

Synthese der Diskussion: «Mehr bezahlbarer Wohnraum dank/trotz Verdichtung»

Organisiert wurde die Podiumsdiskussion vom Bundesamt für Wohnungswesen BWO gemeinsam mit dem Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich.

Moderation

Rahel Marti, Architektin und Redaktorin für Orts-, Stadt- und Raumplanung der Zeitschrift Hochparterre

Teilnehmende

Frédéric Frank, Architekt EPFL, kantonaler Denkmalpfleger, Kanton Neuenburg

Fredy Hasenmaile, Chefökonom Raiffeisen Schweiz

Daniel Kolb, Kantonsplaner, Leiter der Abteilung Raumentwicklung, Departement Bau, Verkehr und Umwelt Kanton Aargau

Sophie Marée, Direktionsmitglied von M&R Conseils Projets Immobiliers SA

Claudia Schwalfenberg, Leiterin Fachbereich Politik, Verantwortliche Baukultur SIA

November 2023



Die Veranstaltung im Rahmen der Schweizer Wohntage 2023 brachte Expertinnen und Experten aus Forschung, Planung und Immobilienentwicklung zusammen, um die Herausforderungen der Wohnraumknappheit und die Ursachen steigender Wohnkosten im Zusammenhang mit der Raumplanung zu diskutieren. Die Teilnehmenden brachten vielfältige Perspektiven ein, die auf ihren diversen beruflichen Hintergründen basieren.

Wie soll die Raumplanung auf steigende Wohnkosten reagieren?

In der Diskussion wurde einerseits die Notwendigkeit betont, mehr Wohnraum mit Ersatzneubauten zu schaffen, andererseits wurde vorgeschlagen, Suffizienz und das Bauen im Bestand stärker als Lösungsansätze zu berücksichtigen. Auch seien die Probleme bei der Verdichtung, die sich aufgrund des Lärmschutzes ergeben, an der Quelle anzugehen; ebenso wurde die Frage aufgeworfen, ob der Fokus auf ganze Quartiere für das Anliegen der Verdichtung der richtige sei. Einzelne Teilnehmende betonten die Dringlichkeit der Situation auf dem Wohnungsmarkt oder wiesen auf die sinkende Angebotsquote hin. Aufgrund der komplexen Situation seien keine einfachen Lösungen zu erwarten, so der Konsens.

Ist Verdichtung als generelle Vorgabe zu wenig differenziert?

Die Teilnehmenden äusserten unterschiedliche Meinungen dazu: Sie sei aus architektonischer Perspektive eine Chance, den öffentlichen Raum zu verbessern und Homogenität etwa in einem Strassenzug herzustellen. Die Verdichtung sei jedoch zu sehr auf die grossen Zentren konzentriert. Angebracht wäre es, auch in den Agglomerationen Verdichtung in hoher Qualität einzufordern. Dazu brauche es städtebauliches Denken und Begleitmassnahmen wie zum Beispiel eine «Commission d'urbanisme», ein beratendes Gremium für Städtebau, Stadtgestaltung o.ä., wie sie manche Schweizer Städte bereits kennen. Wo es um kulturell wertvolle Gebiete gehe, müsse eher das Ensemble im Fokus stehen. Je nach Aufgabenstellung aber auch das Quartier statt des Areals.

Wie können Bauträger mit Instrumenten der Raumplanung zu mehr Qualität ermuntert werden?

Aus der Perspektive von Investoren sei das Gleichgewicht zwischen Ertrag und öffentlichen Qualitätsansprüchen zentral. In Genf gibt es Entwicklungszonen, in denen mindestens ein Drittel der Wohneinheiten gemeinnützig sein

muss. Der Finanzplan und die Mieten werden je nach Wohnungskategorie begrenzt und/oder kontrolliert. Allerdings könne es lange dauern, bis aufgrund solcher Quartierpläne endlich gebaut werden könne. Am Ende seien die Pläne womöglich bereits wieder veraltet. Es bestünden allerdings gute Beispiele in der Romandie, wo die Verfahren zügig vorankamen. In einem der erwähnten Beispiele gab es einen einzigen finanzstarken Eigentümer, und der Kanton und die Stadt zogen am selben Strick – diese Konstellation wurde im Allgemeinen als Erfolgsgeheimnis identifiziert.

In der Deutschschweiz sei zu beobachten, dass sich angesichts der hohen Anforderungen an verdichtete Bauen private kleinere Investoren vermehrt zurückzögen aus dem Immobilienmarkt, während grosse, institutionelle Investoren die Komplexität besser bewältigen könnten.

Was sind Erfolgsfaktoren, was sind die Hindernisse in der Verdichtung?

Vertreter der Wirtschaft plädierten eher für grössere Bauvorhaben; «Klotzen statt kleckern» war die Parole, eine erhöhte Wohnungsproduktion sei das Ziel. Man warnte davor, dass die politische Unterstützung für das Anliegen der Raumplanung, die Zersiedelung zu stoppen, leiden könnte, wenn sich der Mittelstand nicht mehr mit angemessenem Wohnraum versorgen könne.

Hinderlich sei für Investoren das zögerliche Verhalten der Behörden bei der Bewilligung oder Anrechnung von Flächen bei neuen Wohnkonzepten wie Clustern oder flexibleren Grundrissen. Innovativen Investoren entstünden dadurch Nachteile.

Erhöht Qualität die Akzeptanz der Verdichtung?

Die Siedlungsentwicklung nach innen könne nicht nur klotzen bedeuten, sondern sei zwangsläufig auch kleinteilig. Da seien noch Schätze zu heben. In beiden Fällen sei die Siedlungsqualität nicht verhandelbar, wurde betont. Dann sei auch die Akzeptanz für die Verdichtung in der Bevölkerung da. Ein Zurück zu Neueinzonungen und Planung auf der grünen Wiese dürfe es nicht geben. Gewünscht wurde eine aktive Bodenpolitik der Gemeinden, da gebe es gute Beispiele. Einzelne Teilnehmende be-

dauerten, dass im Raumplanungsgesetz kein Vorkaufsrecht für Gemeinden vorgesehen sei. Die Gemeinden müssten bei einem Landerwerb nicht zwingend selbst bauen; sie könnten trotzdem gestalten, was gebaut wird, indem sie den Boden unter Bedingungen im Baurecht weitergäben.

Welche Planungsinstrumente sind zweckmässig?

Mit welchen Planungsinstrumenten sich eine gute Verdichtung erzielen lasse, blieb offen. Einzelne plädierten dafür, nicht so oft auf Sondernutzungsplanungen zu setzen, sondern die Regelbauweise mit einer Bau- und Zonenordnung (BZO) gut auszugestalten und dann direkt ins Baubewilligungsverfahren zu gehen.

Einzelne Kantone gehen bei einer Zonenplanänderung in die Offensive, indem sie Machbarkeitsstudien für neu umgezonte Areale erstellen. Dann wüssten die Eigentümer, was möglich sei. Beständen weitere Hindernisse in der Baulandmobilisierung, hätten gewisse Kantone sogar die Möglichkeit, beispielsweise einem Rentner unter die Arme zu greifen, wenn es ihm an Kapital für die Bebauung seiner Parzelle fehle. So würden Potenziale verflüssigt. Die Kantone sollten noch weiter gehen und sich sensible Grundstücke sichern, wurde in der Diskussion gewünscht. Doch für ein solches Vorpreschen fehle vielerorts der politische Wille.

Aus dem Publikum: Wie lässt sich der Wohnflächenverbrauch beeinflussen?

Die Diskussion hierzu blieb kontrovers. Welches sind die richtigen Anreize? Den Wohnflächenverbrauch besteuern? Das Mietrecht ändern, damit weniger Langzeit-Mietende in günstigen grossen Wohnungen verharren? Anreize zum Umzug setzen?

Konsens war: Es fehle an öffentlicher Sensibilisierung zu dieser Frage, obschon doch der ökologische Fussabdruck in den Schulen ein Thema sei.

Der Weg des geringsten Widerstands sei immer noch das Bauen am Stadtrand, 4-Zimmer-Wohnungen für Familien – und damit für ein veraltetes Verbrauchsmodell, wurde moniert.

Aus dem Publikum: Ein grosses Hindernis für die Verdichtung ist der fragmentierte Immobilienbestand.

Dazu gab es verschiedene Inputs: Es bestehe heute eine gute Datengrundlage, um die Potenziale der Innenverdichtung zu identifizieren. Anschliessend könnten Fachleute auf Gemeindeebene die Eigentümer zusammenbringen und so das Potenzial aktivieren.

Fazit von Martin Tschirren, Direktor des BWO

Die Diskussion zeige die Komplexität und die vielen Ansprüche an eine ausreichende Wohnraumversorgung. Der Elefant im Raum sei: «Wie viel Wachstum wollen wir?» Die Raumplanung mit der Verdichtung könne einen Beitrag zur Entwicklung des Wohnraumbangebots leisten, sei aber kein Wunderrezept. Und die demografische Entwicklung werde als Megatrend einen starken Einfluss haben.

Wohl kaum jemand wolle die Errungenschaften der derzeitigen Raumplanung aufgeben und zurück zum Bauen auf der grünen Wiese. Denn es beständen ja noch Ausnutzungsreserven. Und eingezontes Bauland solle genutzt, mobilisiert oder verflüssigt werden. Die Siedlungsentwicklung gegen innen – sowohl im Neubau als auch durch Ergänzungen des Bestandes – solle genutzt werden, um zu einer hohen Qualität der Siedlungsentwicklung zu kommen.

Bezahlbarer Wohnraum bleibe ein wichtiges Anliegen. Zwar sei die Wohnkostenbelastung der Haushalte gesamthaft nur leicht gestiegen, doch während für die reicheren Haushalte die Wohnkostenbelastung abgenommen habe, sei sie für finanzschwächere Haushalte gestiegen. Deshalb und im Interesse der sozialen Durchmischung sei es für die Akzeptanz von Verdichtungsprojekten wichtig, dass ein bestimmter Anteil an preisgünstigem Wohnraum festgelegt werde.