

Positionspapier Quartier- und Arealentwicklung

Herausgegeben von
Entwicklung Schweiz
Développement Suisse



Entwicklung Schweiz
Développement Suisse

Sinnvolle Quartier- und Arealentwicklungen sind eine Chance

Angesichts des zunehmenden Drucks auf den Raum und der steigenden Wohnungsnachfrage sind Verdichtung und Bauen «gegen innen» im Siedlungsraum zentrale und zukunftsgerichtete Lösungsansätze. Eine zeitgemässe und nachhaltige Quartier- und Arealentwicklung nimmt die Bedürfnisse der Nutzer und Bewohner auf, trägt dem Raum-mangel und dem demographischen Wandel Rechnung und spart gleichzeitig Ressourcen. Quartier- und Areal-entwicklungen sind eine sozioökonomische und sozio-kulturelle Chance für den Städtebau: Das Steuersubstrat wird verbessert, die Nutzungsvielfalt gesteigert und die soziale Durchmischung und Diversität gefördert. Der Weg dazu führt über qualitative hochwertige Verdichtungen. Nur hohe Nutzungsdichten mit einer sehr guten städtebaulichen Qualität bieten die Möglichkeit, sowohl Wohnraum für gut Verdienende als auch für den breiten Mittelstand anbieten zu können. Da hohe Dichten unterschiedliche Expositions-qualitäten für die Wohnungen mit sich bringen, führen sie automatisch zu einem relevanten Anteil günstiger Wohn-ungen. Eine tiefe Nutzungsdichte an zentralen Lagen führt zu Luxus-Produkten, die sich nur wenige Menschen leisten können. In diesem Sinne ist ein Paradigmenwechsel nötig: Hohe Dichte - verbunden mit dem Anspruch an eine hohe Siedlungsqualität - soll nicht nur bei Wohlwollen der Behörden ermöglicht werden, sondern ist den Gemeinden und Städten in Zukunft vorzuschreiben um unsere inner-städtischen Potenziale in der Schweiz auszuschöpfen. Um die gewünschte Arealentwicklung zu fördern sind die Bau-vorschriften zu liberalisieren. Als Beispiel: das Zürcher Niederdorf oder die Berner Altstadt müssten in Bezug auf Verkehrserschliessung, Lärm- und Brandschutz, Gebäude- und Grenzabstände, behindertengerechtes Bauen sowie Wohnhygiene etc. wieder baubar sein! Letztlich ebnet die Entwicklung nachhaltiger Quartiere den Weg für nach-haltige Gemeinden und Städte damit für eine nachhaltige und prosperierende Schweiz.

Denkmalschutz ja – aber nicht um jeden Preis

Rigoroser Denkmalschutz schränkt Entwicklungsmöglich-keiten stark ein. Die Ansprüche an den Wohn- und Arbeits-raum verändern sich jedoch stetig. So müssen Gebäude den neuen Ansprüchen und Bedürfnissen ihrer Nutzer gerecht werden: Das steigert ihre Attraktivität und bildet letztlich die Basis für eine zeitgemässe Siedlungsverdichtung, die im öffentlichen Interesse ist. Eine einseitige und zu starke Ge-wichtung des Denkmalschutzes zulasten der Siedlungsent-wicklung erschwert die angestrebte Verdichtung erheblich. Die Siedlungsentwicklung muss daher in der Interessen-abwägung denselben Stellenwert geniessen wie der Denk-malschutz.

Deshalb sollen die bestehenden Inventare «entrümpelt» werden mit dem Ziel, diese zu halbieren. Sinnvolle Ersatzbauten müssen möglich sein. Ebenso müssen Bedingungen geschaffen werden, dass Gebäude ganz abgerissen oder zumindest strukturell massiv verändert werden können. Dies steht nicht im Widerspruch mit dem Ortsbildschutz: Schützenswerte Ortsbilder im Ortskern sollen auch weiterhin erhalten werden.

Funktionale Durchmischung fördern – Verkehr und Mobilität als Chance nutzen

Die funktionale Durchmischung ist ein wirksames Mittel, um die Entstehung von Schlafstädten zu verhindern und Quartiere zu beleben. Ein Quartier, in dem die Menschen wohnen, arbeiten, konsumieren, ihre Freizeit verbringen und sich erholen, ist ein lebendiges Quartier mit ganztags genutzten öffentlichen Räumen, wo sich die BewohnerInnen sicher fühlen. Eine hohe Nutzungsvielfalt bringt zusätzliche Vorteile: Durch kürzere Wege zwischen Wohn- und Arbeitsort kann die Mobilität optimiert, die Infrastruktur entlastet und der Energiebedarf deutlich gesenkt werden. Schliesslich soll mit städtebaulichen Massnahmen auch die erwünschte Durchmischung gefördert werden.

Keine staatlichen Interventionen beim privaten Wohnungsbau

Die Bereitstellung von Wohnraum ist primär eine Aufgabe der Immobilienwirtschaft. Die Schweiz ist mit diesem privatwirtschaftlichen Versorgungsmodell gut gefahren. Im Vergleich mit andern Ländern steht pro Kopf viel Wohnraum zur Verfügung, und die Kosten dafür sind mehrheitlich gut tragbar. Das soll auch so bleiben. Die öffentliche Hand ist zuständig für die rechtlichen Rahmenbedingungen, innerhalb derer sich die privaten Akteure entfalten sollen. Auf weiter gehende staatliche Interventionen und vor allem auf Subventionen ist zu verzichten, damit keine Parallelwirtschaft entsteht und die Investitionsbereitschaft für den Wohnbau hoch bleibt. Im heutigen politischen Umfeld der Städte beschäftigen sich mehr und mehr Ämter und Beamte auf Kosten der Steuerzahler mit der Planung und Erstellung von (sehr teuren) städtisch subventionierten Wohnsiedlungen. Die exorbitanten Kosten zu Gunsten einer kleinen Minderheit privilegierter Bürger sind im Sinne einer Opportunitätskostenbetrachtung sehr kritisch zu hinterfragen.

Aufgrund des nicht vorhandenen unternehmerischen Anspruches ihres Umfeldes verursachen verwaltungsinterne Projektteams immer höhere Kosten. Der Kostentreiber in der Projektentwicklung ist die Integration überflüssiger und luxuriöser Anforderungen und Lösungen, die vielfach seitens Politik direkt oder seitens der Beamten im vorausseilenden Gehorsam eingebracht werden. Angesichts dieses Kostenblockes entgehen der öffentlichen Hand jedes Jahr riesige Geldbeträge, die sie andernorts besser gebrauchen und effektiver einsetzen könnte.