Es braucht kluge, nachhaltige Rahmenbedingungen

Neue Bauwerke oder spektakuläre Quartiere mit gesamtheitlicher Planung werden das Bild einer modernen Schweiz prägen. Solche nachhaltigen Entwicklungen zu unterstützen, ist das Ziel des Branchenverbands «Entwicklung Schweiz».

Text: Bernhard Büchler

Bodennutzung und Raumplanung

In den vergangenen drei Jahren haben verschiedene Volksabstimmungen die Thematik der Art und Weise der Bodenbenutzung direkt angesprochen. Zu erwähnen sind beispielsweise die Zweitwohnungsinitiative, die RPG-Revision oder die Kulturlandinitiative im Kanton Zürich. Indirekt haben auch die Masseneinwanderungsinitiative und die Ecopop-Initiative Fragen zu diesem Themenkreis aufgeworfen. Das Thema der Zersiedelung und des wachsenden Landverbrauchs beschäftigt die Bevölkerung. Die Zuwanderung und das Bevölkerungswachstum werden teilweise kritisch betrachtet und verantwortlich für die Überbauung von Kulturland, die Ausdehnung der Bautätigkeit in die Fläche und das Bauen ausserhalb von Ortskernen oder bereits bestehenden zusammenhängenden Ortsteilen gemacht.

Da «Entwicklung Schweiz» diese gesellschaftlichen Strömungen aufnehmen und mit der Bodennutzung sparsam und nachhaltig umgehen will, sind Fragen «Wer darf in Zukunft welchen Boden wie nutzen?», zentral.

Gesamtschweizerisch ist im Beobachtungszeitraum (1985 bis 2009) die Siedlungsfläche stärker gewachsen als die Bevölkerung, nämlich um fast 600 Quadratkilometer, von 2500 Quadratkilometer auf 3100 Quadratkilometer. Das entsprach einer Steigerung um gut 23 Prozent auf einen Siedlungsanteil an der Gesamtfläche von 7,46 Prozent. Als Folge dieses Wachstums stieg die von einer Person im Durchschnitt beanspruchte Siedlungsfläche von 387 Quadratmeter auf 407 Quadratmeter.

Unter Siedlungsfläche versteht man in der Schweiz alles, was nicht Wald, Gewässer oder Gestein (rund 57 Prozent der Gesamtfläche) oder landwirtschaftliche Nutzfläche (36 Prozent) ist. Zur Siedlungsfläche zählen somit nicht nur Wohngebäude, Industrie- und Gewerbeareale und öffentliche Gebäude, sondern auch Verkehrsflächen, Abwasserreinigungsanlagen, Deponien und Baustellen sowie Grünflächen (Parks, Schrebergärten, Friedhöfe, Golfplätze und Sportanlagen).

Boden schonen – und Ersatzneubauten an erschlossenen Lagen fördern

Bleibt die Abbruchrate bei Wohn- und Büroliegenschaften in der Schweiz auch künftig derart niedrig, so wird in den nächsten zehn Jahren gerade einmal rund 1 Prozent des Wohnungsbestands ersetzt. Diese tiefe Quote zeigt eindrücklich, dass sich heute der Ersatzneubau betriebswirtschaftlich meist nicht lohnt. Dies, obwohl der Ersatz einer schlechten Altbauliegenschaft durch einen zeitgemässen Neubau offensichtliche Vorteile und Chancen mit sich bringt. In der Schweiz sind über zwei Drittel der Wohnimmobilien als Mietwohnungen nach dem Ende des Zweiten Weltkriegs, also nach 1945 gebaut worden. Von diesen entfällt etwa ein Drittel auf die 1960er- und 1970er-Jahre. Ein Grossteil dieser Liegenschaften weist sowohl technische wie auch strukturelle Mängel auf, die mit Instandhaltungs- oder Instandsetzungsmassnahmen nicht behoben werden können. Neben baulichen und strukturellen Mängeln verfügen diese Liegenschaften zudem über ein nicht ausgeschöpftes Ausnutzungspotenzial. Daher bietet die Realisierung eines Ersatzneubaus aus raum- und energieplanerischer Sicht die grosse Chance einer nachhaltigen Verdichtung nach innen. Eine zunehmende Ersatzneubautätigkeit kann, selbst unter Berücksichtigung der grauen Energie, einen grossen, nachhaltigen Beitrag zur Minimierung des Gesamtenergieverbrauchs leisten. Zentrales Argument für den Ersatzneubau ist aber, dass Wohn- und Büroliegenschaften auf die heutige und künftige Nachfrage auszurichten sind, damit insbesondere in den Metropolitanregionen zusätzliche Wohnflächen entstehen.

Anreize via Bruttogeschossfläche anstelle neuer Vorschriften

Die Schweiz benötigt dringend griffige Anreize zur Förderung von Ersatzneubauten. Die gegenwärtige Ordnung (Miet-, Steuer- und Baurecht) verhindert einen haushälterischen, nachhaltigen Umgang mit dem Boden. Es versteht sich von selbst, dass bei der Förderung der Ersatzneubauten kein Weg an den privaten Eigentümern vorbei führt, welche 70 Prozent aller Wohnliegenschaften der Schweiz besitzen.

Anreize können relativ einfach mit dem Instrument der Ausnützungsziffer geschaffen werden. Mit der Erhöhung von Ausnüt-

zungsziffern wird das Verhältnis zwischen Grundstückfläche und Bruttogeschossfläche erhöht. Die Wohnfläche pro Person hat sich in den letzten dreissig Jahren stark erhöht. Sie betrug im Jahr 1980 noch 34 Quadratmeter und ist pro Jahrzehnt um jeweils 5 Quadratmeter gestiegen. Dieses Phänomen ist vor allem auf die sinkenden Haushaltgrössen und den zugenommen Wohlstand zurückzuführen. Die verfügbaren Bauzonen in den Metropolitanregionen sind sehr begrenzt und die Gemeinden haben wegen der Bodenknappheit auch wenig Möglichkeiten zur zusätzlichen Ein-/Umzonung.

Wir haben festgestellt, dass Ersatzneubauten in der Regel nur dann wirtschaftlich getätigt werden können, wenn die Wohnfläche um schätzungsweise 25 Prozent erweitert werden kann. Ersatzneubauten werden deshalb auch in Zukunft nur unter der Voraussetzung erstellt, wenn mindestens eine Nutzungsreserve in diesem oder nahezu diesem Umfang besteht.

In den meisten Kantonen, unter anderem auch im Kanton Zürich, beträgt die effektive Ausnutzung im Rahmen der geltenden Ausnutzungsziffern lediglich ca. 65 Prozent. Es wäre also theoretisch eine Verdichtung um mehr als 30 Prozent möglich, ohne dass die Siedlungsfläche erweitert werden muss. Die Betrachtung des Ausnutzungsgrades in überbauten Bauzonen zeigt: Je ländlicher die Region ist, desto geringer ist die tatsächliche Ausnutzung. Dieses vorhandene Potenzial kann nur mit Ersatzneubauten und erhöhter Ausnützungsziffer ausgeschöpft werden. Das vorhandene Potential wird demnach bei Weitem nicht ausgeschöpft.

Qualitative Verdichtung – die Lösung für eine grosse Herausforderung?

Die Bevölkerung in der Schweiz hat von 2000 bis 2010 um rund 600'000 Einwohner zugenommen; sie beträgt heute offiziell über acht Millionen. Nach den Prognosen des Bundesamtes für Statistik ist bis zum Jahr 2060 bei dem von ihm gewählten mittleren Szenario mit einem Zuwachs auf rund 9 bis 10 Millionen zu rechnen; dieser Bevölkerungszuwachs soll sich vor allem in den nächsten zwei Jahrzehnten vollziehen und ab dem Jahr 2040 stagniert die Bevölkerungszahl gemäss dieser Prognose. Aus dieser Entwicklung wird sich ein wesentlich erhöhter Wohnungsbedarf ergeben, der auch dadurch nochmals eine Steigerung erfährt, dass die Ansprüche und Anforderungen an den zu schaffenden Wohnraum ständig zunehmen. Die Herausforderung kann und muss durch eine Verdichtung der Bauweise geschehen, wie sie im Fall des Ersatzneubaus mit erhöhter Ausnützungsziffer nachhaltig möglich ist.

«Entwicklung Schweiz» – Rahmenbedingungen mitgestalten

Damit die schweizerische Bevölkerung Wohn- und Büroflächen kundenorientiert nutzen kann, braucht es im Markt entsprechende Rahmenbedingungen für Unternehmer. Sie zu schaffen, daran wird sich «Entwicklung Schweiz» künftig noch aktiver beteiligen, sowohl auf politischer und wirtschaftlicher als auch sozialer Ebene – durch aktive Präsenz auf allen drei Staatsebenen. Im Bereich Siedlungsentwicklung, Mobilität, Gebäudeentwicklung und Energie stehen dabei Themen im Zusammenhang mit der Nutzungsoptimierung, dem nachhaltigen Umgang mit Ressourcen sowie der Förderung der Standort- und Lebensqualität im Vordergrund. Nicht zuletzt geht es auch darum, die Umsetzung der kontinuierlich höheren Ansprüche im Kontext der entsprechenden Kostenfolgen zugunsten der finanziellen Tragbarkeit der privaten und öffentlichen Haushalte zu optimieren. Im Bereich Wirtschaft und Markt geht es darum, im zunehmend politischeren Umfeld sinnvolle Bedingungen für die Schweizer Gesamtdienstleister zu schaffen. Es gilt, marktkonforme Lösungsansätze und nicht staatliche Subventions- und Interventionsprogramme zu unterstützen. Sowohl in Bezug auf günstigen Wohnraum als auch bei der künftigen Energie- und Gebäudepolitik – die einen grossen Einfluss auf Immobilienprojekte haben wird – spricht sich der Verband gegen eine rigidere und theoretische Raumplanung aus, weil strengere Einschränkungen die Innovationskraft der Immobilienwirtschaft bremsen. ■

Der Verband im Überblick

«Entwicklung Schweiz» repräsentiert als Branchenverband Unternehmen, die Gesamtdienstleistungen im Bau- und Immobilienmarkt anbieten. Die Mitglieder übernehmen Leistungen wie die Entwicklung, Planung und Realisierung von Immobilien. Sie tragen unternehmerische Risiken, gesellschaftliche Verantwortung und zeichnen sich durch innovative und ökologische Lösungen aus. Der Verband zählt zurzeit 21 Mitgliedsfirmen mit rund 80 Niederlassungen im In- und Ausland, die rund 50 Prozent des schweizerischen Gesamtdienstleistungsvolumens erbringen. Die angeschlossenen Unternehmen beschäftigen weit über 10'000 Mitarbeitende und erzielen einen Umsatz von über zehn Milliarden Schweizer Franken mit Gesamtdienstleistungen.

Präsident
Dr. iur. Martin Schmid,
Rechtsanwalt/Ständerat
Kunz Schmid,
Rechtsanwälte und Notare
7000 Chur
Telefon 081 286 05 00

Geschäftsführer
Bernhard Büchler
Entwicklung Schweiz
Effingerstrasse 13
3011 Bern
Telefon 031 382 93 82

www.entwicklung-schweiz.ch

Entwicklung Schweiz
Développement Suisse