wie schon erwähnt, ist die jetzige Wohnbaupolitik über die Verfassung auch auf Familienpolitik ausgerichtet. Einkommens- und Vermögensgrenzen der Zielgruppe «Familie» dienen als Massstab für die Subventionsberechtigung.

Die Wohnungen müssen, was die Grundrissgestaltung betrifft, familienüblich sein. Sofern sich Wohngemeinschaften ähnlich in bezug auf Einkommen und Vermögen verhalten wie Familien und sofern sie sich mit den familiengerechten Grundrissen der Wohnungen abfinden können, werden sie durch die eidgenössische Wohnbauförderung als Familie definiert. Eine gezielte Auseinandersetzung

mit anderen Wohnformen findet nicht statt. Wohngemeinschaften Jugendlicher oder alter Leute, Ehepaare, die in der gleichen Wohneinheit zusammenwohnen, Gruppensiedlungen mit hohem Anteil an Gemeinschaftseinrichtungen können nur dann Subventionen beanspruchen, wenn sie sich dem Familienbegriff anpassen.

All diese Wohnformen würden andere architektonische Lösungen, andere räumliche Anordnungen und andere Ausstattungsmerkmale der Wohnung bedingen. Diese anderen Wohnformen in wohnbaupolitische Überlegungen einzubeziehen ist nötig, damit neue Impulse auf unsere marktkonformen, uniformen Wohnkisten ausgehen können.

Nochmals zurück zur Qualitätsdefinition der Wohnung. Das jetzige Wohnbauförderungsgesetz erlaubt es dem Bund, bei denjenigen Wohnungen, die er subventioniert, Mindestqualitäten zu verlangen. Die Qualitätsmerkmale befassen sich vor allem mit dem Grundriss der Wohnungen, den Mindestgrössen der Räume und deren Beziehungen untereinander. Alle diese Merkmale beziehen sich auf das Durchschnittsverhalten der Durchschnittsfamilie. 1975–1980 konnten so 8000 von 200000 Wohnungen qualitätsmässig beeinflusst werden. Vermutlich entsprechen die unbeeinflussten Wohnungen den eidgenössischen Qualitätsvorschriften durchaus, da diese das durchschnittliche marktkonforme Wohnverhalten repräsentieren. Wenn ich in Vermietungsinseraten lese, dass Wohnungen – an ruhiger Wohnlage / mit gehobenem Ausbaufortschritt / mit moderner Wohnküche / mit zwei separaten Toiletten / mit Wollspannteppichen / originell / rustikal / mit Panoramasicht – angeboten werden und ich mir vorstelle, dass dies die Merkmale sind, die sowohl Vermieter als auch Mieter als massgebliche Qualität akzeptieren, wird mir ganz flau im Magen. Hier, innerhalb des gehobenen Ausbaustandards und mit der Panoramasicht soll das Wohnen der Schweizer stattfinden? Wohnen reduziert auf Oberflächenkomfort, in einer Schachtel mit Blick über alle andern Mitbürger hinweg! Warum beschäftigt sich die Öffentlichkeit im Rahmen einer Wohnbaupolitik nicht

stärker mit Wohnqualitäten, mit der Erziehung zum Wohnen, mit der Gestaltung des Wohnumfeldes, mit dem Aussenhaus, mit der Beeinflussung wohneigentlicher Verwaltungen? Mit Wohnpolitik statt Wohnbaupolitik?

### Soll es so weitergehen?

Anlässlich der Ausstellung «Tatbestand Wohnen» im Jahre 1970, durchgeführt von der Architekturabteilung der ETH-Z, wurden drei Thesen zum Wohnbau zur Diskussion gestellt. Da ich meine, dass diese drei Thesen einen wesentlichen Beitrag zur Formulierung einer Wohnpolitik bilden könnten, zitiere ich diese nachstehend:

1. These: *Im Wohnen vollzieht sich die Identifikationsleistung der primären Gruppe:* Die Wohnung soll durch den einzelnen, durch die Familie, durch Gruppen so konzipiert werden, dass sie eine möglichst grosse Identifikationsleistung erlaubt. Jeder soll sich sein «Nest» so organisieren, einrichten und gestalten können, wie er es für wünschenswert und richtig hält. (Der Begriff Wohnung müsste noch um die Begriffe Aussenhaus und Wohnumfeld erweitert werden.)

2. These: *Das wirtschaftliche Engagement der Gruppe für das Wohnen bleibt frei:* Dem oder den Bewohnern soll es so weitgehend wie möglich freigestellt sein, welchen Standard er beanspruchen und welche finanziellen Konsequenzen er dadurch in Kauf nehmen will. Dies betrifft sowohl Einrichtung der Wohnung als auch den Grundriss und die apparative Ausstattung.

3. These: *Die Art der Beziehung einer Gruppe zur nächsten Ordnung soll offen sein:* «Offen» sind Beziehungen dann, wenn sie wohl möglich, nicht aber obligatorisch sind, wenn die Möglichkeit der Begegnung gewährleistet, die des Ausweichens aber auch gegeben ist. Die aus den Teilbereichen des Lebens – Arbeit, Sport, Familie, Nachbarschaft – entstandenen Beziehungen sollen auf diesen Bereich beschränkt bleiben können, nicht aber zur erzwungenen Gemeinschaft der Etage- und Nachbarn, Hausbewohner und Quartiereinwohner.

Werden diese drei Thesen als wesentliche Bedingungen, die das Wohnen

definieren, akzeptiert, so zeigt es sich, dass die Beschäftigung mit der Wohnung als Ware nicht ausreichend ist, um Wohnpolitik zu betreiben. Durch eine andere, erweiterte Optik, die das Wohnen als Tätigkeit begreift, liesse sich der heutige uniforme und einheitliche (und zu teure!) Wohnungsstandard weit breiter, nach unten und oben gefächert, definieren. Es wäre möglich, den Wohnungsstandard und das Wohnumfeld in Relation zur Wohntätigkeit, die vielfältig und individuell ist, zu setzen. Die angestrebte Wohnqualität definiert die Wohnung, nicht umgekehrt. Vielleicht stellt sich heraus, dass ein grosses, nutzbares Treppenhaus wichtiger ist als eine hochinstallierte Küche. Oder es stellt sich heraus, dass es wichtiger ist, die Wohnung den Bedürfnissen anpassen zu können, ohne mit Sanktionen des Vermieters rechnen zu müssen, als zwei separate Toiletten mit Wandklosett und farbiger Klobrille zu haben. Oder wichtiger, drei gleich grosse Zimmer zu haben statt ein riesiges Wohnzimmer und zwei Minischlafzimmer.

Das Thema Sparen muss noch angesprochen werden. Unter dem Druck der Rezession besteht die Tendenz, dass sich die ganze Wohnbaupolitik einseitig nur mit dem pauschalen Sparen, mit dem Billigbau, dem Einfachhaus beschäftigt. Das liegt in der Luft. Entsprechende publizistische Signale werden bereits in Deutschland gesetzt. Zimmerflächen, Fenstergrössen, Elektroinstallationen und andere Standards, die bisher, da Geld genug da war, als absolute Minima nicht zur Diskussion standen, sind wieder diskussionswürdig. Es zeigt sich, dass die Anforderung an die normierte, gesetzliche Qualität sich plötzlich nach dem vorhandenen Geld und nicht nach den Wohnansprüchen richtet. Ich könnte daraus den Schluss ziehen, dass der politisch geforderte Standard des Wohnungsbaus und seiner Infrastruktur in direkter Relation zum Bruttosozialprodukt steht und nicht in Relation zur Wohntätigkeit.

Im Gegensatz zum pauschalen Sparen können auch gewisse Bauleistungen dem Mieter überlassen werden. Selbstbautendenzen, die ursprünglich ideologisch begründet waren, sind durchaus

förderungswürdig. Für den Nutzer könnten sie jedoch plötzlich Notwendigkeit werden, um überhaupt wohnen zu können. Man stelle sich im Extremfall vor, dass einem Wohnungssuchenden ein Abbruchobjekt, ein verlottertes Haus oder gar als Radikalvariante eine Betonplattform im dritten Obergeschoss eines Parkhauses zugewiesen wird, mit dem Hinweis, den Rest könne er sich im Hobby-Geschäft selbst beschaffen. Hätte das noch mit der vielgepriesenen Gestaltungsmöglichkeit der Wohnung oder mit der gewünschten Selbstverwirklichung durch Eigenbau zu tun? Es kann nicht beliebig unter dem Deckmantel der Selbstverwirklichung gespart werden. Die Grenze muss abgetastet werden, wo durch das Sparen die Tätigkeit des Wohnens schlicht verunmöglicht wird. Dies würde zur Überforderung der Mieter, zur Hilflosigkeit, Resignation und schliesslich zum verslumten Siedlungsbild führen.

«Blow it . . . up!» «Sprengt sie in die Luft!» Soweit sind wir noch nicht. Dass dies nicht der Fall ist, hat mehr mit unseren wirtschaftlichen Verhältnissen als mit unserem innovativen Verhalten zu tun. Wirtschaftliche Verhältnisse können sich ändern. Ob mit der aktuellen Wohnbaupolitik, die sich ja im Grunde genommen wie in anderen Staaten nur mit der Wohnraumversorgung befasst, die entstehenden Missverhältnisse und Probleme lösbar sein werden? Wohnpolitik müsste auf Bundes-, Kantons- und Gemeindeebene ein koordiniertes, methodisches und zielbewusstes Handeln im Interesse des Gemeinwesens erlauben. Sie müsste mehr anbieten als den Grundgedanken der Wohnraumversorgung für Familien. Sie müsste sich mit dem Recht auf das Wohnen und nicht mit der Ware «Wohnung» befassen. Dass dabei einige Tabus in Frage gestellt würden, könnte vielleicht die Diskussion, die Innovation fördern. Ein bunter Strauss von Möglichkeiten liesse sich leicht zusammenstellen und diskutieren: Wettbewerb für Wohnbauvorhaben / experimenteller Wohnbau, wie ihn die Holländer betreiben / mehr Verfügungsrechte der Nutzer über ihre Wohnung / durch die Öffentlichkeit bezahlte Mittler (Wohnanwalt), die den



8

Mietern helfen, eigene Wohnungen zu erwerben oder zu bauen / Baugesetze und Bauordnungen, die das Wohnen erleichtern, statt erschweren / Zonenordnungen, die nicht nur Zonen schaffen, sondern Wohnmöglichkeiten / Verhaltensstrategien, die mehr als nur die momentane Situation eines Quartiers berücksichtigen, sondern ihm einen Entwicklungsspielraum zulassen / die Diskussion des Bodenrechts im Rahmen des Immobilienhandels. Das sind nur einige wenige Möglichkeiten. Es gibt in der Schweiz genügend Interessierte, Fachleute, Beamte und Politiker, die die heutige Wohnbaupolitik zur Wohnpolitik erweitern könnten, ohne sich auf die zwei Problemkreise «Wohnungsnot» einerseits und «fehlende Rendite» andererseits zu verkrampfen. 6,3 Millionen Einwohner der Eidgenossenschaft wären dankbar.

C. V.

8 Sanierung von Wohnbauten durch eine funktionelle Aufwertung von Raumelementen, etwa der Balkone als Wintergarten und Kinderspielraum (Siedlung «Perseigne», Alençon. Architekt: Lucien Kroll) / Rénovation d'immeubles d'habitat par revalorisation fonctionnelle d'éléments spatiaux. Ainsi, les balcons deviennent des vérandas et des espaces de jeu (Ensemble «Perseigne», Alençon. Architecte: Lucien Kroll) / Reorganization of residential buildings by a functional revalorization of room elements, e.g. changing balconies into winter gardens or a room for the children to play in (see the «Perseigne» settlement in Alençon. Architect: Lucien Kroll)