

SEMINAR UEBER SIEDLUNGSERNEUERUNG VOM
17./18. JANUAR 1980 IN ZUERICH

REFERATE UND DISKUSSIONSERGEBNISSE

BUNDESAMT FÜR WOHNUNGSWESEN, BERN 1980

Referate und Diskussionsergebnisse zum Seminar über Siedlungserneuerung vom 17./18. Januar 1980 in Zürich.

Redaktion der
vorliegenden Publikation:

Roland Haari, dipl.Ing./MS in Soziologie,
Institut Coplan, Wallstrasse 7, Basel

Veranstalter:

Schweizerische Vereinigung für Landesplanung (VLP), Schänzlihalde 21, 3013 Bern,
und

Schweizerischer Städteverband (STV), Junkerngasse 56, 3011 Bern,

in Zusammenarbeit mit dem Bundesamt für
Wohnungswesen und der Forschungskommission
Wohnungswesen, Weltpoststrasse 4, 3000
Bern 15

1. VORBEMERKUNG	1
2. REFERATE UND BERICHTERSTATTUNG ZU DEN FALLBEISPIELEN	
2.1 Basel-Stadt	2
2.2 St. Gallen	15
2.3 Liestal	26
2.4 Bern	37
2.5 Zürich	47
2.6 Baden	61
3. DISKUSSION AM "RUNDEN TISCH" ZUR SIEDLUNGSERNEUERUNG HEUTE	70
4. ANMERKUNGEN ZU EINIGEN FRAGEN DER SIEDLUNGSERNEUERUNG	79

1. VORBEMERKUNGEN

Abwanderung einkommensstarker Schichten, Attraktivitätsverlust von Wohnungen und Quartieren, Proteste gegen Strassenlärm und Luftverschmutzung rückten die Siedlungserneuerung immer stärker in den Blickpunkt der Öffentlichkeit. In vielen Städten und Gemeinden sind bereits Bestrebungen im Gange, Wohnungen und Quartiere zu verbessern und gleichzeitig soziale Härten für benachteiligte Gruppen zu vermeiden. Doch die planerische Bewältigung dieser Aufgaben ist erst in Ansatzpunkten gelöst. Der Kurs über "Siedlungserneuerung", veranstaltet von der Schweizerischen Vereinigung für Landesplanung (VLP) und dem Schweizerischen Städteverband (StV) in Zusammenarbeit mit dem Bundesamt für Wohnungswesen sowie der Forschungskommission Wohnungswesen (FWW), diente deshalb der gegenseitigen Anregung und dem Austausch von Informationen über den Stand der Siedlungserneuerung in der Schweiz.

In der nun vorliegenden Kursdokumentation sind die Referate, die Gruppenberichterstattung zu den Fallbeispielen aus den sechs Städten und die Diskussion am "Runden Tisch" festgehalten. Zusätzlich sind noch einige Anmerkungen beigelegt, in denen zu Fragen Stellung genommen wird, die während des Kurses angeschnitten, aber nicht ausdiskutiert wurden.

2. REFERATE UND BERICHTERSTATTUNG ZU DEN FALLBEISPIELEN

2.1 BASEL-STADT

Referat

Siedlungserneuerung zur Erreichung übergeordneter Ziele des Gemeinwesens

Von Dr. P. Schai, Chef des Büros für Planungscoordination, Basel-Stadt

1. Vorbemerkung

Meine Beziehung zum Problem der Siedlungserneuerung ist naturgemäss eine andere, vielleicht weniger "intime" als bei den zünftigen Planern, die meist aus der Fachrichtung Architektur und verwandten Branchen stammen und daher mit einem spezifischen Rüstzeug an diese Problematik herantreten. Meine Aufgabe war, das Thema aus der Optik einer stadtstaatlichen Exekutive zu betrachten, die bei der Erarbeitung von Zielvorstellungen als vollamtliches Mitglied einer kleinen Arbeitsgruppe zu beraten ich die Aufgabe hatte und immer noch habe. Freilich mag auch dieser Blickwinkel neben dem fachlichen seine besondere Berechtigung haben, weil der politische Bereich spätestens bei der Realisierung von Massnahmen regelmässig grosse Bedeutung erlangt.

2. Die Ausgangslage

2.1 Allgemein

Das Krankheitsbild der modernen Stadt ist bekannt. Es wird von Fachleuten und anderen Beteiligten noch und noch beschworen. Infolgedessen begnüge ich mich - gleichsam zur Einstimmung - mit folgenden wenigen Stichworten:

- Schichtenspezifische Stadtflucht und von daher Strukturverschiebungen bei der Bevölkerung (z.B. hinsichtlich wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit und Alter) infolge
- Bedrängung der Funktion Wohnen im Konkurrenzkampf um den knappen städtischen Boden
- schrankenloser Mobilität aufgrund individueller Motorisierung mit der Möglichkeit, in einiger Distanz vom Arbeitsort zu wohnen

- Verschlechterung der städtischen Lebensqualität durch Immissionen, die vor allem aus dem motorisierten Berufspendler-Verkehr herrühren.

Alle diese Phänomene und einige weitere dazu, die ich nicht erwähnte, sind bestens bekannt, gerade auch in Ihrem Kreis. Wir wollen uns deshalb nicht lange bei diesen - im wesentlichen ja auch unbestrittenen - Diagnosen aufhalten.

2.2 Die Unersetzlichkeit der Stadt

Die Stadt ist die zivilisatorische und kulturelle Leistung par excellence. Sie kann gar nicht "ausgespielt" haben, weil keinerlei Ersatz in Sicht ist. Sie bringt nicht nur die höchste Konzentration von Waren- und Dienstleistungsangeboten aller Art, Bildungs- und Unterhaltungsmöglichkeiten hervor, sondern ist immer auch die Stätte regen geistigen Austauschs von Mensch zu Mensch. Es macht den Anschein, dass erst die hohe Dichte gegenseitiger menschlicher Beziehungen, wie sie die Stadt kennzeichnet, die für echten (und natürlich auch vermeintlichen) menschlichen Fortschritt notwendige Offenheit für Anregungen aller Art, Bereitschaft zu Neuem und den Sinn für das Schöne immer wieder zu bewirken und aufrechtzuerhalten vermag. Freilich sind alle diese Eigenschaften höchstens zu einem geringen Teil gleichsam "natürliche" Attribute der Stadt an sich. Aber offensichtlich vermag die Stadt - zumindest im günstigen Falle - die zur Erringung dieser Eigenschaften notwendige menschliche Anstrengung immer wieder zu produzieren. Das Bewusstsein der Bedeutung der Städte für die Menschheit muss allein schon den Stadtbewohnern die Energie geben, für die Stadt auch zu kämpfen.

2.3 Speziell Basel

Die modernen generellen Stadtprobleme müssen für Basel eine ungleich grössere Herausforderung bedeuten als für andere städtische Gemeinwesen des In- und Auslandes. Von den negativen Entwicklungen ist im Falle Basels nicht "nur" eine Gemeinde betroffen, was unter Umständen schon schlimm genug ist, vielmehr steht gleichzeitig die Lebensfähigkeit eines schweizerischen Kantons auf dem Spiel, der als Gliedstaat eines föderalistisch aufgebauten Landes seine politische und wirtschaftliche Kraft in hohem

Masse aus sich selber schöpfen muss. Es mag in unserem Zusammenhang offenbleiben, ob eine Stadt überhaupt "von aussen" - beispielsweise über offene und verdeckte kantonale Ausgleichsmechanismen - auf längere Sicht wirklich leistungsfähig und attraktiv erhalten werden kann. Die Frage stellt sich im Falle des Kantons Basel-Stadt nicht einmal in dieser Form. Die überall präsenten Landes- und Kantonsgrenzen um die 37 km² dieses Stadtkantons herum schränken von vornherein die Möglichkeiten solcher Ausgleichsmechanismen stark ein. Damit ist nichts gegen das Erfordernis einer sehr engen Zusammenarbeit mit allen Nachbarn gesagt. Im Gegenteil: die Intensivierung der Kooperation über die zahlreichen Grenzen hinweg ist ein wichtiger Bestandteil der regierungsrätlichen Zielvorstellungen. Aber - und das ist das Entscheidende - Basel kann sich nicht damit trösten, dass seine strukturellen Probleme zum Teil im Rahmen eines grösseren Kantons "aufgefangen" werden. Will diese Stadt leistungs- und in jeder Hinsicht erneuerungsfähig bleiben, darf sie die trendmässige Entwicklung keinesfalls tatenlos hinnehmen. Eine eigene zahlenmässig und strukturell ausreichende Wohnbevölkerung ist für Basel eine elementare Notwendigkeit des politischen und wirtschaftlichen Ueberlebens als vielfältiger städtischer Mikrokosmos.

3. Hauptziele

3.1 Bevölkerung

3.1.1 Grundsatz

Mit dem bisher Gesagten ist bereits angedeutet: Mit einer zahlenmässig immer geringeren und nach Alters- und Erwerbsstruktur immer einseitiger zusammengesetzten Bevölkerung lässt sich buchstäblich "kein Staat" machen. Man darf nicht erwarten, langfristig die Aufgaben eines Stadtkantons erfüllen zu können, wenn man sich hierfür auf eine Stimmbürgerschaft abstützen muss, die gegenüber derjenigen einer umgebenden Agglomeration oder Region immer atypischer zusammengesetzt ist.

3.1.2 Quantifizierung

Eine Hauptsorge gilt daher vor allem einer ausgeglichenen Bevölkerungsstruktur. Dennoch wurde auch ein quantitatives Ziel festgelegt, nannte doch der Regierungsrat zu Beginn des Jahres 1975 eine wünschbare Grösse

der Wohnbevölkerung für 1980 von 225'000 Menschen. Dass man auch diese quantitative Vorgabe machte, geschah nicht einfach im Hinblick auf die leichte Messbarkeit der Zielerreichung. Vielmehr lag diesem Vorgehen auch folgende Ueberlegung zugrunde: Der scharfe Bevölkerungsrückgang - im Falle Basels seit dem Jahre 1969 - betraf ja keineswegs die verschiedenen Altersklassen und sozialen Schichten gleichmässig. Eine Stabilisierung der Struktur, geschweige denn deren Verbesserung, war daher von vornherein nur denkbar, wenn es auch gelänge, die Gesamtzahl der Einwohner zu stabilisieren, bzw. wieder etwas zu erhöhen.

Im Moment der Zielformulierung hatte man die Zielzahl bereits, aber noch nicht allzu massiv unterschritten. Dies passierte aber in der Zwischenzeit. Wir stehen jetzt bei rund 205'000 Einwohnern, stellen jedoch immerhin in letzter Zeit eine starke Reduktion der Abnahme, in einzelnen kurzen Zeiträumen sogar eine leichte Zunahme fest. Ob diese Entwicklung schon als Stabilisierung oder gar Trendumkehr gedeutet werden darf, lässt sich heute noch nicht feststellen. Die Zahlen in einzelnen Quartieren könnten allerdings die Hoffnung nähren, das Aergste sei überstanden. Für eine zuverlässige Aussage ist es aber jedenfalls zu früh.

3.2 Wirtschaft

3.2.1 Konkurrenz zwischen den Funktionen "Wohnen" und "Arbeiten"

Ein starker Kanton, eine leistungsfähige Stadt mit zentralörtlichen Aufgaben ist ohne prosperierende Wirtschaft undenkbar. Diese günstigen Voraussetzungen zu erhalten oder neu zu schaffen, ist daher ebenfalls eine wichtige Aufgabe des Staates. Die Wirtschaft benötigt für ihr Tun einen gewissen Freiraum, der jedoch nicht ohne Blick auf das Ziel hinsichtlich Wohnbevölkerung abgesteckt werden kann. Zwischen den Funktionen Arbeiten und Wohnen kann sich je nach wirtschaftlicher Entwicklung eine scharfe Konkurrenz im Kampf um den raren und teuren städtischen Boden entwickeln. Hierbei ist die Funktion Wohnen naturgemäss schutzbedürftiger, da sie dem Wirtschaften, insbesondere der Büronutzung, bezüglich erzielbare Grundrente meist unterlegen ist.

3.2.2 Ziele und Randbedingungen für die Wirtschaft

Im Sinne einer Kurzfassung lassen sich vielleicht folgende Formulierungen

vertreten:

- Eine Mehrbeanspruchung von Boden für das Wirtschaften insgesamt ist im Prinzip unerwünscht.
- Der Zweckentfremdung von Wohnraum ist Einhalt zu gebieten. Rückwandlungen sind anzustreben.
- Die Wirtschaft soll so schonend als möglich produzieren, d.h. die aus der wirtschaftlichen Aktivität entstehenden Belästigungen (insbesondere auch die durch den motorisierten Berufspendlerverkehr verursachten Immissionen) sind zu minimieren.
- Die Anstrengungen der Wirtschaft als Ganzes müssen sich vor allem auf eine Steigerung der Wertschöpfung pro Beschäftigten richten; dieses Ziel ist sowohl der Standortgunst als auch der Knappheit und dem Preis des verfügbaren Bodens angemessen. Der Gesamtbestand der Arbeitsplätze ist demnach in erster Linie zu "veredeln", nicht zu vermehren.

4. Siedlungserneuerung und übergeordnete Ziele

4.1 Einleitung

Angesichts der Stärke der Bedrohung der Städte ist von vornherein klar, dass der Kampf auf sehr vielen Gebieten koordiniert zu führen ist und selbst eine klug entwickelte oder gar kühne Einzelmaßnahme nur einen sehr bescheidenen Beitrag an den angestrebten Gesamterfolg zu bewirken vermag. Um die Weite der Thematik anzudeuten, seien nachfolgend einige wichtige Möglichkeiten aufgezählt, auf die im folgenden aber nicht näher eingegangen werden kann:

- Gutes Niveau sämtlicher öffentlichen Dienstleistungen
- Angemessene Besteuerung (Die Staatsausgaben sind so wirkungsvoll unter Kontrolle zu halten, dass die Steuerlast im Vergleich zum Umland auch auf längere Sicht massvoll bleiben kann und nicht Ursache vor allem für eine schichtenspezifische Abwanderung und damit finanzielle Schwächung der Stadt wird)
- "Quantitativer Wohnschutz"
 - Massnahmen gegen Zweckentfremdung von Wohnraum
 - Rückwandlungsaktionen (Büros in Wohnungen)
 - Bevorzugte Verwendung des verfügbaren Bodens in geeigneten Lagen für den Wohnungsbau (speziell Familienwohnungen)

- "Qualitativer Wohnschutz"
 - Eindämmung der Immissionen, Verkehrsberuhigung, Förderung der schonenden Transportarten
 - Schutz vor zu hoher Nutzung
 - Verbesserungen im Bereich der Innenhöfe
 - Schutz wertvoller historischer Bausubstanz
 - Schutz und Förderung der Grünanlagen und der Bäume
 - Verbesserung und Mehrung leicht erreichbarer Freizeitanlagen
 - Einrichtung von Wohnstrassen etc. etc.

4.2 Der spezifische Beitrag der Siedlungserneuerung

Die Siedlungserneuerung ist in bestimmten Fällen und in einem gewissen Umfang ein geeignetes Mittel, um an die Erreichung übergeordneter städtischer Ziele beizutragen. Dabei lassen sich zwei verschiedene Aspekte unterscheiden, die allerdings untereinander eine enge Beziehung haben, die Qualität der Wohnungen selber und der äussere Anblick der Häuser.

4.2.1 Sicherung der Qualität des Wohnungsbestandes

Eine laufende Siedlungserneuerung bietet Gewähr dafür, dass auch in bereits stark überbauten städtischen Gebieten immer ein Wohnungsangebot vorhanden ist, das zeitgemässen Anforderungen weitgehend entspricht und der Gesamtbestand städtischer Wohnungen nicht grundsätzlich qualitativ gegenüber der Agglomeration und der Region mit einem durchschnittlich neueren Bauzustand allzu stark abfällt. Dabei ist bezüglich Komfort nach meiner Auffassung keineswegs eine vollständige Anpassung an die neusten technischen Möglichkeiten, was meist unverhältnismässig teuer ist, notwendig, um eine genügend grosse Attraktivität zu erzielen. Ein etwas geringerer Komfort wird erfahrungsgemäss leicht durch die grössere Individualität und den Charme eines historischen Gebäudes, die Zentrumsnähe und dergleichen wettgemacht. Unsere Zeit, die vom Ueberkommenen wieder mehr hält als auch schon, kommt im übrigen dieser Tendenz sehr entgegen.

4.2.2 Verbesserung des Stadtbildes

Auch der äussere Aspekt scheint mir ausserordentlich wichtig, weil das Stadtbild zu einem grossen Teil nicht von den berühmten Baudenkmalern,

sondern vom Aussehen der Wohnhäuser geprägt wird. Hier ist die Siedlungserneuerung in der Lage, einen wichtigen Beitrag an das "psychologische Stadtklima" zu erbringen, entdeckte man doch in den letzten Jahren die grosse Bedeutung der vertrauten Erscheinungsbildes der Stadt für das Lebensgefühl ihrer Bewohner. Je besser die überkommenen Gebäude im allgemeinen unterhalten sind, desto grösser ist die positive Wirkung. Zur Ueberprüfung der Richtigkeit dieser Aussage vergegenwärtige man sich nur das Gegenteil: Die Stimmung, die Bauten verbreiten, die man im Hinblick auf einen näheren oder ferneren Abbruch allmählich "systematisch" verlottern lässt. Das vom Zustand der Bauwerke stark beeinflusste "Stadtegefühl" ist aber nicht nur eine Frage der Stimmung, sondern hat wohl auch einen tiefgehenden Einfluss auf das Verhalten ihrer Bewohner. Hat die Stadt ein positives Erscheinungsbild, ermuntert sie zur Identifikation mit ihr und zum Einsatz für sie.

4.3 Die staatliche Förderung der Siedlungserneuerung

Denkt man an Fördermassnahmen der öffentlichen Hand, verfällt man zumeist, ohne die Phantasie bemühen zu müssen, dafür umso rascher, zunächst auf die Möglichkeit der staatlichen Zuschüsse, die Subvention. Diese ist aber sicher nicht der einzige Weg und nicht einmal unbedingt der wirksamste. Für Erneuerungen in grossem Stil müssten enorme Mittel bereitgestellt werden können, soll eine sichtbare Wirkung resultieren. Zudem wäre oft die Verteilungswirkung, die mit allgemeinen Steuermitteln freiwillig oder unfreiwillig produziert wird, zufällig und fragwürdig. Die Subvention darf ruhig Sonderfällen vorbehalten bleiben, z.B. Renovationen mit besonders hohem Aufwand wegen Auflagen der Denkmalpflege etc. Es bestehen manch andere, gar nicht gering einzuschätzende Möglichkeiten:

- Steuerrechtliche Anreize für Renovationen
- Erneuerungsfreundliche zonenrechtliche und baugesetzliche Bestimmungen
Vermeidet eine Zonenordnung im Bereich erhaltenswerter Bauwerke eine grössere Divergenz zwischen aktueller und künftig möglicher Nutzung, begünstigt dies naturgemäss Unterhalt und Erneuerung. Sodann müssen die Bau- und Schutzvorschriften genügend flexibel gehalten sein. Beispielsweise sollen angemessene Modernisierungen oder Umnutzungen nicht durch zu strenge moderne Sicherheitsvorschriften und dergleichen für den Fall

einer grösseren Renovation übermässig verteuert oder gar verhindert werden. Umgekehrt ist auch ein kleinliches Beharren auf einer bestimmten historischen Form eines geschützten Bauwerkes bis in alle Einzelheiten nicht von Gutem. Das moderne Leben soll sich zwar rücksichtsvoll einem historischen Rahmen anpassen, nicht aber in ein unzeitgemässes Korsett gezwängt werden.

- Gutes Beispiel des Staates

Mit seinem eigenen Liegenschaftsbesitz soll der Staat selber so pfleglich umgehen, dass seine Politik ein gutes Beispiel für den privaten Eigentümer abgibt. Wir haben leider, gerade auch bei uns in Basel, einige Beispiele für das Gegenteil.

- Schaffung eines günstigen allgemeinen Klimas für Erneuerungen

- Relativ bald nach Publikation der Zielvorstellungen wurden alle Eigentümer mit grossem Liegenschaftsbesitz in Basel vom damaligen Regierungspräsidenten zu einer kleinen Tagung eingeladen, an der eindringlich auf die Bedeutung der städtischen Lebensqualität für die Zukunft Basels hingewiesen wurde. Zur Illustration wurden verschiedene konkrete Projekte im Detail vorgeführt, worunter z.B. eine sehr interessante Modernisierung einer vorher und nachher fast durchwegs von älteren, teils sehr alten Mietern bewohnten grossen Liegenschaft oder eine Alternativ-Renovation auf genossenschaftlicher Basis etc. Im Rahmen dieses Programms erhielt beispielsweise die Pro Juventute die Gelegenheit, für eine bessere Berücksichtigung kindlicher Bedürfnisse im städtischen Wohnumfeld zu werben. Die gleiche Veranstaltung wurde - in etwas verkürzter Form - auch vom Hausbesitzer-Verein für seine Generalversammlung übernommen.
- In Zusammenarbeit mit zahlreichen Institutionen und Organisationen wurde später die qualitätsvolle Aussenrenovation propagiert. Mit der Aktion "Basel renoviert" kam es zu einem breit abgestützten Gemeinschaftswerk des Baudepartementes, der Handelskammer, des Gewerbeverbandes, der Fachverbände der Ingenieure und Architekten sowie des Hausbesitzer-Vereins. Die Offerte, die den Hausbesitzern in diesem Zusammenhang gemacht wurde, war eine unentgeltliche fachliche Beratung, die weitgehend im Miliz-System abgewickelt werden konnte. Zur Sicherstellung der Qualität wurde gemeinsam ein Hilfsmittel für möglichst

treffsichere Kostenschätzungen entwickelt. Für die mit der Beratung betrauten Fachleute fand zudem ein kleines Seminar statt, an dem insbesondere die Denkmalpflege und die Heimatschutzkommission Gelegenheit hatten, auf wichtige zu beachtende Aspekte hinzuweisen.

- Zur Verlängerung der Wirkung dieser Anstrengungen wird im laufenden Jahr zudem eine Prämierung guter Renovationen durchgeführt, wofür der Grosse Rat den Kredit bereits vor einiger Zeit bewilligt hat. Ein Hauseigentümer, der eine Prämie bekommt, "muss" während einer gewissen Zeit an der ausgezeichneten Liegenschaft das Anbringen einer Tafel dulden, die das Publikum auf die Renovation aufmerksam macht. Die Publizitätswirkung dürfte im Verhältnis zu den bescheidenen einzusetzenden Mitteln beträchtlich sein.
- Ebenfalls schon frühzeitig wurde auch die Kantonalbank sowie die Pensionskasse des Staatspersonals, also dem Staat nahestehende Institutionen, ermuntert, Zinsvergünstigungen für Renovationskredite zu gewähren. Entsprechende Beschlüsse zu erwirken bereitete umso weniger Mühe, als entsprechende Aktionen aus verschiedenen Gründen ohnehin in der Luft lagen.

4.4 Eigenständige Beiträge der Wirtschaft, bzw. ihrer Organisationen

Im Gefolge einer intensivierten Zusammenarbeit zwischen Regierung/Verwaltung einerseits, den Organisationen der Wirtschaft andererseits, die im Zusammenhang mit der Realisierung der regierungsrätlichen Zielvorstellungen zustande kam, wurden nicht nur Gemeinschaftaktionen wie "Basel renoviert" (ein weiteres Beispiel wäre die Arbeitsgruppe "Innenhöfe") durchgeführt, sondern es kam auch zu eigenständigen Anstrengungen der Wirtschaft, von denen zwei besonders hervorgehoben zu werden verdienen:

4.4.1 Der Beauftragte der Handelskammer für Wohnförderung und Büroraumplanung

Im Hinblick auf die Erbringung eigenständiger Beiträge der Wirtschaft schuf die Basler Handelskammer die Stelle eines Beauftragten für Wohnförderung und Büroraumplanung. Abgesehen von der Mitarbeit dieses Beauftragten in zahlreichen Gremien und Arbeitsgruppen verfasste er bislang zwei wichtige Broschüren, die von der Arbeitsgemeinschaft zur Förderung der Basler Wirtschaft (AFW), einer Dachorganisation, der ausser der Han-

delskammer auch noch der Volkswirtschaftsbund und der Gewerbeverband angehören, herausgebracht wurden: "Wohnraum Stadt" und "Büroflächeninventar '78". Mit diesen Publikationen richten sich diese Wirtschaftsverbände vorab an ihre zahlreichen eigenen Mitglieder und legen ihnen u.a. praktisch die vielfältigen Möglichkeiten zu Beiträgen an die Erreichung der übergeordneten Ziele des Kantons dar.

4.4.2 Unternehmer-Initiativgruppen in den Quartieren

Im Bewusstsein, dass die aktive "Liebe" zum Quartier, in dem eine Unternehmung ihren Standort hat, besser ist, als die platonische zur ganzen Stadt, wurden mit Hilfe der Wirtschaftsverbände bisher in drei Problemquartieren Initiativgruppen der Unternehmer gegründet, die mit ihren Aktivitäten u.a. einen Beitrag an die Erhöhung der Wohnlichkeit ihres Standortquartiers leisten wollen.

5. Zielkonflikte und Einzelfragen

5.1 Qualität gegen Quantität ?

Allein schon zum Ausgleich des steigenden Bedarfs an Wohnfläche pro Person müsste der Wohnraum insgesamt vermehrt werden, wollte man auch nur den Bevölkerungsstand halten. Werden jedoch qualitätvolle Häuser und Gevierte oder Quartierteile mit relativ geringem Volumen, bzw. niedriger Ausnützung geschützt, steht dies einer Vermehrung des Wohnraumes entgegen. Diese Feststellung ist an sich zwingend. Man darf aber den Gegensatz nicht so absolut sehen. Alles ist eine Frage des Masses. Es sind die Gesichtspunkte der Wohnqualität und des Wohnraum-Volumens zu berücksichtigen. Ein massvolles Neubauen muss auch in einem stark verdichteten städtischen Gemeinwesen möglich bleiben. Es wurde aber in den letzten Jahrzehnten so bedenkenlos abgerissen und zum Teil in so ungenügender Qualität, vor allem in ästhetischer Hinsicht, neu gebaut, dass man hier mit Recht sensibel, manchmal vielleicht sogar übersensibel geworden ist. Massvolles neues Bauen, z.B. auf ehemaligen Gewerbearealen, die in guten oder zumindest rechten Wohngebieten liegen, oder Rückwandlungen (das bisher bedeutendste Einzelprojekt in Basel umfasst 147 Wohnungen, die übrigens in kürzester Zeit ihre Abnehmer fanden) sind notwendig, ändern aber am gleichzeitig zu respektierenden dringenden Bedürfnis nach einer vermehrten Erhaltung

und Erneuerung des überkommenen Wohnbaubestandes nichts.

5.2 Erneuerung durch Erhaltung gegen Erneuerung durch Auswechslung ?

Selbstverständlich ist nicht jedes Gebäude und Ensemble einfach aufgrund seines Alters schützenswert. Gewiss gibt es in jeder Stadt - und auch dafür haben wir in Basel reichlich Beispiele - Liegenschaften, Häuserzeilen oder Quartierteile, wo eine Sanierung nur noch durch Abbruch und Neubau erfolgen kann. Aufgrund der stürmischen Bodenpreisentwicklung, wie sie verschiedene Zeitspannen unserer jüngsten Vergangenheit kennzeichnete, wurde aber tendenziell die Abbruchreife zu rasch bejaht, bzw. ein Abbruch empfahl sich aufgrund eines vordergründigen wirtschaftlichen Kalküls zu oft als die angezeigte Lösung. Eine gewisse Barriere bildet hier glücklicherweise die Bewilligungspflicht für Abbrüche, die eine sorgfältige Ueberprüfung jedes einzelnen Falles erlaubt.

5.3 Verdrängung der angestammten Bevölkerung

Bei Renovationen entsteht häufig das Problem, was mit den bisherigen Bewohnern geschieht. Es sind uns verschiedene Beispiele bekannt, in denen es gelang, die bisherigen Bewohner, zumindest soweit sie dies selber wünschten, zu sehr angemessenen Bedingungen in der angestammten Wohnung zu behalten, bzw. zurückkehren zu lassen. Es ist dies sicher als ideale Lösung zu begrüßen. Allerdings lässt sich das aus verständlichen Gründen nicht immer integral durchführen und - gerade auch wenn der Staat Eigentümer ist - auch nicht in beliebiger Form verantworten. Unter Umständen würde dies nämlich eine zu starke Bevorzugung desjenigen bedeuten, der zufälligerweise in einem bestimmten, beispielsweise schon ziemlich heruntergekommenen Haus zu günstigen Bedingungen Zuflucht gefunden hat und in der Folge seine Wohnung unter Beibehaltung des gleichen Mietzinses oder bei lediglich geringfügiger Erhöhung aus Steuergeldern tadellos instandgesetzt bekommt. Worum sich der Staat als Liegenschaftseigentümer dagegen auf jeden Fall mit aller Energie kümmern muss, ist die Beschaffung angemessenen Ersatzes in möglichster Nähe, sicher im gleichen Quartier. Auch verantwortungsbewusste private Eigentümer handeln im übrigen durchaus entsprechend. Gegebenenfalls muss auch die Zusammenarbeit zwischen den staatlichen Stellen und Privaten in dieser Hinsicht verstärkt werden. Voraussetzung für die Pflicht zur Ersatzleistung ist in der Regel auch eine gewisse Dauer

des Mietverhältnisses und eine entsprechende Schwierigkeit der Ersatzbeschaffung. Häufig ist ja ein Haus schon längere Zeit vor einer Totalrenovation an temporär interessierte "Zwischennutzer" wie z.B. Studenten vermietet, für die eine Kündigung naturgemäss nicht die gleichen Probleme aufwirft wie für Familien oder ältere Leute, die am angestammten Ort verwurzelt sind.

Ich will damit nicht ausschliessen, dass je nach Umfang der Siedlungserneuerung die Frage der Verdrängung im Sinne ausländischer Beispiele (Gentrifikation) zu einem ernsten Problem werden könnte. Bei dem bis jetzt bei uns in Angriff genommenen Volumen und Vorgehen scheint dies aber nicht der Fall zu sein. Zudem existieren gerade im Bereich der Altstadt und damit der oft sehr teuren Renovationen zum Teil noch ungenützte Kapazitäten, wo durch eine Herrichtung und Verteuerung niemand verdrängt wird. (Beispielsweise sind einzelne Liegenschaften vor der Renovation schon so verlottert, dass sie überhaupt nicht mehr bewohnt sind, ferner besteht eine gewisse Reserve in den häufig schlecht genutzten Geschossen über teuren Altstadt-Geschäften).

5.4 Alles bestens, alle divergenten Ansprüche an die Stadt unter einem Hut ?

Mein Referat hat vielleicht eine optimistische Grundnote. Daraus kann nicht abgeleitet werden, bei uns seien alle Probleme entweder schon gelöst oder stünden wenigstens unmittelbar vor ihrer Erledigung. Was zu einem gewissen Optimismus berechtigt, ist vorerst einmal das Echo, das die Regierung auf ihre Zielformulierungen nicht nur aus dem politischen Bereich, sondern auch aus der Bevölkerung und zahlreichen Organisationen und Institutionen erhielt. Sobald breite Kreise der Bevölkerung und der Wirtschaft die grundlegenden Stadtprobleme erkennen und bei ihren Dispositionen zumindest mitberücksichtigen, sind die Aussichten für die Zukunft der Stadt viel günstiger, als wenn der Staat allein versuchen müsste, mit seinem bescheidenen Instrumentarium den Gang der Dinge entscheidend zu beeinflussen. Wie wenig aber auch so erst erreicht wurde und wieviel noch zu tun bleibt, wissen wir leider nur allzu gut. Trost müssen wir in der Erkenntnis suchen, dass die Schwierigkeiten der Städte auch nicht über Nacht gekommen sind, alle Verbesserungen daher ebenfalls ihre Zeit brauchen werden.

Berichterstattung der Arbeitsgruppe

Drei Themen standen im Vordergrund der Diskussion:

Die erste Frage war, ob übergeordnete Ziele überhaupt notwendig sind. Hier wurde vertreten, dass sie helfen, in der Öffentlichkeit ein Problembewusstsein hervorzurufen. Die daraus entstehenden Zielkonflikte schaffen ein "Reizklima" für die politische Auseinandersetzung. Nur so lässt sich ein Lernprozess auslösen, der den Beteiligten ermöglicht, längerfristige Zusammenhänge zu erkennen.

Das zweite Diskussionsthema war, ob die Ziele von der Bevölkerung, der Verwaltung oder von der Regierung vorgeschlagen werden sollten. In Basel sind sie Bestandteil des Regierungsprogramms, worauf die Betroffenen reagieren können. Die Zielsetzungen wurden durch eine breite und an Private delegierte Öffentlichkeitsarbeit bekannt gemacht, die nicht nur das Parlament, sondern auch die Verwaltung, die Wirtschaft und die Bewohner einbezieht. Die rege Beteiligung der Betroffenen rechtfertigte die gewählte Vorgehensweise.

Die günstige Reaktion der Öffentlichkeit liegt zu einem grossen Teil an der besonderen Konstellation von Basel als Stadtkanton. Der Bevölkerungsrückgang wurde durch die engen Kantons Grenzen bewusster. Die Möglichkeit einer Eingemeindung von Vororten ist Basel verwehrt. Die abgelehnte Wiedervereinigung von Basel-Stadt und Basel-Land machte klar, dass die Probleme allein gelöst werden müssen.

Zuletzt wurde dargestellt, wie allgemeine Zielsetzungen konkrete Massnahmen auslösen. Zum Bereich der öffentlichen Aufgaben gehören z.B.: Revision des Hochbautengesetzes mit Schutz- und Schonzone, Denkmalschutzgesetz, diverse Wohnstrassenprojekte sowie Innenhofgestaltung. Von privater Seite kamen Untersuchungen wie "Wohnraum Stadt", "Büroflächeninventar 78" sowie "Standort-Eignungs-Empfehlungen für Wohn- und Büronutzungen". Zusätzlich formten sich mehrere Quartiers-Initiativ-Gruppen mit Vertretern von Industrie, Gewerbe und Handel, die zum Ziel haben, bei wirtschaftlichen Aktivitäten vermehrt Rücksicht auf die Bedürfnisse der Quartierbewohner zu nehmen.

2.2 ST. GALLEN

Referat

Erneuerungsplanung im Quartier Linsebühl, St. Gallen

Von F. Eberhard, Stadtplaner, St. Gallen

1. Die Entwicklungssituation

1.1 Wesentliche Entwicklungsbedingungen

Die Herausbildung eines vierteiligen, uneinheitlichen Bildes des Quartiers ist in dem Jahrhunderte währenden Wachstums- und Erneuerungsprozess St. Gallens begründet.

- Erste Ueberbauung Linsebühlstrasse ab 1490
- Einbindung in die Spiservorstadt ab 1755
- Erschliessung des Wohngebietes bis zur Singenbergstrasse ab 1854
- Sanierung Spisertorplatz um 1900, Ersatz der historischen Ueberbauung durch 6-geschossige Jugendstilbauten
- Um 1920 Ueberbauung der letzten Freiflächen durch geschlossene Blöcke an der Rorschacher Strasse
- Ab 1965 Sanierung des überalteten Bereiches an der Lämmliisbrunnenstrasse, Ersatz durch 9-geschossige Hochhausbauten.

Die topographische Situation des Quartiers mit flächiger Talsohle, leicht schrägen Flächen sowie steilen Hanglagen bedingten die Herausbildung einer dem Hang parallelen Haupterschliessung und Ausrichtung der Bauten sowie die Beschränkung des bisherigen Erneuerungsprozesses auf die besser verwertbaren flächigen Teile des Quartiers. Als Folge blieb in topographisch exponierter Lage die mittelalterliche Bebauung erhalten.

Das Quartier schliesst am Spisertor direkt an das Stadtzentrum an. Die zentrale Lage hat im Zusammenhang mit dem Bedeutungszuwachs St. Gallens als Standort für den 3. Sektor folgende Konsequenzen:

- zunehmender Verkehr und Immissionen auf den zwei das Quartier durchschneidenden Hauptverkehrsachsen.
- Veränderungen der inneren Strukturen aufgrund zunehmender Bedeutung des Quartiers als Standort von ergänzenden Funktionen für das Zentrum.

Die städtische Gesamtplanung geht auf die Entwicklungstendenz der zunehmenden Konzentration und Zentralisierung ein, indem die Herausbildung von eigenständigen Quartieren gefördert wird. Die zentrumsnahe Lage, zusätzlich durch den Riegel "öffentlicher Bauten und Anlagen" von den äusseren Quartieren abgeschnitten, prädestinieren das Quartier für eine Entwicklung in Abhängigkeit von der Zentrumsentwicklung.

1.2 Merkmale des Entwicklungsstandes

Eine grobe Differenzierung unter dem Aspekt der Ausrichtung auf die Zentrumsfunktion sowie Aehnlichkeit der Problemlage führt zu drei Bereichen.

- Bereich Spisertor: Uebernahme von Zentrumsfunktionen, wie Spezialgeschäften, speziellen Restaurationsbetrieben usw. Die Verkehrsbeeinträchtigung schränkt eine der Altstadt entsprechende Entwicklung ein, die Betriebe haben ein zum Teil niedriges Niveau.
- Der "mittlere Bereich" Linsebühlstrasse/Lämmli brunnenstrasse: Uebernahme von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben überörtlicher zentraler Funktion; traditionelles Kleingewerbe sowie Wohnen und Quartierläden werden indirekt verdrängt, indem ein kontinuierlicher Erneuerungsprozess der überalteten Bausubstanz abbrach unter der Unsicherheit über den zukünftigen Entwicklungsverlauf. Das Beispiel zusätzlicher Liegenschaftskäufe der Sanitas AG zur Betriebserweiterung spiegelt die generelle Tendenz eines Austausches der traditionellen durch neue rendite-trächtigere Nutzungen.
- Der Wohnbereich unterliegt der Verdrängung der Wohnnutzung durch Büros sowie durch Kleinwohnungen und Appartements. Die relativ ruhige Lage sowie die repräsentative, z.T. noch durchgrünte Struktur lässt diesen Teil des Quartiers für beide Nutzungen als attraktiv gelten.

Damit sind unterschiedlicher Charakter und unterschiedliche Tendenzen der Entwicklung der Quartierteile gekennzeichnet. Gleichwohl bedeuten die unterschiedlichen Entwicklungen insgesamt eine Angleichung und Nivellierung, indem die auf zunehmend zentrale Bedeutung tendierenden Nutzungen gleiche Voraussetzungen in Bezug auf z.B. Erschliessung und Funktionalisierung fordern.

1.3 Hauptprobleme

Zusammenfassend können als Hauptprobleme genannt werden:

Die Nutzungsverdrängung

Kleinwohnungen verdrängen Grosswohnungen, Büros verdrängen Wohnungen generell, Gewerbebetriebe verdrängen Wohnungen und Kleingewerbe, Quartierläden schliessen aufgrund von sinkendem Wohnanteil und aufgrund einer veränderten Bevölkerungsstruktur.

Die Gestaltveränderung

Zerfall und Abriss von bauhistorisch bedeutsamen Bauten und Baugruppen; bei Modernisierung Funktionalisierung und Purifizierung der Gebäude. Die Funktionalisierung von Freiräumen und damit zunehmender Verlust von Spiel- und Grünflächen.

Die Verkehrsbeeinträchtigung

Die Hauptverkehrsachsen Linsebühlstrasse, Lämmli Brunnenstrasse und Rorschacher Strasse erfahren steigende Belastung entsprechend der Bedeutungszunahme des Zentrums St. Gallen als Träger zentraler Funktionen, die offene bauliche Struktur des Quartiers bedeutet hohe Empfindlichkeit gegen Immissionen.

Durch das Fehlen einer Querspange im übergeordneten Netz ist das Quartier vom Schleichverkehr belastet.

Die sich verändernde Nutzungsstruktur erzeugt zusätzlichen Ziel- und Quellverkehr im Quartier. Zunehmende Umwandlung von Hofflächen in Parkplätze und Ueberlastung des Strassenraumes mit parkierenden Autos sind die Folgen.

1.4 Zusammenfassung

Der kontinuierliche Regenerationsprozess des Quartiers ist durch lagebedingten Nutzungsveränderungsdruck unterbrochen. Dieser Einbruch bedingt einerseits eine starke und unkoordinierte Veränderung als Erneuerung, andererseits ein Absinken der Teile des Quartiers, die nicht in den Erneuerungsprozess einbezogen sind.

Insgesamt wird das Zusammenspiel der Teilstrukturen empfindlich beeinträchtigt, z.B. Versorgungsbetrieben fehlt bei abnehmender Bevölkerung die Basis;

sie schliessen, so dass die Wohnqualität des Quartiers zusätzlich beeinträchtigt wird, was einen weiteren Austausch begünstigt.

2. Ansätze zur Problemlösung

2.1 Quartierstudie als Arbeitsinstrument

Nach einem Stadtratsbeschluss vom Oktober 1979 sind Quartierstudien Bestandteil des Teilplanes "Siedlung und Landschaft"; sie haben die Funktion, diesen im Interesse einer durchgehenden Planung auf Quartiersebene zu konkretisieren. Ausgehend von der spezifischen Entwicklungsproblematik des Quartiers werden in der Studie Strukturkonzepte sowie Projektvorschläge entwickelt, die in räumlicher und sachlicher Hinsicht Richtlinien und Beurteilungsgrundlagen für die Behörden, die betroffenen Quartierbewohner und Grundeigentümer darstellen.

Die Quartierstudie "Linsebühl" fordert als erste Studie die Erarbeitung einer generellen Vorgehensweise, die als Programm auf folgende Quartierstudien übertragen werden soll. Es geht vorrangig um folgende Grundlagen:

- Erarbeitung eines beispielhaften Arbeitsprogramms, das unter Berücksichtigung der vertikalen und horizontalen Bezüge die Entwicklung von problembezogenen Zielen und Konzepten gewährleistet.
- Erarbeitung einer Methode für die Zusammenarbeit des Hochbauamtes mit privaten Auftragnehmern für die Durchführung folgender Quartierstudien.
- Erarbeitung eines Konzeptes für die Zusammenarbeit des Hochbauamtes mit den Quartiervereinen, bzw. Quartierbewohnern.

2.2 Geleistete Arbeiten und gültige Zielsetzungen

Leitbild und Zonenplan

Der Entwurf zu Zonenplan und Bauordnung vom August 1977 sowie das "Leitbild" der Stadt St. Gallen vom März 1979 fordern generell die Förderung des Sektors Wohnen im Stadtgebiet St. Gallen. Dem Erhalt wie dem Neubau, insbesondere von Grosswohnungen, kommt als Reaktion auf die seit 1973 rückläufige Bevölkerungsentwicklung besondere Bedeutung zu.

Unterstützt wird die Zielsetzung der Wohnungsförderung durch ein innerstädtisches Dezentralisierungskonzept, das die Entwicklung von in sich

funktionsfähigen und durchgestalteten Quartiereinheiten fördern soll. Die Gestaltungsabsicht findet ihren Niederschlag in einem umfangreichen Inventar schützenswerter Ortsbilder und Einzelobjekte.

Im Konflikt zu den genannten Zielen steht die Tendenz der Förderung zusätzlicher Arbeitsplätze im tertiären Sektor, deren zusätzliche Ansiedlung nach Zonenplan neben einer weiteren Konzentration im westlichen Stadtzentrum sich an den Hauptverkehrsachsen und in den Quartierzentren vollziehen soll.

Für das Linsebühlquartier bestimmt der Zonenplan als Ausdruck des Konfliktes gebietsweise unterschiedliche Nutzungen

- Wohn- und Gewerbezone (4 u. 5)
- Wohnzone (4)

Teile des Quartiers gelten als "schützenswertes Ortsbild", es besteht die Absicht, die verbleibenden Teile als "empfindliche Gebiete" zu klassifizieren.

Studie Linsebühl, Diplomarbeit ETH Z 1976

Wichtigste Arbeitsergebnisse sind:

- die Erarbeitung einer vollständigen Sammlung von Planungsgrundlagen (Daten zur sozialen, baulichen, verkehrsmässigen und gestalterischen Situation).
- Die Erarbeitung eines generellen Konzeptes im Sinne eines "Richtplanes"
- Punktuelle Projektvorschläge:
 - Ueberbauungsstudie für einen ausgewählten Block
 - Ueberbauungsstudie zur Verknüpfung historischer und moderner Ueberbauung im historischen Teil des Quartiers.
 - Studie zur Modernisierung der mittelalterlichen Ueberbauung an der Linsebühlstrasse

Studie Fingerhuth und Partner Oktober 1979

Dieser letzte Beitrag zur Quartierstudie fasst die Ergebnisse der Vorarbeiten zusammen und begründet die verbindlichen Zielvorstellungen für die Quartiersentwicklung. Dazu gehören:

1. Wohnattraktivität heben
2. Erhalten und sanieren der Bausubstanz

In einer sachlichen Unterteilung gelten z.B. folgende (instrumentale) Teilziele:

- Anteil Wohnnutzung an BGF = 65 %
- Fördern von familienfreundlicher Wohnumgebung
- Erhalten von quartierprägenden Elementen wie Fassadenfluchten, Dachformen usw.
- Gestaltungsaufgaben bei Neu- und Umbauten

2.3 Einblick in den Stand der Arbeit

Ueberbauungsplan Linsebühl-/Schwalben-/Konkordia-/Singenbergstrasse

Stand der Vorarbeiten und Realisierbarkeit der Zielvorstellungen wurden in einem Ueberbauungsplan überprüft, bevor die Quartierstudie abgeschlossen ist.

Besondere Merkmale des Ueberbauungsplanes

- Ein schrittweiser Erneuerungsprozess wird ermöglicht, indem die neuen Gebäude sich in die bestehende Struktur einpassen lassen, das bedeutet die Möglichkeit, die Erneuerung auf einzelne Gebäude zu beschränken und andere Gebäude lediglich zu modernisieren.
- Bei Neubau wird die Ausnützungsziffer erhöht unter der Bedingung der Wohnwerterhöhung sowie der Aussenraumgestaltung, das heisst, Einschränkung der Umnutzungstendenz und der Gefahr des Gestaltverlustes bei Erneuerung.

Weitere Arbeitsschritte

Die bisher geleisteten Arbeitsschritte betreffen einerseits generell und abstrakt die Ziele der Quartiersentwicklung, hier steht das Eingehen auf die Ursachen der Entwicklungsproblematik und auf gesamtstädtische Entwicklungserfordernisse im Vordergrund. Andererseits sind beispielhaft einzelne konkrete Erneuerungsprojekte erarbeitet worden. Die weitere Arbeit soll den vermittelnden Schritt leisten, indem ein konkretes Struktur-

konzept über das gesamte Quartier erarbeitet wird, das die Entwicklung und Bewertung von Teilstrukturen sowie einzelnen Massnahmen in Abstimmung aufeinander erlaubt.

Weitere Bezugspunkte des Strukturkonzeptes sind der gegebene rechtliche Rahmen sowie ein Konzept über die Abfolge der Entwicklung.

2.4 Strukturkonzept

Integration der Teilbereiche und Teilentwicklungen. Der zunehmende Zerfall des Quartiers in isolierte Teilbereiche, die ihren gemeinsamen Bezug in der Ausrichtung auf zentrumsergänzenden Einzelfunktionen haben, wird aufgehoben durch die Herausbildung eines Quartierschwerpunktes, in dem die Teilfunktionen räumlich überlagert werden, sich gegenseitig ergänzen und sich in ihrer Entwicklung fördern.

Konzentration

Die Konzentration entwicklungstragender Funktionen in einem zentralen Ueberlagerungsbereich kann hier sowohl den überfälligen Erneuerungsprozess imitieren als auch den Entwicklungs- und Veränderungsdruck von davon freizuhaltenden Quartierteilen ablenken.

Konkret besteht das Konzept der Konzentration für den Bereich Linsebühlstrasse/Sägegässlein.

Hier sind Reste eines ehemals funktionierenden Versorgungsschwerpunktes gegeben, es berühren sich zudem Wohn- und Gewerbebereich.

Entlastung

Das Wohnquartier soll von einem weiteren Entwicklungsdruck entlastet werden. Der erreichte Stand der Verdrängung, bzw. Durchmischung erfolgte durch das Eindringen der Büronutzungen im wesentlichen von der Lämmli-brunnen- und Rorschacher Strasse her in Sternacker-, Schwalben- und Singenbergstrasse. Diese "Querstrassen" haben traditionell die Funktion von quartierinternen Hupterschliessungsachsen, während die Konkordiastrasse und Florastrasse die eigentlichen Wohnstrassen darstellten.

Das Strukturkonzept versucht, die traditionelle Struktur mit dem Stand der Entwicklung zu verknüpfen, indem Konkordiastrasse und Florastrasse als Wohnstrassen unbedingt erhalten und aufgewertet werden. Die ohnehin immissionsbeeinträchtigten Erschliessungsachsen werden (soweit bereits vollzogen) in den unteren Geschossen den gewerblichen Nutzungen überlassen. Die Erschliessung der Wohnhäuser erfolgt über die verkehrsberuhigten Wohnstrassen; die Höfe, die zum Teil noch gewerblich genutzt werden, werden ebenfalls seitwärts über die Erschliessungsachsen erschlossen.

Die Gewerbebetriebe in den Höfen werden langfristig in den Zentrumsbereich überwechseln und überdeckten, evt. unterirdischen Parkflächen Raum geben, so dass die Hofgestaltung einer steigenden Wohnqualität dienen kann.



QUARTIER LINSENBÜHL

Berichterstattung der Arbeitsgruppe

Die Arbeitsgruppe behandelte vorwiegend die Frage "Warum soll saniert werden und welche Massnahmen sind zweckmässig?" Ausgangspunkt der Ueberlegungen war die Tatsache, dass einerseits der grossen Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt St. Gallen ein geringes Angebot gegenübersteht. Andererseits sehen die übergeordneten Ziele der Stadtregierung vor, das Quartier Linsebühl z.B. durch Vermietung von leerstehenden Wohnungen intensiver zu nützen, da öffentliche Einrichtungen bereits vorhanden sind.

Für die Erneuerungsplanung kristallisierten sich drei Varianten heraus, wovon die erste die zentralen Funktionen bei gleichzeitiger Erhaltung des dazugehörigen Wohnviertels ausbauen will, die zweite sich auf die Steigerung der Wohnattraktivität konzentriert und die dritte der bisherigen Entwicklung freien Lauf lässt. Für das Quartier Linsebühl scheint eine Kombination dieser drei Vorstellungen zweckmässig zu sein. Im einzelnen wurden folgende Massnahmen und Problemstellungen diskutiert:

- Instandsetzung und Pflege der vorhandenen Bausubstanz
- Verhinderung von Abriss und Neubau, weil das ansässige Kleingewerbe auf marginale und provisorische Bauten mit ihren günstigen Mieten angewiesen ist. Dies ist notwendig, da bei Veränderungen und Planungen meistens das Kleingewerbe zuerst darunter leidet und oft eingeht. Daraus ergibt sich auch der Wunsch nach einem Kündigungsschutz. Zusätzlich sind Anstrengungen zu unternehmen, um die Bewohner als Kundschaft des Kleingewerbes im Quartier zu halten.
- Die Möglichkeit, dass der bisherigen Entwicklung freier Lauf gelassen wird, verlängert die Lebenschancen des Kleingewerbes.
- Bei der Instandsetzung und Modernisierung wäre eine Wohnungsvermittlung wichtig, die dafür sorgt, dass die angestammte Bevölkerung im Quartier verbleiben kann.
- Zur Steigerung der Wohnattraktivität kommen Vorgarten- und Hinterhofgestaltung in Frage. Die teilweise Reprivatisierung der Strassen könnte helfen, die Frage der Fremdparkierung zu lösen. Hier wäre allerdings zu überprüfen, wer für Strassenunterhalt und -erneuerung aufkommen müsste.

Am Ende der Diskussion wurde der Sinn dieser Quartierstudien angezweifelt, es sei denn, das rechtliche Instrumentarium steht zur Verfügung, um die Kooperation der Eigentümer zu gewinnen.

2.3 LIESTAL

Referat

Erarbeitung von Grundlagen für die Erneuerungsplanung der Altstadt Liestal

Von R. Buffat, Bauverwalter, Liestal

Vorstellung der Gemeinde Liestal

Die Gemeinde Liestal liegt in der Nordwestschweiz und ist der Hauptort des Kantons Basel-Landschaft.

Statistische Angaben:	Einwohnerzahl	= 11 700 E
	Fläche Gemeindebann	= 1 809 ha
	Waldfläche hievon	= 1 060 ha

Die politische Organisation besteht aus Gemeinderat, Gemeindeparlament und Stimmbürgerschaft.

Planungsanlass

1971 wurde die neue Gesamt-Ortsplanung nach 10-jähriger Bearbeitungszeit durch die Stimmbürger genehmigt. Aus dieser Planung gingen u.a. hervor:

- Gebietsausscheidungsplan
- Gesamt-Zonenplan
- Zonenplan Stadtkern
- Gesamt-Strassennetzplan
- Strassennetzplan Stadtkern

1975 genehmigte der Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft das Planungswerk nur zum Teil. Zur Neubearbeitung wurden zurückgewiesen:

- Gewisse Vorschriften des Gesamt-Zonenplanes
- der Zonenplan Stadtkern

Dieser Regierungsratsbeschluss veranlasste die Gemeinde Liestal, die Ortsplanung auf breiter Basis einer Revision zu unterziehen. Als Gründe für die Nichtgenehmigung des Zonenplanes Stadtkern können genannt werden:

- Fehlende Bestimmungen zum Schutze erhaltenswerter Bauten

- die Stadterneuerung nach dem Verfahren der Auskernung und der Nutzungsumlagerung

Unter Auskernung verstand man den sukzessiven Abbruch der Vorbauten, welche ab etwa 1770 ausserhalb der Ringmauer entstanden waren. Um den betroffenen Grundeigentümern diesen Abbruch beliebt zu machen, sah die Planung 1971 die Möglichkeit vor, breitere, über die Flucht der Stadtmauer hinausragende Hauptgebäude erstellen zu dürfen. Die bei den Vorbauten verloren gegangene Nutzung wäre damit auf das Hauptgebäude umgelagert worden. Diese Nutzungsumlagerung hätte mit der Zeit zu einem völligen Verlust der historischen Bausubstanz geführt. Im nachfolgenden Plan 1:2000 sind Auskernung und Nutzungsumlagerung dargestellt (vgl. S. 34).

Neubeginn der Planung Stadtkern

Bevor wir mit der Neubearbeitung der Planung beginnen konnten, mussten wir deren Zielsetzungen wieder festlegen. Eine allgemeine Leitidee musste schon deswegen rasch erarbeitet werden, weil laufend Baugesuche im Altstadtbereich behandelt werden müssen. Nach Verhandlungen mit der kantonalen Baudirektion und nach Fällung eines Grundsatzentscheides durch den Einwohnerrat, konnte die Zielsetzung für die neue Stadtkernplanung wie folgt umschrieben werden:

- Erhaltung des Charakters des Stadtbildes sichern
- lebendige Entwicklung der Altstadt fördern
- entwickeln eines neuen Konzeptes für die Vorbautenzone längs der alten Ringmauer

Da die Gemeinde Liestal über kein eigenes Planungsamt verfügt, kam für die Durchführung der Planungsarbeiten nur ein Auftrag an eine Privatfirma in Frage. Dazu wurden bei drei anerkannten auswärtigen Fachleuten detaillierte Arbeitsprogramme und Kostenberechnungen eingeholt. Der Zuschlag erfolgte im März 1977, wonach sofort mit den Arbeiten begonnen wurde. Für die in Liestal selbst durchzuführenden Erhebungen für die Bestandesaufnahme wurden ortsansässige Fachleute eingesetzt.

Zur Begleitung der Planungsarbeiten hat der Gemeinderat zwei ihn beratende Kommissionen gewählt. Die Altstadtreglementscommission erarbeitet zusammen

mit dem Planer den Entwurf eines Altstadtreglementes. Die Altstadtkommission begleitet die Arbeiten des Planers und stellt dem Gemeinderat Antrag über zu fassende Beschlüsse. Zudem begutachtet sie die im Kerngebiet laufenden Baugesuche.

Die Altstadtplanung erstreckt sich gebietsmässig über den eigentlichen historischen Stadtkern sowie über einen Gürtel von an diesen stossenden Bauzonen. Diese Randgebiete sollen, soweit sich dies aus der Planung als notwendig ergibt, als Kernrandschutzzonen ausgeschieden werden.

Für die Abwicklung der Planungsarbeiten wurde ein Arbeitsprogramm zusammengestellt. Es ist wie folgt gegliedert:

1. Bestehende Zielvorstellungen

Sammlung und Auswertung von Zielvorstellungen zur Altstadtentwicklung. Entsprechende Erhebungen bei Bund, Kanton und Gemeinde.

2. Grobanalyse

Zielorientierte Wertung der Altstadt und der Randgebiete. Ableitung spezifischer Merkmale von Teilgebieten.

Untersuchungen über die:

- Wirtschaftliche und soziale Struktur
- historische Struktur
- stadträumliche Struktur
- Nutzungs- und Verkehrsstruktur
- Interessenstruktur

3. Bestandesaufnahme

Durchführung der Aufnahmen städtebaulicher, baulicher und funktioneller Art. Anlage einer Datenkartei auf der Basis vorgedruckter Erhebungsbogen zu jeder einzelnen Parzelle.

4. Bereinigung der Ziele, Strukturkonzept

Nach Bereinigung und Auswertung der Planungsziele werden in sogenannten Strukturplänen schematisch die Grundzüge der Planungsüberlegungen dargestellt. Es handelt sich um nicht parzellenscharfe, generelle Skizzen für mehrere Entwicklungsvarianten.

5. Richtkonzept, Altstadtentwicklung

Ausgehend von den Beratungen der Strukturkonzepte werden die Planungsvorschläge in den Richtplänen

- Nutzung
- Verkehr
- Stadtbildschutz
- Städtebau
- Stadtmauerbebauung

ausgearbeitet.

6. Teilpläne und Erlasse

Umsetzung der Richtpläne in rechtsverbindliche Teilpläne und Erlasse. Definitive Abfassung des Altstadtreglements. Vorprüfung der Planung durch das kantonale Planungsamt.

7. Realisierungsmassnahmen, Investitionsprogramm

Erstellen eines Massnahmenkataloges und Investitionsprogrammes zur Realisierung der Entwicklungsziele. Ueberprüfung der Planungsziele bezüglich ihrer Vereinbarkeit mit dem Leistungsvermögen der Gemeinde und der betroffenen Grundeigentümer.

Die Durchführung der Altstadtplanung Liestal dürfte voraussichtlich folgenden Zeitaufwand erfordern:

- Arbeitsbeginn = März 1977
- Unterbreitung der fertigen Planung dem Gemeindeparlament = anfangs 1981
- Beratung im Einwohnerrat und Urnenabstimmung = bis Ende 1981

- Behandlung der Einsprachen = bis Mitte 1982
- Genehmigung durch den Regierungsrat = bis Ende 1982

Daraus ergibt sich eine Bearbeitungszeit von ca. 5 1/2 Jahren.

Heutiger Stand der Altstadtplanung (Januar 1980)

Das Richtkonzept wird demnächst durch die Altstadtkommission verabschiedet. Bevor die Planer die rechtsverbindlichen Pläne und Erlasse ausarbeiten, soll es durch den Gemeinderat und den Einwohnerrat beraten und grundsätzlich gutgeheissen werden.

Die Einwohnerschaft wurde über die laufenden Planungsarbeiten durch Zeitungsartikel generell orientiert. Einem ausgewählten Kreis speziell Interessierter (Behördenmitglieder, Vereine, Architekten) wurde das Planungswerk an zwei Versammlungen detailliert vorgestellt.

Die Ergebnisse der bisherigen Planungsarbeiten können wie folgt zusammengefasst werden:

Richtplan Nutzung

Durch Zonierung soll das Planungsgebiet neu aufgeteilt werden in:

- Kernbereich
- Kernrandschutzbereich
- Gebiete, welche den normalen Bauzonen zugeordnet werden.

Als längerfristiges Entwicklungsmodell wird eine axiale Erweiterung des Stadtkerns nach Norden und nach Süden vorgeschlagen. Der Schwerpunkt "Nord" liegt zwischen der kantonalen Verwaltung und dem historischen Kern. Er weist eine grosse Realisierungswahrscheinlichkeit auf. Sie resultiert aus dem Neubau des Hauptsitzes der Kantonalbank und dem Vorhandensein eines grösseren, noch unbebauten Privatareals. Der Schwerpunkt "Süd" bildet eine Art Gegengewicht. Durch ihn soll verhindert werden, dass sich die Entwicklung immer mehr in den Raum kantonale Verwaltung/Schwerpunkt "Nord"/Bahnhof verschiebt. Die Erweiterungen

des Kerns sollen vor allem zusätzlichen Raum für Dienstleistungsbetriebe schaffen. Damit wollen wir verhindern, dass immer mehr Wohnungen und Handwerker aus dem historischen Kerngebiet verdrängt werden.

Bei der Festlegung der Nutzungsarten verfolgen wir das Ziel, in den dazu geeigneten Gebieten minimale Anteile an Wohnfläche sicherzustellen.

Richtplan Verkehr

Der Richtplan Verkehr weist Lösungsvorschläge für die Teilbereiche Privatverkehr, Parkierung, öffentlicher Verkehr und Fussgänger aus.

Die Führung des Privatverkehrs ist so konzipiert, dass praktisch alle Strassen und Plätze des Kerns mit Motorfahrzeugen befahren werden dürfen. Damit stehen auch die Parkplätze in der Altstadt den Kunden vorläufig weiterhin zur Verfügung. Die Fahrtrichtungen in den vorgesehenen Einbahnstrassen sind aber so gewählt, dass der heute störende Durchgangsverkehr unterbunden wird.

Für den ruhenden Verkehr wird die Bereitstellung von rund 1'000 Abstellplätzen in unmittelbarer Kernnähe angestrebt.

Die Strassen im Kernbereich sollen sukzessive so umgestaltet werden, dass eine fussgängerfreundliche Verkehrsmischung entsteht.

Richtplan Stadtbildschutz

Die heute noch wahrnehmbaren Merkmale der Stadtgestalt wie Firstlinien, Dachflächen, Gebäudegruppen und Einzelbauten sollen erhalten bleiben und durch die Schaffung von Kernrandschutzzonen weiterhin auch von aussen her sichtbar sein.

Die zu schützenden Einzelobjekte wurden aufgrund der Datenkartei, der Begehung mit dem kantonalen Denkmalpfleger und des ISOS-Inventars bestimmt. Die Schutzwürdigkeit ist in vier Stufen gegliedert.

Richtplan Städtebau

Der Richtplan Städtebau legt das Mass der Nutzung fest. Er zeigt auf, wo Veränderungen gegenüber den heutigen Geschosshöhen möglich sind. Aus ihm ist ferner ersichtlich, wo offene und wo geschlossene Bauweise gilt.

Richtplan

Stadtmauerbebauung

Dieser Plan enthält Vorschläge für die neue Gestaltung der Vorbauten-Zonen um den ehemaligen Mauergürtel. Wie bereits eingangs erwähnt, war die in der Planung 1971 konzipierte Auskernung dieser Randgebiete mit ein Grund für die damalige Nichtgenehmigung durch den Regierungsrat. Gemäss neuem Planungsziel soll nun eine Verbesserung der Vorbauten-Zonen vorgeschlagen werden.

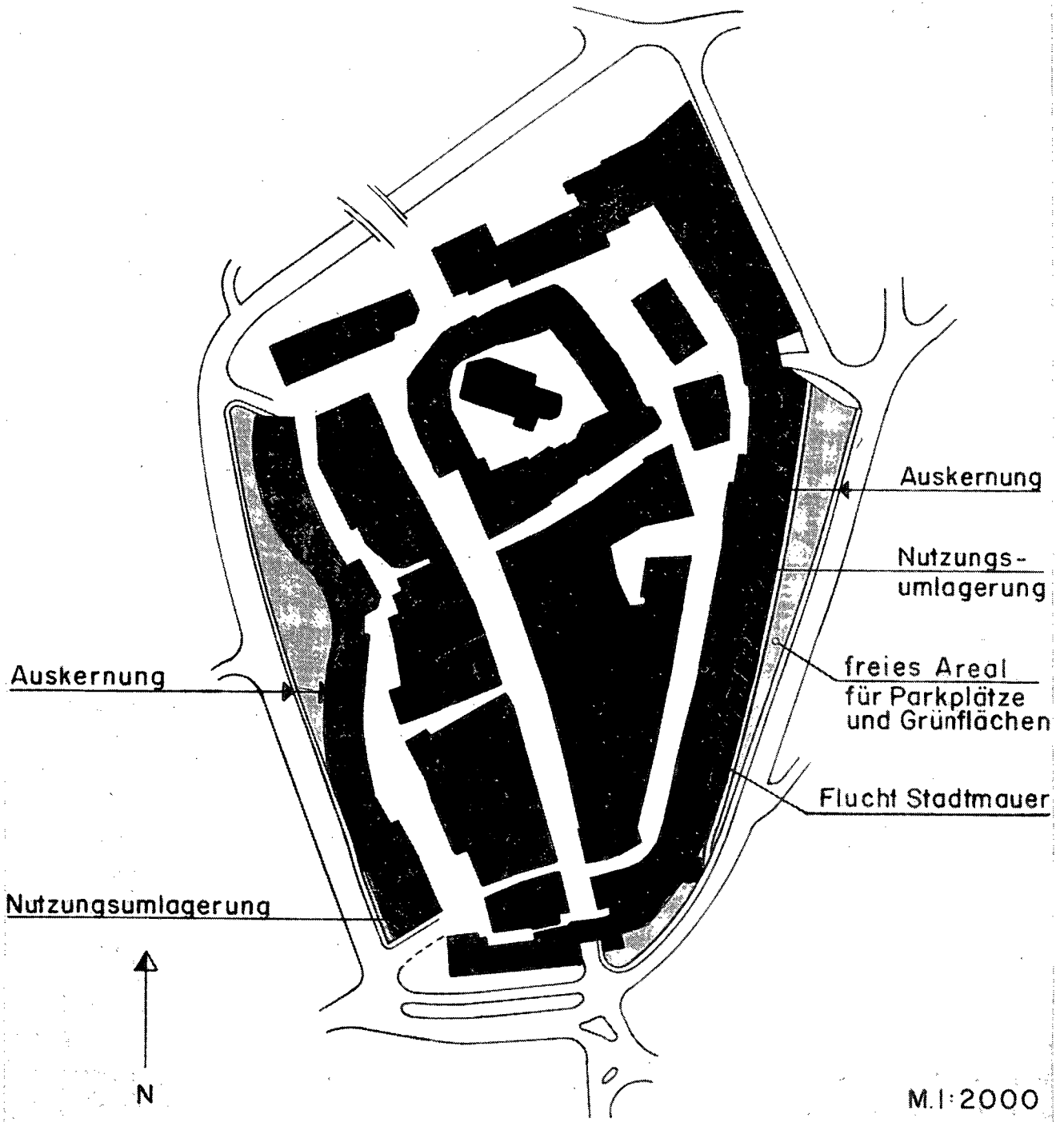
Der Vorschlag der Planer geht nun dahin, unter Beibehaltung der üblichen schmalen Riemenparzellen, verschiedene mögliche Bauformen auszuweisen. Die dabei bebaubare Fläche, bzw. die Grünflächenanteile richten sich nach der Lage der Zone. Die Höhe künftiger Vorbauten ist so festgelegt, dass die Stadtmauerfront gut sichtbar wird. Zwischen den einzelnen, quer zur Stadtmauer stehenden Vorbauten sollen schmale Freiflächen den Blick auf die historische Randbebauung ermöglichen.

Das Konzept des Richtplanes Stadtmauerbebauung ist in der Altstadtkommission umstritten. Die Bedenken sind vor allem wirtschaftlicher Art. Es erscheint unwahrscheinlich, dass Vorbauten mit einer Gebäudebreite von ungefähr 3.50 m überhaupt erstellt würden.

Voraussichtlich wird anstelle dieses Richtplanes eine verbale Umschreibung der Baumöglichkeiten in den Vorbauten-Zonen, ins Altstadtreglement aufgenommen.

Wir hoffen, dass die Altstadtplanung nach Durchberatung des Rechtskonzeptes zügig zu Ende geführt werden kann. Aus der umsichtigen Beschaffung der Grundlagen soll eine Planung entstehen, welche genehmigt wird und welche, getragen von der Mehrheit der Bevölkerung, schliesslich auch realisiert wird. Sie soll der Gemeinde Liestal den Schritt in die Zukunft leichter machen.

Altstadtplanung Liestal 1971



Berichterstattung der Arbeitsgruppe

Die Situation in Liestal zeichnet sich dadurch aus, dass im Planungsgebiet der Wohnanteil sich durch das Vordringen des tertiären Sektors verringert, wobei z.T. auch spekulative Erwägungen zu dieser Entwicklung beigetragen haben. Dazu kommt, dass die Ausstattung des Wohnungsbestandes zu wünschen übrig lässt. Negativ wirkt sich auch der grosse Druck auf den Detailhandel aus, der einerseits von dem Einkaufszentrum Füllinsdorf und andererseits durch das grosse Gefälle zur Stadt Basel verursacht wird. Zu erwähnen wäre als Rahmenbedingungen die ausserordentlich hohe Verschuldung der Stadt Liestal. Als vorrangige Ziele der Planung werden deshalb Sicherung des Wohnanteils in der heutigen Grössenordnung, Förderung und Entwicklungsmöglichkeiten für den Detailhandel sowie Schutz des Stadtbildes genannt.

In der darauffolgenden Diskussion ging es der Arbeitsgruppe vor allem um eine Vertiefung der Problematik, die sich aus dem gewählten Vorgehen der Gemeinde Liestal ergibt. Ein Wohnanteilplan, der nach Auskunft der kantonalen Baudirektion zur Sicherung des Wohnungsbestandes möglich wäre, gab Anlass zu folgenden Anregungen und Fragen:

- Wie soll die geschäftliche Nutzung für den Eigengebrauch des Eigentümers gehandhabt werden?
- Ist die Wohnnutzung durch den Anreiz eines Dachausbaues zu fördern?

Da die Vorbauten nicht mehr entfernt werden sollen, ergeben sich mehrere Massnahmen:

- Die Vorbauten sind in der Höhe so zu differenzieren, dass die mittelalterliche Randbebauung sichtbar wird.
- Unschöne Vorbauten sind durch Umbau oder Neubau besser zu gestalten.
- Wo möglich ist eine Gasse zwischen Vorbauten und Randbebauung vorzusehen und durch eine Verkehrsbaulinie zu sichern.
- Dem vorhandenen Gewerbe soll sein Standort erhalten bleiben.

Diese Vorschläge benötigen eine lange Realisierungszeit, was ein Nachteil dieser Vorgehensweise ist.

Die Funktionsfähigkeit der Altstadt zu erhalten, ist die dritte Problemstellung.

Die Gemeinde wünscht deshalb, wenigstens die Kaufkraft der Zupendler stärker an Liestal zu binden und die Attraktion des Einkaufszentrums Füllinsdorf und der Stadt Basel auszugleichen. Da im Zentrum kaum eine Ausdehnung für den Detailhandel möglich ist und auch die Stadt Liestal über keinen nennenswerten Grundbesitz verfügt, besteht die Absicht, unmittelbar vor den Toren der Altstadt zusätzliche Flächen für Dienstleistungen bereitzustellen. Diese Entlastungszentren sollen an den Pendlerwegen zu den öffentlichen Verkehrsmitteln liegen und gut für den Individualverkehr (Parkplätze) erschlossen sein. Eine weitere Massnahme sieht vor, in der Altstadt dem Detailhandel den Durchbruch von Mauern zur Vergrösserung der Verkaufsfläche zu erlauben. Diese baulichen Veränderungen sollten nach aussen aber möglichst wenig in Erscheinung treten.

2.4 BERN

Referat

Erneuerungsplanung im Zentrum des Stadtteils Bümpliz in Bern

Von D. Reist, Stadtplaner, Bern

1. Vorbemerkungen

1.1 Die hier vorgetragene Zentrumsplanung von Bümpliz stellt keine abgeschlossene Planung, sondern - ähnlich einer Momentaufnahme - einen räumlich begrenzten Ausschnitt der Stadtplanung von Bern zu einem bestimmten Zeitpunkt dar. Da sie zugleich als Uebungsobjekt für unseren Kurs dienen soll, wird sie hier vereinfacht dargestellt.

1.2 Ich habe dieses Beispiel ausgewählt, weil an ihm besonders typische Planungskonflikte sichtbar werden.

1.3 Der Behandlung des Problems im Kurs liegt folgende didaktische Idee zugrunde: Statt des üblichen enzyklopädischen, wird ein exemplarisches Vorgehen vorgeschlagen, d.h. es geht nicht primär um die Lösung eines stadtplanerischen Problems mit den üblichen Methoden und Rezepten der Planung, sondern vielmehr um die Diskussion möglicher Planungsinterventionen am Thema der vorgestellten Quartierkernplanung.

2. Damit auch für diejenigen, die nicht an der Gruppenarbeit teilnehmen, ein genügender Informationsstand erreicht wird, möchte ich das Thema folgendermassen darstellen:

2.1 Zuerst möchte ich Ihnen die Entwicklung des Zentrums von Bümpliz sozusagen in drei Akten vorführen:

- I Vom Bauerndorf zum Stadtteil Bümpliz (bis ca. 1960)
- II Die Geschichte der Zentrumsplanung (1960-73)
- III Das Scheitern der ersten Planung, die Einführung des Nutzungszonenplanes und seine Folgen (1973-79)

2.2 Anschliessend möchte ich Ihnen einige Gedanken über den Wirkungsbereich der Planung in Bern darstellen.

2.3 Als nächstes werde ich die übergeordneten Ziele benennen, die wir der Seminararbeit als feste Voraussetzung zugrunde legen und diese mit Thesen formulieren, als Basis für die Gruppenarbeit.

3. Die Entwicklung von Bümpliz (Dia-Präsentation)

- I - Historische Entwicklung 19. Jahrhundert
- 1913 Bevormundung
 - 1918 Eingemeindung
 - 1940/50 Die Siedlungen
 - 1960/70 Die grossen Ueberbauungen

II Die Geschichte der Zentrumsplanung:

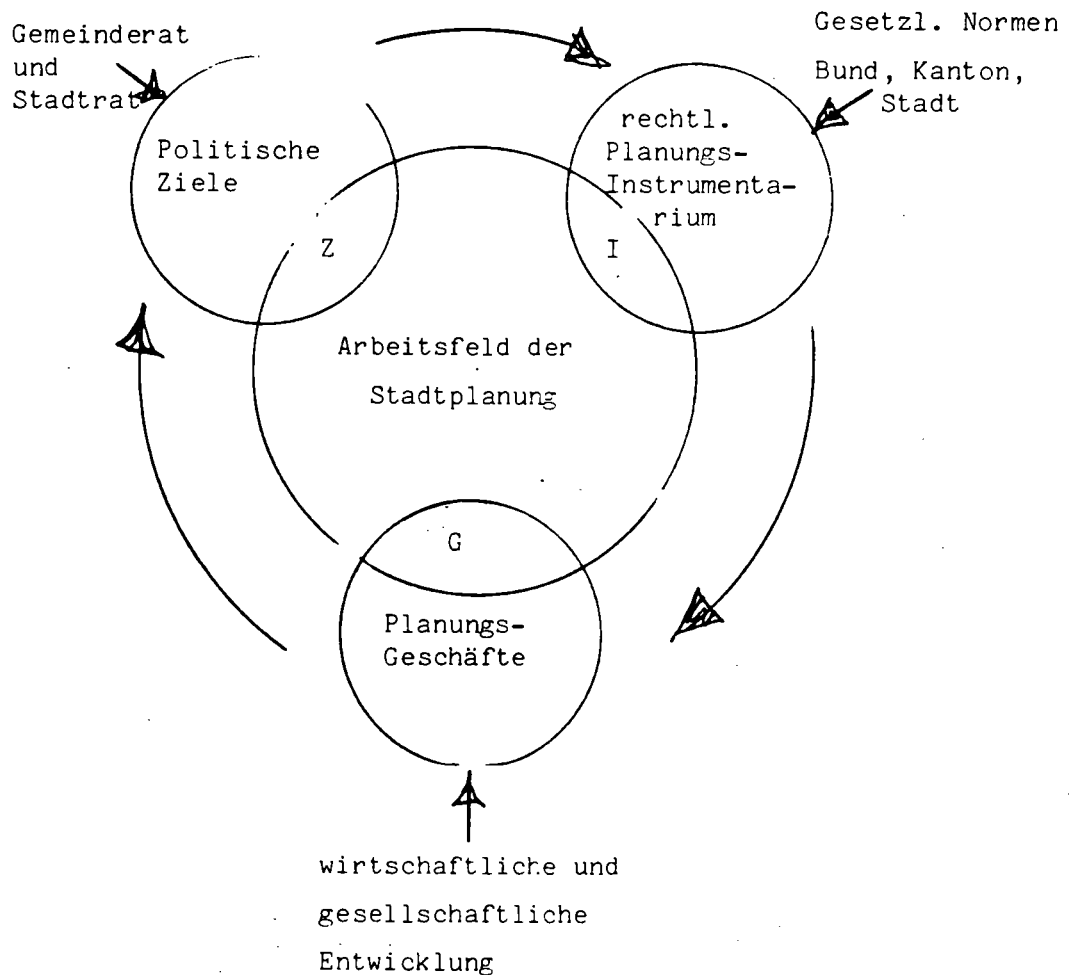
- Die Planungen der 50er Jahre
- Die Planungswettbewerbe 1958/59 (gleichzeitig mit Ueberbauung Tscharnergut)
- Das Projekt Reinhard 1962
- Die Zentrumsplanung im Bericht von 1973 (Umlegungen, Landkäufe)
- Das Planungskonzept 1973
- Umlegungsvorschlag Saal/Sternen
- 1972 das unterirdische Tram

III Das Scheitern der ersten Zentrumsplanung:

- Das Bachmätteli
- Die Tramlinie
- Die Ringstrasse
- Der Kauf des alten und neuen Schlosses
- Die wirtschaftliche Entwicklung
- Der Nutzungszonenplan 1975
- Die Dimensionierung des Zentrums
- Bürgerinitiativen

Ein "Dia-Spaziergang" zeigt typische Elemente des Zentrums: Historische Bausubstanz - Stadtbach - Grünanlagen - Jugendstilbauten - Bauten der 70er Jahre.

4. Die Wirkungsart der Planung zwischen Zielsetzung und effektiver Entwicklung sei dargestellt anhand einer schematischen Skizze:



In der Folge seien die Konfliktsituationen anhand der drei Wirkungsbereiche dargestellt.

5. Obschon die politischen Zielsetzungen einem ständigen Veränderungsprozess unterworfen sind, mögen sie in diesem Kurs als feste Rahmenbedingungen gegeben sein, und zwar reduziert auf drei Bereiche:

5.1 Ziel = Durchführbarkeit der Planung:

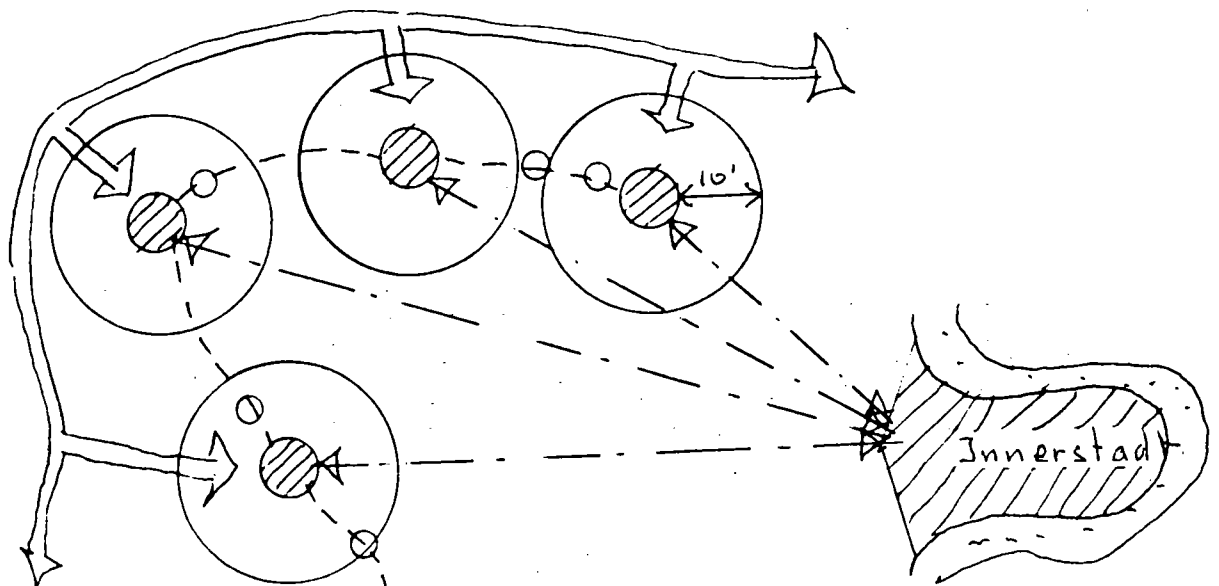
Nach 20-jähriger erfolgloser Zentrumsplanung soll endlich eine realisierbare, koordinierte Entwicklung des Zentrums in die Wege geleitet werden.

Die Zentrumsplanung hat insbesondere zu berücksichtigen:

- Eine richtige Grössenrelation zum Stadtteil Bümpliz.
- Berücksichtigung der tatsächlichen Bedürfnisse der Bevölkerung in kultureller und wirtschaftlicher Hinsicht.
- Ein vernünftiger wirtschaftlicher Rahmen im Spannungsfeld zwischen Region und Innenstadt.
- Ein Wachstumsprinzip in Etappen.
- Vermeidung irreversibler Massnahmen, insbesondere im Verkehr, in der baulichen Nutzung und in der Grünplanung.
- Aufbau auf den bestehenden baulichen Strukturen.

5.2 Ziel = Autonomie der Quartiere:

Als übergeordnetes Entwicklungsprinzip der Stadt.



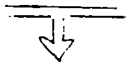
Merkmale

- Begrenzung und Dimensionierung der Quartier für Fussgänger.



- Quartier-Kerne mit den Aufgaben

- Versorgung
- Dienstleistung
- Kultur
- Identifikation



- Tangentiale Führung des Privatverkehrs mit Sticherschliessung.

----- - Radiale Schliessung durch den öffentlichen Verkehr von der Kernstadt.

-- ⊙ -- - Fuss- und Veloweg-Netze als Schwerpunkt-Verbindung.

5.3 Ziel = Qualität statt Quantität:

- Stabilisierung der wirtschaftlichen Entwicklung
- Stadtgestaltung und Verbesserung des Wohnumfeldes
- Erhalten von Entwicklungsfreiraum
- Reduktion der Immissionen
- Durchmischung der Funktionen
- Tiefenangebot in der Versorgung und Dienstleistung

6. Sieben Thesen für das Zentrum Bümpliz

Die Thesen stehen teilweise im Widerspruch zueinander, teilweise im Widerspruch zu den bestehenden Verhältnissen.

Thesen

Probleme und Widersprüche

6.1 Das Quartier Bümpliz muss auf eine vernünftige Grösse begrenzt werden.

- Durch die Begrenzung werden gewachsene Quartierteile abgeschnitten. Den abgeschnittenen Teilen fehlen Bezugszentren; die Zuordnung der Funktionen Wohnen, Dienstleistung, Arbeit werden gestört.

-
- 6.2 Für die Verkehrsführung muss ein Konzept geschaffen werden mit folgenden Schwerpunkten:
- Priorität Fussgänger, Velo, öffentl. Verkehr
 - Kanalisierung Durchgangsverkehr
 - Verkehrsberuhigung im Zentrum und in Quartieren
 - Konzept für ruhenden Verkehr
- 6.3 Man muss sich im Quartier leicht zurechtfinden ("Ablesbarkeit"). Das Quartier soll für die Einwohner vertraut sein ("Identifikation").
- Die Kernzone soll als lebensfähiges Zentrum gut für Anlieferung und Privatverkehr erschlossen sein, aber Verkehr im Zentrum des Quartiers ist unerwünscht.
 - Die kantonale Verordnung verlangt genügend Parkplätze / Parkplätze ziehen Verkehr an.
 - Kanalisierung bringt Immissionen.
- 6.4 Durch Festlegen von Art und Mass der Nutzung soll eine angemessene Durchmischung der Funktionen erreicht werden.
- Die Fussgängerzone als Kernstück eines Fusswegnetzes / Quartierteile, die nicht an dieses Netz angeschlossen sind, werden benachteiligt.
 - Erhaltung von Bausubstanz ist erwünscht. Die Initiative privater Bauträger wird durch Schutzvorschriften gehemmt.
 - In der Kernzone ist Massstäblichkeit gewünscht. Rationelle Bauweise verlangt grossflächige Bausysteme.
 - Wichtige Gestaltungselemente sollen hervorgehoben werden. Finanzen müssen in erster Linie für nutzbringende Investitionen freigemacht werden.
- 6.5 Eine gesunde ökonomische Entwicklung und ein genügendes kulturelles Angebot müssen gewährleistet sein.
- Nutzung ist rechtlich festgelegt, neue Verhältnisse bedingen Abänderung der Rechtsordnung (Probleme der materiellen Enteignung).
 - Ein Saal und Räume für das Vereinsleben sind erforderlich. Saal und Konferenzräume sind defizitär im Betrieb.
 - Vielfalt und Tiefe im Angebot sind erwünscht. Die Innenstadt und Einkaufszentren konkurrenzieren.
 - Die Existenz von Wirtschaft und Dienstleistung verlangt grosszügig dimensionierte Bauten / Substanz soll erhalten werden.
- 6.6 Der Quartierbewohner soll bei der Planung und Entwicklung mitreden können.
- Die Bewohner wissen am besten, was sie wollen. Entscheide trifft aber die Mehrheit aller Stimmbürger.

- 6.7 Die Planung soll realisierbar sein.
- Die Entwicklung wird durch private Promotoren getragen, die verdienen wollen. Die Qualitätserfordernisse schränken die Gewinnmöglichkeiten ein.
7. Planungsinstrumentarium (Nutzungszonenplan, Bauklassenplan, Bauordnung) ist gesamtstädtisch geregelt und den lokalen Zielsetzungen anzupassen. Als öffentlich rechtliches Mittel zur Verfeinerung sieht das Baugesetz den Ueberbauungsplan mit Sonderbauvorschriften vor. Konflikte entstehen hier im Bereich der materiellen Enteignung (Denkmalschutz), der Gestaltung (Erfordernis der Zustimmung der Grundeigentümer) und des Verkehrs (Kantonale Vorschriften, z.B. für Parkierung). Viele qualitative Ziele (z.B. Qualität der Versorgung) lassen sich öffentlich rechtlich überhaupt nicht durchsetzen und verlangen ein erhöhtes finanzielles Engagement der öffentlichen Hand, was wiederum grundsätzliche Entscheidungen der Gesamtstadt im Sinne einer Prioritätensetzung im öffentlichen Haushalt bedingt.
8. Den Lösungsvorschlag des Stadtplanungsamtes zeigen wir vorläufig noch nicht. Er soll erst am Schluss der Gruppenarbeit zum Vergleich der Arbeitsergebnisse beigezogen werden.
9. Die Gruppenarbeit
- Anhand der Thesen sollen Konflikte und Lösungsmöglichkeiten diskutiert werden.
 - Die Resultate der Gespräche werden mit dem Vorschlag des Stadtplanungsamtes verglichen.
 - Als Resultat schlage ich vor, zu folgenden Themen Stellung zu nehmen:
 - Die Gestaltung des öffentlichen Raumes
 - Der Einsatz der Planungsmittel
 - Die Zielkonflikte im Verkehr

Anhang:

Merkmale des Lösungsvorschlages des Stadtplanungsamtes

Der Lösungsvorschlag des Stadtplanungsamtes zeigt folgende Merkmale:

- Begrenzung des Quartiers durch "natürliche" Hindernisse.
- Ein Fussgängerwegnetz als Verbindung wichtiger Quartier-Schwerpunkte (Baulich / Grün) in Verbindung mit dem ÖV.
- Eine kleine Fussgängerzone als Kernstück.
- Ein "wachsendes" Parkierungsverbundsystem mit zusammengefassten Zufahrten für Anlieferung und Besucher.
- Kanalisierung des Durchgangsverkehr.
- Aufbau auf der gewachsenen Quartierstruktur.
- Frühzeitiger Einbau der Bauabsichten der Grundeigentümer. Berücksichtigung etappierbarer Realisation.
- Erhaltung und Förderung wichtiger Quartiermerkmale.
- Einflussnahme auf die Gestaltung des öffentlichen Raumes.
- Einsatz des städtischen Liegenschaftsbesitzes.

Berichterstattung der Arbeitsgruppe

In der Gruppe 4 wurde die Kernzone von Bümpliz besprochen und gleichzeitig versucht, Probleme aufzuzeigen, die auch für andere Orte Gültigkeit haben. Zum einen bedeutet Bümpliz die Redimensionierung der Planung aus den sechziger Jahren. Reduzierte sich doch das prognostizierte Bevölkerungswachstum von ursprünglich 60'000 auf 35'000 Einwohner. Parallel dazu wurden in der Planung Aspekte wie Nutzung vorhandener Bautraditionen, erlebnismässige Qualität der Quartiere, klein-räumliche Versorgung und Funktion der Quartiere innerhalb der Gesamtstadt stärker beachtet. Zum anderen stellt sich in Bümpliz das Problem der eingemeindeten Dörfer, die, obwohl physisch durchaus mit anderen Vororten vergleichbar, ein anderes politisches Vorgehen verlangen, da sie Teil einer Gesamtstadt sind.

Absicht der Planung ist, den älteren Teil von Bümpliz auszuscheiden und zu einem Quartier zu machen. Dies wirft die Frage auf, nach welchen Kriterien ein Quartier abzugrenzen ist? Eine Grundlage für die Abgrenzung könnten bestehende physische Trennlinien wie Geleise oder umliegende Grossüberbauungen sein. Ein anderer Aspekt ist die Gesichtslosigkeit der umliegenden Grossüberbauung, die den Wert der Altbauten im ehemaligen Dorfkern steigert. Wenn der Kern des Stadtteils Bümpliz zentrale Funktionen zur Entlastung der Gesamtstadt übernehmen soll, dann steht dies im Konflikt zu der Planungsabsicht eines eigenständigen Quartiers. Würde dies doch - verstärkt durch die lockere Struktur der dörflichen Bausubstanz - den Abriss der bestehenden Bausubstanz nahelegen.

Nach dieser Diskussion wurde die Lösung des Stadtplanungsamtes Bern vorgestellt (vgl. Anhang zum Referat). Diese sieht ein Wegnetz für Fussgänger vor, das die bestehenden Altbauten verbindet. Eine kleine Fussgängerzone dient als verdichteter Kern des Fussgängerwegnetzes. Zusätzlich soll das Quartier begrünt sowie der Bach freigelegt werden. Der Vorschlag des Stadtplanungsamtes gab Anlass zu der Frage, ob es nicht möglich wäre, die Aktivitätszentren entlang des gesamten Fussgängerwegnetzes zu verteilen.

Die Arbeit in der Gruppe liess auch die unterschiedliche Ausgangslage der Teilnehmer und die daraus resultierenden Vorstellungen bezüglich der Siedlungserneuerung erkennen. In einer Gegenmeinung wurde die eher "gefühlvolle"

räumliche-gestalterische Sicht kritisiert, wo weder Planungsziele noch Planungsgrundlagen explizit gemacht wurden. Die vorgeschlagenen Lösungen scheinen deshalb ziemlich willkürlich und unbegründet. Gleichzeitig ist die Quartiererneuerung in die Zielvorstellungen der Gesamtstadt und des Stadtteil Bümpliz einzubinden.

2.5 ZUERICH

Kursunterlage

Sanierung kommunaler Siedlungen in Zürich

Von P. Frauenlob, Adjunkt im Hochbauinspektorat der Stadt Zürich

1. Ziele und Rahmenbedingungen

1.1 Gesetzliche Grundlagen

a) Wir ordnen einerseits die

Gesetzlichen Bestimmungen bezüglich Zwang zum Unterhalt

1. OR (Schweiz. Obligationenrecht)

Art. 254 - Pflichten des Vermieters

"Der Vermieter ist verpflichtet, die Sache in einem zu dem vertragsmässigen Gebrauche geeigneten Zustande zu übergeben und während der Mietzeit in demselben zu erhalten."

- Dieser Artikel ist bestimmt kein Zwang für eine Sanierung, aber er kann ein Sanierungsvorhaben auslösen.

2. PBG (Kant. Planungs- und Baugesetz)

§ 228 Grundstücke, Bauten, Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen sind zu unterhalten. Es dürfen weder Personen noch das Eigentum Dritter gefährdet werden.

§ 341 Die zuständige Behörde hat ohne Rücksicht auf Strafverfahren und Bestrafung den rechtmässigen Zustand herbeizuführen; hiezu dienen der Verwaltungszwang und die Schuldbetreibung.

- Diese beiden Paragraphen werden in der Regel bei extremer baulicher Vernachlässigung eines Objektes zur Anwendung gelangen, zeigen aber auch hier die Unterhaltspflicht des Vermieters.

b) Wir ordnen andererseits die

Gesetzlichen Bestimmungen für die Planung

1. PBG (Kant. Planungs- und Baugesetz)

mit allen seinen Vorschriften zur Bauausführung

2. BO (Bauordnung der Stadt Zürich)

mit allen seinen Vorschriften zur Bauausführung

3. Vorschriften über schutzwürdige Bauten

PBG 203 c) Orts-, Quartier-, Strassen- und Platzbilder, Gebäudegruppen, Gebäude und Teile sowie Zubehör von solchen, die als wichtige Zeugen einer politischen, wirtschaftlichen, sozialen oder baukünstlerischen Epoche erhaltenswürdig sind oder die ein Landschaftsbild wesentlich mitprägen, samt der für ihre Wirkung wesentlichen Umgebung;

PBG 207 Die Schutzmassnahmen verhindern Beeinträchtigungen der Schutzobjekte, stellen deren Pflege und Unterhalt sicher und ordnen nötigenfalls die Restaurierung an.

- Diese Paragraphen gewinnen insbesondere bei Altsiedlungen (vor 1920 erstellt) ihre Bedeutung, da in der Regel Teile der Häuser schutzwürdig sind.
- Liegenschaften der Stadt Zürich werden nicht grundsätzlich durch Beschluss des Stadtrates unter Schutz gestellt, da die städtischen Abteilungen angewiesen sind, in jedem einzelnen Falle die Schutzwürdigkeit abzuklären und in die Planung miteinzubeziehen.

4. WAP (Wohnanteilplan)

Dieser regelt mit einem bestimmten Prozentsatz die Wohnfläche auf einem konkreten Grundstück. Es ist deshalb schwer, zweckändernde Planungen vorzunehmen.

5. Gesetz und dazugehörige Verordnung

über die Erhaltung von Wohnungen für Familien

- Dieses Gesetz dient u.a. dem Erhalt von 2 1/2 Zimmer- und grösseren Altwohnungen als preisgünstiger Wohnungsbau und umschreibt im Sanierungsfall die Kostengrenze für bauliche Massnahmen.

z.B. 3 Zimmer-Wohnung, Limite	Fr. 125'000
Anlagekosten + 1/3	ca. <u>Fr. 41'000</u>
	Fr. 166'000
Sanierungsanteil = 80 %	Fr. 132'800
	=====

- Die Auswirkung auf das Beispiel Wohnsiedlung Rebhügel mit der Veränderung der Wohnungsstruktur zeigt folgende Berechnung:

24 x 3-Zimmerwohnungen

a) fester Anteil = (Fr. 2'490'000) : 141 Whg. = Fr. 17'700.--

b) variabler Anteil = (Fr. 11'970'000)

24 Whg. = 1'848 m² = 16,48 % der gesetzlichen Wohnfläche

$$\frac{\text{Fr. } 11'970'000}{100} \cdot 16,48 = \frac{\text{Fr. } 1'972'656}{24 \text{ Whg.}} = \text{Fr. } 82'200.--$$

c) Fassadenanteil = (Fr. 2'340'000)

24 Whg. = 456 m' = 13,16 % der Fassadenabwicklung

$$\frac{\text{Fr. } 2'340'000}{100} \cdot 13,15 = \frac{\text{Fr. } 307'944}{24 \text{ Whg.}} = \text{Fr. } 12'800$$

d) Anlagekosten = (Fr. 2'137'900)

24 Whg. = 1'848 m² = 16,48 % der gesetzlichen Wohnfläche

$$\frac{\text{Fr. } 2'137'900}{100} \cdot 16,48 = \frac{\text{Fr. } 352'329}{24 \text{ Whg.}} = \text{Fr. } 14'700.--$$

Sanierungskosten pro Wohnung

Fr. 127'400.--

Anteil Baukosten Fr. 112'700

=====

- Die vorgenannten Gesetze und Verordnungen sind bei der Planung von Sanierungen zu beachten. Dazu gehören noch sämtliche einschlägigen Werkvorschriften und Auflagen der Feuerpolizei, des Gesundheitswesens usw.

1.2 Die Anforderungen der Mieter

Die Sanierung einer Siedlung auf alle Mieteranforderungen auszurichten ist praktisch unmöglich. Wir haben uns auf die Bedingungen, welche vorwiegend durch die jüngere Generation bestimmt werden, einzustellen. Die ältere Generation ist in der Regel zufrieden mit dem was ihnen lange Zeit gedient und genügt hat.

Die zukünftige Marktlage erfordert standardangepasste Wohnungen, um Vermietungschancen zu haben. Die Stadt Zürich ist aber mit ihrem Wohnungs-

bestand in verschiedenen Standardstufen und mit einem stark differenzierten Mietzinsgefälle in der Lage, alle sozialen Schichtungen von Mietern zu befriedigen.

1.3 Interne Vorstellungen der sanierenden Behörden

- Substanzerhalt im Innern und Aeussern der Häuser
- Beachtung der Marktlage und Vermietungssicherheit
- Erreichung der Energiekonzepte
- Zielsetzung langfristiger Sanierungen
- Soziale Betreuung der Altmieten (Härtefälle)

1.4 Rahmenbedingungen für die Sanierung

- Die Stadt Zürich ist im Besitz von 41 Siedlungen mit 6'400 Wohnungen. Dazu kommen noch weitere 5'000 Wohnungen in Einzelliegenschaften.
- Die Siedlungen teilen sich in verschiedene Altersstufen mit unterschiedlichem Standard ein, die im wesentlichen für Sanierungsvorhaben bestimmend sind.

1908 - 1931	11 Siedlungen - 1'685 Wohnungen	
		sanierungsbedürftig
1940 - 1960	11 Siedlungen - 1'370 Wohnungen	
		Standardverbesserungen im beschränkten Masse notwendig
ab 1960	19 Siedlungen - 3'345 Wohnungen	
		längerfristig keine Sanierungen
- Der gesamt Kapitalaufwand für Sanierungen beläuft sich auf etwa 130 Mio. Franken, wobei rund 40 Mio. Franken bereits ausgegeben sind (5 Siedlungen, 880 Wohnungen).

Sanierungsmassnahmen bei der Stadt Zürich erfolgen somit nach gewissen Abhängigkeiten:

- bei alten Siedlungen mit ungenügendem Standard vollumfänglich (Bauten 1908 - 1931)
- bei subventionierten Bauten (1942 - 1960) mit relativ bescheidenem Standard mit beschränkten Anpassungen.

1.5 Berücksichtigung der städtebaulichen Situation

- Gehen wir davon aus, dass Ueberlegungen von Quartierneugestaltungen im architektonischen Sinne nur in den wenigen Fällen in Betracht gezogen werden, so sind doch einige andere Aspekte Grundlagen unserer Planung.
- Wohnlage
 - Beachtung der Verkehrsimmissionen
 - Quartierlage mit den Vorurteilen der Mieteranwärter
 - Eignung für Familienwohnungen (Freiflächen)
 - Verjüngung überalterter Mieterstrukturen
 - Durchmischung verschiedener Sozialschichten
 - Verhinderung von Ghettobildungen usw.

- Verkehrsimmissionen und Wohnlagefragen sind in den folgenden Dias aufgezeigt:

- Bullingerhof: relativ stark von Verkehrsimmissionen betroffen, hofseitig aber sehr ruhig, Wohnlage mittelmässig
- Sihlfeld: teilweise wie Bullingerhof, Wohnlage mittelmässig bis gut
- Limmatstrasse: wie Bullingerhof, quartiermässig nicht gesuchte Wohnungen

In den obgenannten Siedlungen werden Sanierungen auf der bestehenden Struktur geplant.

- Rebhügel: ruhige, sonnige Wohnlage, ungeeignete Grundrisse, starker Eingriff in die Struktur vorgesehen und Schaffung von Familienwohnungen
- Das Resultat ist somit:
 - einerseits Belassen der Struktur aufgrund nicht optimaler Wohnlage oder bei noch vertretbaren Grundrissen.
 - andererseits wesentliche bauliche Eingriffe aufgrund günstiger Wohnlage für die Schaffung von Familienwohnungen oder allenfalls wegen ungeeigneten Grundrissen.

1.6 Soziale Schichtung - Mietzinspolitik

- Die älteren Wohnsiedlungen weisen in der Regel eine starke Ueberalterung der Mieter auf, die in vielen Fällen auch nicht zahlungskräftig sind.
- Eine Statistik in einer Siedlung zeigt ein interessantes Bild:

a) Wohnungsbelegungen

Alleinstehende Personen	89 (12 davon haben 1-2 Kinder)
Ehepaare ohne Kinder	33
Ehepaare mit 1-2 Kindern	<u>11</u>
	133

b) Altersklassen

20 - 40 Jahre	9
40 - 50 Jahre	8
50 - 60 Jahre	11
60 - 70 Jahre	40
70 - 80 Jahre	46
über 80 Jahre	<u>19</u>
	133

c) Einkommen

	<u>Anzahl</u>	<u>Vermögen</u>	<u>Anzahl</u>
bis Fr. 5'000	12	bis Fr. 10'000	78
bis Fr. 10'000	52	bis Fr. 20'000	16
bis Fr. 15'000	30	bis Fr. 30'000	11
bis Fr. 20'000	13	bis Fr. 50'000	11
bis Fr. 30'000	16	bis Fr. 100'000	11
bis Fr. 40'000	5	über Fr. 100'000	2
über Fr. 40'000	<u>1</u>		
	129		129

- Diese Statistik stammt aus einer Siedlung mit bescheidenem Standard. Das Ergebnis ist, dass nur mit einer Sanierung eine Durchmischung verschiedener sozialer Schichtungen von Mietern und damit eine Aktivierung erzielt werden kann.

1.7 Mietzinspolitik

Die Stadt Zürich hat eine soziale Aufgabe im Wohnungsbau zu erfüllen und muss Härtefälle in irgend einer Form beseitigen.

- Mietzinsveränderungen zufolge Sanierung

- Die Zinsberechnung erfolgt aufgrund der Anlagekosten + Sanierungskosten abzüglich Beitrag aus dem Erneuerungsfonds = Bruttoanlagekosten Kapitalzinsfuss zur Zeit 4 % (Stadt Zürich)
+ Unterhaltsquote 2 1/2 - 4 % bzw. 5 - 6 %
- Der errechnete Mietzins muss unter Umständen den quartierüblichen Ansätzen angepasst werden. Hierfür stehen sogenannte Mietzinszuschüsse zur Verfügung, die eine Reduktion des Bruttomietzinses ergeben mit der Einschränkung:
 - voller Zuschuss in den ersten 5 Jahren
 - 1/2 Zuschuss ab 5 - 10 Jahren (degressive Mietzinse)
- Bei subventionierten Wohnungsbauten (ab 1942) kann durch den Zweckerhaltungsfonds eine Verbilligung der Bruttoanlagekosten zusätzlich erreicht werden (Abschreibung, dauerhafte Verbilligung).

- Mietzinsveränderungen von 3-Zimmerwohnungen:

Siedlung	alter Mietzins	neuer Mietzins	Aufschlag in %	Nebenkosten
Birkenhof	193.--	432.--	124	
Bullingerhof	154.--	390.--	153	
Sihlfeld	172.--	354.--	106	um Fr. 120.--
Limmatstrasse	162.--	427.--	164	Heizung,
Rebhügel	165.--	495.--	321	Warmwasser, Treppenhaus usw.

- Mietzinsveränderungen prozentual auszudrücken ist unrealistisch und ergibt meistens ein falsches Bild. Wir haben in der Tabelle die prozentuale Auswertung vorgenommen, um darzustellen, dass ein hoher prozentualer Aufschlag nicht identisch sein muss mit hohen Mietzinsen. Die neuen Mietzinse können immer noch als sehr günstig bezeichnet werden.

2. Ableitung von Massnahmen aufgrund von Divergenzen zwischen Zielen und Ist-Zustand

2.1 Sanierung oder Neubauten

- Die Ueberlegungen der Stadt Zürich sind sicher nicht für die ganze Schweiz verbindlich, bestimmen aber unsere Verhaltensweise.
- Die Grundlagen dazu sind die folgenden:
 - Nutzung des zur Verfügung stehenden Areals
 - Der Wohnungsverlust zwischen Alt- und Neubau
 - Der Ist-Zustand der Bausubstanz
 - Die denkmalpflegerischen Aspekte
 - Die Verkehrssanierung
 - Die Ausmerzung architektonisch schlechter Bauten
 - Ueberbauungskonzepte im Zusammenhang anderer Neubauten
 - Die Flächenverbesserung der Wohnungen (ungenügende Nettogeschossflächen bei Altbauten)

Aus diesem Katalog wird die Verhaltensweise der Stadt Zürich im wesentlichen nachfolgend erläutert:

- In der Stadt sind wenig Landreserven vorhanden für den Wohnungsbau, d.h. die Nutzung eines zur Verfügung stehenden Areals muss optimal, aber nicht spekulativ sein.
- Altbauten abzurechen und durch Neubauten zu ersetzen wird dann fraglich, wenn durch Neubauten weniger Wohnungen entstehen als bei den Altbauten vorhanden sind:
 - a) Utohof: Bestand 63 Einfamilienhäuser/Neubauten 161 Wohnungen
 - b) Heuried: " 60 Einfamilienhäuser/Neubauten 181 Wohnungen
 - (eindeutige Situation für Neubauten)
 - c) Rebhügel: Bestand 186 Wohnungen - Sanierung 141 Wohnungen
Neubauten 125 Wohnungen

Rebhügel:

Kosten Sanierung Fr. 17'000'000

Kosten Neubauten Fr. 25'000'000

Hier ist ein Verzicht auf Neubauten aus der Sicht des Wohnungsverlustes und wegen der höheren Kosten gegeben.

- Zwangsläufig wird die Neubautenplanung realistisch, wenn die schlechte Bausubstanz der Altbauten eine sich im Kostenrahmen bewegende Sanierung ausschliesst.
- Ueberlegungen kommerzieller Art sind bei schützenswerten Bauten (Denkmalpflege) nicht möglich, so dass finanzielle Zuschüsse und Abschreibungen für eine normale Mietzinsgestaltung notwendig sind. Die Sanierung ist unumgänglich.

2.2 Die Sanierung - Ueberlegungen der Stadt Zürich

Die nachfolgenden Dias sollen die Zusammenhänge einer Sanierung aus der Sicht der Stadt Zürich verständlich machen.

- Der Ist-Zustand
- Der sanierte Zustand
- Die Unzumutbarkeit von Sanierungen im bewohnten Zustand
- Auflagen der Feuerpolizei
- Energiebeschaffung über eine Grossheizzentrale
- Grundrissänderungen mit strukturellen Eingriffen
- Fassadengestaltungen

2.3 Grundrisse / Ist- und Sollzustand

- Eine Sanierungsplanung wird nur dann eine Langfristwirkung zeitigen, wenn es gelingt, optimale Grundrisse zu erreichen.
- Bei einem Altbau bietet in der Regel die vorhandene Struktur wenig Möglichkeiten zu optimaler Planung. Kompromisse sind unumgänglich.
- Die Reduktion der Zimmeranzahl (Verkleinerung der Wohneinheit) oder die

vollständige Erneuerung des Grundrisses wird in den meisten Fällen ein Gewinn an Raumflächen innerhalb der Nettogeschossfläche bringen.

- Dieser Optimierung liegt aber immer die Kosten-/Nutzenrechnung zugrunde und oftmals wird nur die Sanierung mit kleinen Eingriffen zur Ausführung gelangen. Ob dies für die Zukunft eine glückliche Lösung ist, wird sich noch zeigen.

2.4 Notwendiger Ausbaustandard

- Durch den immer mehr zunehmenden Luxus in den Neubauten sind die Sanierungsplaner in eine Zwangslage geraten. Sie müssen möglichst viel anbieten, denn das Angebot bestimmt heute in vermehrtem Masse die Vermietbarkeit.

Ein Badezimmer ist eben nicht mehr ein Badezimmer, wenn es nicht maximal ausgerüstet ist. Farbige oder Decorplatten mit 8-10 Reihen sind die Regel. Küchenkombinationen sind optimal einzurichten. Steckdosen sind Dutzendware usw. Alle zu berücksichtigenden Massnahmen kosten Geld.

- Schallschutz ist ein Problem unserer übersensiblen Bevölkerung und ist auch eine Standardfrage. Durch maximale Lösungen werden aber weitere Probleme in psychologischer Hinsicht geschaffen. Massnahmen, die die Hörbarkeit des Strassenlärms zu stark vermindern, öffnen den internen Hauslärm, welcher schlussendlich die Hausgemeinschaft empfindlich stören kann. Lärmschutzmassnahmen im Haus sind bei Altbauten, ohne eine Kostenexplosion hinnehmen zu müssen, kaum möglich (Lösung: optimal aber nie maximal).

2.5 Energetische Massnahmen im Sanierungsfall

- Bei Sanierungen ist man in der glücklichen Lage, K-Wert-Verbesserungen ohne weitgehende Prüfungen vornehmen zu können:
 - die hinterlüftete Vorhängefassade (u.a. Eternitverkleidung)
 - die aufgeklebten Isolationsplatten mit Kunstharzverputz
 - die Innenisolation fassadenseitig
 - die Isolation von Kellerdecken und von Dachräumen

- Bei schützenswerten Bauten fällt die äussere Isolation, ev. auch eine innere ausser Betracht.
- Die Innenisolation hat ihre Mängel und ist teilweise auch stark umstritten.
- Gesamthaft gesehen sind energetische Massnahmen ein Problem, das in Fachkreisen noch viele offene Fragen aufweist, aber trotzdem aufgrund gesetzlicher Vorschriften einer Lösung zugeführt werden muss.
- Bekannt ist, dass eine Kosten-/Nutzenrechnung mindestens heute noch zu Lasten der Mieter geht; andererseits aber als Energieeinsparung zu werten ist.

2.6 Erfahrungswerte über Sanierungskosten

- Die Stadt Zürich versucht seit Jahren, die Kostensituation in den Griff zu bekommen. Diese ist aber abhängig von einigen wesentlichen Faktoren, die den Preis einer Sanierung bestimmen.
- Die preisbestimmenden Faktoren der Sanierung:
 - Uneinheitliche Grundrisse
 - Einfache Sanierung oder Grundrissveränderung
 - Statische Probleme
 - Erschwernisse bei Einbauten von Zusatzräumen (Bädern)
 - Massnahmen wegen schlechter Bausubstanz
 - Behebung von Schallimmissionen
 - Behördliche Auflagen
 - Umfang der Fassadenrenovierungen
- Ein unübersichtlicher Faktor der Kostenermittlung ist die Marktlage (Preisgestaltung der Unternehmer), die sich weder bei einer Rezession noch bei einer Konjunkturlage mit dem statistischen Index deckt.
- Um eine Vergleichsbasis zu erhalten, errechnen wir unsere Werte aufgrund der Bruttoanlagekosten

Beispiele: (aufgerechnet auf Stichtag 1.4.79)

Siedlung	Anzahl Whg.	Inhalt m3	Kosten per m3 Fr.	Bruttogeschossflächen m2	Kosten per m2 Fr.	Bemerkungen
Birkenhof	101	41'200	130.--	12'700	420.--	saniert 1974/75
Brunnenhof	51	21'500	145.--	7'400	420.--	saniert 1975/76
Bullingerhof	224	68'800	150.--	21'600	480.--	saniert 1975/76
Sihlfeld	72	25'900	160.--	8'550	485.--	saniert 1977/78
Limmatstrasse	252	75'700	245.--	20'700	895.--	in Sanierung
Rebhügel	141	51'100	325.--	15'900	1'045.--	Kostenvoranschlag 1979

(Zahlen sind auf- und abgerundet und ohne Berücksichtigung der Marktlage gerechnet)

3. Einbezug der Mieter

Einleitend sei darauf hingewiesen, dass nur wenige Mieter das nötige Rüstzeug besitzen, um bei technischen Fragen mitsprechen zu können.

- Meistens geht es bei den Mietern nur um die Mietzinsfragen. Die Mieter wollen in der Mehrheit eine Standardverbesserung, aber diese soll sie nicht finanziell belasten.
- Die Stadt Zürich informiert in Form von Mieterversammlungen und Einzelgesprächen.
- Welches sind die Informationsgrundsätze der Stadt Zürich:
 - Sanierungen sollen langfristige Lösungen beinhalten (mindestens auf 30 Jahre hinaus).
 - Es wird ein Wohnkomfort angestrebt, der die Mieterwünsche, vorzugsweise der jüngeren Generation, weitgehend deckt.
 - Jedem Mieter wird im Rahmen der Vermietungspolitik der Stadt gewährleistet, wieder in der gleichen Siedlung wohnen zu können.
- Den Mietern wird nebst den obgenannten Grundsätzen auch eingehend das

Projekt erläutert und die finanziellen Konsequenzen mitgeteilt (Mietzinse). Allfällige Wünsche der Mieter werden zur Prüfung entgegengenommen.

- Im weiteren wird das Problem des Leerwohnungsbestandes für die Sanierung und die Umsiedlung behandelt.
- Der Entscheid über die Durchführung eines Sanierungsprojektes liegt bei Siedlungen praktisch immer beim Gemeinderat bzw. bei einer Volksabstimmung.
- Eine Beeinflussung der Mieter durch suggestive Information ist nutzlos, wenn schlussendlich ein Projekt auf der politischen Basis scheitert.

Berichterstattung der Arbeitsgruppe

In der Gruppe 5 wurde vor allem eine umfassende Information über die Sanierungspraxis der Stadt Zürich geboten.

Bei der Renovation von Wohnhäusern stützt sich das Hochbauamt auf mehrere Gesetze, wovon das Gesetz mit der dazugehörigen Verordnung zur Erhaltung von Familienwohnungen (2 1/2 und mehr Zimmer) das wichtigste ist. Ziel ist, die Wohnbedürfnisse der jüngeren Generation zu befriedigen. Aus diesem Grunde wird ein relativ hoher Standard angestrebt. Interne Vorstellungen des Hochbauamtes über die Renovation von Gebäuden sind:

1. Substanzerhaltung im Innern und Aeussern der Häuser. Jedes Haus wird als geschützt behandelt.
2. Vermietungssicherheit unter Beachtung der Marktlage. Dies bedeutet, einen hohen Ausbaustandard anbieten zu können.
3. Energieeinsparung
4. Langfristige Sanierung für eine Zeitspanne von 30-40 Jahren. Dies bedingt wiederum einen hohen Ausbaustandard.

Da auf einen hohen Ausstattungsgrad geachtet wird, können soziale Härtefälle entstehen. Hier ist die Stadt Zürich in der glücklichen Lage, über 11'500 kommunale Wohnungen zu verfügen und den betroffenen Mietern Alternativen anbieten zu können. Möglich ist auch, dass die Mieter Mietzinszuschüsse erhalten. Trotz des hohen Wohnungsstandards sind die Mieten der kommunalen Wohnungen immer noch günstiger als die von privaten Wohnungen. Dies ist möglich durch eine Mietzinspolitik, die für private Hauseigentümer finanziell nicht tragbar wäre.

Die kritische Frage, ob nicht ein geringerer Ausbaustandard mehr Nutzen brächte, wurde nicht ausdiskutiert, aber man konnte immerhin erfahren, dass die Stadt Zürich solche Alternativen in einem Auftrag untersuchen lässt.

5.6 BADEN

Referat

Erfahrungen mit abgeschlossenen Erneuerungsplanungen in der Innenstadt von Baden (leicht gekürzte Fassung des Referates mit Dias)

Von A. Wanner, Stadtplaner, Baden

1. Ausgangslage

Die Stadt Baden soll ganz kurz charakterisiert werden.

Baden ist ein traditionsreicher Kurort. Die Bäder fanden schon zur Zeit der Römer aber auch im Mittelalter grossen Zuspruch. Verschiedene Einrichtungen dienen auch heute noch unserer Stadt als vielbesuchten Tagungs- und Kongressort.

Baden ist eine Industriestadt. Gegen Ende des letzten Jahrhunderts wurde die AG Brown, Boveri & Co. gegründet. Damit sowie mit weiteren Gründungen grösserer Unternehmungen erlebten Stadt und Region einen starken wirtschaftlichen Aufschwung.

Baden ist das Regionalzentrum eines etwa 80'000 Einwohner umfassenden Gebietes. Diese Agglomeration Baden liegt, bezüglich Bevölkerungszahl gesamtschweizerisch gesehen, an zehnter Stelle.

Baden ist mit knapp 14'000 Einwohner eine Kleinstadt, befindet sich etwa an 60. Stelle, ist kleiner als z.B. Wädenswil, Birsfelden oder Gossau. Damit wird offenbar, dass unsere Stadt eine verhältnismässig kleine Kernstadt in einer verhältnismässig grossen Agglomeration ist.

Demgegenüber hat Baden eine grosse Arbeitsplatzzahl zu verzeichnen. Mit ca. 19'000 Arbeitsplätzen übertrifft die Stadt diesbezüglich z.B. Thun, Aarau oder La Chaux-de-Fonds. Die Verhältniszahl Arbeitsplätze / Einwohner ist mit 1,4 extrem hoch und wird von keiner anderen Schweizer Stadt erreicht.

Eine grosse Zahl von Zupendlern fährt täglich zu ihren Arbeitsplätzen ins Zentrum. Der Bahnhof Baden steht in der Statistik des Personenverkehrs bezüglich der ausgegebenen Billete an beachtlicher zehnter Stelle. Bei Arbeitsbeginn und Arbeitsschluss entstehen in unseren Strassen grosse Verkehrsbelastungen. Weil Baden topografisch in einem Engnis liegt, ergaben sich seit jeher zusätzliche Verkehrsprobleme. Für die Entlastung der Innenstadt vom Durchgangsverkehr sowie zur Schaffung einer verkehrsfreien innenstädtischen Zone hat Baden in den vergangenen Jahren einen Finanzaufwand von ca. 40 Millionen erbringen müssen. Diese und weitere Aufwendungen, welche die Stadt als zentraler Ort aufzubringen hat, führten zu einer im Vergleich mit anderen Zentrumsgemeinden höchsten Verschuldung pro Kopf der Bevölkerung.

Die Probleme, die sich bei dieser Ausgangslage stellen, sind denjenigen in Zürich, Bern, Basel oder St. Gallen sehr ähnlich. Aufgrund der starken Arbeitsplatzkonzentration im Zentrum besteht die Gefahr der Wohnraumverdrängung. In den vergangenen Jahren ist eine beträchtliche Zahl von Wohnungen in der Innenstadt einer anderen Nutzung zugeführt worden. Das Zentrum hat sich entvölkert. Eine Zunahme der Arbeitsplätze bei zurückgehender Bevölkerungszahl hätte zur Folge, dass immer mehr Zupendler ins Regionalzentrum Baden fahren müssten. Hieraus entstehen weitere Verkehrsbelastungen, die städtischen Wohnquartiere würden vermehrt durch Immissionen beeinträchtigt. Diesen für die historisch gewachsenen Städte schwerwiegenden Problemen können wir nicht tatenlos zusehen. Auch die Kleinstadt Baden muss mit gesetzlichen Massnahmen dem Wohnraumverlust Einhalt gebieten. Mit einer sorgfältigen Vorbereitung neuer Bestimmungen der kommunalen Bauordnung konnten in dieser Hinsicht bereits erste Erfolge verzeichnet werden.

Baden hat als Bäder- und Kongressort, als Industrieort, als Regionalzentrum und nicht zuletzt als Wohnort heute vielfältige Funktionen zu erfüllen. Die Stadtplanung wird seit zwei Jahrzehnten als notwendig anerkannt, was bekanntlich nicht überall selbstverständlich ist... Die Erneuerungsplanung in unserer Innenstadt (Badstrassenquartier), über die Sie orientiert werden, hat denn auch verschiedene Phasen durchlaufen. Es soll deshalb versucht werden, den sich wiederholenden Zyklus aus Planung - Teilrealisierung - Ueberprüfung - Neubeurteilung - Neuplanung darzustellen.

2. Städtebauliche Entwicklung des Badstrassenquartiers

Südlich und nördlich der mittelalterlichen Altstadt von Baden setzte zu Beginn des letzten Jahrhunderts eine intensive Bebauung der Vorstadtgebiete ein. Insbesondere die von der Altstadt zu den Bädern führende Badstrasse erlebte einen starken Umbruch. Die Badstrasse wurde damals bis zum Bahnhof mehr oder weniger geschlossen überbaut. Architektonisch weist die Badstrasse einige bemerkenswerte Bauten auf, die von der sogenannten Biedermeierzeit geprägt sind. Hervorzuheben ist das von einem einheimischen Architekten Kaspar Josef Jeuch errichtete Haus, Badstrasse 5, welches zu einer dreigeschossigen geschlossenen Häuserreihe gehört und eine feingliederige Fassade aufweist. Ein weiterer markanter Bau ist z.B. die erste Bank in Baden, die nach den Plänen des ebenfalls hier ansässigen Architekten Robert Moser in den Jahren um 1870 erstellt wurde. Nach seinen Plänen wurde übrigens der Kursaal in Baden ausgeführt, nachdem der Preisträger des erstprämiierten Projektes, Architekt Semper, offenbar erfolgreich ausmanövriert wurde...

Im Badstrassenquartier gibt es auch weniger bedeutende, jedoch für das Quartierbild nicht unwesentliche Vorstadtbauten. Das Quartier ist städtebaulich gekennzeichnet durch ein Nebeneinander von Alt- und Neubauten, von besseren und weniger erwähnenswerten Ueberbauungen.

3. Erneuerungsplanung (dargestellt in drei Phasen)

3.1 Erneuerungsplanung um 1950

In der Badstrasse werden um 1950 grössere Ueberbauungen geplant. Die Einwohnerversammlung beschliesst eine Aufzoning der durchschnittlich dreigeschossigen Bebauung in die fünfgeschossige Kernzone. Die recht schmale Strasse scheint dem Verkehr nicht mehr gewachsen zu sein. Es werden zurückversetzte Baulinien beschlossen. Die meisten Liegenschaften stehen nun "illegal" zur Hälfte im öffentlich beanspruchten Verkehrsbereich. Zwei grössere Ueberbauungen aus der damaligen Zeit sind auf den neuen Ueberbauungsplan 1958 ausgerichtet.

3.2 Erneuerungsplanung 1967

Grundlage für die damalige Erneuerungsplanung war der Gesamtplan der Innenstadt aus dem Jahre 1965. Als Oberziel der umfangreichen Untersuchungen wurde der Begriff Wohnlichkeit geprägt. Eine wohnliche Stadt soll dem Gefühl und den Vorstellungen ihrer Bewohner und Benützer entsprechen. Die sorgfältige Umschreibung der Zielsetzungen war damals recht neu, heute ist der Begriff Wohnlichkeit zu einem Modewort degradiert worden.

Bei der Ausarbeitung der Planungskonzepte durch die verschiedenen Fachleute sind die städtebaulichen und verkehrsplanerischen Lösungsvorschläge gut aufeinander abgestimmt worden. Dieses interdisziplinäre Vorgehen bietet leider auch heute, über zehn Jahre später, oft Schwierigkeiten.

Die Neugestaltung des Badstrassenquartiers zwischen Altstadt bis und mit Bahnhof umfasste unter anderem:

- eine Erschliessungsstrasse "kleiner Ring"
- die Fussgängerzone Badstrasse
- die Neugestaltung des Bahnhofplatzes
- Detailhandelsgeschäfte
- eine Parkgarage unter dem Bahnhofplatz

Das 1967 von der Gemeindeversammlung genehmigte Konzept war mit einem Kostenaufwand von immerhin 23 Millionen Franken verbunden, welcher vollumfänglich von der Stadt Baden getragen wurde. Die sorgfältigen Planungsvorbereitungen, die Zusammenarbeit mit der Öffentlichkeit, die Initiative der Behörden und nicht zuletzt die Konkurrenzsituation, ausgelöst durch das geplante Shopping-Center Spreitenbach vor den Toren der Stadt, haben diesen weitreichenden Beschluss ermöglicht.

Im Rahmen dieser Erneuerungsplanung wurde der frühere Baulinienplan durch einen neuen Ueberbauungsplan für das Badstrassenquartier ersetzt. Nachdem feststand, dass der Verkehr nicht mehr durch die Badstrasse geleitet werden musste, erübrigten sich die zurückversetzten Baulinien. Es wurde eine fussgängergerechte Ueberbauungsart mit Arkaden, Passagen und stark gegliederten Bauten vorgeschlagen. Auf diese Weise sollte der menschliche Massstab erhalten bleiben.

Unter anderen Voraussetzungen und Zielsetzungen wurden neue Baulinien gelegt, die - wiederum - wenig Rücksicht auf die bestehende Bausubstanz nahmen. Zwei grössere Bauten wurden nach diesem neuen Konzept errichtet. Bei der Umsetzung der Planung von privaten Ueberbauungen in die Realisierung ergaben sich erneut Schwierigkeiten, welche zu einer umfassenden Neubeurteilung im Jahre 1975 führten.

3.3 Erneuerungsplanung 1975

Der umfangreiche, zweite Bericht über den Stand der Planung stellte eine Standortbestimmung im Rahmen einer stets voranschreitenden, rollenden Planung dar. Hier soll nur auf die für das Badstrassenquartier bezogenen Aussagen eingegangen werden. Zur architektonischen Gestaltung wurde eine kritische Neubeurteilung vorgenommen:

- Mit dem Ueberbauungsplan 1967 und dem dazugehörenden Richtmodell wurde - was für die damalige wachstumsorientierte Zeit typisch war - eine vollständige Neugestaltung anvisiert. Ein "Endausbau" wird jedoch - glücklicherweise - wegen des langdauernden Prozesses der Umgestaltung gar nie erreicht werden. Jede Neubauprojektierung muss sich daher auch mit der bestehenden Bausubstanz auseinandersetzen. Das Nebeneinander von Vergangenheit und Gegenwart ist jedoch ein unbewältigtes Problem der Gegenwartsarchitektur. Die Probleme des Massstabes, der Proportionen und des Materials sind in den gezeigten Beispielen ungelöst.
- Die durch Vor- und Rücksprünge gekennzeichneten Baulinien führten zu einem eher unruhigen architektonischen Ausdruck der Bauten. Die geforderten Arkaden für die Fussgänger ergaben konstruktiv unnatürliche Auskragungen. Optisch entstand eine Horizontalbetonung der Bauten. Hier werden statische Prinzipien verletzt. In einer geschlossenen Bauweise sollten die Bauten, entsprechend denjenigen in der Altstadt, eher vertikal strukturiert und optisch deutlich abgestützt sein.

4. Heutige Beurteilung der Erneuerungsplanung

Zunächst müsste auf die Planungsmethode und die äusserst wichtige Öffentlichkeitsarbeit hingewiesen werden. Gestatten Sie mir, diesen Problemkreis der weiteren Gruppenarbeit zu überlassen.

Verschiedene auf das Badstrassenquartier bezogene Teilprobleme, auf die ich bewusst nicht näher eingegangen bin, die zum Teil auch in der Gruppenarbeit aufgegriffen werden sollen, konnten weitgehend gelöst werden; andere blieben ungelöst. Die Fussgängerzone funktioniert, das Geschäftsleben floriert, eine grosse Anzahl von zentral gelegenen Parkplätzen ist vorhanden, das Quartier ist für das Wohnen geeignet. Andererseits hat sich die erwünschte Nutzungsdurchmischung durch Schaffung zusätzlichen Wohnraumes nicht ergeben, die Umsetzung der Planung in die Realisierung konnte architektonisch zum Teil nicht bewältigt werden.

In dieser Beziehung zeigten die bisherigen Erfahrungen, dass die Ueberbaumöglichkeiten weniger stark durch Rechtsvorschriften vorgezeichnet werden sollten, sondern auf eine möglichst natürliche Art und Weise eine bessere Einordnung in ein ausgewogenes "Ensemble" von Bauten angestrebt werden muss. Es steht heute fest, dass auch der Baulinienplan 1967 aufgehoben werden wird. Zukünftige Bauten sollen der geschlossenen Bauweise entsprechend am Trottoirrand stehen, wie dies um 1900 bewerkstelligt wurde: Hierzu genügen die normalen zonenplanerischen Bestimmungen, wobei im Rahmen der Zonenplanrevision die Gebäudehöhe auf das bestehende Mass reduziert werden soll.

Bei der Planung neuer Bauvorhaben sollten vermehrt Architekturwettbewerbe durchgeführt werden. In drei Fällen konnten private Bauherrschaften überzeugt werden, dieses Vorgehen zu wählen. Die Ergebnisse waren äusserst positiv. Die erstprämiierten Projekte nehmen Rücksicht auf die bestehende Bausubstanz, stellen jedoch eine deutlich erkennbare Ergänzung unserer Zeit dar.

Ebenfalls von Bedeutung ist, dass die Verwaltung in der Lage ist, Baugesuche auf kompetente Art zu beurteilen. Die ordentliche Baukommission wurde in Baden durch eine Stadtbildkommission unter Beizug von auswärtigen Fachleuten ergänzt.

Bauliche Veränderungen im Stadtbild bedürfen einer intensiven und fachkundigen Auseinandersetzung. Die Wesensmerkmale der bestehenden Bausubstanz sind zu erkennen, die heutigen Bedürfnisse in einer neuen Formsprache

zu interpretieren. Im Grundsätzlichen, wie Massstab, Proportionen, ist Rücksichtnahme geboten, in der Durchbildung soll ein grösstmöglicher Spielraum gewahrt bleiben.

Dies sei deshalb betont, weil nach einer Zeit der wachstumsorientierten, massstabslosen Erneuerungsplanung nun sehr oft eine allzu ängstliche Rücksichtnahme auf die Vergangenheit zur Regel wird. Man sucht die Idylle, es wird angepasst, wo es im Grunde nichts anzupassen gibt. Die Gegenwartsarchitektur muss jedoch ihren Ausdruck finden. Dies darf nicht durch immer mehr ins Detail gehende Bauvorschriften geschehen. Die Erneuerungsplanung muss von einer fachkundigen Auseinandersetzung getragen werden.

Berichterstattung der Arbeitsgruppe

Am Beispiel der Badstrasse wurden zwei Themen behandelt: 1. Realisierung der Planung und 2. Nutzungsdurchmischung und Förderung von Fussgängerzonen.

Zuerst wurde vermerkt, dass die unterschiedliche Herkunft der Teilnehmer, einerseits Architekten und Planer und andererseits Juristen, Politiker, Nationalökonomien und Soziologen, sich in unterschiedlichen Ansichten ausdrückte und damit das Spannungsfeld der Diskussion bestimmte.

Zum ersten Thema wurde die Gruppe anfangs informiert, dass von den Architekten der Gestaltungsplan von 1967 als Vorprojekt verstanden wurde. Der Grund dafür war der Wunsch nach höchstmöglicher Ausnutzung, die im Rahmen des Planes erstarkt war. Die Architekten der Gruppe brachten folgende Vorschläge:

- Die historische Dimension ist stärker zu berücksichtigen, indem alte Bauvorschriften und Baulinien analysiert und für unsere Zeit neu interpretiert werden.
- Verstärkt mit Raumprofilen und Gestaltungsvorschriften operieren.
- Gestaltungspläne veralten rasch, sie sind deshalb kurzfristig von der Realisierung einer Ueberbauung zu veranlassen und flexibel zu handhaben.

Ein anderer Teil der Gruppe vertrat die Meinung, dass die Bevölkerung gar nicht auf architektonische Qualitäten anspreche, wie dies von den Architekten geglaubt wird. Für die Planung müsse deshalb mehr Grundlagenforschung betrieben werden, damit die Architekten und Planer nach klaren Kriterien an städtebauliche Fragen herangehen und nicht jeweils das Opfer einer neuen Architekturmode werden.

Auch zum zweiten Thema wurden zuerst einige Hintergrundinformationen gegeben. Von Bedeutung war, dass z.B. der Wohnanteil um die Hälfte abgenommen hat und dass die Geschäftsleute mit der Fussgängerzone zufrieden sind. Der Anlass für die Planung einer Fussgängerzone war die Konkurrenz zum Shopping-Center auf der grünen Wiese.

Verkehrsfreie Bereiche seien eher etwas für Wohnviertel, so bemängelten Soziologen und andere Teilnehmer. Sie würden aber in der Regel in Geschäftsvierteln durchgeführt, wobei der verdrängte Verkehr die Wohnviertel zusätzlich belästige.

Vom Gruppenleiter wurde jedoch betont, dies treffe für die Stadt Baden nicht zu. Zur Wohnungsdurchmischung wurde auf die Präferenz der Bürger hingewiesen, die eher in reinen Wohnvierteln wohnen wollen, was auch die Tatsache bestätige, dass gehobene Wohnviertel kaum Arbeitsplätze aufweisen. Verglichen mit der ursprünglichen Zielsetzung - Förderung des Detailhandels in der Innenstadt von Baden - könne die Planung Badstrasse jedoch als Erfolg bezeichnet werden.

3. DISKUSSION AM "RUNDEN TISCH" ZUR SIEDLUNGSERNEUERUNG HEUTE

Leitung: Dr. R. Stüdeli, Direktor der Schweiz. Vereinigung für Landesplanung Bern

Teilnehmer: Dr. H. Elsasser, Geograph, ORL-Institut Zürich;
J. Hübschle, Oekonom, Prognos AG, Basel;
Dr. P. Iblher, Oekonom, Berg BRD;
U. Rellstab, Journalistin, Zürich;
Dr. V. Rickenbach, Stadtmann Baden.

R. Stüdeli: Ich habe bemerkt, dass verschiedene Vorstellungen über den Inhalt der Diskussion am runden Tisch bestehen. Trotzdem möchte ich einige Gedanken als Einstieg in das Gespräch voranstellen:

Siedlungserneuerung kann zu einer Reduktion der möglichen Ausnutzung und damit zu einer Bevölkerungsabnahme führen. Die Vor- und Nachteile, die daraus entstehen, sind genau zu überprüfen.

Siedlungserneuerung ist eher ein Problem der Kernstädte als der Agglomerationsgemeinden. Die Beziehung zwischen den Agglomerationsgemeinden und den Kernstädten ist ein Problem, das einer Lösung bedarf. Wir dürfen jedoch nicht auf einmal zu viel wollen und dann nichts machen. Die Siedlungserneuerung muss jetzt in die Hand genommen werden.

Ohne generelle Zielsetzungen der Gemeinde sollte man nicht mit der Siedlungserneuerung beginnen. Schon wegen der knappen finanziellen Mittel müssen Prioritäten gesetzt werden und die Siedlungserneuerungen Teil eines Regierungsprogrammes sein.

V. Rickenbach: Zu den angeschnittenen Fragen möchte ich zu bedenken geben, dass in der Planung alle Aspekte neu zu evaluieren sind, dazu gehören auch anzustrebende Ausnutzung und Bevölkerungszahl. Dies muss in einer Gemeinde im Rahmen von gemeinsamen Problemsichten und Zielsetzungen geschehen. Aus dieser Gesamtsicht ergeben sich dann Funktion und Aufgaben der einzelnen Quartiere sowie zu einem späteren Zeitpunkt die Umsetzung der Planung in bauliche Massnahmen.

R. Stüdeli: In der Siedlungserneuerung gehört das Primat der Wohnumfeld-

verbesserung und der ausgeglichenen Bevölkerungsstruktur gegenüber der Erhaltung und Steigerung der Bevölkerungszahl.

- J. Hübschle: Die gestrige Besichtigung der Limmatstrasse zeigte, dass im Rahmen der Erneuerung und Modernisierung zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden kann; Damit kann eine Zunahme der Bevölkerung verbunden sein. Die Bevölkerungsabnahme ist eher vor dem Hintergrund der Wohnungsbelegungsdichte zu sehen.
- P. Iblher: Die Aufgabe der Siedlungserneuerung, hier möchte ich die Aussage von Herrn R. Stüdeli nuancieren, beschränkt sich nicht nur auf die Kernstädte der Agglomeration, sondern betrifft auch die ländlichen Gebiete mit einer unterdurchschnittlichen Wohnungsausstattung. Bei der Entlastung von Ballungszentren dürfte dieser Gesichtspunkt eine Rolle spielen. Unabhängig davon kommt dem Problem der Zielsetzung grosse Bedeutung zu. Verstärkt ist die Planung auf bedarfsorientierte Zielsetzungen auszurichten, um die beschränkten Mittel effizient einzusetzen. Die Planung führt zu keinem Erfolg, wenn Wohnungsangebot und -umfeld kümmerlich bleiben und die Bewohner nicht zu halten sind. Dies bedeutet explizite Zielformulierungen und das Aufdecken von Zielkonflikten z.B. zwischen Kleingewerbe und Bewohnern. Ueberhaupt konzentriert man sich in der Siedlungserneuerung zusehr auf die Wohnungsversorgung und vernachlässigt das Problem des Kleingewerbes.
- U. Rellstab: Ich frage mich, ob eine detaillierte Ausformulierung von Zielen und Massnahmen nicht zuviel Zeit braucht. Wäre es nicht besser, einfach pragmatisch mit der Siedlungserneuerung zu beginnen? Bei der Siedlungserneuerung wird immer wieder von Bevölkerung und Wohnen und sehr wenig von Gemeinschaftseinrichtungen (Spielplätze und Begegnungsräume) gesprochen. Hier haben wir auch wieder das Problem, dass Wohnraum hergegeben werden sollte, um mitmenschlichere Verhältnisse in den Städten zu schaffen.
- H. Elsasser: Für mich ist die Perfektion der Siedlungserneuerung in der Schweiz ein Problem, z.B. die Erneuerungen der Stadt Zürich, die für die nächsten 50 bis 60 Jahre reichen. Sollte nicht

eher eine weniger perfekte Siedlungserneuerung angestrebt werden?

- R. Stüdeli: Ist Siedlungserneuerung ohne Zielsetzungen überhaupt möglich, wie Frau Rellstab meint? Sind Gemeinschaftsräume eine Zielsetzung, die der Staat übernehmen soll? Entscheidet die Bevölkerung, die Behörden oder das Parlament über die Zielsetzungen?
- U. Rellstab: Es gibt Vorschriften baupolizeilicher Art, aber keine, die Bedingungen für das Zusammenleben der Bewohner schaffen.
- R. Stüdeli: Gemeinschaftseinrichtungen belasten zusätzlich die Finanzen der Gemeinde. Deshalb noch einmal die Frage, wer entscheidet über die Zielsetzungen? Nach dem neuen Raumplanungsgesetz wird der Einbezug der Bevölkerung verlangt.
- V. Rickenbach: Im Gegensatz zur Frau Rellstab bin ich der Meinung, ohne Zielsetzung sollte nicht mit der Siedlungserneuerung begonnen werden. Schon wegen der finanziellen Konsequenzen muss man überlegt vorgehen. Zuerst ist deshalb der heutige Zustand zu beurteilen und mögliche Zukunftsperspektiven müssen aufgezeigt werden. Möglichst frühzeitig sind die Betroffenen in die Planung einzubeziehen. Wer damit beginnt - Bevölkerung, Behörden oder Parlament - ist nicht so wichtig. In Baden wurden die Zielsetzungen und Zukunftsperspektiven von einer interdisziplinären Arbeitsgruppe der Gemeinde formuliert und die Bevölkerung mit den Resultaten konfrontiert. Eine leitende Instanz ist notwendig, wie auch die Auseinandersetzung der Fachleute mit den direkt Betroffenen. Dies führt zu gemeinsamen Vorstellungen, die sich auch realisieren lassen.
- R. Stüdeli: Also zuerst die Fachleute und dann die Bevölkerung, was meinen die anderen dazu? (Einwand V. Rickenbach: Seine Ausführungen seien nicht so absolut zu verstehen.)
- P. Iblher: Ich möchte weniger darüber reden, ob die Zielsetzungen von Planern oder Bevölkerung erarbeitet werden, sondern wie man an die Zielsetzungen herankommt. Von welcher Seite die Initiative kommt, hängt weitgehend von der Grösse des Gebiets ab. Für die Gesamtstadt ist die Initiative aus der Bevölkerung weniger wahrscheinlich als für ein Quartier, das erneuert

werden soll. Zwei Verfahren sind denkbar, um an die Zielsetzung heranzukommen:

1. Die informelle Kontaktnahme mit Vereinen und Interessensgruppen
2. Die Untersuchung der Probleme und Mängel mittels einer Repräsentativbefragung, deren Ergebnisse dann wieder an Vereine, Interessensgruppen und Einwohnerschaft zurückgegeben werden.

Ziel ist es, einen gemeinsamen Konsens über die anzustrebenden Veränderungen zu erlangen.

- R. Stüdeli: Genügt dieses Vorgehen nach dem neuen Raumplanungsgesetz? Ein weiterer Weg wäre, die Vorstellungen der Behörden an die Bevölkerung heranzubringen.
- J. Hübschle: In der Praxis ist es doch so, dass für ein Erneuerungsgebiet ein konkreter Anlass besteht. Aus den übergeordneten Zielen der Stadt werden dann die Ziele für das Quartier abgeleitet. In der Diskussion über das Quartier Linsebühl in St. Gallen haben wir gesehen, dass diese statischen und eindimensionalen Ziele sich im Laufe der Arbeit nicht aufrechterhalten lassen, d.h. die Ziele sind jeweils dem neuesten Erkenntnisstand anzupassen. Ein Punkt ist zur Bestandesaufnahme anzumerken: Wenigstens die Hintergründe sind gesamtstädtisch zu erfassen. Die Nachbargebiete sind in die Ueberlegungen einzubeziehen, weil Verbesserungsmassnahmen auch Auswirkungen auf Klima und Investitionsbereitschaft über das eigentliche Erneuerungsgebiet hinaus haben. (Einwand R. Stüdeli: Siedlungserneuerung ist doch ein genereller und kein quartierspezifischer Anlass.) Hier muss ich doch betonen, dass es Gebiete mit wenig kommunikationsfreudiger Bevölkerung gibt. Diese Quartiere werden planerisch oft vernachlässigt.
- R. Stüdeli: Nach meinen Vorstellungen muss die Stadtregierung entscheiden, wo saniert wird.
- U. Rellstab: Es spielt keine Rolle, ob die Regierung der Animator für eine Siedlungserneuerung ist oder die Betroffenen, wichtig ist, dass es einen Animator gibt. Aber die Anregungen dürfen nicht nur von oben kommen, sondern die Ideen der Betroffenen sind auch zu berücksichtigen, weil sonst die Durchsetzung der Planung schwierig wird.

- V. Rickenbach: Prioritäten dürfen nicht durch unmittelbare Anlässe in einem Quartier präjudiziert sondern, sollen längerfristig festgelegt werden. Jedoch lässt sich nicht leugnen, dass ein unmittelbarer Anlass wie das Shopping Center Spreitenbach in der Nähe von Baden die Sanierung der Innenstadt förderte. Planung ist eine Führungsaufgabe, die aufgrund eines Leitbilds Prioritäten setzt.
- R. Stüdeli: Wie geht man methodisch an die Erneuerung eines Gebiets heran?
- H. Elsasser: Mein Eindruck zur Bestandesaufnahme ist der, wenigstens was die Arbeitsgruppe Altstadt Liestal betrifft, dass die Mittel für die Planung eingeschränkt sind, aber für eine "interessante" Bestandesaufnahme verbraucht werden. (Einwurf R. Stüdeli: Dieselbe Kinderkrankheit in der Siedlungserneuerung, wie sie bei der Ortsplanung bestand?)
- P. Iblher: Dies ist tatsächlich ein Problem, wenn das gesamte Geld für die Bestandesaufnahme verwendet wird und nichts mehr für die Erarbeitung von Alternativen und Konzepte übrig bleibt. Bei der Bestandesaufnahme ist zu berücksichtigen, was man bereits weiss. Unter Umständen lassen sich hier Mittel einsparen. Dies hängt z.T. von den Kommunikationsmöglichkeiten mit der Bevölkerung, den Vereinen und den Interessensgruppen im Quartier ab, d.h., von der Gratisenergie, die man mobilisieren kann. Vor Beginn der Bestandesaufnahme muss also geprüft werden, in welchem Umfang sie stattfinden soll. Unbestritten ist, dass sie durchgeführt werden muss, um die Schwachstellen innerhalb des Gebiets festzustellen. Zu überprüfen ist auch der Handlungsspielraum, der für die Planung wirklich besteht. Mein etwas überraschender Eindruck von der Arbeitsgruppe Bümpliz ist die immer noch vorhandene Konzentration auf raummässige, kubusmässige, gestalterische Aspekte. Dagegen werden Bedürfnisse, Erfahrungs-, Aktionsmuster und Verhaltensweisen zuwenig beachtet und nicht in Beziehung zu den gestalterischen Aspekten gebracht.
- J. Hübschle: Ich stimme den Ausführungen von Herrn P. Iblher zu und möchte auf eine weitere Gefahr aufmerksam machen: Da immer mehr Fach-

leute aus verschiedenen Disziplinen in der Siedlungserneuerung tätig sind, besteht auch von dieser Seite die Gefahr, dass mehr Aspekte berücksichtigt werden und die Bestandesaufnahme dadurch ins Uferlose wächst. Die Bestandesaufnahme braucht keineswegs perfekt und detailliert zu sein, sondern sollte sich nur auf die zu lösenden Probleme ausrichten. Im weiteren war auch in meiner Arbeitsgruppe die Tendenz zur Ueberbewertung von physischen und architektonischen Aspekten vorhanden. Sozio-ökonomische Aspekte wurden erst am Schluss behandelt.

V. Rickenbach: Bestandesaufnahmen sind nicht nur eine Frage des Finanz-, sondern auch des Zeitaufwandes. Zuviel Zeitaufwand führt statt zur Siedlungs- zur Bestandesaufnahmeerneuerung.

H. Elsasser: Wahrscheinlich gibt es mehr Unterlagen über die Quartiere, und wir wissen mehr über sie, als zugegeben wird. Hilfreich wäre eine kantonale oder eidgenössische Stelle, die diese Unterlagen in einer Form aufbereitet, wie sie die Planer brauchen.

U. Rellstab: Das Gespräch mit den Bürgern gehört mit zur Bestandesaufnahme. Quartiervereine, die zwischen Bürgern und Verwaltung vermitteln könnten, haben bisher geschlafen. Nicht nur Statistiken und Tabellen, sondern auch das Gespräch mit den Bewohnern gibt die Möglichkeit, tatsächlich etwas über ihre Wünsche zu erfahren. Die Quartiere sind besser zu strukturieren z.B. Quartierparlamente oder Erneuerung der Quartiervereine.

V. Rickenbach: Das direkte Gespräch mit den Quartierbewohnern muss gesucht werden, am besten wenn sie gezwungen werden, zu Vorschlägen Stellung zu beziehen. (Einwurf R. Stüdeli: Die Parteien haben doch Quartiersektionen.)

U. Rellstab: Die Quartiersektionen einiger Parteien haben mehr gesamtstädtische Fragen und Mitgliederwerbung im Kopf; dabei vernachlässigen sie ihre Rolle als Gesprächspartner der Quartierbevölkerung.

P. Iblher: Noch eine Bemerkung zu den Kosten der Bestandesaufnahme: Billige Formen sind die Nutzung vorhandener Daten und infor-

meller Kontakte zur Quartierbevölkerung (Interessensgruppen, Vereine). Teuer ist dagegen die Durchführung von Primärerhebungen. Neben Strukturdaten sollten auch Aktionsdaten berücksichtigt werden: Wo kaufen, parkieren und erholen sich die Quartierbewohner? Wo spielen die Kinder? Vor der Planung sollte man Vorstellungen darüber haben, wenn auch nicht bis ins letzte Detail.

- R. Stüdeli: Veraltete Zielvorstellungen, Bauvorschriften und Planungen führen zu Ausnutzungen, die nach heutigen Erkenntnissen zu hoch sind. Wie können diese zu hohen Nutzungsmöglichkeiten wieder reduziert werden?
- J. Hübschle: Es gibt Unternutzungen aufgrund der Bauvorschriften, aber auch unterbelegte Wohnungen. Deshalb ist die Siedlungserneuerung auf eine ganz bestimmte Bevölkerungsgruppe, nämlich Familien mit Kindern, auszurichten. Damit wird eine Zunahme der Bevölkerung erreicht. Ob die mögliche Bebauungsdichte nach Bauvorschriften ausgenutzt werden soll oder nicht, ist eine Frage der Behaglichkeit im Quartier, wobei ausreichende Wohnausflächen eine wachsende Rolle spielen.
- R. Stüdeli: Herr Hübschle, Sie sind meiner Frage ausgewichen.
- J. Hübschle: Den Grundeigentümern ist das Interesse an einer langfristigen Vermietbarkeit und die negativen Konsequenzen einer Vollausnutzung klarzumachen. Dies bedeutet für die Hauseigentümer Verzicht auf eine mögliche Maximalrendite.
- R. Stüdeli: Sind Neubauwohnungen trotz höherer Ausnutzung nicht leichter zu vermieten?
- P. Ibelher: Ich pflichte Herrn Hübschle bei. Der Hauseigentümer muss in sein Kalkül nicht nur das einbeziehen, was er in seinem Geldbeutel hat, sondern auch die Auswirkungen der Nichtvermietbarkeit. Hauseigentümer wie Versicherungen und Pensionskassen berücksichtigen bereits den Behaglichkeitsaspekt. Ein negatives Lehrbeispiel ist die grössere Siedlung in der Nähe von Basel, wo trotz guter Wohnungen z.B. die Behaglichkeit vernachlässigt wurde. Die Konsequenz sind leerstehende Wohnungen.

- R. Stüdeli: In den Städten herrscht eine solche Wohnungsnot, dass die Hauseigentümer sich über solche Ueberlegungen hinwegsetzen können.
- U. Rellstab: Mein Viertel ist ein gutes Beispiel für ein immer mehr zubetoniertes Wohnquartier. Vielleicht legen die Versicherungen stärkeren Wert auf die Wohnbehaglichkeit, aber die vielen Erbgemeinschaften kümmern sich nicht darum. Es ist abzusehen, bis wann das schöne Quartier kaputt ist, wenn nicht bald abgezont wird.
- H. Elsasser: Eine zusätzliche Frage an Herrn Hübschle: Was passiert mit den auf Familien mit Kindern ausgerichteten Erneuerungsgebieten, wenn diese Familien älter werden und ohne Kinder sind? Haben wir dann nicht wieder dieselben Probleme mit unterbelegten Wohnungen?
- J. Hübschle: Dies ist auch ein Problem der Neubaugebiete bzw. ein gesamtstädtisches Problem.
- P. Iblher: Viele Investoren rechnen immer noch mit der Bereitschaft, den Wohnungssuchenden jede Wohnung vermieten zu können. Es gibt jedoch Ansätze zu einer Neuorientierung, da die Leute nicht nur wegen der Wohnungen sondern auch wegen der schlechten Umweltverhältnisse und der hohen Mieten aus den Städten abwandern. Einer der Gründe warum die Mieten hoch sind, liegt in der Konkurrenz mit dem Gewerbe. Diese wird in der Zukunft abnehmen. Deshalb ist es jetzt interessant, die Investoren davon zu überzeugen, auf die Behaglichkeit stärker Rücksicht zu nehmen.
- V. Rickenbach: Siedlungserneuerung führt nicht zwangsweise zu einer Nutzungsreduktion. Es ist zu statuieren, dass ein bestimmter Wohnanteil einzuhalten ist. Besser wäre die Ueberzeugung der Wohnbevölkerung, welche auch Auswirkungen auf die Verhaltensweise der Hauseigentümer hätte. Manchmal ist auch Abzonen ohne grosse finanzielle Belastung für die Gemeinde möglich.
- R. Stüdeli: In grösseren Städten wird sich die Erneuerung nicht nur auf das Zentrum beschränken. Ein Wohnanteilplan der Gemeinde muss auf einer kantonalen gesetzlichen Grundlage beruhen. Hat die Stadt Baden selbst Mittel eingesetzt, um Land zu

kaufen und um die Modernisierung der Wohnungen vorantreiben zu können?

- V. Rickenbach: Die Stadt Baden hat sich stark finanziell engagiert. Die Mittel beschränkten sich aber hauptsächlich auf Verkehrsprobleme und Rahmenbedingungen für eine gute architektonische Lösung. Oeffentliche Mittel zugunsten von Hochbauten wurden nur bei der Wohnbauförderung eingesetzt.
- R. Stüdeli: Das Umweltgesetz bringt neue Sanierungspflichten für die Städte, insbesondere was Energiesparmassnahmen betrifft. Wir sollten aber jetzt zum Ende unserer Diskussion kommen. Ich möchte deshalb den Teilnehmern des runden Tisches noch eine letzte Gelegenheit zu einer Stellungnahme geben.
- H. Elsasser: Mir scheint, dass in der Siedlungserneuerung vermehrt eine Zusammenarbeit zwischen Planern, Politikern, Wissenschaftlern und Betroffenen anzustreben ist.
- U. Rellstab: Ein zusätzliches Problem ist die Verwurzelung der Bewohner im Quartier. Die Mieter müssen sich wieder sicherer in ihren Wohnungen fühlen können.
- P. Iblher: Ich möchte das Augenmerk darauf lenken, dass neben Wohnungsangebot auch die kleingewerbliche Struktur zu beachten ist. Versorgungsgrossformen (Einkaufszentren) treten sicher wieder zurück zugunsten kleinerer Versorgungseinrichtungen im Nahbereich. Für diese sollten im Erneuerungsgebiet Standorte offen gehalten werden.
- V. Rickenbach: Siedlungserneuerung braucht eine Gesamtsicht und ist nicht nur eine fachtechnische Angelegenheit. Erfolge sind nur auf der Basis einer breiten und intensiven Oeffentlichkeitsarbeit möglich. Alle müssen mithelfen.
- J. Hübschle: Zwei Dinge sind hervorzuheben:
1. Die Städterneuerung ist in kleinräumiger Masse durchzuführen; der Pflege des Bestandes muss grossen Wert zukommen.
 2. Es sollten keine kantonalen und eidgenössischen Instrumente geschaffen werden, die Gemeinden auf ein festes Vorgehen fixieren könnten.

4. ANMERKUNGEN ZU EINIGEN FRAGEN DER SIEDLUNGSERNEUERUNG

Von Roland Haari, Basel

Mit dem Kurs über die Siedlungserneuerung sollten Denkanstösse zu Problem-sichten, Zielsetzungen oder zum methodischen Vorgehen für die Praxis der Gemeinden gegeben werden. In einem gewissen Ausmass ist dies, wie z.B. die Diskussion am "Runden Tisch" zeigte, auch gelungen. Doch die Erinnerungen an die zwei Tage fordern geradezu heraus, einige Fragen zur Planung der Siedlungserneuerung zu verdeutlichen. Insbesondere bereiten Erklärungsversuche über die Ursachen von Missständen, Vorstellungen zur Wirkung von Massnahmen, Berücksichtigung von Bedürfnissen und problemorientierte Bestandesaufnahme immer wieder Schwierigkeiten.

Erklärungsversuche über die Ursachen von Missständen

Ohne Verständnis der Ursachen von Missständen ist es unmöglich, geeignete Massnahmen abzuleiten. Trotzdem wird den Ursachen von Missständen häufig zu wenig Beachtung geschenkt. In vielen Fällen begnügt man sich mit einer Beschreibung des Zustandes und einer ad hoc Begründung. Dass in diesem Vorgehen der Misserfolg der Planung oft vorprogrammiert ist, zeigt eine Aussage wie "Bevölkerungsabnahme durch Verdrängung der Wohnnutzung", die für bare Münze genommen, zu Massnahmen wie Zweckänderungsverboten führte.

In der Zwischenzeit ist bekannt, dass die Abnahme der Bevölkerung in den Städten vor allem durch die gestiegenen Ansprüche der Bewohner an die Wohnfläche (abnehmende Belegungsdichte) verursacht wird. In reinen Wohngebieten ist die Bevölkerungsabnahme oft ausgeprägter als in den Mischgebieten. Wenn zusätzlich bekannt wird, dass der Grundbesitz, der von juristischen Personen für wirtschaftliche Aktivitäten genutzt wird z.B. in der Stadt Basel nur ca. 12 % beträgt, stellt sich dann doch die Frage nach der Wirksamkeit von Zweckänderungsverboten.

Bei Planungen entsteht deshalb der Eindruck, dass man sich mit monokausalen Erklärungen zufrieden gibt, auch wenn tatsächlich viele Ursachen einem Phänomen zugrunde liegen. Im weiteren fällt auf, dass eine plausible Erklärung (Hypo-

these) oft als "Wirklichkeit" missverstanden wird, obwohl eine einleuchtende Argumentation eben nicht immer richtig sein muss. Eine empirische Ueberprüfung wäre deshalb notwendig, wenn die Massnahmen mit den Ursachen von Missständen begründet werden. Denn sonst kann viel unnötiger Aufwand für Planungen oder Investitionen entstehen.

Vorstellungen zur Wirkung von Massnahmen

Ein anderes Unbehagen verursachen die häufig fehlenden Ueberlegungen zur Wirkung von Massnahmen: Man stellt ein durch die Nutzungsentmischung verursachte "Verarmung des Stadtlebens" fest und dekretiert eine Nutzungsdurchmischung. Die angestrebten Mischungsverhältnisse werden in einem Wohnflächenanteil- oder Nutzungszonenplan dargestellt. Damit wäre das Problem gelöst, oder etwa doch nicht? In einer Planung der Stadt New York mit ähnlichen Zielen wurde nachträglich festgestellt, dass gar kein so grosser Bedarf an Büro-, Gewerbe- und Einkaufsflächen vorhanden ist, um diese Strasse im unteren Teil von Manhattan "lebhaft" zu machen. Reine Wohnviertel werden immer einen grossen Teil des Stadtgebiets einnehmen. Darüber werden sich insbesondere die Bewohner freuen, da Ergebnisse von Befragungen darauf hinweisen, dass eine Durchmischung weitgehend abgelehnt wird.

Bevor Massnahmen festgelegt, die Geldmittel zur Verfügung gestellt und das gesetzliche Instrumentarium geschaffen werden, ist abzuklären, ob die gewählte Vorgehensweise aufgrund der Rahmenbedingungen überhaupt die gesteckten Zielsetzungen erfüllen kann. Auch ungeprüfte Vorstellungen über die Wirkung von Massnahmen können zu verfehlten Anstrengungen führen.

Berücksichtigung von Bedürfnissen

In den Planungen wird von der Prämisse ausgegangen, dass wie z.B. das Zürcher Planungs- und Baugesetz festlegt, "die räumlichen Voraussetzungen für die Entfaltung des Menschen" geschaffen werden sollen. Dieses Postulat verlangt zumindest rudimentäre Kenntnisse über die Bedürfnisse der Planungsbedingten. Die starke Betonung der physischen und ästhetischen Eigenheiten eines Gebiets erwecken indessen eher den Eindruck, dass die Vorstellungen der Architekten-Planer zum Massstab genommen werden. Das Erscheinungsbild spielt zwar, wie Untersuchungen zeigten, eine Rolle für das Wohlbefinden der

Bevölkerung. Im Vordergrund der Ansprüche steht aber weniger eine detaillierte Ausgestaltung von räumlichen oder kubischen Details als der ruhige, grüne und gepflegte Eindruck des Wohngebiets. Ein stärkeres Gewicht haben z.B. Hindernisse bei täglichen Aktivitäten wie gefährliche Strassen oder die soziale Zusammensetzung eines Quartiers, die über die Bereitschaft zu nachbarlichen Beziehungen entscheidet.

Wäre aufgrund dieser Tatsachen in der Planung nicht eine Schwerpunktverschiebung von architektonischen Ueberlegungen zur Erforschung von Anforderungen und von Problemen der Bewohner vorzunehmen? Ein Mittel dazu ist die Beteiligung der Betroffenen an der Planung. Aber die Kommunikation mit der Bevölkerung kann nur funktionieren, wenn die Planer für deren Bedürfnisse vorher sensibilisiert werden.

Problemorientierte Bestandesaufnahme

In der Diskussion am "Runden Tisch" wurde für eine problemorientierte Bestandesaufnahme plädiert, um den Erhebungsaufwand zu reduzieren. Vor jeder Planung ist also Umfang und Inhalt der Bestandesaufnahme neu zu definieren.

Anlass für die Planung ist z.B. eine unerwünschte Bevölkerungsabnahme. In einem ersten Erklärungsversuch wird von der gleichzeitigen Zunahme der Dienstleistungen in den citynahen Wohngebieten ausgegangen, welche die Wohnnutzungen verdrängen. Als Massnahme ist die Festlegung eines Mindestanteils an Wohnfläche denkbar, um die unerwünschte Umwandlung von Wohnungen in Büros zu verhindern. Vor der Realisierung solcher Massnahmen sollte jedoch die Hypothese überprüft werden. Der Vergleich der Bevölkerungs- und Arbeitsplatzentwicklung in verschiedenen Quartieren zeigt unter Umständen, dass in älteren Wohnvierteln ohne nennenswerten Anteil von Arbeitsplätzen die Bevölkerungsabnahme früher einsetzte und stärker ausgeprägt ist als in den Mischgebieten.

Für die Bevölkerungsabnahme reicht offensichtlich die Annahme, Dienstleistungen verdrängen Wohnnutzungen, nicht mehr aus. Die Ermittlung der Wohnungsentwicklung lässt erkennen, dass eine Bevölkerungsabnahme trotz gleichbleibendem oder sogar zunehmendem Wohnungsbestand stattfand, d.h. die abnehmende Belegungsdichte in den Wohnungen erklärt den grössten Teil des Bevölkerungsverlustes. In einer ersten Vermutung werden die Witwen, die in der alten Wohnung

verbleiben, für die verringerte Belegungsdichte verantwortlich gemacht. In der Tat weisen die Viertel mit einer starken Bevölkerungsabnahme eine überalterte Bevölkerungsstruktur auf. Aber gleichzeitig nahm auch in Quartieren mit einer steigenden Bevölkerungszahl die Belegungsdichte ab. Anscheinend sind für die Bevölkerungsabnahme auch die gestiegenen Wohnbedürfnisse verantwortlich zu machen. Dem Schutz der Wohnnutzung vor Dienstleistungen kommt zur Stabilisierung der Einwohnerzahl eher eine geringe Bedeutung zu. Die neue Problemstellung könnte deshalb lauten: Wie kann der Bevölkerungsverlust bei abnehmender Belegungsdichte in den Wohnungen minimiert werden?

Die obige Argumentation zeigt, dass die Bestandesaufnahme kein "abgeschlossener" Arbeitsschritt sondern ein Prozess ist: Mit zunehmendem Informationsstand verändern sich Problemsichten, Zielsetzungen, Massnahmen und nicht zuletzt der Bedarf an Entscheidungsgrundlagen. Die Bestandesaufnahme ist deshalb ein kontinuierliches, zielgerichtetes und systematisches Sammeln von Daten, um die Ursachen der Missstände und die Folgewirkungen von Massnahmen zu erkennen. Sobald Fehlentscheidungen aufgrund des Wissensstandes unwahrscheinlich sind, kann die Erhebung abgebrochen werden.