Zeitschrift: Heimatschutz = Patrimoine
Herausgeber: Schweizer Heimatschutz
Band: 118 (2023)
Heft: 1: Leerstand = Inoccupés

Artikel: Leerlauf produziert Leerstand = L'argent du béton crée du vide
Autor: Guetg, Marco
DOI: https://doi.org/10.5169/seals-1063361

Nutzungsbedingungen
Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation
L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use
The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 30.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Marion Nitsch

Christine Seidler in Andeer (GR): «Angesichts des zunehmenden Verlusts von Baukultur ist der Erhalt von identitätsstiftenden Bauten wichtig.»
ChristineSeidler à Andeer (GR): «La préservation des bâtiments créateurs d'identité est importante compte tenu de la perte croissante de culture du bâti.»

IM GESPRÄCH MIT CHRISTINE SEIDLER

Leerlauf produziert Leerstand

Wohnraum auf Vorrat, leere Ställe, Zweitwohnungen … Leerstände überall und damit die Frage: Wie können sie verhindert oder neu genutzt werden? Christine Seidler, Professorin an der Fachhochschule Graubünden mit Schwerpunkt Bauen im alpinen Raum, weiss die Antwort aus Erfahrung: Indem man über einen partizipativen und ergebnisoffenen Prozess nach Lösungen sucht.

Marco Guetg, Journalist, Zürich

Klären wir den Begriff. Wie definieren Sie Leerstand?
Eine spitzfindige Definition lautet: Leerstand bezeichnet nicht genutzte beziehungsweise nicht vermietete Gebäude oder Gebäudeteile. Hausrat- und Gebäudeversicherungen unterscheiden dabei zwischen «Leerstand» und «nur vorübergehend unbewohnt».

Was ist spitzfindig daran?
Der zu enge Blick. Erstens fällt Wohnraum, der mehr als drei Jahre nicht vermittelt, verkauft oder vermietet werden kann, aus der Statistik. Zweitens ist Leerstand in der Forschung lediglich ein Faktor unter vielen und steht im Kontext der Siedlungsentwicklung und Wirtschaft mit Verschiebungen im Markt. Der Leerstand ist der Fiebermesser einer gesunden oder besorgniserregenden Raumplanung und Siedlungsentwicklung.

Welches sind die Folgen von Leerstand?
Am sichtbarsten ist die Zersiedlung der Landschaft, unsichtbarer der Verlust von Baukultur und Identität. Beides hat volkswirtschaftlich negative Folgen. Denn vor allem Gemeinden mit zunehmendem Leerstand oder mit einem hohen Anteil an Zweitwohnungen in Tourismusgebieten tappen immer mehr in die Wachstumsfalle. Die Infrastrukturleistung durch eine Siedlung erfordert – bei Zweitwohnungen für nur wenige Tage im Jahr! – eine hohe Qualität. Die Kosten aber müssen das ganze Jahr geleistet werden bei gleichzeitig geringer Wertschöpfung durch die Zweitwohnungsbesitzenden oder aufgrund leerstehender Liegenschaften. Weder zahlen fehlende Bewohnende oder Zweitwohnende Steuern, noch leisten sie einen Beitrag zu einem lebendigen Dorfleben.

Diese Wohnungen sind nun mal da. Was tun damit?
Der Schaden ist angerichtet, richtig. Theoretisch könnte über Steuern korrigierend eingewirkt werden. Grundsätzlich müsste es das Ziel sein, die vorhandenen Ressourcen im alpinen Raum primär für die Erstnutzung zu verwenden. Wie das geschehen könnte, versuchen wir aktuell über ein Forschungsprojekt zu erkunden. Gemeinsam mit Grundeigentümern suchen wir nach alternativen Lösungen, um den Samen für eine positive, zukunftsfähige Entwicklung und ein Umdenken zu säen.

Haben Sie eine Erklärung für die intensive Bautätigkeit vor allem im urbanen Raum, die den lokalen Bedarf meist überhaupt nicht spiegelt?
Aufgrund expansiver Geldpolitik ist viel Geld vorhanden, das gewinnbringend angelegt werden will. Da im Kapitalmarkt nicht mehr so gut verdient werden kann, wird auf Immobilien ausgewichen. Es entsteht, was ich «Betongeld» nenne. Die Investition in Immobilien ist besonders für institutionelle Anleger aktuell der einzige Weg, ihr Kapital vor der Inflation oder einer unberechenbaren Wirtschaft zu schützen. Gebaut wird für das Parkieren von Geld und nicht für die Menschen und ihre Nachfrage …

… und somit auf Vorrat. Ist der daraus resultierten Leerstand die grösste Herausforderung für die Raumplanung in der Schweiz?
Ja, diese Entkoppelung der Bautätigkeit ist das Kernproblem sowohl der Wohnungsnot als auch das Hauptrisiko der Immobilienblase und nicht zuletzt auch der Grund dafür, dass das Zweitwohnungsgesetz dermassen ausgehöhlt worden ist. Dazu kommt: Seit der Industrialisierung gilt Wachstum per se als Siedlungsentwicklung, eine Alternative kennt man vielerorts nicht. Also definieren strukturschwache Gemeinden grosszügig Bauzonen in der irrigen Annahme, damit gute Steuerzahler anzulocken. Diese kommen aber nicht. Zurück bleibt ein Baulandüberhang mit zu vielen Wohnungen. Über Preisdumping oder Sonderangebote werden dann Mieter aus dem Kern in die Peripherie gelockt. Diese Binnenwanderung produziert im Zentrum Leerstand und der Dorfkern erodiert.

Um dem entgegenzuwirken, hätte man doch das Raumplanungsgesetz! Ist es zu wenig griffig?
Das Raumplanungsgesetz ist gut, aber wir haben Vollzugsdefizite. Partikuläre Sichtweisen und Interessen setzen sich durch. Raumplanung wird zudem als verwaltende Disziplin verstanden. Das ist falsch. Sie ist eine systemische gestaltende! Leider werden auch selten Architekten, Landschaftsplanerinnen, Soziologen oder die Wirtschaft miteinbezogen. Dadurch fehlt die Gesamtsicht. Es könnte doch spannend sein, zu überlegen, welchen Mehrwert eine Siedlungsentwicklung ohne Wachstum bringen würde. Auch könnten kleinere Wirtschaftskreise oder gar ein Zusammenschluss mit Nachbargemeinden sinnvoll sein. Nach einer solchen Auslegeordnung erkennt man das Ziel und weiss, ob man mehr Bauland schlicht will oder wirklich braucht. Aktuell läuft der Prozess umgekehrt. Es wird eingezont, gebaut und erst hinterher gedacht … dieser Leerlauf produziert Leerstand.

Sie plädieren für ein neues Berufsbild der Raumplanerin. Wie sähe das aus?
Raumplanung müsste künftig zwingend als gestaltende, systemische, dynamische Disziplin verstanden werden. Im Fokus stünden Qualität, nicht Quantität. Raumplanerinnen und Raumplaner müssten – etwas spitz formuliert – lernen, über die vier Farben und zwei Dimensionen der Bauzonenpläne hinauszudenken. Grund-

sätzlich müssen Planende sich selbst nicht «nur» als die grossen Entwerfer verstehen, sondern als Moderatorinnen von komplexen Prozessen auf der Suche nach Lebensqualität.

Beim Blick auf die leer stehenden Maiensässe, Ställe und Scheunen stellt sich die ewige Frage: Was tun damit?
Eine pauschale Antwort ist nicht möglich. Sie ergibt sich vielmehr aus der Geschichte des Ortes und muss aus dem Bestand entwickelt werden. Ist es richtig, diesen konkreten Stall an dieser konkreten Stelle im Ort umzunutzen oder abzubrechen und etwas Neues zu bauen? Als Entscheidungsgrundlage dienen – unter explizitem Ausschluss von Spekulation und Zweitwohnungen! – Ergebnisse und Erkenntnisse aus Güterabwägung und Reallaboren. Angesichts des zunehmenden Verlusts von Baukultur ist einerseits der Erhalt von identitätsstiftenden Bauten wichtig. Angesichts der Not an bezahlbarem Wohnraum in den Bergen erachte ich andererseits die Transformation von alten Gebäuden nicht als grundsätzlich falsch.

Sie sprechen gelegentlich von Revitalisierung einer Gemeinde. Was verstehen Sie darunter?
Dass man einer Gemeinde ihre Handlungsoptionen aufzeigt und ihr klarmacht, dass auch eine Zukunft ohne Wachstum möglich ist – und welches der Mehrwert wäre. Wichtig ist, das lokale Wissen einzubeziehen. Ein lebendiges Dorf entwickelt sich aus der Bevölkerung und nicht über die Architektur oder durch die Bauwirtschaft! Herantasten führt zu mehr Wissen. Nicht das individuelle Wunschbild kann das Ziel sein, sondern die Summe der Erkenntnisse, erarbeitet im gemeinsamen Prozess. Es sind die Menschen am Ort, die ihre Zukunft entwickeln, weder die Raumplaner noch Investoren.

Sie haben das Projekt Städtliwerkstatt Huttwil initiiert und untersucht, wie es in dieser Berner Gemeinde zu 14,2 Prozent Leerwohnungen hat kommen können.
Es wurde zu viel eingezont. Das hat Investoren angelockt, die dort bauen, wo man kann – auch ohne Nachfrage. So einfach ist das.

Wie entstand das Pilotprojekt Städliwerkstatt Huttwil?
Im Laufe eines Gesprächs in der Sendung *Echo der Zeit* sagte der Huttwiler Gemeindepräsident, er bräuchte Ideen für den Umgang mit dem grossen Leerstand. Das war der Startschuss. Bei der Bestandesaufnahme stellte sich dann heraus, dass zu den kleineren Wohnungsbesitzern auch mittlere Unternehmer, kleinere und grosse Investoren gehörten – aber auch solche aus China.

Was für Auswirkungen haben diese Besitzverhältnisse?
Die Kapitalisierung des Bodens ist nach und nach gestiegen und erreichte 2020 rund 300 Mrd. Franken. Ihr Ertrag fliesst in Form steuerfreier Dividenden an die Investoren. Auf der anderen Seite fördert die hohe Bautätigkeit den negativen Strukturwandel. Die Sozialleistungen nehmen zu, die Infrastrukturkosten … viele Gemeinden sind inzwischen bereits im Finanzausgleich. Das heisst: Während der Kapitalertrag wegfliesst, müssen die kommunalen Mehraufgaben durch Steuergelder bezahlt werden.

In Huttwil haben Sie Workshops durchgeführt. Wie sieht das aus? Sie formulieren Ziele und diskutieren sie in Gruppen?
Eben nicht, die Ziele sind vielmehr das Resultat dieser Workshops! Das Zusammenführen von Expertise und lokalen Wissen ermöglichte uns die präzisere Definition der Kernprobleme und das wissenschaftliche Ableiten von Handlungsfeldern. Eines befasste sich mit dem Leerstand, eines mit der Revitalisierung des Ortskerns und der Infrastruktur, ein weiteres mit der ökonomischen Stabilisierung, das letzte schliesslich mit dem Dorfleben. Wir tasteten uns im iterativen Prozess mit einer Steuerungsgruppe aus Vertreterinnen des Städtchens mit Neugierde und Offenheit heran, übersetzten Sorgen, Hoffnungen und Visionen in Fachwissen und Wirkungszusammenhänge, fragten und hinterfragten, trugen alles zusammen und entwickelten Lösungen. Es folgte eine Auslegeordnung und Zusammenfassung der Themen und Ideen der Workshops. Diese präsentierten wir gemeinsam mit Vertretern der Bevölkerung der Öffentlichkeit.

Die Städtliwerkstatt ist Geschichte. Es liegt ein umfangreicher Bericht samt Vorschlägen auf dem Tisch. Was geschah?
Wir hofften, dass eine Person dieses «Resultat» an die Brust nimmt und umsetzt, denn die Bevölkerung wünschte sich nichts sehnlicher als ein Baumoratorium. Leider machte die Gemeinde nicht mit. Die Städtliwerkstatt hätte Modellcharakter für andere Gemeinden haben können.

Ihre Erfahrungen und Erkenntnisse sind in Ihr Buch *Von Donuts, Berlinern und einer anderen Raumplanung* eingeflossen, das im April im Triest Verlag erscheinen wird. Können Sie in wenigen Sätzen sagen, wovon das Buch handelt?
Es ist eine Art Werkzeugkiste mit theoretischem Überbau. Es soll die Menschen zu einem Paradigmenwechsel locken, indem ihnen Wirkungszusammenhänge und Handlungsmöglichkeiten aufgezeigt und die zugehörigen Instrumente zur Verfügung gestellt werden. Ein Hintergrund beleuchtet die Wirtschaft, einer die Raumplanung, verbunden mit der Frage: Warum ist etwas, wie es ist? Die Theorie wird mit Praxisbeispielen in einem breiten Spannungsfeld anhand der Herausforderungen der Stadt Zürich, von Berggemeinden und von Huttwil konkretisiert.

CHRISTINE SEIDLER

Christine Seidler war Kinderkrankenschwester, arbeitete nach einem Kunststudium in der Textilfachklasse als Gewandmeisterin an Oper und Theater und studierte danach Raumplanung an der Hochschule für Technik Rapperswil sowie Wirtschaft an der Zürcher Hochschule für angewandte Wissenschaften. Sie arbeitete als Raumplanerin und Ökonomin in der Privatwirtschaft und Behörde und engagierte sich 30 Jahre lang politisch, eine lange Zeit davon im Parlament der Stadt Zürich. Ab 2017 leitete Christine Seidler als Professorin für Urbane Entwicklung und Mobilität den Forschungsbereich Dencity an der Berner Fachhochschule und forschte schwerpunktmässig zu den Themen Verdichtung, Entleerung, Stadtidentität und Lebensqualität. Seit dem 1. Januar 2020 ist sie Dozentin am Institut für Bauen im alpinen Raum der Fachhochschule Graubünden und leitet als Professorin den Forschungsbereich Raumplanung.

INTERVIEW DE CHRISTINE SEIDLER

L'argent du béton crée du vide

Logements en surnombre, étables vides, résidences secondaires … Les locaux vacants interrogent: peut-on éviter cette situation ou leur trouver de nouvelles affectations? Christine Seidler, professeure au pôle Construction dans l'espace alpin de la Haute école spécialisée des Grisons, partage son expérience: il faut rechercher des solutions au travers d'un processus participatif et ouvert. **Marco Guetg, journaliste, Zurich**

Marion Nitsch

Christine Seidler est professeure au pôle Construction dans l'espace alpin de la Haute école spécialisée des Grisons.

Christine Seidler ist Professorin an der Fachhochschule Graubünden mit Schwerpunkt Bauen im alpinen Raum.

Lorsqu'on l'interroge sur le boom de la construction, en particulier dans l'espace urbain, qui souvent ne correspond pas à la demande locale, Christine Seidler évoque la politique monétaire expansionniste: d'importants volumes d'argent sont créés, qui doivent être placées de manière rentable. Comme le marché des capitaux n'est plus si attrayant, les investisseurs se tournent vers l'immobilier. C'est ce qu'elle appelle «l'argent du béton». On construit pour placer des fonds et non pour la population et ses besoins …

Les locaux vides qui en résultent sont le plus grand défi posé à l'aménagement du territoire en Suisse. Le découplage de la construction et de la demande constitue à la fois la cause centrale de la pénurie de logements et le risque essentiel de la bulle immobilière. D'autres problèmes viennent s'y greffer: depuis l'industrialisation, la croissance est confondue avec le développement de l'urbanisation. Des communes peu structurées définissent des zones à bâtir surdimensionnées dans l'espoir illusoire de faire venir de riches contribuables. Mais ceux-ci ne viennent pas. Il en résulte un excès de terrains à bâtir avec trop de logements. Des habitants des centres sont alors attirés vers la périphérie par un dumping sur les prix ou des actions spéciales. Cette migration intérieure aboutit à la désertification et à l'érosion au cœur des villes et des villages.

Du point de vue de l'aménagement du territoire, il faudrait se demander quelle plus-value pourrait apporter un développement urbain sans croissance. Un état des lieux avant un zonage imminent permettrait de déterminer si l'on veut simplement plus de terrain à bâtir ou si on en a vraiment besoin. Aujourd'hui, le processus est inverse. On zone, on construit et on réfléchit seulement après, ce qui produit des locaux inoccupés.

Christine Seidler plaide donc pour un aménagement du territoire qui soit à l'avenir une discipline obligatoirement structurante, systémique et dynamique. Qui soit centrée sur la qualité et non sur la quantité. Les aménagistes devraient – pour dire les choses de manière un peu brutale – apprendre à raisonner au-delà des quatre couleurs et des deux dimensions des plans de zone. Fondamentalement, ils ne devraient pas se considérer «simplement» comme de grands concepteurs, mais comme des animateurs à la recherche de la qualité de vie dans des processus complexes.

Face aux mayens, aux étables et aux granges vides, on se pose toujours la même question: que faire? Selon Christine Seidler, la réponse réside dans l'histoire du lieu et doit être élaborée en fonction du parc immobilier existant. D'une part, la préservation des bâtiments créateurs d'identité est importante compte tenu de la perte croissante de culture du bâti. D'autre part, la transformation d'anciens édifices n'est pas une démarche fondamentalement erronée s'il s'agit de tenir compte de la pénurie de logements abordables dans les régions de montagne.

Christine Seidler est l'initiatrice du projet «Städtliwerkstatt Huttwil». Elle a étudié comment on est arrivé à un taux de logements vides de 14,2 % dans cette commune. On y a créé trop de surfaces à bâtir, ce qui a attiré des investisseurs qui ont construit où ils pouvaient – sans se préoccuper de la demande. Dans le cadre du projet, plusieurs ateliers ont été organisés afin de réunir expertise et savoir du cru. Ce travail a permis de définir précisément les problèmes-clés et de déduire scientifiquement des champs d'action: locaux vides, revitalisation du centre et de l'infrastructure, stabilisation économique, vie villageoise … Les préoccupations, espoirs et visions ont été transcrits dans des approches scientifiques, tout a été compilé et des solutions ont été dégagées. Les résultats ont été présentés publiquement en collaboration avec des représentants de la population. Cette dernière souhaitait ardemment un moratoire sur les constructions. Malheureusement, la commune n'a pas joué le jeu lors de la mise en œuvre. Le Städtliwerkstatt aurait pu servir d'exemple pour d'autres communes.