

Zeitschrift: Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design
Band: 4 (1991)
Heft: 10

Artikel: Vom Wohnen und vom Geld
Autor: Loderer, Benedikt
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-119472>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

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. [Voir Informations légales.](#)

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. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 23.11.2024

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

Der heutige Wohnungsbau hat drei Krankheiten: Bodenpreisschwellung, Baukostenüberreizung und Zinsfieber. Der Patient ist kaum zu heilen, Linderung aber verspricht das WEG (Wenigsten Etwas getan oder Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz). An drei architektonisch spannenden Beispielen reden wir

Vom Wohnen



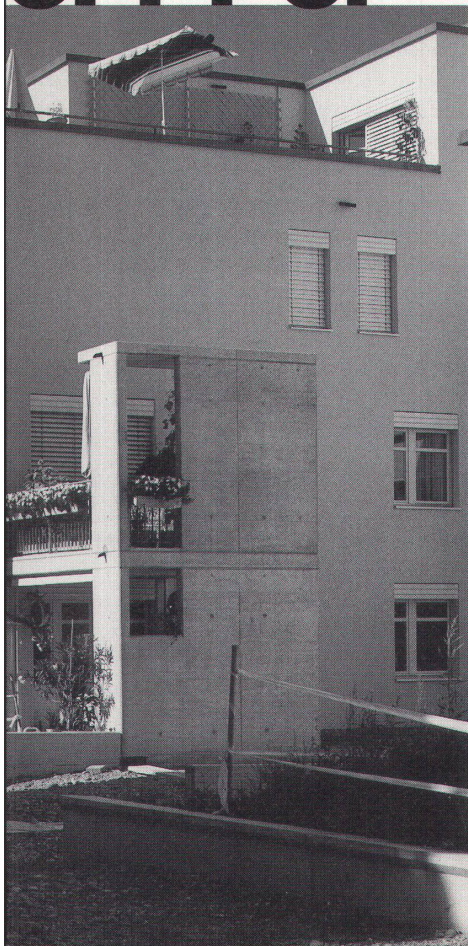
Überbauung Davidsboden, Basel



Überbauung Tramdepot Tiefenbrunn, Zürich

VON BENEDIKT LODERER
BILD: HANS-PETER SIFFERT

und vom Geld



Überbauung Hellmutstrasse, Zürich

Der Berner Architekt und Planer Rudolf Rast hat es uns vorgerechnet. In der lesenswerten Broschüre «Verdichten: Erneuerung oder Zerstörung?», herausgegeben vom Bundesamt für Raumplanung, zeigt er, dass heute nicht mehr geht, was vor drei Jahren noch möglich war. Für dieselben in Frauenkappelen bei Bern gebaute Reiheneinfamilienhäuser kalkuliert er die steigenden Kosten:

	Land pro Haus	Erstellungskosten pro Haus	Hypothekarzins%	Kostenmiete pro Monat
Jan. 1988	250 000 Fr. = 100%	500 000 Fr. = 100%	4,75% = 100%	3 000 Fr. = 100%
Jan. 1990	500 000 Fr. = 200%	550 000 Fr. = 110%	7,00% = 147%	6 125 Fr. = 204%
Jan. 1991	500 000 Fr. = 200%	605 000 Fr. = 121%	8,75% = 184%	8 050 Fr. = 268%

Die Landpreise sind also in drei Jahren um das Doppelte, die Baukosten um einen Fünftel, die Hypotheken um 84% und die Mieten um mehr als das Zweieinhalbfache gestiegen. Das Ergebnis: Von den 22 Hausbesitzern könnten sich heute nur 4 ihr Haus überhaupt noch leisten. Grund genug, einmal vom Wohnen und vom

Geld zu reden. Nicht aber von Reiheneinfamilienhäusern, sondern vom Mietwohnungsbau. Vergessen wir nicht: Wir Schweizer sind ein Volk von Mietern, zu 70% leben wir in gemieteten Wohnungen.

Ausgewählt haben wir drei neue Überbauungen, die alle in Quartieren des 19. Jahrhunderts stehen: Davidsboden in Basel, Tiefenbrunnen und Hellmutstrasse in Zürich. Alle sind sie von der öffentlichen Hand unterstützt. Darum haben wir Subventionskunde betrieben und wurden stark im Rechnen. Was auf den ersten Blick als Dschungel erscheint, erweist sich beim genaueren Hinsehen als durchaus überschaubar. Das konkrete Einzelergebnis hat uns dabei weniger interessiert, umso mehr dagegen Anwendung und Auswirkungen der Förderungsvorschriften.

Neben der Wohnbauförderung sind wir auch Ansätzen zu einem Wohnen nachgegangen, das nicht an der Wohnungstüre aufhört. Die Über-

Subventionen

(in 100.000 Fr.)

Da Wohnungsbau heute nicht mehr zu bezahlen ist, wird er subventioniert. Eine Auswahl.

Allen voran hilft der Bund. Aufgrund des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes (WEG) gewährt der Bund

- Bürgschaft für Hypothekendarlehen bis zu 90% der Anlagekosten,
- Vorschüsse zur Verbilligung der Anfangsmiete (Grundverbilligung),
- Beiträge für Wenigverdiener (Zusatzverbilligung I),
- Beiträge für Betagte und Invalide (Zusatzverbilligung II),
- Beiträge zur Erhöhung der Zusatzverbilligungen, falls der Kanton oder die Gemeinde gleich viel zahlen.

Das Bundesamt für Wohnungswesen rechnet uns in einem Merkblatt vor. Die Anlagekosten werden mit 100 000 Franken eingesetzt. Das erlaubt eine einfache Umrechnung auf die jeweiligen wirklichen Kosten:

1. Hypothek	65% der Anlagek. = 65 000 Fr. zu 8% =	5 200 Fr.
2. Hypothek	25% der Anlagek. = 25 000 Fr. zu 8,25% =	2 063 Fr.
Eigenmittel	10% der Anlagek. = 10 000 Fr. zu 8% =	800 Fr.
Amortisation	30% der Anlagek. in 25 Jahren =	1 200 Fr.
Unterhalt	0,7% der Anlagek. =	700 Fr.
Total der kostendeckenden Miete ohne Nebenkosten pro Jahr: (9,96% der Anlagekosten):		9 963 Fr.
Pro Monat und pro 100 000 Franken:		830 Fr.

Als erstes übernimmt der Bund die Bürgschaft für die Hypotheken.

Zweitens kommt jedermann, unabhängig von Einkommen und Vermögen, in den Genuss der Grundverbilligung. Der Bund schenkt uns allerdings nichts, er pumpt uns aber. Die Anfangsmiete wird unabhängig vom Hypothekarzinsatz auf 5,6% der Anlagekosten festgelegt (Stand Januar 1991). Alle zwei Jahre steigt nun die Miete um 7%, bis wir in 25 bis 30 Jahren mit Zins und Zinseszins zurückgezahlt haben, was wir am Anfang bevorschusst bekamen. Es ist also eine Spekulation auf Hausse. Sie geht davon aus, dass wir im Laufe der Zeit mehr verdienen und dass wir den Inflationsgewinn einstreichen. Rechne:

Kostenmiete (wie oben)	9 963 bzw. 330 Fr.
Anfangsmiete WEG: 5,6% von 10 000 Fr.	5 600 bzw. 467 Fr.
nach 2 Jahren + 7% der Miete: 392 Fr. =	5 992 bzw. 499 Fr.
nach 4 Jahren + 7% der Miete: 419 Fr. =	6 411 bzw. 534 Fr.
nach 6 Jahren + 7% der Miete: 449 Fr. =	6 859 bzw. 572 Fr.
nach 8 Jahren + 7% der Miete: 480 Fr. =	7 339 bzw. 612 Fr.
nach 24 Jahren	12 612 bzw. 1 051 Fr.
nach 30 Jahren	15 450 bzw. 1 288 Fr.

Damit sind die Mieten 25 bis 30 Jahre lang festgelegt. Veränderungen sind nur bei starken Schwankungen der Hypothekarzinsätze möglich. Darum ist auch nicht genau vorauszusagen, wann der Vorschuss zurückbezahlt sein wird. Anschliessend ist der Vermieter in der Festlegung der Mieten frei, untersteht aber der Mietgesetzgebung.

Mit der Zusatzverbilligung I zahlt der Bund echte Subventionen. In den ersten 10 Jahren richtet er einen jährlichen A-fonds-perdu-Bei-

bauung als Wohnumfeld. Dazu gehört auch der Umgang der Mieter untereinander. Die Stichworte heissen Innenhof mit Umgang im Tiefenbrunnen, gemeinsame Wintergärten im Davidsboden, Erschliessung als halbprivate Zone an der Hellmutstrasse und natürlich Mieter-selbstverwaltung.

Spannend ist ja vor allem die Aufweichung der Familienwohnungs-ideologie: Grundrisse nicht mehr Abbildung der Kleinfamilie mit ewig schulpflichtigen Kindern, sondern die Wohnung als Gehäuse für sehr verschiedene Haushaltformen.

Von jedem Beispiel stellen wir eine Dreieinhalbzimmerwohnung vor, wobei uns die Eingangssituation, die Küche, der Hauptwohnraum und der private Aussenraum besonders interessierten. Bei jeder dieser Wohnungen haben wir auch aufs Geld geschaut. Vergleichen wir einmal die Ergebnisse unserer Vergleichsrechnung auf der Tabelle oben:

	Anlagekosten pro Wohnung	m ² /Land (subventioniert)	Anfangsmiete pro Monat (verbilligt)	m ² Land (Marktpreis)	Miete pro Monat (unverbilligt)
Tiefenbrunnen	307 166 Fr.	443 Fr.	1 720 Fr.	6 000 Fr.	5 747 Fr.
Davidsboden	294 426 Fr.	882 Fr.	1 386 Fr.	5 000 Fr.	4 324 Fr.
Hellmutstrasse	331 500 Fr.	818 Fr.	1 748 Fr.	7 000 Fr.	6 198 Fr.

Die Aussagekraft dieser kleinen Statistik ist zwar nicht überwältigend. Aber die hinterste Kolonne sollte uns doch zu denken geben. Wer könnte für eine Dreieinhalbzimmerwohnung in einer nicht gerade bevorzugten Lage 6 000 Franken Miete bezahlen?

Vor allem die in den letzten 2 bis 3 Jahren verdoppelten Landkosten verunmöglichen den Wohnungsbau. Bei Bodenpreisen von 5 000 bis 7 000 Fr. pro Quadratmeter übersteigt der Landanteil einer einzelnen Wohnung ihre gesamten Erstellungskosten. In den Baurechtsbedingungen wird der Landanteil deshalb künstlich tief gehalten - was auf eine zusätzliche (versteckte) Subvention herauskommt.

Zu gängigen Marktbedingungen wären die drei Überbauungen nicht realisierbar, da zu Marktpreisen nicht vermietbar. Heisst das nun, dass wir nur noch mit Hilfe des Staates Wohnungen bauen können? Wie weit sind wir von einem staatlich gesteuerten Wohnungsbau noch entfernt? Haben wir ohne es zu merken und ohne es zu wollen einen der Grundsätze der bürgerlichen Politik unterhöhlt, dass nämlich der Wohnungsbau eine Sache der privaten Anleger sein müsse?

Oder anders herum: Ist nicht der schweizerische Wohnungsbau krank, und nun soll die öffentliche Hand den Patienten so lange pflegen, bis er wieder schnaufen kann?

trag von 0,6% der Anlagekosten aus. Im 100 000-Franken-Beispiel sind das 600 Fr. im Jahr oder 50 Fr. im Monat. Die Anfangsmiete senkt sich dadurch auf 5% der Anlagekosten oder 417 Fr. im Monat.

Bezugsberechtigt ist, wer bei der direkten Bundessteuer nicht mehr als 42 000 Franken Einkommen versteuert und nicht mehr als 121 000 Franken Vermögen hat.

Bei der Zusatzverbilligung II, ebenfalls eine echte Subvention, beträgt der A-fonds-perdu-Beitrag 1,2% der Anlagekosten und wird während 25 Jahren geleistet. Auf 100 000 Franken sind das 1200 Fr. im Jahr oder 100 Fr. im Monat. Die Anfangsmiete verringert sich damit auf 4,4% der Anlagekosten oder 367 Fr. im Monat. Beitragsberechtigt sind Betagte und Invalide.

Verglichen mit der Kostenmiete heisst das, dass sich die Anfangsmieten verringern bei

Grundverbilligung	um rund 44%
Zusatzverbilligung I	um rund 50%
Zusatzverbilligung II	um rund 56%

Im 25. Jahr allerdings ist die Miete rein nominell auf 127%, im 30. Jahr auf 155% gestiegen. Für förderungswürdige Wohnungen bestehen Minimalanforderungen in Grösse, Ausführung und Wohnwert. Sie dürfen eine Obergrenze der Erstellungskosten nicht überschreiten.

Für die Jahre 1992 bis 1996 beantragte der Bundesrat dem Parlament 905 Millionen für Zusatzverbilligungen und für Bundesdarlehen

an gemeinnützige Wohnungsträger zusätzliche 180 Millionen.

Im neuen Gesetz vom Dezember 1990 über die Förderung des Wohnungsbaus und des Wohnungseigentums des Kantons Zürich gewährt der Staat neben Bürgschaften und Beiträgen für Wohneigentum auch Darlehen für den Mietwohnungsbau. Bedingung ist allerdings, dass die Gemeinde dieselbe Leistung erbringt wie der Kanton.

Kategorie	Darlehen in % der Anlagekosten	Zinssatz
Familienwohnungen I	20%	0%
Familienwohnungen II	20%	2%
Alterswohnungen I	30%	0%
Alterswohnungen II	30%	2%
Behindertenwohnungen I	30%	0%
Behindertenwohnungen II	30%	2%

Die Stufen I und II hiessen früher sozialer beziehungsweise allgemeiner Wohnungsbau.

Rechne:

Auf wiederum 100 000 Franken Anlagekosten ergibt sich für die Kategorie Familienwohnungsbau I:

Eigenmittel:	10% von 100 000 zu 8% =	800 Fr.
Darlehen Kanton:	20% von 100 000 zu 0% =	0 Fr.
Darlehen Gemeinde:	20% von 100 000 zu 0% =	0 Fr.
Hypothek:	50% von 100 000 zu 8% =	4 000 Fr.
Zuschlag (Quote):	2,5% von 100 000 =	2 500 Fr.
Total pro Jahr und 100 000 Fr. =		7 300 Fr.

Der Kanton geht von der effektiven Kostenmiete aus und setzt die Mietzinse fest. Der Zuschlag umfasst öffentliche Abgaben, Einlagen in Erneuerungs- und Heimfallfonds, Abschreibungen, Unterhalt, Versicherungen und Verwaltung. Die Abschreibung des Kantonsdarlehens beginnt erst im 10., das der Gemeinde im 30.

Jahr. Wiederum ist die Unterstützung an das Einkommen und das Vermögen der Mieter gebunden. Bei den Familienwohnungen I zum Beispiel höchstens 55 000 Fr. Reineinkommen und 130 000 Fr. Vermögen. Wohnungen dürfen nicht ungenutzt werden, und der Staat und die Gemeinde haben ein Vorkaufrecht.

Am 14. November 1990 legte der Kanton Zürich die Höchstbeträge der Erstellungskosten fest (BKP 1,2,4,5/ Vorbereitung, Gebäude, Umgebung, Nebenkosten). Für Mietwohnungen gilt:

Zimmerzahl	Höchstbetrag	Zimmerzahl	Höchstbetrag
1 1/2	200 000 Fr.	4 1/2	340 000 Fr.
2	220 000 Fr.	5	375 000 Fr.
2 1/2	240 000 Fr.	5 1/2	410 000 Fr.
3	265 000 Fr.	6	445 000 Fr.
3 1/2	285 000 Fr.	6 1/2	480 000 Fr.
4	310 000 Fr.	7	515 000 Fr.

Die Ansätze des Bundes sind derzeit noch niedriger, dürften aber in nächster Zeit ans Zürcher Niveau angeglichen werden. Dasselbe gilt für die Einkommens- und Vermögensgrenzen. Für die Jahre 1991 bis 1993 verfügt der Kanton Zürich über 42 Millionen für den Mietwohnungsbau und zusätzlich über 6 Millionen für die Eigentumsförderung. Die Stadt Zürich hat mit der Wohnbauaktion 1990 40 Millionen zur Verfügung. Sie muss, wenn das Geld gebraucht ist, mit einer neuen Kreditvorlage vors Volk.

Der Superblock

Nirgends ist das wiederentdeckte Muster der Blockrandbebauung in der Schweiz konsequenter umgesetzt worden als beim Tramdepot Tiefenbrunnen.

Die Wohnüberbauung Tramdepot Tiefenbrunnen im Zürcher Seefeld ist ein Kind der Politik. 1976 wurde eine Initiative der Sozialdemokraten angenommen, die an Stelle des ausgedienten Tramdepots Wohnungen forderte. 1982 gewann der damals unbekannte Architekt Willi Kladler den Wettbewerb (zweiter Spühler, dritter Hotz). Auch in der zweiten Runde konnte er sich behaupten.

Doch ist diese Überbauung auch ein Kind aus Professor Bernhard Hoeslis Geist. Denn Kladler war bei Hoesli Assistent an der ETH-Z und hatte bei den Übungen zur Nachverdichtung der Agglomeration mitgemacht. Die Blockrandbebauung, die ja das Hauptthema des Entwurfes ist, war eine der Wiederentdeckungen, die im Kurs Hoesli besonders gepflegt wurden. Sie hat ja in den siebziger Jahren eine steile Karriere gemacht: vom Abbruchobjekt zum schützenswerten Bebauungsmuster.

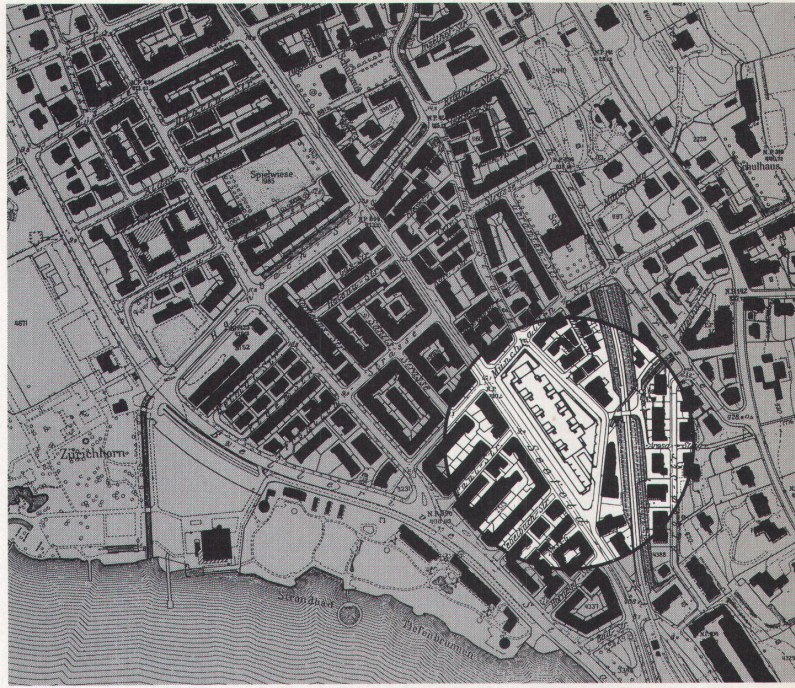
Der Werdegang des Baus ist ziemlich dornenvoll, vor allem waren Kladlers Vorstellungen und die der städtischen Bauverantwortlichen

Blockrand gegen die Seefeldstrasse (links), Baukörper im Hof (rechts).

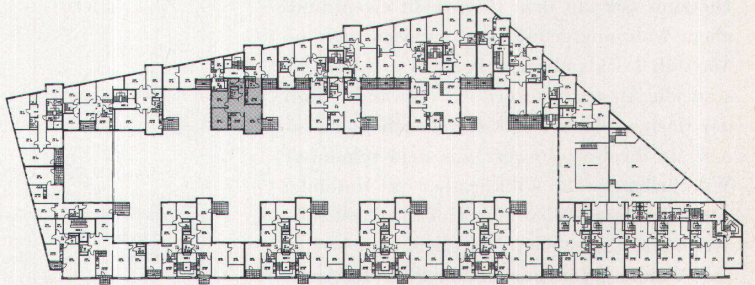


nicht immer eins. Die Subventionslimiten (vgl. «Subventionen», Seite 26) mussten eingehalten werden, was in den Zeiten rasch steigender Baupreise zu vielen zum Teil heute schon bedauerlichen Abstrichen führte. Nur ein Beispiel: fehlende Balkontüren.

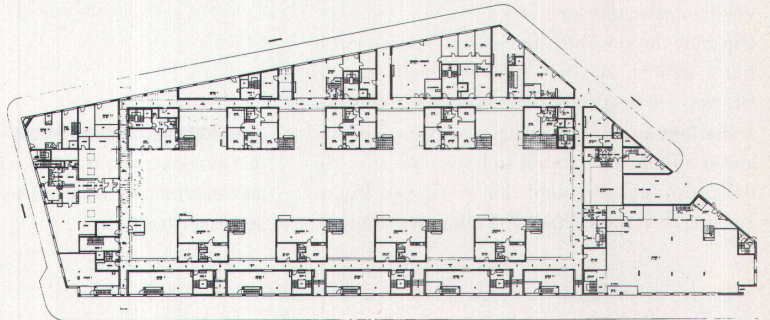
Kladlers Ehrgeiz war es, jeder Wohnung einen brauchbaren privaten Aussenraum zu geben. Und dies wenn möglich im Hof und nicht gegen die lärmige Seefeldstrasse. Er löst dieses Versprechen zum grössten Teil ein, indem vor die Schicht, die er an den Blockrand stellt, im Hofinnern einzelne Baukörper stellt. Konsequenterweise erschliesst er den gesamten Superblock mit ei-



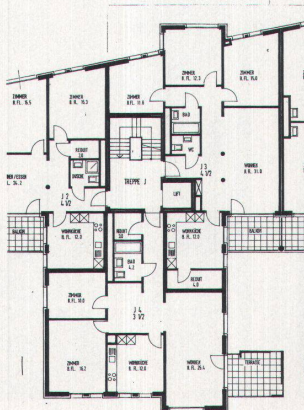
Wohnungen im ehemaligen Tramdepot: Zürich, äusseres Seefeld



ERSTES OBERGESCHOSS (Musterwohnung durch Gauthon hervorgehoben)



ERDGESCHOSS



Der Hof wird als gemeinsamer Lebensraum aufgewertet. Grundriss der 3 1/2-Zimmer-Musterwohnung. Beachtenswert ist der private Aussenraum.



nem Umgang zwischen diesen beiden Elementen. Der grösste Teil der Überbauung enthält Wohnungen verschiedensten Zuschnitts. Im Sockel und an den Längsenden finden wir Gewerbe, Kindergarten, Gemeinschaftsräume, Büros und Läden.

Die Grundrisse gehorchen dem Prinzip Familienwohnung: abgeschlossene einzelne Räume mit grundsätzlich vorbestimmter Nutzung. Trotzdem ergibt sich eine recht hohe Nutzungsflexibilität, da die einzelnen Zimmer erstaunlich gross sind und damit auch vielerlei Nutzungen zulassen (vgl. «Flexibilität», Seite 36). Die zum Teil auf dem Plan recht eigentümlichen Wohnungsgrundrisse erweisen sich im Masstab 1:1 als überraschend brauchbar. Sie sind mit Altstadtgrundrissen verwandt: Statt der Rechenschieberlogik zu gehorchen, gewinnen sie ihren Wohnwert aus dem scheinbar Willkürlichen. Die Willkür aber hat Methode: Am Blockrand sollen zum Hof durchgehende Wohnungen entstehen. Vor allem aber ist fast jede Wohnung verschieden, die Fülle des Angebots von 104 Wohnungen enthält die Sonderlösungen für die einzelnen Mieter. Keine Massanzüge, aber alle Grössen.

Die hier ausgewählte Dreieinhalbzimmerwohnung gehört zu den konventionelleren des Blocks. Sie liegt in einer der vorgesetzten Einzelbauten gegen den ruhigen grossen Hof und gegen Süden. Es handelt sich hier um eine Modellrechnung, die nicht der effektiven Finanzierung durch die Stadt Zürich entspricht.

Baujahr	1989/91
Zimmerzahl	3½
Wohnfläche	90 m²
Fr./m²	3 118 Fr.
Fr./m² SIA	480 Fr.

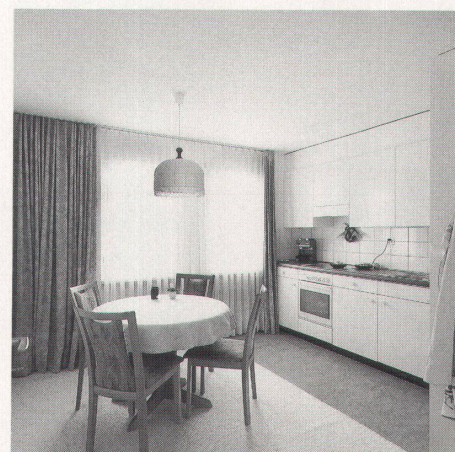
	Familien I	Familien II	Freitragend
Anlagekosten	276 450 Fr.	276 450 Fr.	276 450 Fr.
Landanteil ²	30 716 Fr.	30 716 Fr.	30 716 Fr.
Total Anlagekosten	307 166 Fr.	307 166 Fr.	307 166 Fr.
Finanzierung:			
Eigenmittel ¹ (10% zu 8%)	2 457 Fr.	2 457 Fr.	2 457 Fr.
Darlehen Kanton (20% zu 0%)	0 Fr.		
Darlehen Kanton (20% zu 2%)		1 229 Fr.	
Darlehen Gemeinde (20% zu 0%)	0 Fr.		
Darlehen Gemeinde (20% zu 2%) ³		1 229 Fr.	
Hypothek (50% zu 8%)	12 866 Fr.	12 866 Fr.	
Zuschlag 2,5%	7 697 Fr.	7 697 Fr.	
1. Hypothek (65% zu 8%)			15 973 Fr.
2. Hypothek (25% zu 8,25%)			6 335 Fr.
Amortisation (25 % in 25 Jahren)			3 072 Fr.
Unterhalt/Betrieb (0,7%)			2150 Fr.
Wohnung/Jahr	23 020 Fr.	25 487 Fr.	29 989 Fr.
Wohnung/Monat	1 918 Fr.	2 123 Fr.	2 499 Fr.
Anfangsmiete WEG (5,6%)			1 720 Fr.
Nebenkosten:			
Heizung/Warmwasser	70 Fr.	70 Fr.	70 Fr.
Treppenhaus	35 Fr.	35 Fr.	35 Fr.
Kabelfernsehen	9 Fr.	9 Fr.	9 Fr.
Total (Monat)	2 032 Fr.	2 237 Fr.	1 834 Fr.

¹ Der Landanteil beträgt 11% der Erstellungskosten. Er ist so niedrig, weil es sich um kommunalen Wohnungsbau (Siedlungsbau) und nicht um Fiskaliegenschaften der Stadt handelt. Ein politischer Preis: Die Stadt betrachtet den Wohnungsbau als eine ihrer Aufgaben wie Gas- und Wasserversorgung auch.

² Die Eigenmittel der Genossenschaften können bis auf 5% gesenkt werden.

³ Statt Darlehen zu 2% gibt die Stadt im Familienwohnungsbau II zinslose Darlehen für 13% der Anlagekosten, was unter dem Strich aufs selbe herauskommt, aber den Verwaltungsaufwand verringert.

Der Aussensitzplatz mit Blick in den Hof (links), das Wohnzimmer (mitte) und die Küche der Musterwohnung (rechts)



Mieterselbstverwaltung im Davidsboden

Mieterselbstverwaltung heisst noch lange nicht, dass sich die Mieter auch von selbst organisieren. Ohne professionelle Unterstützung ging es im Davidsboden nicht.

Der Gedanke der Mieterselbstverwaltung war dem Projekt Davidsboden von der Basler Christoph-Merian-Stiftung (CMS) bereits beim Wettbewerb in die Wiege gelegt worden. Doch der Ausgang des Mieters aus seiner selbstverschuldeten Unmündigkeit brauchte eine Hebamme. Einen Arbeitstag pro Woche setzen Anne Burri und Ruedi Herbst vom Büro für soziale Arbeit im Auftrag der CMS für die Mieterkontaktstelle ein.

Selbstverwaltung? «Die Mieterinnen und Mieter in einem Haus übernehmen gemeinsam die Verantwortung für das Gelingen des Nebeneinanderwohnens», steht in einem Merkblatt. Das beginnt mit der Abschaffung des Hauswarts, der «Übernahmen der notwendigen Arbeiten in Haus und Garten, die üblicherweise einem Hauswart übertragen werden.» Pro Treppenhaus wird ein Hausverein gegründet, der die notwendigsten Unterhaltsarbeiten organisiert, die Benützung der Waschküche regelt, über die Gemeinschaftsräume beschliesst und – dies wohl der wichtigste Punkt – bei Mieterwechsel die neuen Mieter bestimmt.

Nach einer ersten Orientierungsversammlung meldeten sich «rasend viele Leute» (Burri). Alle erhielten einen Fragebogen, mit dem ihre Bedürfnisse abgeklärt werden sollten. Aufgrund der Auswertungen wurden vom Büro für soziale Arbeit 10 bis 12 Interessenten zu Gesprächsrunden eingeladen. Sich ergänzende Raumbedürfnisse und die richtige soziale Durchmischung waren die Zusammensetzungskriterien. Aus ihnen bildete sich der Kern der einzelnen Hausgemeinschaften, der späteren Hausvereine.

Die Diskussionen mussten auf den Plänen und am Modell geführt werden. Vom künftigen Mieter war einiger Einsatz an Freizeit und Auseinandersetzung mit der Wohnung und den künftigen Nachbarn gefordert. Viele Leute kannten sich schon, alle lernten sich kennen. Mieterselbstverwaltung heisst Nachbarnauslese. Das Arbeitsinstrument heisst Sitzung, aber auch thematische Veranstaltung. Das sind Anlässe, bei denen das Büro für soziale Arbeit Mieterausbildung betreibt. Selbstbau, Selbstverwal-

tung, Aussenraum waren einige der Themen. Dazu kam selbstverständlich das Baustellenfest. Viermal im Jahr erschien ein Informationsblatt, das auch den Leuten im Quartier in die Briefkästen gesteckt wurde.

Erst als der Rohbau schon stand, entschloss sich auch die zweite Bauherrschaft, die Patria, bei der Mieterselbstverwaltung mitzumachen. Wiederum war der Andrang enorm. Im Gegensatz zur CMS waren bei der Patria die Grundrisse gegeben, ein Einfluss von Mieterwünschen auf die Planung war nicht mehr möglich. Die Arbeit des Büros für soziale Arbeit sorgte vor allem dafür, dass das Ziel der sozialen Durchmischung erreicht wurde. Das heisst, dass Ausländer, Alte, Alleinerziehende mitberücksichtigt werden. «Waren es in den ersten zwei Planungsjahren vor allem Menschen, die vom neuen Wohnmodell ... begeistert waren, so waren es beim allmählichen Zusammenfinden der Hausgemeinschaften vorwiegend Menschen, die aus verschiedenen Gründen eine neue, grössere Wohnung brauchten» (3. Zwischenbericht der Mieterkontaktstelle). Der Ausländeranteil im Patria-Teil der Überbauung ist denn auch deutlich höher als bei der CMS: von 62 Wohnungen sind 29 von schweizerischen, 23 von ausländischen und 10 von halb schweizerischen, halb ausländischen Bewohnern belegt.

Die professionelle Betreuung der Mieter geht nach ihrem Einzug in die Wohnungen noch ein Jahr weiter. Es wird sich zeigen, wie die Leute mit der Mieterselbstverwaltung zurecht kommen. Der ganze aufwendige Prozess lohnt sich nach Meinung des Bauverwalters der CMS, Alfred Müller, trotzdem. Die Verwaltung sei viel Kleinkram los, die Identifikation der Mieter mit ihrem Wohnort führe zu weniger Mieterwechsel, was vor allem in wirtschaftlich härteren Zeiten von Vorteil sei. Für eine normale Erstvermietung müsse man rund 1000 Franken an Aufwand einsetzen, und dieses Geld könne hier für die Mieterkontaktstelle und zur Bearbeitung der Sonderwünsche von Mietern gebraucht werden. Müller sieht in der Mieterselbstverwaltung einen Beitrag zur Verbesserung der Lebensqualität in einem schwierigen Quartier.

Das Gewöhnliche

Die Überbaugung Davidsboden in Basel ist ein Stück Stadtreparatur. Die Performance bleibt mager.

Das St. Johann-Quartier in Basel ist nicht die feinste Adresse der Stadt. Chemische Industrie, Güterbahnhof und Strassenverkehr belasten den Stadtteil. Die Christoph-Merian-Stiftung (CMS) und die Stadt Basel wollten etwas für das Quartier tun. Der Architekturwettbewerb für das ehemalige Industrieareal verlangte bereits Wohnungen, die für Mieter-selbstverwaltung geeignet sind (vgl. «Mieter-selbstverwaltung», Seite 31). Das Grundstück wurde im Laufe der Planungsarbeiten zwischen zwei Baurägern, der CMS und der Patria aufgeteilt. Die Stadt Basel gab das Grundstück im Baurecht ab.

Der siegreiche Entwurf der Architekten Martin Erny, Urs Gramelsbacher und Karl Schneider nimmt das Thema Blockrandbebauung mit Zweispännern auf. In den Hof stellen die Architekten eine Zeile mit Laubengangschliessung. Die spitze Ecke des Grundstücks wird architektonisch betont, ein bestehendes Gebäude schliesst das Strassengeviert. Das Gewöhnliche, doch nicht das Banale ist hier entstanden. Ungewöhnlich ist hingegen, dass eine der grossen Versicherungsgesellschaften sich auf das Experiment Selbstverwaltung einlässt. Die «Patria, Schweizerische Lebensversicherungs-Gesellschaft auf Gegenseitigkeit» ist nach einem Wechsel in der Chefetage über ihren langen Schatten gesprungen. Wären auch in

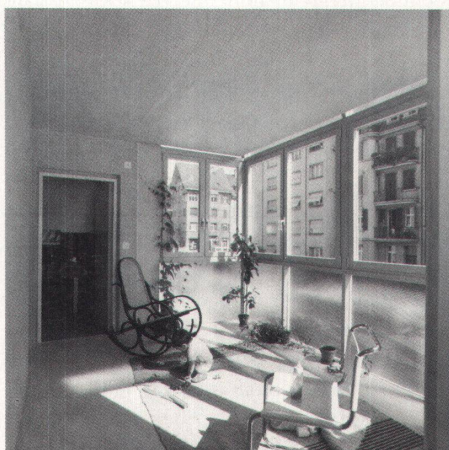
andern Versicherungen Wechsel in der Chefetage ein Beitrag zum Wohnungsbau?

Die Vergleichswohnung ist von der grossen Blocktiefe von fast 14 Metern bestimmt. Eine neutrale Erschliessung, klare Trennung zwischen Tag- und Nachtteil, brauchbarer Balkon sind die Vorteile. Der Zuschnitt der Zimmer ist nicht besonders günstig. Eines aber ist hier neu und überraschend. Zwischen den benachbarten Küchen liegt ein Wintergarten, der unterteilbar wäre. Doch nur in ganz wenigen Fällen wurde die nötige Trennwand auch eingebaut. So entstand ein Gemeinschaftsraum zwischen zwei Familien, der auch intensiv genutzt wird. «Menschen, die nicht in der Schweiz aufgewachsen sind, haben offenbar mit dem Wohnmodell, das eine offene, kommunikative Art des Zusammenlebens erlaubt, wenig Mühe. Es entspricht ihren Erfahrungen aus Grossfamilie und dörflicher Gemeinschaft, für viele ist das Modell selbstverständlich und verursacht keine Ängste», schreibt die Mieterkontaktstelle. Doch reden wir vom Geld. Für diese Wohnung gilt:

Baujahr	1990/91
Zimmerzahl	3,5
Wohnfläche m ²	88
Fr./m ²	2 795 Fr.
Fr./m ³ SIA	429 Fr.
Fr./m ² Bauland	882 Fr.
Anlagekosten	245 916 Fr.
Landanteil	48 510 Fr.
Total Anlagekosten	294 426 Fr.

Finanzierung:	
Eigenmittel der Versicherung: 100% zu 7,6%	22 376 Fr.
Die Versicherung setzt keine Amortisation ein.	
Total Jahreszins aus Finanzierung:	22 376 Fr.

Das Wohnzimmer (links), der gemeinsame Wintergarten (mitte) und die Küche der Musterwohnung im Davidsboden



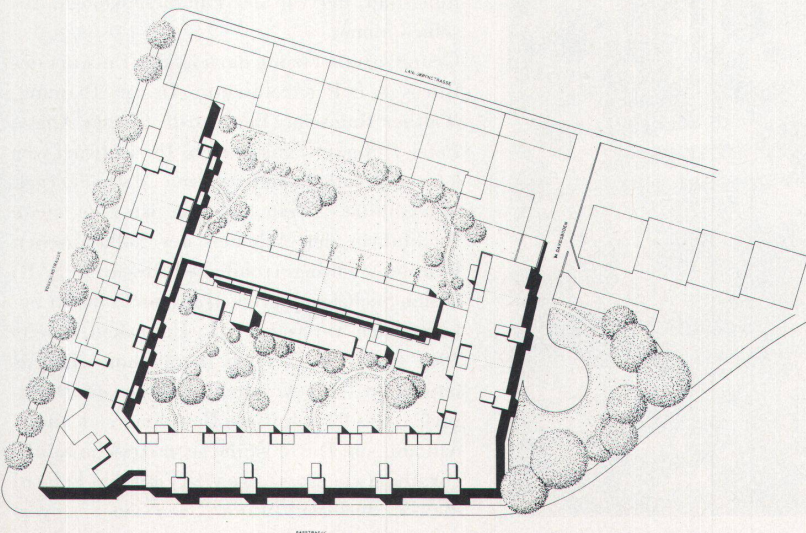
Die Anfangsmiete beträgt:	
Grundverbilligung WEG: 5,1% von 294 426 Fr.	15 015 Fr.
Nebenkosten, Unterhalt	1 020 Fr.
Heizung/Beleuchtung	600 Fr.
Total Jahreskosten bei WEG 5,1%	16 635 Fr.
Monatskosten	1 386 Fr.

Kommt der Mieter in den Genuss der Zusatzverbilligung I, verringert sich die Monatsmiete um 112 Fr., bei Zusatzverbilligung II um 224 Fr. Die Stadt Basel gibt Bedürftigen noch einen Sozialzuschuss von zusätzlichen 112 Franken. Die Patria hat auch über die Rendite ihrer Überbauung Auskunft gegeben. Für das Jahr 1992 rechnet die Versicherung mit:

Sollmiete	1 226 765 Fr.
Leerstände	40 000 Fr.
effektive Miete	1 186 765 Fr.
Auslagen	120 000 Fr.
Nettoertrag	1 066 765 Fr.
Nettorendite auf Anlagekosten	4,9 %

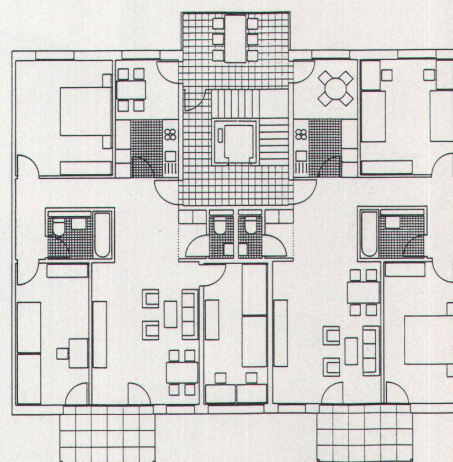
Allerdings ist die Wertsteigerung der Liegenschaft, die rund 22 Millionen kostete, mitzuberechnenden. Daraus ergibt sich, dass die jährliche Wertsteigerung rund 150 000 Fr. beträgt, was den Nettoertrag auf 1 216 000 Fr. erhöht und die Performance, die wahre Rendite auf 5,6% hinaufsetzt. Zu berücksichtigen ist dabei, dass die Wertsteigerung des Bodens, da er im Baurecht abgegeben wurde, der Stadt Basel zufließt. Bei einem Hypothekenzins von 8,25% ist die Aussage klar: Wohnungsbau rentiert nicht. (Wenigstens am Anfang.)

LAGEPLAN DER SIEDLUNG DAVIDSBODEN



Architektonisch betonte Ecke der Blockrandüberbauung Davidsboden

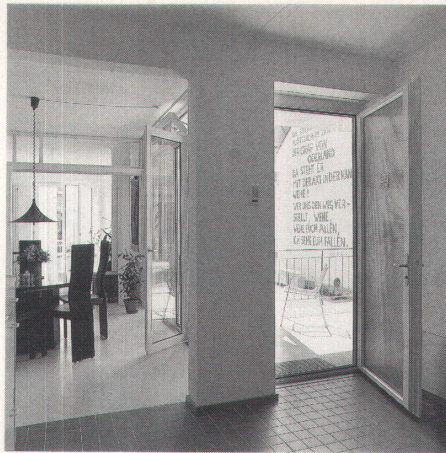
GRUNDRISS DER MUSTERWOHNUNG (weitere Varianten auf Seite 37)



L 1/2 ZLW
 BMF • 102,1
 RMF • 56,9

3 1/2 ZLW
 BMF • 89,2
 RMF • 76,5

Südlicher Kopfbau und Blick in den Hof der Überbauung Hellmutstrasse, rechts die sanft renovierten Altbauten



Die Methode

Die Überbauung Hellmutstrasse in Zürich ist kein Architektenentwurf, sondern eine Planungsmethode.

Die Geschichte der Überbauung Hellmutstrasse in Zürich-Aussersihl ist Stoff für einen Roman mit dem Titel «Wie Häuserkampf Genossen schafft». Nur das vergrößerte Endergebnis der jahrelangen, heftigen Auseinandersetzung sei hier mitgeteilt. Die alten Wohnhäuser an der Hellmutstrasse wurden sanft renoviert, dort wohnen die Bewegten der Achtzigerjahre. Im dahinterliegenden Neubau, der uns hier besonders interessiert, sitzen die Altachtundsechziger. Bauträger war die WOGENO (Wohngenossenschaft selbstverwalteter Hausgemeinschaften), die Stadt Zürich lieferte Grundstück und Baurecht.

Der Neubau der WOGENO ist ein Beispiel einer Verdichtung auf einem Restgrundstück. An Stelle der Gewerbebauten im Hinterhof und eines Wohnhauses steht nun ein rund 80 Meter langer Riegel mit 32 Wohnungen und einigem Gewerbe-, sprich Büroraum. Doch dürfte dieser Neubau das Wohnungsbaueignis der Achtzigerjahre sein. Denn hier gelang etwas im mittelgrossen Stil, was sonst immer nur in Nischen verwirklicht werden kann: ein selbstverwalteter genossenschaftlicher Wohnungsbau, der von der Familienideologie Abschied nimmt.

Grundvoraussetzung dazu ist der Entwurf des Büros A.D.P (Architektur Design Planung, Walther Ramseier, Beat Jordi, Caspar Angst, Peter Hofmann) aus Zürich. Ihr Entwurf war kein Gebäude, sondern eine Methode (vgl. «Flexibilität», Seite 36). Sie ist eine späte Nachfahrin der Arbeiten der holländischen Gruppe Stichting Architecten Research (SAR) in den Sechzigerjahren. Hatte nicht deren bekanntester Vertreter N.J. Habraken bereits 1961 geschrieben: «It is the method which is important.» Die Architekten liefern ein Denkergerüst, das die künftigen Bewohner sich aneignen müssen. Darin ist die geometrische Konfiguration (wie gross?, wieviel?) mit den Folgen, die sie auslösen (wann?, wie teuer?), ver-





Vier Bilder aus der Musterwohnung (von links):
Wohnungseingang, halbprivater Aussenraum,
Hauptwohnraum und Küche. Besonders beachtenswert
ist die Lichtführung.

knüpft. Relativ unmethodisch allerdings war der Entstehungsprozess. Im Klartext: zuviel Ungewissheit. Die nicht genutzten Vorinvestitionen zahlt dabei die Bauherrschaft, der enorme Planungsaufwand, der hier vor allem Überzeugungsarbeit ist, hingegen geht zu Lasten der Architekten. Sollen wir uns mit der alten Wahrheit trösten, dass mit wirklich seriöser Architektenarbeit eben kein Geld zu verdienen ist? Das Gebäude tritt mit seinen Sichtsteinfassaden recht unbekümmert auf. Gibt sich selbstbewusst und heiter. Die Detaillierung bestätigt das, sie operiert mit der Unbekümmertheit derer, die die allgemeine schweizerische Perfektion nicht nötig haben.

Zwei Dinge verdienen besondere Aufmerksamkeit: das Licht und die Erschliessung. Die Fenster sind mit wenigen Ausnahmen raumhoch,

was dem Innern eine ungewöhnliche Lichtfülle verleiht. Das wird mit den Durchblicken, die sich von Fassade zu Fassade ergeben, noch unterstrichen. Die Laubengänge dienen nicht nur der Erschliessung, sie sind auch halbprivate Aussenräume. «Uf em Bänkli vor em Hus» sitzen die Bewohner, die Genossenschaft hat etwas von einem Dorf in der Stadt.

Die Vergleichswohnung ergibt folgende Zahlen:

Baujahr	1990/91
Zimmerzahl	3 1/2
Wohnfläche	88 1/2 m ²
Fr./m ²	3 147 Fr.
Fr./m ² SIA	518 Fr.
Fr./m ² Bauland	818 Fr.
Erstellungskosten/Wohnung	278 500 Fr.
Landanteil/Wohnung	53 000 Fr.
Total Anlagekosten/Wohnung	331 500 Fr.

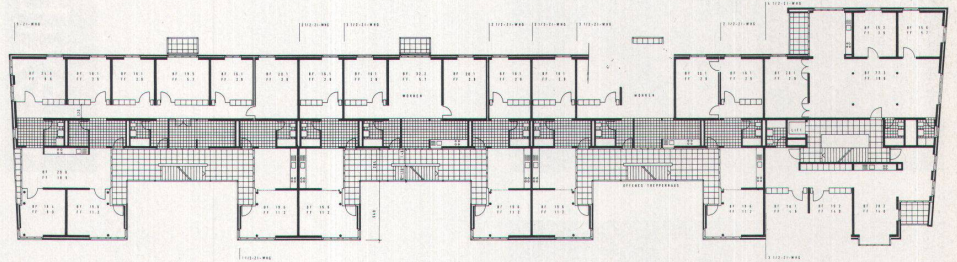
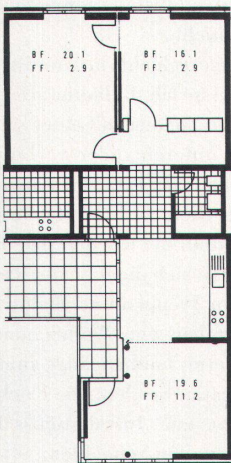
Der Landanteil ergibt sich aus dem Baurechtzins, der 16% der Erstellungskosten zum

durchschnittlichen Hypothekarzinsatz der letzten zehn Jahre (rund 5,5%) beträgt.

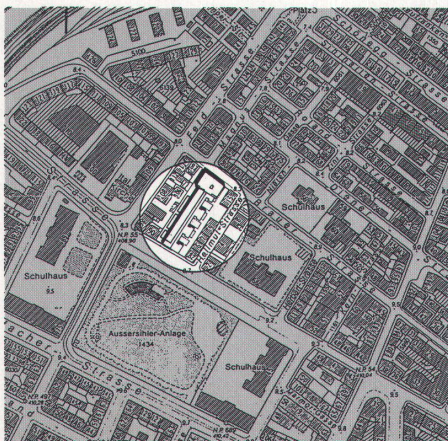
Die Finanzierung erfolgt über WEG mit dem alten, vor Dezember 1990 gültigen Satz von 5,1% für die Anfangsmiete und ergibt für die Musterwohnung folgende Mieten:

Anlagekosten: 331 500 Fr. zu 5,1% = 169 065 Fr./mtl.	1 409 Fr.
Anteil Gemeinschaftsraum	139 Fr.
Nebenkosten	200 Fr.
Total Monatsmiete	1748 Fr.

Was aber wäre beim Beispiel der Überbauung Hellmutstrasse geschehen, wenn die WOGENO das Grundstück auf dem freien Markt hätte kaufen müssen statt es im Baurecht von der Stadt zu mieten? Erkundigungen beim zuständigen Amtsnotar ergaben, dass der Quadratmeter in Zürich Aussersihl zurzeit zu rund 7 000 Fr. gehandelt wird. Das Ergebnis dieses



Grundriss der Musterwohnung (oben), erstes Obergeschoss (oben rechts) und Lageplan (rechts). Das System erlaubt sehr verschiedene Wohnungsgrößen, z.B. eine 9-Zimmer-Wohngemeinschaft (links im ersten OG)



Rechnungsbeispiels sieht dann folgendermassen aus:

Erstellungskosten (wie oben)	278 500 Fr.
Landanteil	396 700 Fr.
Anlagekosten/Wohnung	672 200 Fr.

Diese Anlagekosten liegen weit über der Bundeslimite, es besteht folglich kein Anspruch auf Unterstützung. Schon die effektiven Kosten lagen darüber, wurden aber vom Bund unter dem Titel «Experiment» akzeptiert.

Die WOGENO müsste also wie ein Privatmann finanzieren. Rechne:

1. Hypothek 65% von 672 000 Fr. = 436 800 zu 8% =	34 944 Fr.
2. Hypothek 25% von 672 000 Fr. = 168 000 zu 8,5% =	14 280 Fr.
Eigenmittel 10% von 672 000 Fr. = 67 200 zu 8% =	5 376 Fr.
Amortisation 25% in 25 Jahren	6 720 Fr.
Unterhalt und Betrieb 0,70%	4 704 Fr.
Total pro Jahr und Wohnung	66 024 Fr.
Total pro Monat	5 502 Fr.
Anteil Gemeinschaftsraum	496 Fr.
Nebenkosten	200 Fr.
Miete/Wohnung nach Marktbedingungen	6 198 Fr.

Anders herum: Was wir schon wussten bestätigt sich. In dieser Lage ist Wohnungsbau zwar über den Wohnanteilplan vorgeschrieben, finanziell aber nicht mehr realistisch. Solide Mieter zahlen anderswo für mehr weniger.



Durchblick in der Musterwohnung (oben) und die Laubgangerschliessung, die auch für die halbprivaten Sitzzonen Platz hat (unten)

Flexibilität

Von Flexibilität ist schon viel geschrieben worden, einiges wurde sogar gebaut. Wenig davon wurde schliesslich auch genutzt.

Zu unterscheiden wäre zuerst einmal die Planungs- von der Nutzungsflexibilität. Im ersten Fall also die Möglichkeit, während des Planens auf verschiedene Anforderungen zu antworten, im zweiten Fall die Offenheit des Gebauten für verschiedene Nutzungen und deren Veränderung.

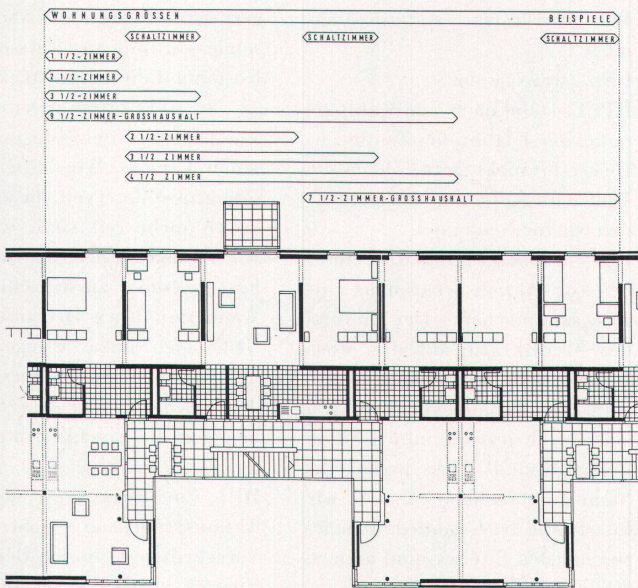
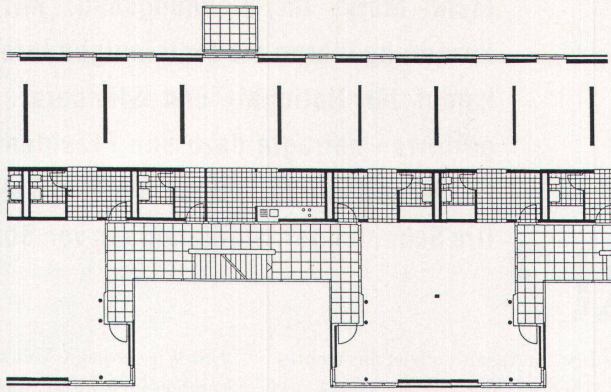
Im Teil der Christoph-Merian-Stiftung (CMS) im Davidsboden in Basel und an der Hellmutstrasse in Zürich gab es von Anfang an eine grosse Planungsflexibilität. Die Wohnungsgrundrisse sind Masskonfektionsanzüge, Diskussionsergebnisse. Im Davidsboden konnten die zukünftigen Mieter aus einem Baukasten von Möglichkeiten auswählen. Damit sind die Regeln festgelegt, wonach die Mieter sich den Grundriss zuschneiden. Gegeben sind die Zweispännererschliessung und die Anschlussmöglichkeiten der Sanitärinstallationen. Berater dabei war der Bauverwalter der CMS, der die Ergebnisse an die Architekten weitergab. Die Bauherrschaft hat damit den erhöhten Planungsaufwand übernommen.

Beim Projekt Hellmutstrasse heisst das Zauberwort Schichtendenken. Ein Wohnungsgrundriss besteht nicht mehr aus den um die Erschliessung oder den Sanitärbereich herum organisierten Einheiten, sondern aus parallelen Schichten, aus denen in beliebigen Abschnitten Wohnungen gebildet werden können. Ein Blick auf das Grundrisschema des Hellmutstrassenprojekts zeigt drei Hauptzonen: Zimmerschicht, Installationsschicht, Erschliessungsschicht.

Vor der Zimmerschicht liegen die privaten Aussenräume, sprich Balkone. Der Fassade entlang sind die Zimmer mit einer sekundären Erschliessung untereinander verbunden. Die interne Haupterschliessung liegt an der Installationsschicht. Diese enthält alle Sanitärzellen und im Normalfall die Küchen. Die Erschliessungsschicht hält sich nicht an die Parallelität. In ihr wechseln Treppen und Wohnräume ab. Dadurch entstehen von Wohnräumen eingefasste Höfe, deren Laubengänge zum halbprivaten Aussenraum werden. Die Küchen liegen hier senkrecht zur Installationsschicht, in richtiger Lage zu den Schächten.

Schichten, Grundstück und Mieterbedürfnisse zusammen ergeben den konkreten Grundriss. Je später dieser festgelegt wird, desto mehr Möglichkeiten müssen bereits im Rohbau eingebaut werden. Diese Vorinvestitionen in nur zum Teil genutzte Wünsche verteuern den Bau. Ein Beispiel: Die tragenden Schottenwände in der Zimmerschicht sind nicht bis an die Fassade gemauert. Der letzte Abschnitt besteht aus einer einfach herauszubrechenden Gipswand-

Flexibilität



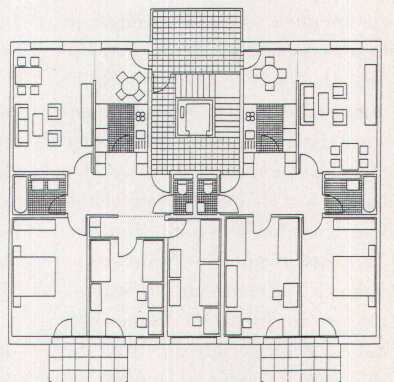
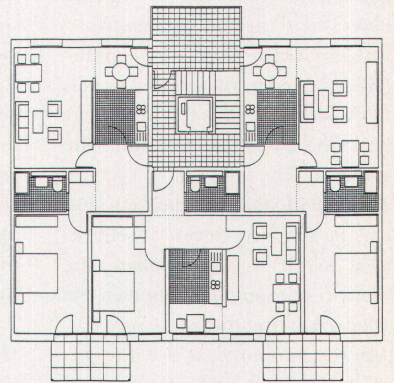
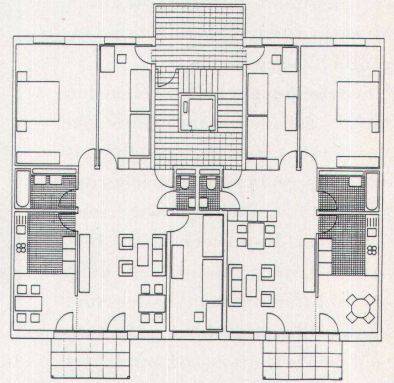
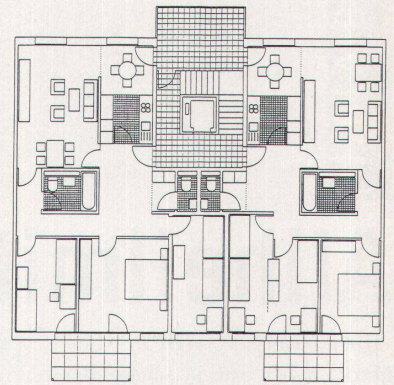
Flexibilität beim Projekt Hellmutstrasse: Die konstruktive Grundausrüstung (oben) und das Schema der verschiedenen Möglichkeiten (unten)

konstruktion, die teurer ist als die normale Wand. Die Möglichkeit der sekundären Verbindung von Zimmer zu Zimmer ist aber kaum genutzt worden. Hätten die Architekten die endgültige Grundrisseinteilung bei Baubeginn gekannt, wäre es billiger gewesen. Oder: Das Offenhalten von Möglichkeiten auf Planpapier verursacht vor allem geistige, das Offenhalten am Bau finanzielle Unkosten.

Auch bei der Nutzungsflexibilität sind zwei Dinge auseinanderzuhalten: Nutzungsneutralität und Umbau. Nutzungsneutral sind Räume, die sehr verschieden möbliert und mithin für sehr verschiedene Zwecke dienen können. Aus einem Schlafzimmer wird ein Wohnraum und später ein Büro. Das heisst, die Räume müssen gross genug sein, und die Anordnung der Fenster und Türen darf die Möblierbarkeit nicht behindern. Wichtig ist auch, dass die Zimmer im Grundriss sich dem Quadrat nähern, keine schmalen «Schläuche» also. Kurz, Nutzungsneutralität ist das genaue Gegenteil der Familienwohnung, die mit Wohn-, Eltern- und Kinderzimmern das Konstrukt Normalfamilie abbildet.

Nutzungsflexibilität durch Umbau würde bedeuten, dass solche Umbauten bereits vorbereitet sind. In der Erschliessungsschicht trennen zum Beispiel wiederum Gips- statt gemauerte Wände Wohnung von Wohnung. Das würde erlauben, später die Grundrisseinteilung zu verändern. Doch leider klappt es schlecht damit. Nicht nur müssten immer beide Nachbarn mitmachen, der eine müsste darüber hinaus so schrumpfen wollen, wie der andere wachsen möchte. Der Normalfall aber ist: Wer sich verändern will, der zügelt. Darum ist der vorausschauende Einbau von Umbau eine nicht genutzte Möglichkeit und mithin schade ums Geld.

Flexibilität beim Projekt Hellmutstrasse: Die konstruktive Grundausrüstung (oben) und das Schema der verschiedenen Möglichkeiten (unten)



Flexibilität beim Projekt Davidsboden: Auswahl aus den Möglichkeiten, wie sie den künftigen Mietern vorgelegt werden

Allheilmittel Markt?

«Hochparterre» (HP): Den Markt haben wir ja schon: Bei Neubauten gehorchen Bodenpreise, Bau- und Kapitalkosten den Marktkräften. Was wollen Sie eigentlich deregulieren?

Urs Scheidegger (US): Neben den nicht gerade bauförderlichen Bauvorschriften hat auch das neue Mietrecht zu Verunsicherungen geführt. Nehmen wir einen einfachen Handwerker als Beispiel. Früher konnte er noch ein Sechsfamilienhaus bauen, und heute will er das nicht mehr tun, weil die Verwaltung so kompliziert geworden ist, dass er sie einer Liegenschaftsverwaltung übergeben muss. Sein Angebot auf dem Wohnungsmarkt fehlt also. Darunter leidet auch der Mieter, weil er keine Auswahl mehr hat. Der Markt ist völlig ausgetrocknet und sehr gestört.

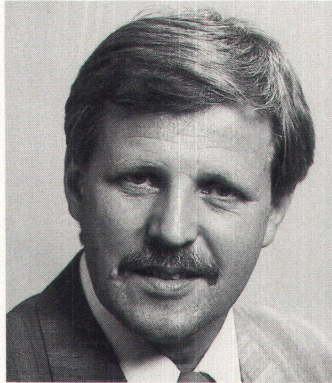
HP: Nicht die Vorschriften sind es, die die Investoren abschrecken, sondern Investitionen, die nicht rentieren. Wie kommen Sie wieder zur Rendite?

US: Ich gebe zu, dass es heute einfacher ist, etwa am Euromarkt auf eine Bruttorendite von 9 Prozent zu kommen – im Wohnungsbau liegt sie wesentlich tiefer.

Trotzdem würde wieder in Wohnungen investiert, wenn eine gewisse Konstanz und langfristige Sicherheit vorhanden wären. Da haben wir als Politiker mitgeholfen, Unsicherheiten zu schaffen. Namentlich mit den Sofortmassnahmen, als wir die Pensionskassen aus dem Markt gezogen haben. Aber gerade dort sind die wichtigsten Gelder zu suchen.

HP: Trotzdem: Sind es nicht die Landpreise, die Bau- und Kapitalkosten, die zu Mieten führen, die niemand bezahlen kann?

US: Es wäre illusionär und gelogen, wenn man meinte, man könne hier kurzfristig etwas erreichen.



Auch die Sofortmassnahmen haben nur Brems Spuren hinterlassen. Die Bodenpreise werden nicht sinken, ich hoffe, sie werden wenigstens nicht weiter explodieren wie in den letzten Jahren. Die Baukosten werden geringer steigen, internationale Konkurrenz und eine Flaute im Hochbau sorgen dafür. Bei den Kapitalkosten setze ich ein grosses Fragezeichen. Der schweizerische Kapitalmarkt internationalisiert sich, und deshalb werden wir mit europäischen Zinssätzen zu leben haben.

HP: Damit werden sich die Anlagelkosten im besten Fall auf dem Niveau halten, das sie heute schon haben. Ist aber nicht dieses Niveau schon zu hoch?

US: Das ist leider richtig, und deshalb müssen wir über den Komfort reden. Der Standard, der in den Wohnungen angeboten wird, ist ja nicht das Ergebnis einer Volksbefragung. Er wird von den Anbietern festgelegt.

Daneben brauchen wir ein spezielles Angebot für ältere Leute, damit sie aus ihren zu gross gewordenen Wohnungen in kleinere umziehen können.

HP: Als Absichtserklärung tönt das gut. Die alte Frau in der Vierzimmer-Altwohnung wird nie eine neue Zweizimmerwohnung für dasselbe Geld und erst noch in ihrer gewohnten Umgebung finden.

US: Im Augenblick ist das richtig. Aber wir müssen langfristig den Wohnungsmarkt angehen und solche Möglichkeiten bewusst herbeiführen.

HP: Marktmiete statt Kostentmiete...

US: ...wer sagt das?

HP: Es stand nach dem Wahlparteitag der FdP in den Zeitungen. Heisst das nicht einfach, dass die Mieten für Altbauten so teuer werden wie für Neubauten?

US: Darf ich Sie auf den Wortlaut des FdP-Aktionsprogramms aufmerksam machen: «Der Einfluss der Marktkräfte auf das Mietrecht ist zu verstärken. Unerwünschte soziale Auswirkungen sind durch gezielte Subjekthilfen aufzufangen.» Wir wollen die Staatsquote senken, obwohl wir kurzfristig das Gegenteil tun müssen mit den Bundes- und andern Hilfen, die ich sehr unterstütze.

Trotzdem darf das Wohnungswesen nicht zur Staatsaufgabe werden. Wir wollen langfristig den Markt wiederherstellen. Eine Marktmiete für 1992 zu verlangen, wäre hingegen völlig unsinnig. Das Aktionsprogramm ist eine Richtschnur für die Zukunft, kein Sofortprogramm.

HP: Ist die Wahrung des sozialen Bestandes für Sie überhaupt ein politisches Ziel?

US: Wir wollen nur den Markt wiederherstellen und möchten die sozialen Härten, die daraus erwachsen, ausgleichen, aber wir wollen den sozialen Standard weiterhin garantieren können. Ein grosser Teil der Schweizer in Slums – das ist sicher kein Ziel.

HP: Der springende Punkt bleibt dabei aber das Bauland. Sie setzen sich ein für die Verflüssigung des Immobilienmarktes. Sind es aber nicht gerade Ihre Wähler, die an einer Baulandhortung interessiert sind?

US: Wir sind eine Volkspartei, besonders im Kanton Solothurn. Die Landhorter sind nur ein kleiner Teil unserer Wähler. Aber es liegt mehr bei den Gemeinden. Sie weigern sich, eingezontes Land zu erschliessen und anschliessend die Kosten auf die Grundstücksbesitzer zu überwälzen. Denn diese sind ja die Profiteure des erschlossenen Landes. Wir hätten noch sehr grosse Reserven, die aber politisch nicht reif sind, weil die Kommunen vor den Kosten für die Erschliessung zurückschrecken. Wenn nun Herr Delamuraz die Gemeinden dazu zwingen will, dann braucht es aber einen Fonds de roulement, aus dem die Gemeinden die Erschliessung vorfinanzieren können.

HP: Eine Zusatzfrage noch. Im Aktionsprogramm steht: «Die Vorschriften ... in den Bereichen Energie, Lärmschutz, Luftreinhaltung und technische Installation (sollen) auf ihre kostentreibende Wirkung untersucht und anschliessend abgebaut werden.» Umweltschutz nur dann, wenn er nichts kostet?

US: Nein, aber viele Fragen müssen an der Quelle und nicht mit Vorschriften gelöst werden. In Bern zum Beispiel müssten zur Einhaltung der Lärmschutzverordnung 100 000 Berner ausziehen. Das ist Unsinn. Wir sollten nicht den Teufel mit dem Belzebub austreiben. 100 000 Berner in der Agglomeration würden ja nur die Immissionen nochmals vergrössern. Das kommt daher, dass die ganze Umweltgeschichte der Raumplanung nachträglich aufgepfropft wurde. Die Umwelthanliegen müssten integrierende Bestandteile der Planung sein. Das ist der Sinn dieser Aussage. ■

(Das Interview mit Urs Scheidegger führte Benedikt Loderer).