

Lösungsvorschläge zur Wohnungsknappheit

mit weiteren Nebeneffekten

Der Wohnraum wird zunehmend knapper in der Schweiz, das zeigen die Statistiken auf.

Aber es fehlt nicht nur an Wohnraum per se. Es fehlt an qualitativ gutem Wohnraum, preiswertem Raum, sorgfältig gestalteter Architektur, attraktivem Aussenraum und grundsätzlich an visionärem, phantasievollem Städtebau.

Die anfangs der 70er eingeführten Bauzonen und einhergehend den Bauvorschriften haben uns da leider nicht wirklich geholfen. Wir wollten die Zersiedelung eindämmen, Ordnung und Qualität in der gebauten Umgebung sicherstellen und haben vor lauter Regulatorien und Ausnahmen bestenfalls eine Nivellierung des Durchschnitts erreicht.

Auch die aus den 80er entstandenen Baunormen haben ein enormes Ausmass angenommen und wachsen kontinuierlich, jährlich an. Je neue, vermeintliche Vorgabe oder Präzisierung hat zusätzliche Baukosten zur Folge, immer. Hinzu kommen die Ansprüche aller Interessenverbänden und Amtsstellen zur Durchsetzung deren Themen sind weitere massive Kostentreiber.

Höchste Zeit die Instrumente und Begehrlichkeiten in Frage zu stellen und/oder zu verbessern um nicht nur genügend Wohnraum bereitstellen zu können sondern auch unkonventionellen, nicht alle (heutigen) Vorgaben erfüllenden.

Meine Lösungsvorschläge zu den folgenden relevanten Bereichen, im Entwurf:

- 1. Raumplanung**
- 2. Dichte**
- 3. Bauzonen**
- 4. Bauordnung**
- 5. Bauvorschriften**
- 6. Bewilligungsverfahren**
- 7. Einsprachen**
- 8. Normen**
- 9. Verbände und Ämter**
- 10. Denkmalschutz**
- 11. Nutzung und Hortung**

1 Raumplanung

Die Sorglosigkeit des Landverbrauches ist ein Resultat der permanenten Kompromisse und Seilschaften in Abhängigkeiten von Eigentum, Stammtisch und politischen Freundschaften. Die Raumplanungsprobleme sind aber grösser als unsere politischen Gemeinden und eben auch Kantone. Da hilft auch kein 15 Jahres-Tunnelblick zwecks Entwicklungsperspektiven.

- Die Gesetzgebung in der Raumplanung wird alleinige Sache des Bundes
- Die Planungshoheit wird den Gemeinden entzogen

- Prioritäten setzen zugunsten einer schweizerischen Sicht, weg vom föderalistischen Lösegeld
- Visionäre Raumplanung, unabhängig von Eigentum und Partikularinteressen
- Keine Subventionen mehr für landwirtschaftliche Direktzahlungen auf Bauland
- Kostenwahrheit in der Landwirtschaft
- Volle Kostenwahrheit beim Verkehr, MIV und ÖV
- Reduzieren der Flächen für die Verkehrsinfrastruktur (1/3 der Siedlungsfläche). Kein Ausbau mehr nach dem Nachfrageprinzip
- ...

2. Dichte

Massvolle, sorgfältige Verdichtung bringt Qualität und Vielfalt und bietet innerhalb der bestehenden Bauzone mehr als genug Platz. Niedrige Ausnutzung ist Landverschwendung.

- Die Dichte ist generell zu erhöhen
- Die Geschossigkeit ist mehrheitlich um 1-2 Geschosse zu erhöhen
- Einführung einer Mindestausnutzung
- Die Zonen W1 und W2 sind aufzugeben (die Idee des Einfamilienhauses ist gescheitert, 1 Million Häuser stehen herum, die Hälfte davon durch nur 2 Personen bewohnt)
- ...

3. Bauzonen

Die parzellenscharf gezogenen Zonen mit den spezifischen, sehr detaillierten Vorschriften fördern weder inspirierenden Städtebau, attraktive Aussenräume noch Durchmischung.

Das Raumplanungsgesetz predigt die Begrenzung der Siedlungsentwicklungshaushälterisch-, sieht aber keine Grenze des Siedlungswachstums vor.

- Aufweichung der Zonenaufteilung. Die Idee der Trennung der Nutzungen hat sich nicht bewährt (Wohnung und Arbeiten am gleichen Ort, 10-Minuten Nachbarschaft, etc.)
- Die Bauzonen sind in der Gesamtheit einzufrieren, das unbebaute Land ist zu schützen (die heutigen Bauzonen reichen noch für 1.6mio Menschen bei heutiger Dichte)
- Bauten ausserhalb der Bauzone sind einzufrieren und sobald möglich zurückzubauen
- ...

4. Bauordnungen

Die 2'148 Bauordnungen (je Gemeinde) haben weder guten Städtebau, noch gute Architektur, regionale Qualitäten noch preiswerter Wohnungsbau hervorgebracht.

- Vereinheitlichen der Ordnungen
- ...

5 Bauvorschriften

Die Vorschriften verbessern weder die Qualität der Innen- und Aussenräume noch die Gestaltung.

- Abschaffung der Vorschriften (Dachneigung, Grenzabstand, Gebäudelänge Raumhöhen und Co)

- Nordwohnungen sind zu gestatten
- Freie Nutzung der Grundstücke, situatives Verdichten ermöglichen
- Objektspezifisches Beurteilen/ Zurückweisen/ Coachen/ Bewilligen der einzelnen Bauvorhaben durch qualifizierte Fachleute (Stadtbildkommission)
- ...

6. Bewilligungsverfahren

Die Verfahren dauern viel zu lange (in Luzern im Durchschnitt 6.7 Monate).

- Einsetzen einer qualifizierten Stadtbildkommission mit Entscheidungsbefugnis, Möglichkeit zum Coaching etc.
- Triage der Baugesuche (Kostengrößen, Standort, Themen)
- Minimierung der zu involviernden Fachstellen
- Vereinfachte Verfahren
- Direkte Entscheide
- Genügend Personal
- Digitalisierung
- ...

7. Einsprachen

Einsprachen sind mehrheitlich reine Partikularinteressen. Die Bedingungen zum Bauen sind klar, die Behörden prüfen diese ordentlich im Rahmen des Bewilligungsverfahrens.

- Schnellere, mutigere Zurückweisung durch die Behörde
- Generelle Zurückweisung bei öffentlichem Interesse
- Zurückweisung bei trödlerischen oder egoistischen Beweggründen
- Erschwerung der Einsprachemöglichkeit, z.B. Erhöhung der Initialkosten, Einsprachehürde von mindestens 5 Parteien, etc.
- Erhöhung der Verfahrenskosten
- ...

8. Normen

Mittlerweile hat der SIA über 250 Normen, Merkblätter und Dokumentationen erschaffen welche das Bauen regeln. Jährlich kommen neue, zusätzliche Vorgaben hinzu, welche eben auch immer bauverteuernd sind.

- Reduzieren der Menge der absoluten Empfehlungen
- Zulassen von Abweichungen, insbesondere bei Sanierungen, Umbauten, günstigem Wohnungsbau, Provisorien
- Bauen nach den Regeln der Baukunst und in Eigenverantwortung
- Abweichungen sollen deklariert werden
- ...

9. Verbände und Ämter

Die Forderungen der einzelnen Interessengruppen sind ausufernd. Die Auswirkungen sind immer bauverteuernden bis bauverhindernd. Insbesondere bezüglich dem hindernisfreien Bauen, dem Brandschutz, dem Schallschutz (Lärm), der Erdbebensicherheit und dem Verkehr

- Die Vorgaben der Institutionen sollen nur noch empfehlenden Charakter haben
- Abweichungen sollen deklariert werden
- ...

10. Denkmalschutz

Der Denkmalschutz schützt unser kulturelles Erbe.

Hinsichtlich unseres schwachen Leistungsausweises der letzten Jahrzehnte durch bedenkliche Landzerstörung (Zersiedelung) mit mehrheitlich gesichtslosem Baubrei müssen wir froh sein um unsere alte Bausubstanz/ Baukultur. Sie hat die Bestnote in der Nachhaltigkeit wie auch in der Kunst, Baukunst eben. Sie ist es, welche die Identität und Stimmung unserer Orte massgeblich definiert. Mit ihren nur knappen 5% Anteil am schweizerischen Gebäudepark ist sie in der Fragestellung der Wohnknappheit nicht wirklich relevant.

- Stärkung des Erhalts der Baukultur
- Ermöglichen von sorgfältigem 'Weiterbauen' (Erhalt durch Nutzung)
- Triage der Objekte (bei mehreren Zeitzeugen, soll vorallem das Beste konserviert werden)

11. Nutzung und Hortung

Unser Wohnflächenverbrauch ist zu hoch. Wir leben heute auf fast 50m² pro Person, vor 50 Jahre reichten uns noch mit 30m². Die Siedlungsfläche ist mittlerweile bei 410m² pro Person angelangt Der begierige Mehrkonsum ist eine reine Wohlstandsfrage und massgeblicher Faktor beim Raubbau an unserer freien Landfläche. Zusätzlich wird der verfügbare Raum gehortet oder oft kaum genutzt (Zweitwohnungen).

- Einführung einer hohen Wohnflächensteuer
- Nicht überbautes Bauland nach 5 Jahren auszonen
- Hohe Besteuerung von nicht überbautem Bauland
- Hohe Besteuerung der Zweitwohnungen
- Das Alleinbewohnen von Häusern muss unattraktiv werden. Aktive Mithilfe beim Wechsel in (Klein)wohnungen/ Wohnungstausch/ vereinfachter Zugang bei Genossenschaften/ ...
- Einschränkung von Airbnb, analog der Stadt Luzern
- ...

<https://www.nzz.ch/wirtschaft/drohende-wohnungsknappheit-wer-die-hauptschuldigen-sind-ld.1728229>

<https://www.nzz.ch/wirtschaft/die-einsprache-als-fuenfte-landessprache-warum-in-der-schweiz-nicht-mehr-neue-wohnungen-gebaut-werden-ld.1734189>

25.04.2023

Bruno Hermann
Architekt FH/ SIA
Villenstrasse 4
6005 Luzern
b.hermann@a4ag.ch
www.a4ag.ch