

Reflexionen über Innovationen im Wohnungsbau

Materialien und Positionen für eine Debatte

Ernst Hubeli, Michael Koch

Eine Studie des Bundesamtes für Wohnungswesen
Auftragnehmer: Büro Z / Herzog Hubeli, Zürich
Zürich, Juni 2006

1. Vorwort: ein rückblickender Ausblick

2. Aktuelle Wohnungsfragen – ein Massstab

3. Methodische Anmerkungen

4. Innovationen in den 60er und 70er Jahre, thematische Ansätze

5. Zusammenfassende Thesen

6. Dokumentation: Innovative Siedlungen in der Bewährung

- Vorgeschichte; ursprüngliche Absichten, Ziele und Ausgangslage
- Siedlungsdaten, Fakten
- Befragung Bewohner, Architekten, Bauträger
- Auswertung
- Interpretationen und Kommentare

1. Schauburg

2. Höli

3. Seldwyla

4. Lochergut

5. Esplanade

6. Mülimatt

7. Am Aabach

8. Fabrikumnutzung

9. Aarepark, Solothurn

Literatur

Anhang

Foto-Dokumentation (Erstellungsjahr und heute), Pläne (CD)

Interviews und schriftliche Stellungnahmen

1. Vorwort: ein rückblickender Ausblick

Wenn die Bewährung von Innovationen im Wohnungsbau überprüft wird, muss zunächst geklärt werden, in welchem Kontext, vor welchem Hintergrund - zeitlich, gesellschaftlich und diskursiv - die Beurteilung erfolgt.

Die vorliegende Studie versucht den historischen Kontext mit folgender Methode einzubeziehen. Erstens: die jeweilige Innovation wird in ihrer Entstehungszeit gewissermassen als Dokument dargestellt – als eine Absicht, die sich auf den damaligen Diskurs und/oder auf die spezifischen Rahmenbedingungen bezieht, sei es als Kritik oder Affirmation (Kapitel 4). Zweitens: die Deutung und Beurteilung der Innovationen erfolgt aus aktueller Sicht - vor dem Hintergrund neuer Forschungen, Erkenntnisse und Debatten.

Insofern kann die Studie als ein *rückblickender Ausblick* beschrieben werden. Einleitend soll das ‚Ausblickende‘ kurz dargestellt werden, als ein Versuch, gegenwärtige Fragen und Themen in Thesen zu verdichten, die den Wohnungsbau der nahen Zukunft betreffen und zugleich eine inhaltliche Orientierung vermitteln, ‚alte‘ Innovationen zu beurteilen.

2. Aktuelle Wohnungsfragen – ein Massstab

Wie, wo wohnen?

Anfangs der 90er Jahre wurde ein Forschungsschub im Wohnungsbau ausgelöst. Anlass war ein gesellschaftlicher Wandel, der die Frage aufwarf, ob das bestehende Angebot an Wohnraum noch mit dem gegenwärtigen und zukünftigen Alltagsleben korrespondiert.

Gälte es die zahlreichen Forschungen auf ein gemeinsames Ergebnis zu fokussieren, dann bestünde es im empirischen Befund, dass sich die Lebens- und Wohnformen stark individualisiert haben. Übereinstimmend wird auch festgestellt, dass die Individualisierung keine Modeerscheinung ist, sondern aus verschiedenen gesellschaftlichen Veränderungen resultiert, die als irreversibel betrachtet werden:

- die Tendenz zu einer sozialen und beruflichen Gleichstellung der Frau
- die gesetzliche Liberalisierung vom Eherecht und von Partnerbeziehungen
- der erhöhte Anteil der Rentner an der Gesamtbevölkerung
- die Postadoleszenz der Jugendlichen, d.h. eine ausgedehnte Phase von halber Selbstständigkeit
- die weltweite Vernetzung der Wirtschaft, der Arbeit und der Kommunikation, was zu einer Koexistenz von einer lokalen und einer globalen Kultur führt
- die erhöhte Mobilität

Der gesellschaftliche Wandel äussert sich in zahlreichen Phänomenen des Alltags, die auch die Wohnformen betreffen:

1. Es hat eine *“Versingelung” der Haushalte* stattgefunden, die vermutlich noch zunehmen wird. So ist die typische Familie - ein Ehepaar, das mit einem oder zwei Kindern im gleichen Haushalt lebt - in den europäischen Städten eine Minderheit geworden. Der Anteil der Familienhaushalte beträgt in den meisten Städten nur noch rund 20%, oft auch bloss 10%. Diese Versingelung ist nicht

mit Vereinsamung oder Kleinwohnungen gleichzusetzen; ihr entspricht vielmehr eine unüberblickbare *Vielfalt von Lebens- und Wohnformen*, die mehr oder weniger kollektiv, familiär oder post-familiär sind.

2. Die Tendenz zu kleineren und Single Haushalten hat auch die *Urbanisierung* forciert. Singels sind wenig zuhause und bewegen sich in urbanen, öffentlichen Szenen, die sie auch produzieren. Öffentlichkeit hat sich in ein Universum von Teil-Öffentlichkeiten zersplittert. Auch da Angebot an Events, Kultur und Kneipen hat sich vervielfacht. In vielen Städten wurden die Öffnungszeiten liberalisiert, teilweise bis 24h Stunden.
3. Nach einer anhaltenden Auswanderung, stellt man eine *leichte Rückwanderung* in manche Städte fest, vor allem von jüngeren Leuten, aber auch von älteren, von Rentnern. Die wichtigen Gründe liegen im differenzierten Angebot an Dienstleistungen in den Städten und in den Lebenskosten, die tiefer liegen als im Umland. Die Rückwanderer gehören vorwiegend zu sozialen Schichten mit mittleren oder tieferen Einkommen.
4. Die erhöhte Mobilität und eine abnehmende Ortsgebundenheit haben die Bereitschaft zum *Umziehen* erhöht. Die Vorstellung, dass man lebenslang in einer Wohnung bleibt, stimmt nur noch für wenige zu. Wohnsoziologen sprechen auch von so genannten Lebensabschnitt-Wohnungen. Die flexiblen Wohnformen, wie sie vor allem in den 60er Jahren in Form von Grundrissveränderungen entwickelt wurden, haben an Bedeutung verloren. Die Frage nach der Flexibilität hat sich verschärft, insofern als die Funktionen der Wohnungen wie der einzelnen Räume nicht eindeutig festgelegt werden können.
5. Es gehört zur philosophischen und architektonischen Tradition ‚Wohnen‘ aus seiner materiellen Kultur herzuleiten - als eine *Verwurzelung* in bäuerliche, ländliche, bürgerliche oder städtische Kulturen. So war der ‚Genius loci‘ lange der Inbegriff und Orientierungspunkt des Wohnens. Heute gibt es solche Verankerungen, zumindest in reinen Formen, nicht mehr. Jede lokale Kultur wird von einer globalen Hyperkultur überlagert, so wie es überall zugleich eine Lokalzeit und eine Globalzeit gibt, eine Zeit und eine Nicht-Zeit. Raum und Zeit sind also nicht mehr identisch. Das heisst, dass reale Orte mit virtuellen Räumen koexistieren, wo Stimmungen, Geschichte und Urbanität medial produziert werden und simulierbar sind. Das Wohnen im ursprünglichen Sinn,

als ein Ort, wo alle Lebensabläufe überschaubar sind und alles am selben Ort geschieht, gibt es nicht mehr. Mit der weltweiten Vernetzung und der Mobilität, mit der Gleichzeitigkeit von einer materiellen und entmaterialisierten Kultur, hat sich das Selbstverständnis vom Wohnen verändert. Die Sesshaftigkeit relativiert das gesellschaftliche Nomadenkollektiv, das die Allgegenwart von ‚Welt‘ konstituiert: „.....um uns zu Hause zu fühlen, akzeptieren wir unsere Heimatlosigkeit.“ (Harries).

Deprogrammiert, optional

Diese veränderten gesellschaftlichen Rahmenbedingungen werfen folgende Fragen auf:

Die Relativierung von Normen und Konventionen, insbesondere die entsprechende Heterogenität und Individualisierung der Lebensformen, kann sowohl als neue Freiheit als auch als Zwang empfunden werden. Das spiegelt sich heute auch im Wohnungsangebot, das traditionelle - mit modernsten, futuristischen Wohnformen vermischt.

Unabhängig davon rückt die Frage in den Vordergrund, welches Wohnraumangebot Gebrauchswerten angemessen ist, die sich nicht oder nur ungenau qualifizieren lassen, weder im Sinn von räumlichen Funktionen, noch im Sinn von gesellschaftlich verbindlichen Konventionen oder Normen.

Zugespitzt lautet die Frage: was muss man sich unter einer Wohnung vorstellen, der nicht planbar ist? An was kann man sich orientieren, wenn keine allgemeinverbindliche Wohnkonventionen und Gebrauchswerte definiert werden können? Eine Frage, die mit einem *postfunktionalistischen Wohnungsbau* bezeichnet werden kann.

Aus architekturhistorischer Sicht kann man von einem Paradigmawechsel sprechen. Die Architektur der Moderne orientierte sich noch an der Vorstellung, von an einer funktional ausgeklügelten Durchschnittswohnung. Sie war für den ‚Neuen Menschen‘ bestimmt, von dem man annahm, dass ihn den Glauben an den sozialen und technischen Fortschritt verbindet. Vor dem Hintergrund einer drastischen Wohnungsnot galt die „Wohnung für das Existenzminimum“ als Prototyp für das Volk. Dazu gehörte auch ein pädagogisches Programm – etwa

von Max Taut, der die Hausfrauen aufforderte, ihre Accessoires und andere Überflüssigkeiten aus der Wohnung zu schmeissen.

Wenn man den Paradigmawechsel schlagwortartig beschriebe, dann bestünde die aktuelle Herausforderung in *Wohnkonzepten für das Existenzmaximum*: in einer Anreicherung der Wohnung, wo möglichst wenig festgelegt ist, wo möglichst viel geboten und wenig bevormundet wird. Insofern wäre die Wohnung als ein Raumangebot mit unbestimmten und zugleich vielen Aneignungs- und Nutzungsmöglichkeiten zu verstehen.

Dabei ist der Loft-Typ keineswegs das Vorbild, allenfalls eine mögliche Spielvariante. ‚Offenheit‘ bedeutet eher, Wohnungen mit einem „Überangebot“ anzureichern – mit unterschiedlichen Räumen, Zwischenräumen und Gebrauchswerten, die strukturell (ohne Wände zu verschieben) ein breites Spektrum an Deutungs- und Nutzungsmöglichkeiten bieten.

Dieses Konzept ist nicht mit „offenen Grundrissen“ zu verwechseln, wie sie die moderne Architektur bereits um 1930 thematisiert hat. Im Vordergrund stand eine neue, „anti-bürgerliche“ Architektur der Wohnung in der Art einer fließenden Raumabfolge (anstelle der Raumaddition), ohne jedoch die organisatorische und symbolische Grundstruktur der Wohnung in Frage zu stellen. Insofern wurde die Wohnung nicht entfunktionalisiert, da die Zuordnung von „Essen“, „Wohnen“, „Schlafen“ beim „befreiten Wohnen“ nach dem traditionellen Muster festgelegt war

Der postfunktionale Wohnungsbau entspricht einem *optionalen Wohnen*: die Wohnung ist deprogrammiert. Man kann sie sich als Abfolge von Räumen mit wenig oder keinen Hierarchien vorstellen, aber auch als ein Angebot mit sehr unterschiedlichen, hoch spezialisierten Räumen.

Identitätspolitik

Eine räumliche Nutzungsneutralität von einer zweiten - gewissermassen gegenläufigen - Anforderung überlagert: der Wunsch nach der Besonderheit und Einzigartigkeit der eigenen Wohnung, was einem emotionalen und sozialen Bedürfnis nach Individualisierung entspricht.

Eine Forschung (Häussermann/Siebel) hat ergeben, dass der Wohnungstyp, der in Mitteleuropa nachwievor am meisten gebaut wird, sich niemand wünscht. Die Ablehnung der „idealen Wohnung“, die 3 oder 4-Zimmer-Wohnungen mit festgelegten Raumfunktionen, begründet weniger der Wohnungstyp an sich als die Assoziation mit dem Durchschnitt.

In einer Forschung über die französische Wohnbaupolitik (Bourdieu) wurde festgestellt, dass diese Ablehnung sozial durchlässig ist. Das heisst, dass nicht bloss Wohlhabende und Privilegierte den Wunsch haben, sich vom Durchschnitt zu unterscheiden. Auch lässt sich die Attraktion des Abweichenden nicht auf das Schöne oder Hässliche, auf das Teure oder Billige beschränken. Es gehört zu einem wesentlichen Merkmal der Individualisierung, dass sie keiner eindeutigen gegenständlichen und ästhetischen Zuordnung folgt und so eine entsprechende Hierarchisierung unterläuft. Insofern hat sich die Distinktionspolitik demokratisiert: sich von anderen zu unterscheiden, entspricht heute einem demokratisierten Luxus.

Ein Luxus, der allerdings widersprüchlich ist und seine Tücken hat. Labels und Brands werben mit dem Versprechen, dass ihre Produkte nicht nur Unterschiede -, sondern auch Identitäten generieren: „Ich Prada - Du Armani“. Das Bedürfnis, sich zu unterscheiden, wird an Marken gebunden und verdinglicht.

Das Geschäft mit der Individualisierung hat eine globale Identitätsindustrie hervorgebracht. Sie erfasst alle Lebensbereiche – die Wohnung, die Freizeit und die Arbeit. Die Identitätsindustrie hat die ford'sche Massenproduktion zwar nicht abgelöst, diese aber mit einer „flexiblen Akkumulation“ (Harvey) und einem alternativen Segment von Waren ergänzt, die nicht massengefertigt, sondern einzigartig erscheinen („digital manufacturing“ bezeichnet die entsprechende Produktionsmethode: Einzelstücke werden seriell hergestellt).

Labels, in welcher Art auch immer, verschleissen sich allerdings schnell. Denn die verdinglichten und käuflichen Formen der Individualität fragen nach permanenter Erneuerung. Dieser immanente Widerspruch konkretisiert sich früher oder später in der Erfahrung, dass Identitäten als Gegenstand nicht zu haben sind, sondern nur als subjektiver Aneignungsprozess. Die Erfahrung, dass Identitäten austauschbar sind, bedeutet allerdings auch, dass sie Optionen sind. Optionen, die Zuordnung unterlaufen können, seien es normative, soziale oder ästhetische. Diese Gleichzeitigkeit, dass Identitäten eine Ware und Optionen sind, rückt den Wohnungsbau ins Licht einer Identitätspolitik (Colomina). Sie wirft zunächst die Frage auf, inwieweit sich Lifestylelabels von Optionen unterscheiden?

Gälte es Labels und Optionen gegenüberzustellen, dann läge der Unterschied in der Produktion von Bedeutungen und Interpretationen. In Labels sind nicht nur Bedeutungen eingeschrieben - sie lassen keine anderen zu. Optionen sind hingegen ein Angebot, durch eigene Deutung und subjektive Aneignung, Bedeutungen zu generieren. Dieser Aneignungsprozess ist seit den 60er Jahren Bestandteil des Literatur- und Kunstdiskurses (Sartre, Eco), der die Interaktion von Werk und Leser thematisiert. J.P. Sartre spricht von der erforderlichen „Freiheit“ eines Textes, die andere - autorenfremde - Deutungen und Textaneignungen ermöglicht, so dass der Leser zum (Co-)Autor werden kann.

In modifizierter Form lässt sich das interaktive Verfahren auf eine optionale Architektur übertragen. Es sind zwei Konzepte denkbar. Erstens, eine räumliche Konstellation, die Spielräume für unbestimmte, unvorhersehbare Funktionen und ästhetische Deutungen öffnet. Zweitens, ein Überangebot an Funktionen und Bedeutungen, das Optionen als eine Frage der Wahlmöglichkeiten konkretisiert.

Dem entspricht die These, dass sich der Wohnungsbau - inklusive der Entwurf einer Wohnung - nicht an einer bestimmten, an einer im Voraus festgelegten Form orientieren kann. Durch den weitgehend unvorhersehbaren Gebrauch und die unkalkulierbare Deutungen „entformt“ sich Architektur und auch jede Wohnung. Eine Entformung, die sowohl gegenständlich als auch unsichtbar - durch Deutung - erfolgen kann.

Insofern entspricht dem Wohnen eine Überform. Als entwerferisches Paradigma thematisiert sie das Nicht-Wissen - die objektive Unbestimmtheit von Gebrauch und Deutung. Damit ist nicht eine Nicht-Form gemeint, sondern - im Gegenteil - eine Form, die Komplexität steigert und zugleich integriert. Eine Komplexität, welche vor allem die Polyvalenz des Alltäglichen hervorbringt.

Die Überform folgt insofern der These, dass die Architektur einer Wohnung sich allein darin konkretisieren kann, dass sie durch Aneignung interpretiert wird – vergleichbar mit einer Spielanlage: sie ist komplett genug ist für den Gebrauch, sie ist unvollständig genug ist für die subjektive Aneignung und sie ist komplex genug, um antizipationsfähig zu sein.

Im Vergleich zur traditionellen Typologie im Wohnungsbau - und überhaupt zu typologischen Ansätzen - erscheinen optionale Konzepte paradox. In der vorliegenden Studie belegen verschiedene Beispiele, dass die Attraktion von Wohnungen auch in einer typologischen Umwertung oder gar Umkehrung bestehen kann. D.h., dass Wohnungen, die nicht als solche geplant waren, dem Wunsch nach subjektiver Aneignung unter Umständen mehr

entsprechen können als geplante Wohnungen. Eine solche umwertende Aneignung kann sich in einer Zweckentfremdung konkretisieren - sei es von Bürohäusern, Garagen, Scheunen oder Schulhäusern.

Von der Typologie zum Porträt

Wie konkretisiert sich der gesellschaftliche Wandel im Wohnungsbau? Mögliche Antworten können Bewohner-Porträts veranschaulichen, die aus aktuellen soziologischen Forschungen stammen.

Ein erstes Porträt entspricht der Tendenz, die Wohnung als Rückzug in eine virtuelle Gegenwelt zu inszenieren: „Die Erlebnisdimension dringt in die Wohnung ein und moduliert sie zur intimisierten Freizeitlandschaft... „Diese Form des ‚Heims‘ ist der Ort von Selbstverwirklichung, dem ein hoher Wert von distanzbewusster individueller Repräsentation und Selbstdarstellung des Lebensstiles entspricht. Durch Fernsehen und Computer kann mit der Welt auch kommuniziert werden, ohne sich nach draussen bewegen zu müssen...“ (Prigge).

Eine zweite Tendenz besteht darin, die frühere Trennung von Lebensbereichen aufzuheben. So verwischen sich die Grenzen zwischen "Konsum" und "Kultur" oder sind - wie etwa in den urbanen Erlebniswelten - vollkommen verschwunden. Die Vermischung findet auch beim Wohnen statt, insbesondere durch telekommunikative Arbeitsformen und Freizeitangebote. Die Überlagerungen von Lebensbereichen wird unterstützt, indem sich Wohnungen und Arbeitsorte angleichen, insofern die Ausrüstung mit Computer, Internet und globalen Vernetzung an beiden Orten tendenziell gleichwertig und allgegenwärtig sind.

Es gibt eine dritte Tendenz, gewissermassen eine Gegenteilstendenz: ein städtischer Lebensstil, der das Wohnen auf Grundaktivitäten reduziert. Alle Serviceleistungen werden ausserhalb der Wohnung organisiert.

Bei diesem Lebensstil kann man zwei Gruppen unterscheiden:

Erstens die "globalen Nomaden", die sehr mobil sind und an mehreren Orten leben und arbeiten. Sie haben keine oder wenig Beziehung zur jeweiligen Stadt. Die Wohnzeit entspricht einem mehr oder weniger kurzen Aufenthalt, der mit einem Bedarf nach Serviceleistungen rund um die Uhr verbunden ist. Für diese Wohnform sind innerstädtische Lagen und hervorragende öffentliche Verkehrsanbindungen eine Voraussetzung.

Im Vergleich dazu ist die zweite Gruppe – jüngere Singles und "neue Urbaniten" – sozial heterogener. Sie schätzen die 24-Stunden-Stadt mit entsprechenden Servicefunktionen. Sie

brauchen weder grosse Wohnzimmer (da sie die Stadt bewohnen) noch Küchen mit der üblichen Ausstattung (sie essen in der Stadt). Eindeutig urban orientiert, leben sie in den (teil-) öffentlichen Szenen der Stadt und verbringen dort den grössten Teil ihrer Freizeit: „Entscheidend für sie ist das Angebot an urbanen Kulturen, deren Träger sie auch sind.“ (Prigge). Dabei suchen sie in erster Linie nach temporären Ereignis- und Erlebnisgemeinschaften.

Solche Beispiele von Lebensstilen liessen sich mit vielen weiteren ergänzen. Sie bestätigen, dass die Frage nach dem aktuellen und zukünftigen Bedarf an Wohnraum sich weder an der Vorstellung von einem „Durchschnitt“ orientieren kann, noch an einem stabilen Angebot.

Es gehört zu einer Kernthese der europäischen Wohnbauforschung, dass die „Durchschnittswohnung für alle“ - welche die moderne und spätmoderne Architektur noch als ideale Wohnform propagierte - heute weder einem Bedürfnis noch einem bedarfsorientierten Markt entspricht.

Vor diesem Hintergrund ist auch die sozialpolitische Frage nach einer Versorgung mit adäquatem Wohnraum als eine Aufgabe zu verstehen, die zumindest teilweise neu definiert werden muss, insbesondere im Hinblick auf ein Angebot von kostengünstigem Wohnraum.

Die Einführung, welche aktuelle Fragen des Wohnungsbaus aufwirft, soll auch dazu dienen, den zukünftigen Stellenwert von Innovationen einschätzen und beurteilen zu können. Entsprechende Kriterien werden auch im folgenden rückblickenden Ausblick auf innovative Wohnkonzepte der jüngeren Vergangenheit berücksichtigt.

3. Methodische Anmerkungen

Die vorliegende Studie basiert auf systematisch geführten Befragungen und informellen Gesprächen mit Bewohnern, Architekten, Bauträgern und Bauverwaltun-

gen. Bei den grösseren Siedlungen wurden alle Bewohner schriftlich befragt (Seldwyla, Höli und Aabach). Antworten wurden in einzelnen Gesprächen überprüft und vertieft.

Eine erste Auswertung der Befragungen wurde in einem Vortrag anlässlich der Grenchner Wohntage 2002 vorgestellt und mit Fachleuten diskutiert. Zusätzliche wurde diese Auswertung den Architekten, einzelnen Bewohnern und den Bauträgern zugestellt, um Stellungnahmen zu erhalten, einzelne Aussagen zu korrigieren oder zu präzisieren. Diese Stellungnahmen wurden bei der Überarbeitung berücksichtigt.

Diese empirische Methode in Form einer nicht repräsentativen Befragung entsprach einerseits den finanziellen Mitteln; andererseits hat eine Durchsicht aktueller Forschungsarbeiten ergeben, dass auch mit aufwändigen, repräsentativen Befragungen die Kernprobleme der Wohnbauforschung nicht beseitigt werden:

Erstens, sind einer argumentativen Stringenz und eindeutigen Aussagen über Wohnbedürfnisse ohnehin enge Grenzen gesetzt. Ursächliche Begründungszusammenhänge zwischen räumlich gegenständlichen Konstellationen und den Bedürfnissen bzw. deren Befriedigung lassen nicht vollständig erklären. Auch entsprechende Klassifikationen nach sozialen und ökonomischen Gruppen bleiben zwangsläufig hypothetisch und ungenau.

Zweitens, erzwingt die Frage nach der Bewährung von Innovationen eine Deutungsarbeit, die im strengen erkenntnistheoretischen Sinn nicht als wissenschaftlich bezeichnet werden kann. Denn der mögliche Erkenntnisraum entspricht keinem geschlossenen System. Insofern ist die Frage nach der Bewährung mit einer immanenten Komplexitätsreduktion verbunden. Diese relativiert und erlaubt zugleich Deutungen im Sinn einer beobachtenden Annäherung an Themen und Problemfelder.

Auch sehr umfangreiche und langjährige Studien (etwa von Pierre Bourdieu) sind auf vergleichbare Deutungsarbeit angewiesen. Sie sind zudem nie abgeschlossen und Teil eines Diskurses, dessen Inhalte und Erkenntnisinteressen auch zeitabhängig sind. Bei der Deutungsarbeit vermengen sich Fakten, Erkenntnisse, Intuitionen und Vermutungen. Sowohl die Auswertung von Erfahrungen und Beobachtungen als auch die Spielräume der Interpretation sind als Axiome der Wohnbauforschung zu betrachten. Freilich sind dabei unterschiedliche Methoden denkbar, die mehr oder weniger vertiefende Betrachtungen ermöglichen.

Die zwei Anmerkungen verweisen auch auf die methodischen Einschränkungen, welche bei der vorliegenden Studie notwendig waren. So musste auf interdisziplinäres Verfahren verzichtet werden, das Voraussetzung ist, um komplexe sozio-ökonomische Zusammenhänge zu reflektieren. Zudem kann der gewählte empirische Ansatz nur eine Momentaufnahme spiegeln. Mit der Veränderung der gesellschaftlichen Rahmenbedingungen, ändern sich nicht nur die Bedürfnisse und Ansprüche, sondern auch ihre Deutungen.

Eine ‚ideale‘ Wohnbauforschung bestünde also – abgesehen von einem interdisziplinären Verfahren – in einem Prozess, der eine ständige Überprüfung der Wechselwirkung zwischen dem architektonischen Gegenstand, seinem Gebrauchswert und gesellschaftlichen Entwicklungen beinhaltet. Insofern hat die vorliegende Studie den Stellenwert von *exemplarischen Grundlagen für Reflexionen über Innovationen im Wohnungsbau* - allenfalls auch von einem ersten Schritt zu einer Langzeitforschung, welche das Thema erfordern würde.

4. Innovationen in den 60er und 70er Jahren, thematische Ansätze

Die Studie untersucht Beispiele von innovativen Wohnbauten und Siedlungen, die vorwiegend in den 60er und 70er Jahren entstanden sind. Der Rückblick soll ermöglichen, Fragen der Bewährung zu beantworten. Die einleitend dargestellten

Themen sollen, wie erwähnt, auch einen rückblickenden Ausblick ermöglichen, insofern als aktuelle Fragen und Forschungsergebnisse in die Auswertungen der Analyse einfließen.

Die innovativen Ansätze der untersuchten Beispiele beziehen sich auf folgende generelle Themen

1. sozialpolitische Fragen

insbesondere die Frage nach Wohnungen für sozial Benachteiligte.

2. gesellschaftliche Fragen

insbesondere die Frage, wie bestimmte Wohnformen Einfluss auf die Sozialisierung der Individuen nehmen, und damit auf ihre gesellschaftliche Integrationsfähigkeit und ihre Verantwortungsbereitschaft.

3. siedlungsplanerische und städtebauliche Fragen

insbesondere die Frage, wie Wohnungsbau zu einer geordneten räumlichen Entwicklung beitragen kann.

4. bautechnische und bauwirtschaftliche Fragen

insbesondere die Frage, wie die Erstellung von Wohnbauten und ihr Gebrauch den Stand der Technik und der Ökonomie auch im Hinblick auf Aspekte der Nachhaltigkeit reflektieren bzw. vorantreiben können.

5. typologische und architektonische Fragen

insbesondere die Frage, wie Wohnungen auf die veränderten Bedürfnisse, auf emotionale Präferenzen und auf optionale Lebensformen zugeschnitten werden können.

5. Zusammenfassende Thesen

Die folgenden Thesen basieren auf den Ergebnissen der Untersuchung von neun Siedlungen. Diese Untersuchung fokussiert bei jeder Siedlung jeweils einen *thematischen Schwerpunkt*, der sich auf einen „Innovations-Aspekt“ bezieht (in jeder Siedlung sind freilich auch andere Themen präsent, die bei den Untersuchungen

zwar nicht unbeachtet blieben, aber in den Hintergrund gestellt wurden). In Stichworten wurden den Siedlungen folgende thematischen Schwerpunkte zugeordnet:

1. Kosteneinsparungen

Hünenberg, Zug

2. Gemeinschaft

Höli, Scherz

Seldwyla, Zumikon

3. Urbanes Wohnen

Lochergut, Zürich

4. Vorfabrikation/Bausysteme

Esplanade, La Chaux-de-Fonds

5. Ökologie

Mülimatt, Hausen am Albis

6. Familienzyklus/Flexibilität

Siedlung am Aabach Mönchaltdorf

7. Neue Nachfrage, Individualisierung

Umnutzung einer Fabrik, Wald

8. Aufwertung, Modernisierung

Sanierung und Umbau Aarepark, Solothurn

Vor dem Hintergrund der Auswertung können zu den Themen zusammenfassend folgende Thesen formuliert werden.

1. Wohnungsbauten als Innovationen der Sozialpolitik

(Bsp. Hünenberg)

Es gehört zu einem vorrangigen Ziel des Bundes, der Kantone und der Genossenschaften, Wohnraum durch kostengünstige Bauweisen unteren Einkommens-

schichten zugänglich zu machen. Das Ziel ist an Innovationen gebunden, die in einer doppelten Herausforderung bestehen:

Erstens, muss die Vorstellung von dem, was als kostengünstig gilt, immer von neuem den instabilen ökonomischen und sozialen Rahmenbedingungen angeglichen werden; dabei spielen insbesondere emotionale Fragen eine Rolle – sei es in Form von Bilderklyschees oder sozialer Ausgrenzung.

Zweitens, sind solche Innovationen mit einem permanenten Widerspruch konfrontiert: kostengünstige Bauweisen und Ausstattungen ermöglichen zwar Wohnungen für untere Einkommen; sie werden aber zugleich als „billig“ und als „soziale schwach“ stigmatisiert. Eine Stigmatisierung, die nicht nur von Aussenstehenden wahrgenommen, sondern auch von den Bewohnern selbst.

Solche Wohnungen haben deshalb - von Ausnahmen abgesehen - den Status von Durchgangswohnungen: wenn man es sich leisten kann und „aufsteigt“, dann zieht man woanders hin. Werden die Wohnungen hingegen von „sozial Schwachen“ dauerhaft bewohnt, dann ist die Wahrscheinlichkeit gross, dass die Siedlung den Ruf von einem Ghetto erhält. Entwickelt sich der Ruf zu einer tatsächlichen Verslumung, dann wird die Siedlung zu einem Fall – sei es in Form eines bedrohlichen Ortes oder in Form einer Zwangssanierung. Je nach den politischen und ökonomischen Rahmenbedingungen werden solche Siedlungen abgebrochen und durch Neubauten ersetzt oder durch aufwertende Sanierungen gentrifiziert - beides in der Regel mit Ziele, die Wohnsiedlungen für den Mittelstand attraktiver zu machen- mit der Folge, dass die Aufwertung mit der Ausgrenzung der sozialen Schwachen verbunden ist.

Eine Innovation innerhalb dieser widersprüchlichen und komplexen Voraussetzungen besteht darin, einen sozialen Aufstieg innerhalb der gleichen Siedlung zu ermöglichen, indem der billig erscheinende Standard im Laufe der Zeit „bereichert“ werden kann – sei es mit Erspartem oder mit baulichen Eigenleistungen. Die Veränderbarkeit und Erhöhung des Wohnstandards wird dabei als ein Potenzial angeboten.

Freilich wird mit dieser Innovation das Problem nicht beseitigt, sondern (allenfalls) entschärft, indem ein Nebeneinander von high- und low-Standard innerhalb der gleichen Siedlung koexistieren kann.

Bei einer entsprechende Förderung durch den Bund wäre dieser Aspekt verstärkt zu berücksichtigen, insofern als sich Ungleichheiten nicht auf unmittelbar existen-

zielle Fragen beziehen müssen, sondern auch auf den sozialen Status, auf das soziale Ansehen wie auf emotionale und sinnliche Aspekte.

2. Wohnbauten als gesellschaftspolitische Innovation

(Bsp. ‚Höli‘ und ‚Seldwyla‘)

Der Wunsch, durch besondere Siedlungs- und Wohnformen Gemeinschaftssinn zu wecken und in den Menschenseelen zu verankern, kann sowohl einer Idealvorstellung von pädagogisch orientierten Architekten entsprechen als auch einem Bedürfnis nach einer Alternative innerhalb einer zunehmenden Versingelung und Individualisierung der Lebensformen.

Der Wunsch nach Gemeinschaft öffnet so ein grosses Spektrum von unterschiedlichen Vorstellungen und Sehnsüchten – von praktischen Vorteilen, wie etwa die Entlastung der Eltern durch gegenseitige Kinderbetreuung, bis zu therapeutischen oder fiktiven Gegenwelten.

Zahlreiche Beispiele von Siedlungen zeigen, dass Gemeinschaftssinn nicht an eine bestimmte Architektur gebunden ist; er kann sogar gegensätzlich inszeniert werden, in einer modernistisch wie in einer nostalgisch anmutenden Ambiente. Gemeinsam scheint aber, dass der Gemeinssinn sich nicht auf organisatorische Verpflichtungen beschränken kann, sondern auch gegenständlich und sichtbar vermittelt wird - sei es in Form von gemeinschaftlichen Räumen und Einrichtungen, sei es mit einer ‚Piazza‘ oder mit anderen Zeichen kollektiven Lebens.

Allerdings wird das Selbstverständnis von einem Gemeinschaftsleben in erster Linie von den Menschen getragen. Gleichsam einer Schicksalsgemeinschaft entscheiden ihre Mitglieder durch ihr Verhalten, ob diese Lebensform gelingt oder scheitert. Wenn hingegen Gemeinschaft – ungeachtet der Bedürfnisse und Fähigkeiten – den Bewohnern als „Inszenierung“ und Verpflichtung aufgezwungen wird, dann ist „Gemeinschaft“ unweigerlich eine Form der Repression.

3. Wohnbauten als raumpolitische Innovation urbaner Verdichtung

(Bsp. ‚Lochergut‘)

„Urbanität durch Dichte und Nutzungsüberlagerungen“ kennzeichnete ein spätmodernes Postulat, das sich in Wohnhochhäusern vergegenständlichte. Den innovativen Schub erhoffte man sich, indem das konventionelle, monofunktionale Hochhaus in ein urbanes Konzentrat mit Mischnutzungen verwandelt wird. Es galt

zugleich als kritische Antwort auf die Zersiedelung der Agglomeration, im Besonderen auf die isolierten Wohnhochhäuser im Grünen.

Mit dem urbanen Wohnhochhaus wurde auch ein wohnbaupolitisches Ziel verfolgt. Es sollten Rentner ermöglicht werden, in kleinere Wohnungen umzuziehen, damit ihre grösseren Stadtwohnungen für Familien frei werden.

In den 70er Jahren wurde das Wohnhochhaus - egal ob es sich in einem städtischen oder ländlichen Kontext befand - als anonyme und unmenschliche Wohnform verurteilt, was vielerorts auch Hochhausverbote bewirkt hat. Heute hat das (spätmoderne) Wohnhochhaus aus verschiedenen Gründen wieder an Faszination und an Wohnwerten gewonnen.

Die Individualisierung der Lebensweisen hat durch ihre Vielfalt auch einen Bedarf an nischenartigen, spezifischen Wohnformen geschaffen. Dazu gehört das Wohnhochhaus an zentraler Lage. Einerseits entspricht es den so genannten ‚Urbaniten‘. Sie bewegen sich vorwiegend in urbanen Szenen und schliessen sich temporären Gemeinschaften an, so dass die Wohnung den Stellenwert von einer mehr oder weniger minimalen Infrastruktur hat (für das Schlafen und die Körperpflege). Andererseits ist das Wohnhochhaus - ausgebaut als hotelähnliche Wohnform mit zahlreichen Serviceleistungen – als Nischenangebot eine ideale Wohnform für so genannte ‚globale Nomaden‘. Sie pendeln von einem zu anderen Wohnsitz, dies mit möglichst geringem Aufwand an Reisezeit und Haushaltarbeit und mit dem Gefühl, eine eigene Wohnung zu besitzen.

Der veränderte Stellenwert von Hochhäusern als spezifische urbane Wohnformen entspricht einem Innovationsbedarf. Dieser bezieht sich - abgesehen von der Wohntypologie - auf raumplanerische Zielsetzungen, die der Bund und die Kantone als ‚Verdichtung nach Innen‘ formuliert haben. Dazu gehört das Wohnhochhaus als mögliches Mittel urbaner Verdichtung. Als ‚vertikale Stadt‘ ist es direkt an öffentliche Verkehrsträger zubinden, um es auch von den alten gesetzlichen Auflagen (Parking) zu befreien: ein autofreies, metropolitanes Wohnhochhaus.

4. Wohnbauten als bautechnische und bauwirtschaftliche Innovationen

(Bsp. ‚Esplanade‘ und ‚Mülimatt‘)

Experimente und Innovationen im Wohnungsbau verfolgen immer wieder das Ziel, neue technische Möglichkeiten und Produktionsverfahren zu erproben, um entsprechende Rationalisierungen zu bewirken und um Gebrauchsstandards zu er-

weitem. Dabei erweisen sich oft Vorurteile von Wohnbauträgern wie von Bewohnern als Hindernisse.

Die Vorfabrikation ist dafür ein Beispiel; sie kann dazu dienen, Wohnbauten nicht nur kostengünstiger zu erstellen, sondern auch bau- und produktionstechnische Qualitätssprünge ermöglichen und grössere Spielräume für Wohntypologien anbieten. Entsprechende Innovationen, für die es in längeren Zyklen immer wieder Beispiele gibt, werden mit einem Paradox konfrontiert, den Bauträger wie Bewohner bewusst oder unbewusst generieren: wenn die Vorteile der Vorfabrikation eingesetzt wird, dann soll sie unsichtbar bleiben. Es darf nicht der Eindruck entstehen, in einem Massenprodukt zu wohnen. Auch das Spiegelbild einer Realität - dass das Wohnen einem Massenbedarf entspricht - darf nicht in Erscheinung treten. Selbst wenn die Vorfabrikation im Vergleich zur traditionellen Bauweise eine weit grössere Individualisierung der Wohnformen ermöglicht (was Beispiele auch belegen), soll die Vielfalt im Kleinen vom teuren, "traditionellen" Handwerk erscheinen.

Ein ähnliches Problem stellt sich bei der Erzielung ökologischer Effekte. Es fehlt nicht an einer breiten Unterstützung von ökologischen Verbesserungen, nur sollen sie nicht die eigene Wohnung betreffen, zumindest nicht so, dass die gewohnten alltäglichen Bequemlichkeiten verloren gehen. Ökologische Innovationen - sei es die Energieversorgung, der Unterhalt, die Entsorgung - stossen schnell an Grenzen der Umsetzung, wenn fest verankerte Alltagsgewohnheiten im Gebrauch der Wohnung in Frage gestellt werden - zum Beispiel das Lüften oder aufwändige Unterhaltsarbeiten. Mit anderen Worten: ökologische Innovationen, die eine Um-erziehung der Bewohner voraussetzen, haben geringe Erfolgschancen.

5. Innovationen für deprogrammiertes Wohnen

(Bsp ‚Am Aabach‘ und Fabrikumnutzung)

Gälte es aus der neueren, europäischen Wohnbauforschung ein übereinstimmendes Postulat zu filtern, dann wären es die Wohnungen als Möglichkeitsraum. Das heisst, dass die Wohnungen grosse Spielräume für unterschiedliche, sich ändernde Bedürfnisse und Raumfunktionen bieten sollen. So einfach und selbstverständlich der Anspruch erscheinen mag, so schwierig ist es, ökonomisch angemessene Konzepte zu entwickeln. Sie werfen viele Fragen auf, die keine rezeptartige Antworten kennen:

Ist es wichtiger, vielfältig nutzbare Räume oder hoch flexible Wohnungsgrundrisse anzubieten? Sind Wohnfunktionen überhaupt planbar oder gehört die Zukunft dem postfunktionalen Wohnen? Werden die Angebote an Flexibilität und an Umbaumöglichkeiten tatsächlich genutzt oder zieht man lieber in eine andere Wohnung, wenn einem die alte nicht mehr passt? Wieso finden immer mehr Leute Nichtwohngebäude - wie Gewerbehäuser und Fabriken – attraktiver als fertige, geplante Wohnhäuser? Sind die besten Wohnungen solche, die nicht als Wohnungen entworfen wurden? Ist Zweckentfremdung eine oder *die* Aneignungsform, welche die traditionelle Flexibilität mit Schiebwänden und dergleichen ersetzt? Sind Räume für unbestimmte Zwecke ein Modell für die Individualisierung der Wohnformen? Oder ist es das Gegenteil: eine räumliche und symbolische Anreicherung der Wohnung als ein Überangebot an Möglichkeiten und Stimmungen? Besteht das zukünftige Wohnmodell im Unperfekten, Unvollständigen, Vieldeutigen und Paradoxen, was als Herausforderung und als Wohnwert angenommen wird?

Generelle Thesen:

1. Es scheint, dass das Bedürfnis nach Individualisierung ein gesellschaftliches Phänomen ist, dass sich auch, wenn nicht vor allem, in veränderten Wohnbedürfnissen manifestiert. Die Ablehnung der Durchschnittswohnung, der Bruch mit Konventionen und traditionellen Wohnfunktionen gilt als attraktiv und als besonderer Wohnwert – freilich nicht für alle, vermutlich aber für eine Minderheit, die als Mehrheit expandiert. Dies im Sinn einer Individualisierung, die als Expansion des Privaten verstanden werden kann (das mit der Expansion des Öffentlichen korreliert). In postfordistischen Zeiten kann jedenfalls ‚die ideale Durchschnittswohnung für alle‘ nicht mehr als Leitbild dienen, weder für den Markt noch für ein ethisches Programm des Wohnens. Denn die Tendenz zur Individualisierung und zu Konventionsbrüchen im Wohnungsbau spiegelt irreversibel gesellschaftliche Veränderungen und ist nicht als Modeerscheinung zu bewerten ist; sie ist auch sozial durchlässig und nicht schichtenspezifisch. Was der schweizerischen Wohnbauforschung bis heute fehlt, ist eine genauere Erforschung dieses Phänomens.

2. Obwohl sich die meisten Innovationen nicht im Sinn der Innovation bewährt haben, muss man festhalten, dass fast alle der vorgestellten Siedlungen bei den Bewohnern einen aussergewöhnlich hohen Identifikationswert haben. Es scheint, dass allein die Besonderheit - die Abweichung vom Üblichen - als Wohnwert empfunden wird. Den Bewohnern sind denn oft die beabsichtigten Innovationen nicht bewusst, sie kennen sie teilweise auch nicht. Die Aufmerksamkeit gilt hingegen den Unterscheidungsmerkmalen, die sich auf die Lage, die Wohnung selbst, die Nachbarschaft oder auch anderes beziehen können. Der Erfolg oder Misserfolg der geplanten Innovation scheint eher nebensächlich. Selbst wenn die ursprüngliche Idee der Architekten von den Bewohnern mitgetragen wurde, ist sie im Laufe der Zeit oft in Vergessenheit geraten oder es wurde eine Besonderheit, eine Innovation entdeckt, die gar nicht als solche geplant war. So gilt die These, dass innovative Absichten nicht unbedingt mit den Wohnwerten übereinstimmen müssen, welche die Bewohner entdecken und sich aneignen. Wichtiger scheint es, dass die Innovation überhaupt Wohnwerte thematisiert, so dass ein Prozess der Aneignung ausgelöst wird (der eben auch unbeabsichtigte Wohnwerte generieren kann, die möglicherweise attraktiver als die geplanten sind). Insofern hat jede Innovation eine eingeschränkte, experimentelle und spekulative Dimension, da das Wohnen nicht als Ganzes, nicht als geschlossenes System, kalkulierbar ist – weder im Sinn einer Alltagsrealität noch seiner Dynamik mit wechselnden Bedürfnissen und Gebrauchswerten. Innovationen sind in ihren Auswirkungen, in der Akzeptanz oder Ablehnung mit Ungewissheiten konfrontiert, so wie die Verhältnisse von Menschen zu ihren Räumen undurchschaubaren Wechselwirkungen ausgesetzt sind. Dazu gehört, dass etwa eine innovative Flexibilität geschätzt wird, weil sie ihr unbeabsichtigtes Gegenteil offenbart: nicht weil sie es erlaubt, die Wohnung permanent umzubauen, sondern sie zu verlassen.
3. Die Studie lässt – wenn auch nicht repräsentativ nachgewiesen – die begründete Vermutung zu, dass sich der Wohnungsmarkt vermehrt an Nischensegmenten orientieren muss, um die gesellschaftliche Wirklichkeit und Entwicklung zu antizipieren. Überspitzt kann man gar von einem zukünftigen Wohnungsangebot sprechen, das nur aus Nischen besteht. Jedenfalls gilt es aus heutiger Sicht, vermehrt die Defizite von Nischensegmenten zu beachten. Der relativ geringe Leerwohnungsstand kann darüber nicht hinwegtäuschen. In aktuellen

Fällen, etwa in Zürich-Nord, wo Wahlmöglichkeiten bestehen, lässt sich die Vermutung belegen: die „bewährten“ 4.5 Zimmer-Wohnungen bleiben leer, es sei denn sie sind unter dem üblichen Markpreisen zu haben. Der Bedarf an heterogenen Wohnformen scheint heute schon eine Tatsache, in Zukunft wird er aller Voraussicht nach verstärken. Ein Bedarf, der nicht als ‚elitär‘ einzustufen ist. Er scheint, dass er alle Bevölkerungsschichten betrifft und mit grosser Wahrscheinlichkeit – auch quantitativ und volkswirtschaftlich - weit bedeutender ist als bisher angenommen. Eine These, die vergleichsweise von der europäischen Wohnbauforschung weitgehend bestätigt wird; sie wäre freilich mit einer aufwändigeren Forschung und für die spezifischen schweizerischen Verhältnisse zu überprüfen.

6. Innovative Siedlungen in der Bewährung

1. Schauburg, Hünenberg

Siedlungsdaten

1985

Metron und Büro Z

20 Reihenhäuser

20 Geschosswohnungen

Vorgeschichte, ursprüngliche Absichten, Ziele und Ausgangslage

Vor dem Hintergrund von Öl- und Wirtschaftskrise hatte zu Beginn der 80er Jahre die Diskussion um kostengünstigen Wohnungsbau wieder Auftrieb erhalten. Eine Wohnung oder ein Reihenhaus an guter Lage sollte für sozial benachteiligte Bevölkerungsschichten erschwinglich sein. „Wohnen wie im Einfamilienhaus für Arbeiter“ könnte man das damalige Credo schlagwortartig zuspitzen. Historisch knüpft es an Wohnbauprogramme und Debatten der 20er und 30er Jahre an, mit dem Unterschied allerdings, dass die „Wohnung für das Existenzminimum“ mit der Vorstellung vom Einfamilienhaus als ideale Wohnform verbunden wird.

Das Experiment, das man als sozialpolitische Versöhnung beschreiben kann, wurde durch eine Umkehrung immobilienstrategischer Standards zugespitzt. Die Regel, auf teurem Land auch teuer zu bauen, wurde mit diesem Modellbauvorhaben widersprochen: auf teurem Land, an einer attraktiven Hanglage, wurde „billig“ gebaut, insbesondere in einer Gemeinde mit tiefen Steuern in der Nähe von Zug. Die Umkehrung der realen Verhältnisse gehörte zur politischen Dimension des Experimentes, die der engagierte Bauherr ökonomisch absicherte, indem er einen Treuhänder beauftragte, die Machbarkeit des Projektes zu kontrollieren.

Die inneren Widersprüche des Bauvorhabens äusserten sich zunächst in Anforderungen, die kaum zu erfüllen waren: einerseits im Versuch, die Grenzen sparsamen Bauens auszuloten; andererseits in der Vorstellung des Treuhänders, die Wohnungen dem üblichen Standards anzupassen, also marktkonform zu machen. Aus den unterschiedlichen Anforderungen und Ansprüchen kristallisierte sich folgende Programmatik:

Erstens, wurde den Bewohnern das Recht gewährt, ihre Wohnungen individuell aus- bzw. weiterzubauen. Dazu gehörte ein Kündigungsschutz.

Zweitens, wurde der Ausbau auf eine Grundausstattung beschränkt, die einem unteren Standard, einem „bewohnbaren Rohbau“ entspricht.

Drittens, mussten die Bewohner eine Aufwertung des Ausbaustandards ohne Entschädigungsansprüche selbst bezahlen.

Viertens, die Flexibilität einer räumlichen und funktionellen Gliederung bestand im Angebot, innerhalb eines bestimmten Rasters die Positionen der Wandelemente selbst zu bestimmen.

Bewährung Fakten, Befragung, Auswertung

Fakten Befragung, Verwaltung, Architekten, Bauführer, einzelne Mieter

1. Die Siedlung ist hinsichtlich der Gesamt - und Anlagekosten sparsam erstellt worden. Bei der Bauweise mischen sich ein einfache, bewährte Baustandards mit kostspieligen, teilweise experimentellen Bauteilen: eine Solaranlage, ein Heizsystem mit Flüssiggas, ein unversiegelter Korklinol als Bodenbelag u.a.. Die sehr tiefen Anfangsmieten von rund Fr.1100.- pro Einheit ermöglichte in erster Linie eine Kalkulation, bei der der Bodenpreis unter dem Verkehrswert eingesetzt wurde.
2. Von den ökologischen Versuchsanlagen hat sich nur die Solaranlage bewährt: Ersetzt wurde das Heizungssystem und der Korklinol.
3. Im Laufe der Zeit haben die Bewohner Ausführungsdetails und Mängel beanstandet:
 - Der Verzicht auf die Abluft in der Küche und auf Sonnenstoren
 - Die rohen Betontreppen im Wohnbereich
 - der Verzicht auf die üblichen Accessoires im den Nasszellen
 - den Splitbelag der Fussgängerwege
 - die einfachen Geländer, die spärliche Beleuchtung, das knappe Angebot an Spielgeräten
 - hohe Raum-Feuchtigkeit

Ein Teil der Mieter haben Abwaschmaschinen eingebaut, den Kiesbelag mit Platten ersetzt und eine Pergola erstellt.

4. Die geringe Akzeptanz steht im Zusammenhang mit der widersprüchlichen Bewohnerstruktur: die Wegzugstatistik belegt, dass die unzufriedenen Mieter vorwiegend die konventionellen Ansprüche von Eigentümern stellten und insofern einen Massstab setzten, der das Modellbauvorhaben in der Umsetzung nicht erfüllen konnte. Die Ansprüche widersprachen aber die finanziellen Möglichkeiten fast aller Bewohner (was nicht verhindert, die Ansprüche subjektiv als angemessen zu empfinden).

5. Nach rund 15 Jahren hat sich der Mietpreis fast verdoppelt, was im Wesentlichen eine Folge des Finanzierungssystems war, das an den Rückzahlungsmodus und die Verzinsung der Bundesförderung gebunden ist. Aus diesem Zusammenhang lässt sich erklären, dass die einfache Bauweise und das „billige“ Erscheinungsbild an Akzeptanz deutlich verlor. Als Reaktion wurde, trotz erhöhter Wohnkosten, Standarderhöhungen vorgenommen – teilweise durch die Verwaltung, teilweise durch die Mieter selbst.

Der Konfliktstoff zwischen den Mietern, der Verwaltung und den Architekten dreht sich bis heute um die Frage, inwieweit weitere Investitionen noch finanzierbar sind und inwieweit ihre Notwendigkeit auf Mängel oder auf marktkonforme Anforderungen zurückzuführen seien.

Interpretation

1. Eine kostengünstige, insbesondere eine ästhetisch sparsam wirkende Bauweise setzt eine entsprechende Bereitschaft der Bewohner voraus. Sie besteht unter anderem im Bewusstsein, dass Einsparungen auch den Verzicht auf konventionelle Baustandards bedeuten, allenfalls auch auf Bequemlichkeiten im Alltag.

Die Wohnsiedlung in Hünenberg ist insofern ein in sich widersprüchliches Beispiel, weil ein Experiment mit Mietern erprobt wurde, die – von Ausnahmen abgesehen – weder die Bereitschaft hatten, noch sich bewusst waren, auf welches Wohnmodell sie sich einliessen. So lässt sich die Enttäuschung der Bewohner auch als ein unerfüllbarer Wunsch bzw. als eine Projektion deuten.

2. Es trifft nicht zu, dass ärmere Leute eher einen ärmlichen Baustandard tolerieren. Zumindest in der Schweiz gilt eher die Umkehrung, nämlich dass eine Ästhetik der Sparsamkeit zu einem Attribut der ‚vieux riches‘ gehört. Ihre puristische Tradition basiert auf einer Bilderpolitik, die vermeidet mit sichtbarem Reichtum zu provozieren. Gälte es dieses Phänomen als gesellschaftlicher Imperativ zuzuspitzen, dann bestünde die Bilderpolitik auch in der Umkehrung der Optik: je ärmer die Bewohner sind, desto mehr bedeutet sichtbare Armut eine soziale Diskriminierung.

4. Die Unterscheidung zwischen billigen und kostengünstigen Bauen kann auf das Konfliktfeld verweisen. Es besteht einerseits ein Repräsentations- und Darstellungsproblem, das die Frage nach der sozialen Stigmatisierung vom „Billigen“ aufwirft. Eine Frage, die sich nicht im Sinn einer Lösung beantworten lässt, sondern im Sinn eines mehr oder weniger sichtbaren Widerspruches. Andererseits sind Strategien und Methoden sparsamer Bauweisen an eine planerische Leistung gebunden, die nicht zwangsläufig einem bestimmten Erscheinungsbild entspricht.

5. Sparsame Bauweisen sind als ein Prozess zu verstehen und zwar in dreifacher Hinsicht:

erstens, besteht er in einem zeitlich nicht limitierten Entscheidungsprozess mit vielen unbekanntem, sich ändernden Planungsindikatoren (Einkommen, Finanzierung, Haushaltgrösse usw.);

zweitens, setzt der Prozess voraus, dass ein Potenzial für einen permanenten Umbau vorhanden ist.

drittens, im Bauprozess selbst, der in einer Abfolge von Zufügen und Weglassen von baulichen Elementen und Standards besteht, so dass die Koordination der Entscheidungen ein wesentlicher Bestandteil sparsamer Bauweisen ist. Das heisst etwa, dass der Verzicht auf bestimmte Standardelemente kostengünstiger sein kann, als deren billige Ausführung. Die Planung ist insofern eine Herausforderung, einen Baukasten zu entwickeln, der vollständig genug ist für den Gebrauch und unvollständig genug ist, um den Baukasten mit neuen, unvorhergesehenen Elementen ergänzen zu können.

2. Höli-Siedlung Scherz AG

Gemeinschaft

Siedlungsdaten

1975/76

Klaus Vogt

Benno und Jaqueline Fosco-Oppenheim

18 Reihenhäuser

Vorgeschichte, ursprüngliche Absichten, Ziele und Ausgangslage

In den siebziger entbrannten heftige Debatten um die gesellschaftliche Rolle von Architektur im allgemeinen und Siedlungsbau im Besonderen. Die Positionen bewegten sich im weitesten Sinne zwischen der Aufforderung, Partizipation der Nutzer beim Bauen zuzulassen und der Behauptung, dass Architektur als eine autonome Disziplin zu verteidigen sei. Man konnte im Wesentlichen vier Richtungen des Siedlungsbaus unterscheiden:

- ein Siedlungsbau, der die Mitbestimmung der Bewohner voraussetzte und gleichzeitig sparsame Bauweisen verfolgte, mit dem Ziel, einen hohen Innenbaustandard durch verhältnismässig grosszügige Raumangebote und Gebrauchswerte zu ersetzen.
- ein Siedlungsbau, der versuchte eine Alternative zur „architektonischen Monotonie“ zu schaffen.
- ein Siedlungsbau, der typologisch und morphologisch hergeleitet wurde, sowohl aus der lokalen Geschichte als auch aus der Geschichte der modernen Architektur

In diesem Kontext ist die Siedlung ‚Höli‘ der ersten Richtung zuzuordnen. Die Siedlung wurde zu einem exemplarischen Gegenstand der Wohnbaudebatten der späten 70er Jahre. Kontrovers diskutiert, galt die Siedlung zunächst als kleinbür-

gerlicher Kompromiss zwischen kollektivem und individuellem Wohnen; später wurde sie als ein frühes und typisches Beispiel für eine „alternative und kommunikationsfördernde Wohnform“ in die Geschichte des schweizerischen Wohnungsbaus eingereiht.

Die Umstand, dass für die Bauten nur bescheidene Geldmittel zur Verfügung standen, führte dazu, dass viele Arbeiten - vor allem die Umgebungsarbeiten und die gemeinschaftlichen Einrichtungen - von der Bewohnerschaft ausgeführt wurden. Aus dieser gemeinsamen Tätigkeit entwickelten sich auch Ansätze für eine gemeinschaftliche Lebensform, welche die Auflösung von privaten und öffentlichen Raum allerdings nie in Frage stellte.

Der Beitrag der Architekten bezog sich – abgesehen so der planerischen Koordination – auf architektonische Prämissen, welche die Gemeinschaft zu teilen hatte: „Es ist wohl allen klar, dass die Bewohner und Bewohnerinnen verantwortlich sind für das Zusammenleben und die Atmosphäre auf dem ‚Höli‘. Der Beitrag unserer Architektur zu diesem offenbar gelingenden Wohnprojekt ist trotzdem ein ganz eminenter: Die Hässlichkeit, die Reduktion der Architektur auf ein primitives Minimum, der Verzicht auf gefällige Erscheinung und auf Oberflächenglanz war das einzige Auswahlinstrument bei der Sichtung der Interessenten. Wenn diese Ästhetik nicht abstiess, der konnte bleiben. Und es hat sich bewährt. Wer diese Ästhetik akzeptieren konnte, teilte anscheinend auch genügend andere Werte, verfügte wenigstens über genügend Toleranz, um sich hier zurechtzufinden.“ (J. Fosco-Oppenheim 1994)

Bewährung

Fakten, Befragung, Auswertung

Fakten (Befragung Bewohner und Architekten)

1. Es gab einen hohen, 70 % Rücklauf der Befragung, was in diesem Fall als Indiz für den hohen Identifikationswert gedeutet werden kann. Dieser wird auch durch einen geringen Besitzerwechsel bestätigt. Nur 20% haben in den 30 Jahren ihr Haus verkauft. In der Regel an junge Familien oder an die eigenen Kinder.

2. Die gemeinschaftlichen Aktivitäten sind laut der Befragung weitgehend konstant. Sie drehen sich um gemeinsame Essen oder um Feste, aber auch um gemeinsame Pflichten wie die Umgebungsarbeit und um gegenseitige Kinderbetreuung, die in der Siedlung wenn nicht einer Pflicht dann einem Selbstverständnis entspricht. Zum Gemeinschaftsverständnis gehören auch selektive freundschaftliche Beziehungen.

Eine andere Gemeinschaft ergab sich durch den Umstand, dass die ‚Höli‘-Bewohnerschaft die Bevölkerung vom kleinen Bauerndorf schlagartig vergrößerte.

Die Neuzuzüger hatten auch politisches Gewicht und stellten die lokalen Gepflogenheiten in Frage, von einem angemessenen und ökologisch vertretbaren Aufwand für den Strassenunterhalt bis zu sozialpolitischen Programmen.

3. Einige Antworten der Befragung verweisen auf soziale Orientierungsprobleme der Kinder. Sie sind wohl durch die Verhaltensgewohnheiten in der weitgehend homogenen, isolierten Gemeinschaft entstanden. Die Probleme wurden bei der Konfrontation mit Fremden oder fremden Situationen manifest - etwa beim Schulwechsel in die Stadt.

4. Die angebotene Flexibilität der Wohnungen wurde räumlich und funktionell stark benutzt. Einzelne Bewohner benutzten die Umbaumöglichkeiten auch, um eine finanzielles Tief mit einer temporären Untervermietung von selbständigen Einheiten zu überbrücken.

Interpretation

1. Vor allem in alternativen Studentenkreisen wurde in den späten 60er Jahren Wohnexperimente erprobt, die kleinfamiliäre Strukturen durch kollektiviere Wohnformen ersetzen. Die Verdrängung von Wohnraum durch Bürobauten und die

Verteuerung des urbanen Wohnraumes bewirkte in den 60er Und 70er Jahren eine Massenflucht aus der Stadt, welche die studentischen Experimente teilweise in ländliche Regionen verlagerte. Die Gründergeneration von ‚Höli‘ orientierte sich insofern an den Studentenexperimenten als ihr eine familiäre Version kollektiver Wohnformen vorschwebte. ‚Höli‘ lässt sich denn auch als eine aufgelockerte Vergrößerung einer stadtfüchtenden Wohngemeinschaft in eine ländliche Reihenhäuser-Siedlung deuten.

2. Die spezifische Gemeinschaftsidee beruht – im Gegensatz zur Siedlung ‚Seldwyla‘ – nicht nur in einer Wahlverwandtschaft der Lebensstils, sondern auch in einem gesellschaftskritischen Selbstverständnis. Es bezieht sich weniger auf einen spezifischen politischen Inhalt als auf einen Gestus, der Konventionen, Bürgerliches oder Kommerzielles in Frage stellt.

Zum Gemeinschafts-Kitt hat auch - gleichsam einer Schicksalsgemeinschaft - der isolierte Ort mit einer konservativen Stammbevölkerung beigetragen.

3. Die schicksalhafte Zusammengehörigkeit kann auch erklären, dass die Gemeinschaft nicht zusammengebrochen ist, als die Kinder weggezogen sind (darin besteht auch ein Unterschied zur Siedlung ‚Seldwyla‘).

3. Seldwyla Gemeinschaft

Siedlungsdaten

1975-78

Architekt: Rolf Keller, Zürich (Federführung)

32 Häuser und 6 Eigentumswohnungen

Vorgeschichte, ursprüngliche Absichten, Ziele und Ausgangslage

Rolf Keller hatte in seinem Buch „Bauen als Umweltzerstörung“ (1973) Monotonie und Chaos als wesentliche Erscheinungsform der baulichen Umwelt scharf kritisiert. Mit seiner Siedlung ‚Seldwyla‘ wollte er einen Gegenentwurf zu diesen lieblosen Lebenswelten realisieren.

„Die Zielsetzungen der im Mai 1967 gegründeten Genossenschaft ... gingen von der Notwendigkeit aus, den Nachkriegssiedlungsformen Block, Villa oder Reihenhäuser ein Gegenbild, eine Alternative, gegenüberzustellen.“ (Keller 1978)

Zur Partizipation der Eigentümer gehört die Selbstbestimmung bezüglich der Gestaltung des eigenen Hauses – im Rahmen der Quartierbauordnung – und die Mitbestimmung bezüglich der Gestaltung des Miteigentums an öffentlichem Raum und Gemeinschaftsanlagen. Architektonische und städtebauliche Vorbilder sucht Rolf Keller in mediterranen Siedlungen und dörflichen Situationen der Schweiz.

Diese Position Kellers wurde kontrovers diskutiert, vor allem im Rahmen postmoderner versus moderne Architektur. Im Kern standen sich verschiedene Vorstellungen und Sichtweisen, was denn unter einer „humanen Architektur“ zu verstehen sei.

„Ich hoffe, recht verstanden zu werden. Ich liebe Ziegeldächer, aber es verletzt, wenn ich sehen muss, mit wie viel unnötiger Spenglerarbeit die geschroteten Ziegel am Ort gehalten werden müssen. Es verletzt, wenn ich sehen muss, dass die Kollegen meiner Generation, die sich zur Elite der Zürcher Architekten zählen, die

Unkultur, welche die Bauspekulanten in meiner Wahlheimat Tessin als Ferienwelt anbieten, jetzt auch in Zürich als humanere Architektur auf den Markt werfen.“
(Schnebli 1978)

„..... was mich verletzt: die Lebenslüge jener Kritiker und Kollegen, die Wasser predigen und selbst Wein trinken, die, im Widerspruch zu dem, was sie lehren und für die Betroffenen bauen, selbst in alte Häuser flüchten.“ (Keller 1978)

„Als assoziatives Bauen könnte man Kellers Stil bezeichnen, ein plastisches Collageverfahren aus taktilem Feingefühl. (...) Aussen- wie Innenräume erinnern zu Recht und im positiven Sinn an realistische Bühnenbilder ... Rolf Kellers ‚Seldwyla‘ ist vielschichtig, und sein Verhältnis zu Heimatschutz und Denkmalpflege ist eigen.“ (Rebsamen 1978).

Bewährung Fakten, Befragung, Auswertung

Fakten (Befragung Bewohner)

1. Die Befragung hat einen grossen Rücklauf von über 70% ergeben, was in diesem Fall auf einen hohen Identifikationswert verweist und zugleich die Tendenz zur Überalterung der Siedlung bestätigt.
2. Laut Befragung werden die gemeinschaftlichen Einrichtungen – der Gymnastikraum und das Schwimmbad - von rund 30% regelmässig benützt. Zur Pflicht gehört es, die Gärten und die Umgebung gemeinsam zu pflegen (wie in der ‚Höli‘-Siedlung).
3. Die Mehrzweckhalle mit disponiblen gemeinschaftlichen Nutzungen wurde verkauft und für private Zwecke umgebaut. Ein Gemeinschaftsraum für Sitzungen, private Anlässe, Ausstellungen und Kurse kann unentgeltlich benutzt werden. Es gibt 15 Arbeitsplätze (Büros, Ateliers; Angabe Verwaltung).
4. Von Anfang bis heute besteht ein eher städtisches, ein distanzierendes Verständnis von Gemeinsamkeit. Das unterstützt auch die Siedlungsgrösse mit über 40 Einheiten, die Stadtnähe und die vorwiegend wohlhabenden Bewohner, die eher zum Habitus von Einfamilienhausbesitzer neigen. Einige BewohnerInnen charakterisieren die Gemeinschaft mit einem “ Dorfleben“.
5. Die gemeinsamen Aktivitäten basieren vor allem auf Kinderkontakten bzw. auf gegenseitiger Kinderbetreuung. Seit dem Wegzug der Kinder wird eine starke Abnahme nachbarschaftlicher Kontakte festgestellt. Auch die Spielwiese bleibt weitgehend ungenutzt.
6. Über 70% der BewohnerInnen sind über 50 Jahre alt (Angabe der Verwaltung). Es gibt bis heute keine Anzeichen von einem Generationenwechsel - weder innerhalb noch ausserhalb der Familien. Nur 11% der BewohnerInnen sind zwischen 30 und 50 Jahre alt (Angabe Verwaltung).
6. Die Befragung bringt einen hohen Identifikationswert zum Ausdruck, der durch den geringen Besitzerwechsel - von nur 8% - bestätigt wird.

Interpretation

1. Die durchgrünte Siedlung hat durch die Stadtnähe eine hohe Standortqualität, auch im Vergleich mit anderen Siedlungen nach dem Muster vom „Dorf im Dorf“ und vor allem im Vergleich zur ‚Höli‘-Siedlung. Weitere Indikatoren der Wohnqualität sind die unverbaubare Aussicht, der Anschluss an öffentliche Verkehrsmittel innerhalb vom Verkehrsverbund der Stadt Zürich.

2. Die ursprüngliche Gemeinschaftsidee beruht – im Gegensatz zu ‚Höli‘ – auf einem architektonischen Manifest für eine Wohnalternative. Eine Alternative zur „Monotonie des Massenwohnungsbaus“ und zur „betonierten Landschaft“. Eine Alternative auch, welche die Kritik an der „Unwirtlichkeit der Städte“ (Mitscherlich) popularisierte und vereinfachte, indem sie sich in erster Linie an Erscheinungsformen und Oberflächenphänomen orientierte. Die Kritik brachte mehr die Befindlichkeit eines Zeitgeistes zum Ausdruck als analytische Substanz, die komplexere sozioökonomische Zusammenhänge offen gelegt hätte. Insofern ist die Siedlung eine architektonische Verdinglichung und Verbildlichung eines politischen Problems. Damit verbindet sich die Suggestion, dass mit Gestaltungswillen schöne Gegenwelten in der hässlichen Restwelt machbar sind.

Die Umfrage verweist darauf, dass der ideologische Überbau von ‚Seldwyla‘ den Bewohnern entweder gleichgültig oder unbekannt war. So scheint es, dass gemeinschaftsorientierte Wohnformen einem Lifestyle der 70 er Jahre entsprach, der in ‚Seldwyla‘ für eine gehobene Mittelschicht modelliert wurde. Dem entspricht auch die Siedlungsambiente: die kollektiven Einrichtungen sind gegen Fremde abgeschottet und es gibt keine räumliche Situation, welche Nachbarschaftskontakte erzwingen. Die Wohneinheiten sind unmissverständlich privat und einfamilienhausähnlich. So kann es nicht überraschen, dass die Mehrzweckhalle, die kollektiven Zwecken dienen sollte, verkauft und nun privat genutzt wird.

3. Man kann vermuten, dass der Gemeinschafts-Kitt in ‚Seldwyla‘ vor allem in der gegenseitigen Kinderbetreuung bestand, also temporär und zweckgebunden war. Nach dem Wegzug der Kinder hat sich dieser Kitt weitgehend aufgelöst und die Siedlung ist heute überaltert. Überspitzt formuliert, ist aus der Kinderbetreuungs-gemeinschaft eine Altersresidenz geworden.

Das muss man auch so deuten, dass die Siedlung – jenseits von Ideologie und Formenvielfalt - offenbar stabile Qualitäten anbietet, die vor allem der ideale Standort begründet: Stadtnähe, Ruhe, Sauberkeit und Durchgrünung.

4. ‚Seldwyla‘ ist aus einem anderen Zusammenhang von aktueller Bedeutung. Angesichts einer Gleichzeitigkeit von globaler Hyperkultur und lokalen Kulturen hat das Wohnen einen veränderten Stellenwert. Die Leute sind weniger geschichts- und ortsgebunden; sie sind auch immer mehr bereit, öfters umzuziehen. Der Gegensatz Stadt – Land besteht nicht mehr und die Agglomeration verstädtert sich zusehends, so dass sie zum eigenständigen Siedlungsraum mit eigener urbaner Kultur wird.

Auch der Gegensatz Dorf – Stadt ist allenfalls noch als Gegenüberstellung von Bildern zu haben, aber nicht mehr als Kontrast der Lebensformen. Wir sprechen heute von hybriden Orten und Architekturen, von Allerweltorten und Allerweltarchitektur ohne identifizierbare Herkunft. Das bedeutet auch, dass Dörfliches oder Städtisches künstlich herstellbar ist und dass solche Simulationen Alltagsphänomenen sowie lokale Kulturen mit einer globalen Hyperkultur koexistieren, die fast nur medial vermittelt ist

Über den Stellenwert und die Dauerhaftigkeit solcher geschichtslosen Welten lässt sich heute noch wenig sagen. Es scheint sich aber ein Problem zu stellen, wenn die Unterschiede zwischen Simulation und Wirklichkeit, zwischen globaler Hyperkultur und lokaler Kultur nicht mehr erkennbar sind. ‚Seldwyla‘ kann aus diesem Zusammenhang als hybride Siedlungstypologie bezeichnet werden: aus der Dorfsimulation entwickelt sich allmählich eine Altersresidenz, ohne dass sich architektonisch etwas verändert hätte.

4. Lochergut, Zürich

Urbanes Umfeld

Siedlungsdaten

1965/66

Karl Flatz

352 Wohnungen in 6 Häusern

Vorgeschichte, ursprüngliche Absichten, Ziele und Ausgangslage

Eine von Soziologen stark mitgeführte Städtebau-Debatte in den 60er Jahren mündete in das Leitbild „Urbanität durch Dichte“. Damit war eine bauliche Dichte, eine soziale Dichte und Mischung sowie eine Nutzungsdichte im Sinne eine Überlagerung verschiedener Nutzungen gemeint. Zwischenzeitlich gerieten die mit diesem Leitbild motivierten Wohnüberbauungen in die Kritik: Die damit verbundene teilweise Anonymität des Wohnens wurde als ambivalente Qualität empfunden. Und diese Art des Massenwohnungsbaus wurde ursächlich verantwortlich gemacht für verschiedene soziale Probleme, die sich in diese Überbauungen einnisteten. Inzwischen findet eine Neubewertung dieser Wohnbebauungsformen statt, was sich in einer Renaissance des Wohnhochhauses widerspiegelt.

Für die Überbauung des „Lochergutes“ war ein Wettbewerb ausgeschrieben worden, an dem sich 54 „Architekturfirmer“ beteiligten. „Vorgesehen ist eine Ausnutzungsziffer von 2,4. Gleichzeitig sollten aber möglichst grosse Grünflächen gewonnen werden, was zu einer Lösung mit Hochhäusern zwang. Ein eingereichtes Projekt enthält einen Wohnturm von 84 Metern Höhe.“ (Werk, 19..) Das Siegerprojekt mit 28 Stockwerken sollte 70 Meter hoch werden. Realisiert wurden 6- bis 22-geschossige scheibenartige Hochbauten, darunter ein Bürohaus, die einem Sockelgeschoss mit Läden entwachsen, dessen Bedachung als Grün- und Spielfläche gestaltet wurde. Im Scheibenhaus sind jeweils drei Ebenen zu kleineren Einheiten zusammengefasst. Die Wohnungerschliessung für die drei Ebenen erfolgt über das mittlere Laubengang-Geschoss. Die tiefen ost-/westorientierten Woh-

nungen enthalten durchgehende Wohn- und Essbereiche sowie geschützte Laubenbalkone.

Bewährung Fakten, Befragung, Auswertung

Fakten (Befragung Verwaltung, Hauswart, einzelne Bewohner)

1. Das Wohnungsangebot erweist sich als stabil attraktiv. Dazu tragen wesentlich die tiefen Mieten bei, die auch nach der Renovation rund 20% unter dem ortsüblichen Durchschnitt liegen. Zudem gibt es für Einkommen unter 45'000 Subventionen. Ein Grenze, die inzwischen etwas aufgeweicht wurde, um die soziale Homogenität der Bewohner aufzubrechen.
2. Ein Wandel zeichnet sich insofern ab, als auf Inserate mit Kleinwohnungen sich früher fast nur Rentner bewarben, heute dominieren mit rund 50 Bewerbungen pro Inserat junge Singles mit eher hohem Einkommen. Es wurden – auch aus diesem Grund – der Anteil der freitragenden Wohnungen fast verdoppelt, von 20% auf 38%.
3. Die gewerblichen Nutzungen in den Sockelgeschossen haben wichtige Servicefunktionen in Wohnhochhäusern. Im Lochergut sind bis heute die Angebote erhalten, insbesondere die Nutzungsstruktur mit verschiedene kleinen Läden, Apotheke, Papeterie, Restaurant, Bar und einem Kinderhort. Alle diese Dienstleistungen werden von den Hochhaus- und Quartierbewohnern regelmässig benutzt. Die Läden werden heute für rund Fr.300.-/m² vermietet. Zurzeit ist ein Umbau in Ausführung, der das Angebot attraktiver und vielfältiger machen soll. Kaum benützt wird der unattraktive Hof über dem Sockelgeschoss.

Interpretation

1. Die stabile Bewohnerschaft und die Beliebtheit der Wohnungen begründen in erster Linie die tiefen Mieten. Heute werden Hochhaus-Wohnungen aber auch von jungen, relativ wohlhabenden Singles begehrt. Dies bestätigt exemplarisch die Individualisierung der Wohn- und Lebensformen.

In diesem Fall geht es um den Bedarf von speziellen Singles, von Urbaniten, das heisst, von Leuten, welche die Wohnung vorwiegend als Absteige benützen. Sie bewegen sich hauptsächlich im öffentlichen Raum und in urbanen Szenen. Die Wohnung muss deshalb zentral liegen und soll sich vom Durchschnitt unterscheiden.

2. Das Nischenangebot von zentral gelegenen Wohnhochhäusern betrifft auch sogenannte globale Nomaden. Für sie ist die Hochhaus-Wohnung eine Art Zwischenstation. Im Lochergut handelt es sich um die obersten, exklusiven und nicht subventionierten Wohnungen, für die eine erhöhte Nachfrage besteht.

3. Die stabile Nachfrage nach den Wohnungen im Lochergut hat sich also strukturell und schwergewichtig verschoben - von Rentnern auf junge Singles. Durch die Erhöhung des Anteils an freitragenden Wohnungen entsteht das Problem, dass das ursprüngliche, bis heute immer noch sinnvolle Ziel in Frage gestellt wird, nämlich dass Rentner von grossen in kleine, kostengünstigere Wohnungen umziehen können.

4. Der relativ hohe Anteil von Familienwohnungen im Lochergut, von rund 50%, ist bis heute fast ausschliesslich auf die tiefen Mieten zurückzuführen.

5. Esplanade, La Chaux de Fonds

Vorfabrikation, Bausystem

Siedlungsdaten

1994/95

Claude Schelling

294 Wohnungen

Vorgeschichte, ursprüngliche Absichten, Ziele und Ausgangslage

Ziel der Vorfabrikation im Wohnungsbau war es, eine grosse Anzahl von Wohnungen kostengünstig und rationell erstellen zu können. Dabei versprach man sich nicht nur eine lange Lebensdauer der Objekte durch eine hohe Ausführungsqualität, sondern es sollten trotz oder vielleicht auch gerade wegen der Vorfabrikation eine hohe Wohnqualität und eine grosse städtebauliche Qualität erreicht werden. Diese Zielrichtung war gerade auch mit Blick auf die industriell erzeugten riesigen Wohnquartiere des Ostblocks wichtig, die alle Vorurteile dem industrialisierten Bauen gegenüber zu bestätigen schienen. Der gleiche Architekt hatte schon 1980 eine ähnliche Aufgabe gemeistert: Die städtische Siedlung Furttal in Zürich. Die standardisierten Fassaden- und Einfriedungselemente sollten das Gemeinschaftliche betonen. Die Individualität entstand durch unterschiedliche Kompositionen dieser raumbegrenzenden Teile. Der vielfach variierte Zusammenbau der als „Raumschachteln“ Wohneinheiten ergab bei gesamt haft 185 Wohnungen 161 verschiedene Typen.

Ganz ähnliche Ziele verfolgte das Projekt ‚Esplanade‘. Es war siegreich aus einem Wettbewerb hervorgegangen, der die Schaffung von sozialem Wohnungsbau nach den Bundessubventionsvorschriften des WEG zum Ziel hatte. Und dies zu Zeiten akuter Wohnungsnot und steigenden Preisen. Dies schien nur mit einem Elementbaukastensystem erreichbar. Ein virtuelles statisches Raumgitter von 3,90m x 3,90m x 2,75 zieht sich über die gesamte Siedlung hin und „hält“ diese zusammen. In diese Zellenstruktur hinein werden die vorgefertigten Elemente frei kombiniert. Dadurch ergibt sich eine stark individualisierte Ausgestaltung der einzelnen Wohneinheiten, wodurch rund 200 verschiedene Wohnungstypen realisiert werden konnten. Das Gebäude erscheint als wohlgefügtes Konglomerat der einzelnen Raumzellen.

Bewährung Befragung, Auswertung, Fakten

Fakten (Architekt, Produzent, Publikationen)

1. Es handelt sich nicht um eine klassische Vorfabrikation, sondern um eine Verlegung des Bauhandwerkes in die Fabrik. Eine serielle Vorfabrikation, die entsprechend langfristig planbare und grosse Baumassen erfordert, hat sich bekanntlich in der Schweiz nicht durchgesetzt. Dennoch kann die handwerkliche Vorfabrikation erhebliche Kostenreduktion bewirken. In diesem Fall bei der Baumeisterarbeit bzw. bei der Reduktion der Arbeitsstunden: der Rohbau für die jeweils 75 Wohnungen wurde nur mit einem Kran und einer einzigen Bauequipe in zwei Monaten erstellt, inklusive Sanitärzellen und Fundamente. Das entspricht einer Kostenreduktion des Rohbaus von 30 - 40% bzw. einem Sparpotenzial, das in diesem Fall weitgehend realisiert werden konnte, da die damaligen Gegenofferten einer eher stabilen Konjunkturlage entsprachen. Bei einem Konjunkturtief wird die konventionelle Bauweise billiger, oft sogar billiger als die Vorfabrikation.

2. Das Besondere an der Wohntypologie besteht im scheinbaren Paradox, dass mit der Vorfabrikation eine grosse Vielfalt von Wohnungen erreicht wurde – unter den 294 Wohnungen unterscheiden sich 200. Diese Vielfalt wird insofern genutzt, als innerhalb der Siedlung ein starker Wohnungswechsel stattfindet. Die Mehrheit der Bewohner sind ein- bis zweimal umgezogen, und haben so die Möglichkeit wahrgenommen, eine bessere oder eine den geänderten Bedürfnissen angepasste Wohnung zu finden. In der Werkbund-Siedlung Neubühl hat sich ein ähnliches Angebot über Jahrzehnte bewährt.

Interpretation

1. Das scheinbare Paradox, dass mit der Vorfabrikation eine grosse Vielfalt an Wohnungen angeboten wird, ermöglicht eine siedlungsinterne Flexibilität.
 2. Die Architektur unterscheidet sich stark von vorfabrizierten Bauweisen, die man aus sozialistischen Ländern kennt. Sie ist kleinteiliger, so dass die Siedlungsbild stark gegliedert erscheint. Optisch ist der Unterschiede zur konventionellen Bauweise kaum erkennbar – genauer: der Unterschied ist unsichtbar gemacht worden. Diese Bilderstrategie ist in der Schweiz nicht neu. Bereits in den 60er und 70er Jahren wurde bei vergleichbaren Überbauungen die Bauindustrialisierung mit formaler Vielfalt zu versöhnt.
 3. Die erwähnten Kosteneinsparungen können, müssen aber nicht tiefere Mietpreise bewirken. Das ist eine Frage der Marktlage und des Marketings. In diesem Fall sind Wohnung von 110m² für Fr. 1800.- im freitragenden Wohnungsbau und um 1100.- im subventionierten in La Chaux-de Fonds nicht billig. Das heisst, dass die ökonomischen Potenziale der Vorfabrikation nur ausgeschöpft werden, wenn erstens, es die Marktlage erlaubt, wenn zweitens, die Bauträger die Kostenersparnis als Mieterpreissenkung verwenden und wenn drittens, eine Vorfabrikationsfirma mit der notwendigen Kapazität und Know-How überhaupt existiert.
 4. Auch im handwerklichen Sinn besteht die Vorfabrikation in der Schweiz aus Einzelfällen. Die Gründe bestehen darin, dass die Vorfabrikation zu jung ist; sie hat sich nie über einen längeren Zeitraum durchsetzen können. So hat sie sich auch nie auf ein hohes Niveau – wie etwa in Japan – entwickelt.
- In der Schweiz hat die Vorfabrikation bis heute den Status von einem Experiment, weil die technischen Voraussetzung und der ökonomische Spielraum immer ein Einzelfall ist und eine Falsifikation erfordert.

6. Mülimatt, Hausen a. Albis

Ökologie

Siedlungsdaten

1983

Pierre Zoelly

11 Wohneinheiten (Reihenhäuser, Maisonnetten und Etagenwohnungen)

Vorgeschichte, ursprüngliche Absichten, Ziele und Ausgangslage

„Ohne Heizöl durch den Winter. Die Hofsiedlung in Hausen a. Albis wird mit Sonne und Holz beheizt.“ Mit diesen Schlagzeilen wurde eines der wichtigsten Themen der Siedlung publizistisch begleitet. Selbstverständlich war die Siedlung auch als adäquater räumlich-architektonischer Ausdruck des Gemeinschaftswillens intendiert und interpretiert worden. Doch die alternative Energieversorgung war ein zentrales identitätsstiftendes Ziel. Soweit wie möglich sollten zur Wärmeproduktion erneuerbare Energieträger verwendet werden: Holz und Sonne wurden für die Raumheizung und die Erwärmung des Brauchwassers eingesetzt. Im Winter wurde Holz auch für die Befeuerung des Herdes eingesetzt. Propangas kam für die Kochstelle und die Heizung des Gemeinschaftsraumes zum Einsatz. Und Elektrizität für Licht, Zirkulation von Kollektoren, Kühlschränke, Werkstatt und Waschküche. In diesem Umfang auf eine private zentrale „Sonnenheizung“ zu setzen, bedeutete damals ein Experiment. Auf Erfahrungen, gerade auch im Hinblick auf die Wirtschaftlichkeit konnte man sich noch nicht abstützen. Insgesamt konnten 45% des Heiz- und Wärmebedarfes konnten durch die Sonnenenergieanlage gedeckt werden. (,energie solaire')

Bewährung Fakten, Befragung, Auswertung

Fakten (Befragung Architekten, einzelne Bewohner)

1. Das vor rund 20 Jahren angewendete Energiesystem gehört heute – abgesehen von der sehr leistungsfähigen Solaranlage - zum bewährten ökologischen Standard. Aus aktueller Sicht wurde eine eher leichte und passive Technologie verwendet. Weder ein Nullenergiehaus angestrebt, noch kostspielige High-Tech-Versionen eingesetzt.
2. Die experimentelle Bauweise wurde von einem weiteren Experiment überlagert, indem die Eigentümer sich als Selbstbauer einsetzten. Sie mussten während der Bauphase zwar feststellen, dass Laienarbeit den Bau eher verteuert als verbilligt. Dennoch ist der Selbstbau ein Beleg, dass auch ökologische Bauweisen nicht bedingungslos an hoch spezialisierte Technik und Handwerker gebunden sein muss.
3. In den rund 20 Jahren hat sich das Energiesystem bewährt, sowohl was die Betriebskosten und die Technik - als auch was die Energieeinsparung betrifft.

Interpretation

Der Verzicht auf eine ambitionierte Überinstrumentierung - etwa in Form eines Nullenergiehauses – scheint mehrere Vorteile zu bieten: abgesehen von relativ stabilen Betriebskosten und geringer Reparaturanfälligkeit wird von den Bewohnern keine ökologische Überdisziplinierung abverlangt – etwa im Verbot, die Fenster zu öffnen. Durch die Freiheit, das Raumklima individuelle zu bestimmen, schwankt zwar der Energiebedarf - aber auch so liegt bei dieser Siedlung die Energiekennzahl rund 50% tiefer als der schweizerische Durchschnitt.

7. Am Aabach, Mönchaldorf

Famlienzyklus , Flexibilität

Siedlungsdaten

1975

Roland G. Leu

15 Reihenhäuser

Vorgeschichte, ursprüngliche Absichten, Ziele und Ausgangslage

Ein wichtiges Thema der Selbstbestimmbarkeit des Wohnraumes war in den 70er Jahren die Flexibilität des Grundrisses. Die Siedlung Am Aabach steht für eine ganze Reihe von baulichen Umsetzungsversuchen dazu. Hier war es neben dem gemeinschaftsorientierten Wohnen eine der zentralen Gestalt gebenden Triebfedern:

„In Mönchaldorf, nur 20 Minuten vom Zentrum Zürichs entfernt, liegt die neue Wohnsiedlung am Aabach. Fünfzehn Reihenhäuser gruppieren sich um einen Innenhof. Das atriumartige Wohnhaus will jeder Familie ein möglichst grosses, freigestaltbares unabhängiges Bauvolumen geben. Der architektonische Raum lässt in Form und Ausbaustandard verschiedene Lösungsvarianten zu. Die Teilungsvarianten im Haus lassen auch die Abtrennung einer separaten Wohnung zu. So wird das angebaute Atelier zum Wohnort für die Grosseltern, zu einer Werkstatt, zum Arbeitsplatz, oder kann vermietet werden. (...)

Holz und Backstein prägen den architektonischen Eindruck im Innenraum. Die Wände und Geschossdecken nach eigenen Bedürfnissen erstellt, nach bestimmten Variationsvorschlägen. Später kann man ändern. Neue Räume entstehen, Familien mit fast erwachsenen Kindern leben wieder anders. Die Anpassung an die wechselnden Bedürfnisse wird gesucht, und es ist höchstes Ziel, im Rahmen dieser architektonischen Entwicklungsarbeit Behausungen zu schaffen, die sich nach den neuen Generationen richten lassen.“ (Werk)

„Das Wohnhaus in der Aabach-Siedlung stellt ein ganz grosses Raum-Volumen dar. Holzkonstruktionen zwischen den Haustrennwänden aus Backstein. Verschiebbare Zimmerwände. Man baut und ändert auch mit der Zeit. (...)

Wer liest den Plan genau? Am Aabach sind die Häuser teilbar, unterteilbar. Ein Hausteil kann abgetrennt werden. Das Haus ist gross, wo nötig, kann kleiner werden, kann der Grossmutter auch ein separates Stöckli geben. Das ist ein ganz wichtiges Prinzip. Das Volumen dehnt sich aus oder zieht sich zusammen.“ (Roland G. Leu)

Bewährung Fakten, Befragung, Auswertung

Fakten (Befragung Bewohner, Architekt)

1. Das Potenzial der Unterteilung der Einheit in eine Gross- und Kleinwohnung haben nur 10% der Bewohner beansprucht. 80% haben ihre Einheit nie verändert und weitere 10% haben die Unterteilung für andere Zwecke benutzt, etwa als temporäre Besucherwohnung.
2. Im Sinne der beabsichtigten Innovation wurden die Wohnungen nicht verändert. Die Flexibilität wurden aber von rund 90% im Sinn einer Funktionserweiterung der Wohnung benutzt - als Arbeitsraum, Atelier oder als erweiterter Wohnraum.

Interpretation

1. Die ungenutzte Unterteilung ist wahrscheinlich auf die Ansprüche der eher wohlhabenden Besitzer zurückzuführen, welche die potenzielle Kleinwohnung vorwiegend als Wohnraumvergrösserung nutzten.
2. Die Kleinwohnung als mögliche Rentnerwohnung ist allerdings ein Potenzial, dessen Beanspruchung wohl erst in einigen Jahren beurteilt werden kann. Die entsprechende Wohnraumverkleinerung ist von den ökonomischen Verhältnissen einzelner Bewohner abhängig, insbesondere von der Frage, ob die Hausarbeit zumutbar ist oder delegiert werden kann. Dabei kann auch eine Rolle spielen, dass sich die örtlichen Verankerungen auflockern, was ein demografischer Wandel belegen kann. In der Schweiz wird eine Rückwanderung der Rentner in die Stadt beobachtet, vor allem deshalb, weil die Serviceleistungen vielfältiger sind und weil die Bereitschaft zum Umzug zunimmt.

8. Fabrikumnutzung

Neue Nachfrage / Individualisierung

Siedlungsdaten

Papiermühle Küttigen, ab 1990

Metron

Fabrik, Wald

Markus Ringli, Fritz Amsler

Täfelli Fabrik, Aarau

Metron

Vorgeschichte, ursprüngliche Absichten, Ziele und Ausgangslage

Der wirtschaftliche Strukturwandel führte zu brachfallenden Industrieflächen und spielte so Gebäude frei, die auf einmal für eine Umnutzung in Betrachtung gezogen wurden. Dahinter steckte zum einen eine denkmalpflegerische Aufmerksamkeit, die die Zeugen der Industriegeschichte zu bewahren trachtete. Aber auch ökologische Überlegungen führten dazu, über Umnutzungskonzepte nachzudenken: Bauliche Bestände wurden als Ressourcen betrachtet.

Allerdings ist eine entsprechende Bewertung unter Kriterien der Nachhaltigkeit nicht immer gegeben. Schliesslich lagen und liegen derartige Brachflächen aufgrund der dezentralen Industrialisierungsstruktur der Schweiz häufig in abgelegenen Orten, in Niemandsländern ohne Versorgungsangebote. Diese Standorte widersprechen dem Postulat der konzentrierten räumlichen Entwicklung bzw. der „Verdichtung nach Innen“.

Mit solchen Standorten sind freilich geringe Boden- und Liegenschaftspreise verbunden. Und Fabriken bzw. deren Umnutzung versprechen unkonventionelle, individualisierte Wohnformen. Tiefe Wohnkosten und grosse Spielräume für ein „anderes Wohnen“ machen solche Brachen – zumindest als Nischenangebot – attrak-

tiv. Freilich haben die tiefen Wohnkosten in der Regel den Preis hoher Lebenskosten, da die Versorgungs- und Arbeitswege in der Regel zeitintensiv und kostspielig sind.

Bewährung

Fakten, Befragung, Auswertung

Fakten (Befragung Bewohner und Architekten)

1. Aus den Befragungen geht hervor, dass Fabrikwohnungen für die Bewohner den Stellenwert von einer selbst entworfenen Wohnung mit sehr hohem Identifikationswert haben. Im Vergleich zu einem eigenen Haus oder Einfamilienhaus kommt hinzu, dass die Fabrikwohnungen mit einem aussergewöhnlichen, individuellen Lebensstil gleichgesetzt wird.
2. Die Bewohner bekundeten keine Mühe, schwer nutzbare Räume, umständliche Erschliessungswege oder technische Mängel zu akzeptieren.
3. Wenn es überhaupt Verkäufe von Wohneinheiten oder einzelner Räume gibt, dann werden sie – wie zum Beispiel in Wald – von den ansässigen Bewohnern für die Vergrösserung der eigenen Wohnung gekauft.
4. Die vielfältigen Umbaumöglichkeiten wird von den Bewohnern sehr unterschiedlich genutzt. Das betrifft vor allem die Gliederung und Unterteilung der grossen Räume. Mehrheitlich werden sie aber weder zerstückelt noch verkleinert. In den Grossräumen wird das besondere Unterscheidungsmerkmal zu konventionellen Wohnungen gesehen.
5. Die funktionelle Flexibilität, welche die meist grossen und hohen Räume anbieten, wird intensiv benutzt. Die Funktion werden häufig verändert. Dabei werden die entsprechenden Installationen und Einrichtungen als provisorischer Zustand betrachtet wird – sei es in Form von Arbeitsplätzen, als Spielraum oder als Werkstatt.

Interpretation

1. Die Fabrikwohnungen entsprechen dem Bedarf an einer ungewöhnlichen Wohnform: Sie spiegelt als anschauliches und zugleich extremes Beispiel die Individualisierung der Wohnformen, da es sich eigentlich nicht um eine Wohnung, sondern um eine Zweckentfremdung von Fabrikräumen handelt.
2. Die Umnutzung bzw. die Zweckentfremdung von Fabriken oder Bürohäusern wird nicht nur in Kauf genommen, sondern als Herausforderung angenommen, sich Räume anzueignen und eine Wohnform selbst zu entwerfen.
3. Die Bewohner von Fabrikwohnungen beschränken sich nicht auf den gehobenen Mittelstand und auf Intellektuelle.

4. Die Zweckentfremdung führt zu einem anderen Wohnverhalten. Erstens, besteht nicht nur eine hohe Akzeptanz von falschen Räumen, das heisst von Räumen, die - nach den üblichen Normen - zu klein sind, zu lang oder zu breit, die falsch orientiert, zu dunkel oder zu hell sind, sondern in solchen unkonventionellen Räumen wird gerade ein hoher Aneignungswert und eine attraktive Spezialisierung gesehen, – es werden für diese Räume auch neue Funktionen erfunden. Voraussetzung ist dabei, dass die Fabrik nicht einfach in ein gewöhnliches Wohnhaus umgebaut wird. Das wurde im Fall Papiermühle besser berücksichtigt als im Fall Wald
5. In Fabrikwohnungen wird weniger die bauliche als die funktionelle Flexibilität genutzt. Sie wird – das ist ein bemerkenswerter Befund – weit häufiger beansprucht als bei den untersuchten Wohnbauexperimenten mit ausgeklügelten Umbaumöglichkeiten, die allenfalls einmal benützt werden. Das kann zumindest als ein Indiz bewertet werden, dass das planerisch Unvorhergesehene den grösseren Anreiz hat als das Vorgegebene – selbst wenn es sich um vorgegebene Spielräume handelt.
6. Fabrikwohnungen bedeuten für den Wohnungsbau Lernstoff - nicht im Sinn vom Kopieren, auch nicht im Sinn der „Loftwohnung für alle“, sondern im Sinn der Zweckentfremdung. Das heisst, dass die Bereitschaft vieler Bewohner unterschätzt wird, sich Räume anzueignen und in unkonventionellen Häusern zu wohnen.

9. Sanierung, Modernisierung

Aufwertung

Siedlungsdaten

Sanierung, Umbau Wohnsiedlung „Aarepark“, Solothurn

Architekten H.Kurth, Burgdorf mit Martin Vogel

Bauherrschaft: Pensimo AG

Vorgeschichte, ursprüngliche Absichten, Ziele und Ausgangslage

Die Siedlung „Aarepark“ entstand in den Jahren 1960/61 und besteht aus neun Zeilen, die kammartig um Höfe gruppiert sind. Sie liegt in der Nähe des Aare, westlich der Altstadt und in der Nähe von Sportanlagen und Erholungsgebieten.

Eine Firma, die Bauteile herstellt, schrieb 1987 einen Wettbewerb zur Sanierung der Siedlung aus. Anlass des Wettbewerbes war eine generelle Frage, bei der „Aarepark“ als ein Fallbeispiel diente: wie können Wohnbauten, die in den frühen Jahren der Hochkonjunktur entstanden sind, neuen Anforderungen angepasst werden.

Die Sanierung sollte sich dabei nicht auf technische Verbesserungen beschränken. Ausgangspunkt sollten vielmehr die veränderten Lebensformen sein, die sich sowohl auf die Wohnung und das Wohnumfeld beziehen, als auch auf ein Angebot an Arbeitsplätzen und Dienstleistungen bzw. an Gewerbe- und Atelierräumen.

Unter dem Motto „Neues Leben in alte Häuser“ sollten die Mietpreiserhöhungen angemessen sein, insofern als sie sozial akzeptabel sein und keine Umzüge erzwingen sollten. Dazu gehörte die Herausforderung,

die Sanierung so zu bewerkstelligen, dass die MieterInnen in ihren Wohnungen bleiben durften.

Um die Mietpreiserhöhung in bescheidenen Grenzen zu halten, gehörte es zum Sanierungsprogramm, die Dichte der Siedlung leicht zu erhöhen, was eine teilweise Abwälzung der Mietpreiserhöhung auf die zusätzlichen Mieteinnahmen durch neue Kleinwohnungen, Gewerbe- und Atelierräume ermöglichte.

Im Einzelnen wurden Vorschläge zu folgenden Themen erwartet:

- Anpassung der Grundrisse mit möglichst geringen baulichen Eingriffe an die veränderten Lebensformen und Bedürfnisse
- Neubauten für ergänzende bzw. für Mischnutzungen (Gewerberäume und Ateliers), welche als Mittel für die Verdichtung eingesetzt werden (bestehende AZ 0.69, Erhöhung um rund 10%)
- Attraktivere Gestaltung und Nutzungsmöglichkeiten der Aussenräume
- Erhöhung des bautechnischen Standards, insbesondere die Verbesserung des energietechnischen Systems und der Isolationswerte
- Besseres Angebot an Parkplätzen und Garagen

Das siegreiche und 1992 ausgeführte Sanierungsprojekt hat folgende Hauptmerkmale:

- Die Wohnungen wurden mit Erkeranbauten (Stahl-Glas-Konstruktion), mit einem zusätzlichen Zimmer oder mit Wohnküchen (an den Stirnseiten der Zeilen) vergrössert.
- Neue Kopfbauten an der Strasse mit Kleinwohnungen, Ateliers, und Gewerberäumen
- die bestehenden Balkone wurden durch neue, grössere und besser nutzbare ersetzt (teilweise verglast, wärmegetrennt, mit einer Tiefe von 2.5 Meter).
- Bei den Wohnungen im Erdgeschoss wurde ein direkter Zugang zu den Gärten oder den Innenhöfen geschaffen.
- Gliederung der Höfe in private und kollektive Bereiche
- Neue Küchen, Bäder und Heizung
- Generelle Sanierung der Wohnungen

- Fassadenerneuerung mit hinterlüfteter Stülpschalung aus Eternit , Holzmetall-Fenster, inkl. neuer Dachaufbau

Programm: 108 Wohnungen (1 bis 5 ½ -Zimmer Wohnungen); 3 Neubauten mit Kleinwohnungen, Gewerbe- und Atelierräumen; Gemeinschaftsraum und Gemeinschaftszone im Treppenhaus; 7 Bastelräume, 48 Parkplätze in Garagen, 16 Einzelgaragen

Bau- bzw. Umbaukosten (Kostenstand 1990):

Fr. 420.-/m²; Fr. 1080.- /m² Geschossfläche GF1 (Kosten 1990)

Fakten (Befragung ausgewählte Bewohner, Architekten)

1. Die Mieter wurden über das definitive Bauprojekt an einer Mieterorientierung informiert. Anregungen wurden aufgenommen und wenn möglich in das Umbauvorhaben integriert (z.B. neue Wandplatten in den Badezimmern).

Für die Aussenraumgestaltung wurde eine Orientierungsversammlung durchgeführt mit dem Ziel eine Mietervertretung in den weiteren Planungsablauf einzubinden. Das Vorhaben stiess nur bei wenigen (vor allem Familien mit Kindern) auf Interesse. Konkrete Mitgestaltung fand nur im ersten Hof statt.

2. Der bewohnte Umbau der ersten beiden Häuser (Casimir Meister Strasse 3+5 und Hans Huber Strasse 21) wurde von allen Beteiligten nicht akzeptiert. Deshalb wurden für die folgenden Etappen, ab dem Gebäude H.H. Strasse 23+25, alle Wohnungen geräumt (die Mieter wurden in Leerwohnungen umplatziert). Meistens in eine neu renovierte Wohnung, z.T. in eine alte Wohnung und wieder zurück in die angestammte renovierte Wohnung.

3. Die Wohnungsmieten haben sich je nach Situation bzw. Verbesserungsmassnahmen erhöht. Wohnungen mit Erweiterungen (Erkeranbauten Küche/Essplatz) ca. 50 –60%, Wohnungen ohne Flächenvergrösserung aber mit kompletter Renovation 30-40%

Seit 1992 wurden zwei Mietzinsreduktionen (1.7.96 / 1.7.97) von rund 17% weitergegeben. Im Mietvertrag ist unter besondere Vereinbarung eingetragen: "Mietzinsreserve nicht kostendeckende Bruttorendite".

4. Wohnungswechsel:

Situation nach Umbau 1992:

11 Mieter in derselben Wohnung

27 Mieter sind einmal gezügelt, von alt zu neu

19 Mieter sind zweimal gezügelt, alt - Ersatz-neu

51 Mieter sind weggezogen, 51 Neuzuzüger

Total 108 Wohnungen

Fluktuation in den letzten Jahren: 2 bis 4 Wohnungen pro Jahr.

5. Die neuen Büros sind vorwiegend an Auswärtige vermietet. Bei den Atelier bzw. Bastelräumen vorwiegend an Bewohner des Aareparks. Der Gemeinschaftsraum wird vorwiegend als Übungsraum (Musik) oder Partyraum (Familienfeste) genutzt. Der regelmässige Jass-Treff vom ersten Mittwoch im Monat ist vor einigen Jahren aufgegeben worden.

6. In den ersten Jahren wurden die Höfe sowohl von Kindern wie auch von den Erwachsenen gut angenommen und rege benutzt. Heute ist das eher weniger der Fall.

Interpretation

1. Die Umbaumaassnahmen wurden von den Bewohnern akzeptiert und geschätzt, obwohl erhebliche Mietpreiserhöhungen die Folge waren. Es handelt sich dabei um einen Ausnahmefall, da Aufwertungen in der Regel für viele Mieter eine Abwertung bedeuten, da die Wohnungen nicht oder kaum mehr bezahlbar sind. Selten ist bei den üblichen Umbauverfahren, dass die Mietpreiserhöhungen nicht auf ihre Akzeptanz überprüft werden.

Die hohe Akzeptanz des Umbau vom Aarepark ist vor allem auf die offene Informationspolitik und die planerische Moderation zurückzuführen, an der die Verwaltung und die Bewohner beteiligt waren.

2. Die Zufriedenheit der Bewohner hat die Nebenwirkung, dass die Fluktuation gering ist und der Anteil der Rentner bzw. von Eltern mit erwachsenen Kindern zunimmt und in diesem Fall relativ hoch geworden ist. Ausdruck davon ist unter anderem, dass der Hof mit zahlreichen Spieleinrichtungen kaum mehr benützt wird.

3. Der Widerspruch, dass die Zufriedenheit der Bewohner mit ihrer Wohnsituation eine Überalterung von Siedlungen bewirkt, gehört zu einer grundlegenden Problematik. Sie lässt sich allenfalls entschärfen, wenn in der gleichen Siedlung Umzugmöglichkeiten von grösseren in kleinere Wohnungen gewährleistet sind.

Literatur

Harmuth Häussermann, Walter Siebel, Soziologie des Wohnens, 1996, Juventa, Weinheim

Beatriz Colomina, Vortrag Architekturforum in Wien, 1999

Pierre Bourdieu, u.a. : Der Einzige und sein Eigenheim, VSA-Verlag, Hamburg, 1998

Michel Foucault: Strafen und Überwachen, Suhrkamp, Frankfurt a.M., 1978

Martin Heidegger: Die Frage nach dem Ding, Tübingen, 3.Auflage, 1987 und: Die Kunst und der Raum, St.Gallen, 3.Aufl. 1996

Karsten Harries: The Ethical Function of Architecture, Cambridge/London, 1997

Ullrich Schwarz: Vom Ort zum Ereignis; in Werk, Bauen+Wohnen, 12/1999

Ignas Solà-Morales: Weak Architecture, Cambridge/London, 1997

Ernst Hubeli: Wohnungsbau im Spannungsfeld von Städtebau, Architektur und Forschung, Vortrag Universität München, im Herbst 2000; ETH-Zürich, Werkbund, März 2001

Ernst Hubeli: Deprogrammiertes Wohnen, in: Grundrissatlas, Birkhäuser, Basel, 2003