Zeitschrift: Collage : Zeitschrift für Raumentwicklung = périodique du développement territorial = periodico di sviluppo territoriale

Herausgeber: Fédération suisse des urbanistes = Fachverband Schweizer Raumplaner

Band: - (1997)

Heft: 1

Artikel: Erdrückt uns die gebaute Vergangenheit?

Autor: Hettich, Urs

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-957628

Nutzungsbedingungen

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

Conditions d'utilisation

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

Terms of use

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

Download PDF: 08.07.2025

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

Erdrückt uns die gebaute Vergangenheit?

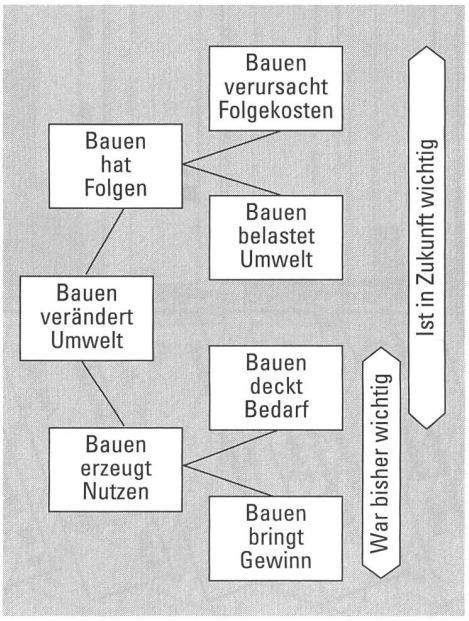
▸ Urs Hettich

Nos réalisations d'hier nous écrasent-elles? «Bletzer», une stratégie d'avenir
Depuis la Seconde Guerre mondiale nous avons réussi à améliorer de façon significative notre qualité de vie à bien des égards. Mais notre insatiabilité et la croissance qui en résulte risquent bien de menacer nos acquis. Les effets d'une croissance annuelle de 5% doublent en l'espace de dix-sept ans. Il vaut la peine de s'interroger sur les conséquences de notre activité constructive et sur l'avenir que pourrait nous réserver une poursuite irréfléchie des pratiques passées.

Seit dem zweiten Weltkrieg ist es uns in vielen Bereichen gelungen, die Lebensqualität massgeblich zu steigern. Unsere Unersättlichkeit und das daraus resultierende Wachstum drohen zur Gefahr für das Erreichte zu werden. Ein Jahreswachstum von 5% bedeutet die Verdoppelung aller damit verbundenen Auswirkungen innert 17 Jahren. Es lohnt sich, zu überdenken, was wir mit unserer Bauaktivität auslösen und welche Zukunft uns die unüberlegte Fortschreibung der Vergangenheit bringen könnte.

Das,
was ist,
ist verursacht durch das,
was war,
und das,
was sein wird,
hat das, was ist,
zur Ursache.
(Rémy de Gurmont)

Beobachten
Heute gibt es in der Schweiz doppelt so viele Häuser wie noch vor 40 Jahren. Neubauten deckten neuen Bedarf, Bauen brachte Gewinn. Wir richteten unser Augenmerk auf den Nutzen, allenfalls auf die Investitionskosten. Die negativen Auswirkungen der Bautätigkeit beachteten wir wenig. Die Umweltbelastung steigt, der Betrieb der Gebäude verursacht Folgekosten. Es ist Zeit für eine gesamtheitliche Betrachtung. Die Optimierung des Kosten-Nutzen-Verhältnisses genügt nicht mehr und muss durch eine Nutzen-Schaden-Betrachtung ersetzt werden.



Seit 1950 haben wir mehr Kulturfläche überbaut als alle Vorgängergenerationen zusammengerechnet. Die Auswertung von Luftaufnahmen für den Kanton Bern zeigte, dass auch 1990 noch 1,2 m2 Kulturland pro Sekunde verlorengingen.
Die Bautätigkeit belastet durch Materialproduktion, Transport und spätere Entsorgung die Umwelt. Der Betrieb der Gebäude trägt zur Luft- und Gewässerbelastung bei. Zu den ökologischen Auswirkungen kommen die ökonomischen Folgen der Bautätigkeit: Die Hypothekarverschuldung privater Investoren ist in den letzten zehn Jahren stark gestiegen und die Verschuldung der öffentlichen Hand hat die obere tolerierbare Grenze überschritten. Die Kantone finanzieren im Mittel nur noch etwa 16% ihrer Investitionen selbst, die Zinslast für Fremdkredite nimmt beängstigend zu.
Nicht die Zunahme der Bevölkerung, sondern diejenige der Begehrlichkeit ist Hauptgrund für das unerwünschte Wachstum. Die Bruttowohnfläche pro Einwohner in der Schweiz beträgt 60 m2, während sich der Durchschnittseuropäer mit 48 m2 zufriedengibt. 1992 gaben wir aufgrund dieser Entwicklung 14,2% des Bruttoinlandproduktes fürs Bauen aus, während sich zum Beispiel Dänemark mit 11% begnügte. Die Rezession hat dieses Verhältnis nicht zu korrigieren vermocht (die prozentuale Änderung des realen Bauvolumens betrug 1993 im EG-Raum minus 3,3%, in der Schweiz jedoch lediglich minus 1,3%).
Der Kanton Bern betreibt 1938 Gebäude mit einem Neuerstellungswert von 2,5 Mia. Franken. 37% davon wurden vor 1900 erstellt, 13% zwischen 1900 und 1950 sowie 50% nach 1950. Sie dienen zu 25% der Gesundheit und zu 22% dem Unterricht, sind also im Durchschnitt technisch hoch ausgerüstet.

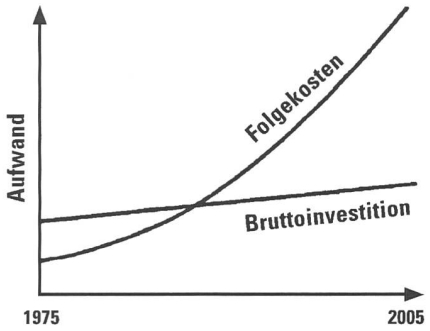
▸ **Urs Hettich ist Architekt SIA/BSA und leitet das Hochbauamt des Kantons Bern**

Nachdenken

Das Hochbauamt des Kantons Bern hat den Versuch unternommen, die Investitionsfolgekosten für den gesamten Gebäudebestand des Kantons zu ermitteln.

Die Erfassung der Vergangenheitswerte für die Investitionen bot keine Probleme, da Investitionen in unseren demokratischen Strukturen klaren Kompetenzregelungen unterliegen und zu nachvollziehbaren Beschlüssen führen. Schwierig war die Situation dagegen bei den Investitionsfolgekosten. Diese erscheinen, fein verteilt über die verschiedensten Kontengruppen, als gebundene Ausgaben in der Laufenden Rechnung und werden als Sachzwänge unbemerkt hingenommen.

Als Hauptergebnis zeigte sich, dass je nach Gebäudeart pro investierte Million Franken jährlich zwischen 100 000 und 250 000 Franken bereitgestellt werden müssen, wenn die getätigte Investition nutzbringend betrieben werden soll. Der Folgekostenanteil wird weiter steigen, weil die Grosszahl der Gebäude nach 1950 erstellt wurde und einen vergleichsweise hohen Ausrüstungsgrad aufweist.



Die Summe der Investitions- und Betriebskosten kann prognostiziert werden. Es ist zu erwarten, dass der Finanzierungsbedarf des Kantons Bern in diesem Bereich von heute 250 Mio. Franken bis im Jahr 2000 auf 390 Mio. Franken jährlich steigen wird. Auch die übrigen grossen Immobilienbetreiber in der Schweiz dürften sich einer ähnlichen Entwicklung kaum entziehen können.

Die Zukunft liegt nicht darin
dass man an sie glaubt
oder nicht an sie glaubt
sondern darin
dass man sie vorbereitet.

Die Vorbereitungen
bestehen nicht darin dass man
nicht mehr zurückblickt
sondern darin
dass man sich zugibt.

Was man sieht beim Zurückblicken
und mit diesem Bild vor Augen
auch etwas anderes tut
als zurückblicken.
(Erich Fried)

Vorausdenken

Zusätzlich zu den heute in der Öffentlichkeit genügend diskutierten wirtschaftlichen Problemen unserer Gesellschaft müssen die demographischen Veränderungen berücksichtigt werden:

Nach Jahrhunderten des Wachstums hat sich der Trend der Bevölkerungsentwicklung in den industrialisierten Ländern umgekehrt. Das Bundesamt für Statistik geht in seiner neusten Prognose davon aus, dass nach den neunziger Jahren der Rückgang der Schweizerbevölkerung die Zunahme der Ausländer übertreffen wird. Gleichzeitig werden immer weniger Erwerbstätige für immer mehr alte Leute sorgen müssen. Die Weiterführung der bisherigen Investitionspraxis müsste dazu führen, dass spätere Generationen nur noch Geld für den Schuldendienst, nicht aber für die Reaktion auf neue Entwicklungen haben werden. Unser Wohlbefinden wird jedoch nicht nur von der zur Verfügung stehenden Fläche und dem Ausbaustandard beeinflusst, Entscheidungsfreiheit und Handlungsspielraum sind wichtiger.

Wir täten gut daran, die langfristige Verhaltensweise auf die Sicherung unserer Lebensqualität auszurichten und quantitatives Wachstum durch Veränderung, durch eine Kombination von Neuentwicklung und Verzicht auf Unnötiges, zu ergänzen.

Handeln

Im baulichen Bereich müssen wir uns des Wertes der vorhandenen Gebäude bewusst werden, diese bewirtschaften und gut nutzen, an der Geschichte weiterschreiben. Gesamtsanierungen, bei welchen ungewollt auch noch nicht voll amortisierte Gebäudeteile abgeschrieben werden müssen, sind durch ein feinmaschiges Netz von Einzelmassnahmen zu ersetzen. Es gilt, eine Flickstrategie zu entwickeln. Der neuen Verhaltensweise gebe ich einen Namen, der sich übersetzen lässt, damit man darüber sprechen kann:
beflicken = bewirtschaften und flicken
gérénover = gérer et rénover.

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des HBA (Hochbauamt des Kantons Bern) haben die Philosophie übernommen und unsere Amtsstelle zum HBA (Häuser-Bewirtschaftungs-Amt) werden lassen:

- Bedarf wird hinterfragt und als Basis des Budgetverteilkampfs nach objektiven Kriterien in Prioritäten gesetzt.

Auf Antrag des Hochbauamtes hat der Regierungsrat eine dauernde direktionsübergreifende Arbeitsgruppe eingesetzt und ihr den Auftrag erteilt, die vorhandenen Gebäude zu bewirtschaften und Vorschläge für die Prioritäten bei der Erstellung neuer Gebäude innerhalb der Budgetlimiten zu unterbreiten. In dieser Gruppe sind Chefbeamte aller Direktionen vertreten. Sie arbeitet nach dem Besteller-Erstellerprinzip.

Gespräch mit dem Baumeister des Kantons Bern, Urs Hettich

Das Gespräch fand am 9. Juli 1996 statt. Die Raumplanung war vertreten durch Fritz Thormann, Geschäftsführer des BSP (Bund Schweizer Planer und Planerinnen). Die wichtigsten Inhalte dieses Gesprächs sind im nachfolgenden Artikel «Erdrückt uns die gebaute Vergangenheit» festgehalten. Ergänzend dazu wird hier nur folgendes aus dem Gespräch festgehalten:

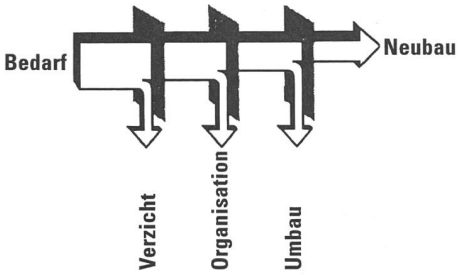
Frage: Wäre es nicht Pflicht der Behörden, den Bürger oder die Legislative bei Kreditbeschlüssen über neue Investitionen über die Folgekosten zu orientieren? Sollte dies nicht sogar ein verbindlicher Teil der Beschlüsse sein? Wie verhält sich da das Hochbauamt?

Das Hochbauamt des Kantons Bern weist schon seit geraumer Zeit die direkten und indirekten Folgekosten - und -Erträge - aus. (Der Anhang 2 zu den «Richtlinien des Regierungsrates zur Gestaltung der Direktionsgeschäfte» wird der Redaktion «collage» ausgehändigt).

Frage: Es gibt ein Planerspiel (SimCity), wo der Rückbau eine realistische Lösung aus einer finanziellen Klemme darstellt. Hast Du auch schon darüber nachdenken müssen?

Urs Hettich holt von seinem Tisch die Stadtbauwelt Nr. 127 vom 29. September 1995 (liegt die wohl schon so lange da?) mit dem Titel: «Death, Destruction & Detroit» (siehe «collage» 3/96 Seite 54 und Titelblatt dieser Nummer).

Die als Besteller auftretende Direktion meldet auf formalisierte Art den Bedarf und das Hochbauamt quantifiziert denselben mit Hilfe von auf die Nutzungseinheit bezogenen Erfahrungszahlen. Als Massstab dienen objektneutral festgelegte Flächen- und Qualitätsrichtlinien. Von allem Anfang an ist somit ein Kostenziel für die erwünschte Bedarfsdeckung bekannt, welches anschliessend bei Projektbesprechungen als Bezugsgrösse dient. In Zusammenarbeit mit der Liegenschaftsverwaltung wird in einem ersten Schritt ermittelt, ob in bestehenden Gebäuden durch Bewirtschaftung der Bedarf gedeckt werden kann. Erst anschliessend wird der Kauf eines geeigneten Objektes oder in letzter Priorität von Bauland geprüft.



• Bei der Bedarfsdeckung wird grosser Wert auf Nutzungsneutralität gelegt. Auf Bedarfsänderungen muss anschliessend nicht sofort mit Baumassnahmen reagiert werden.
• Klare Konzepte, ein möglichst niedriger Ausbaustandard und die materialgerechte Konstruktion verlängern die Lebensdauer und senken die Amortisationskosten.
• Die Gebäude werden nicht nur mit Mikrofilmen dokumentiert, sondern ihre Nutzflächen mit einem einfachen CAD-System in eine Datenbank übergeführt, welche sich anschliessend leicht mit Raumprogrammen vergleichen lässt.
• Die Einzelteile eines Gebäudes haben unterschiedliche Lebenserwartungen. Die Gebäudekartei gibt über deren Alterung aufgrund einer vom Hochbauinspektor der Stadt Zürich, Herrn Schröder, entwickelten Methode Auskunft. Sie werden nach Möglichkeit nicht miteinander fest verbunden, so dass der Ersatz kurzlebiger Systemteile möglich wird, ohne dass ungewollt auch langlebige zerstört werden.

Bei der Durchsetzung der «Beflick-Strategie» stehen wir noch am Anfang. Aufgrund der Bewirtschaftung konnten jedoch im letzten halben Jahr unnötige Mietobjekte mit einer jährlichen Mietsumme von 1 Mio. Franken durch Verdichtung in staatseigenen Bauten ersetzt werden.

Was man hätte tun können,
verschmilzt mit dem,
was man hätte tun sollen,
und übertrifft bei weitem das,
was man getan hat. (André Gide)

Absichern

Es gilt zu verhindern, dass Beflicken zur Routine wird. Nur eine ideenreiche Auseinandersetzung mit der bestehenden Bausubstanz und den neuen Bedürfnissen im Rahmen eines gesamtheitlichen Denkens wird zu guten Resultaten führen. Teamarbeit und ein frühzeitig einsetzendes klares Rollenspiel zwischen den einzelnen Fachleuten werden immer wichtiger. Die traditionelle Trennung zwischen Entwurf und Ausführung muss aufgegeben werden, wirtschaftliche Lösungen sind nur zu erwarten, wenn das Sachwissen der Unternehmer in den Planungsprozess einfliessen kann. Der Dialog mit den Generalunternehmern ist zu suchen, von diesen aber gleichzeitig Bereitschaft für den Miteinbezug nicht numerisch messbarer Qualitäten in den Optimierungs- prozess zu fordern.
Gefährlich ist auch die Raschlebigkeit. Der hohe Grad an Fremdfinanzierung eines Bauwerkes erzwingt kurze Planungs- und Bauzeiten und wird damit zum Feind des qualitätsfördernden Variantenstudiums und eines umfassend geführten Dialogs mit allen Betroffenen. Wer nicht miteinander spricht, neigt zum Streit, dieser erhöht den Regulierungsbedarf: Noch mehr Juristen werden an die Stelle freiwilliger Rücksichtnahme auf die Anliegen Dritter treten.
Gefahr droht auch von der erwünschten Öffnung gegenüber Europa. Schlagworte wie Qualitätssicherung und Präselektionsverfahren dürfen nicht zu einem Normenwildwuchs führen, in welchem die leicht messbaren Kriterien (Kosten, Termine, technische Leistungswerte des Gebäudes) Oberhand gegenüber den mindestens ebenso wichtigen Qualitätsmerkmalen (Wirtschaftlichkeit des Konzepts, Wohlbefinden der Benützer, Auswirkungen auf die gebaute Umwelt) gewinnen würden. Der Wettbewerb nach SIA 152, welcher der Bauherrschaft die Auswahl zwischen Varianten ermöglicht, die wesentlichen Entscheide an den Anfang des Planungsprozesses verlegt, im Bereich Entwurf die Forschung ersetzt und jungen Baufachleuten den Einstieg ins Berufsleben ermöglicht, muss den neuen Randbedingungen angepasst werden. Die nächsten Jahre werden zeigen, ob wir die Qualitätsseite parallel zu den wirtschaftlichen Zielsetzungen weiterzuentwickeln vermögen oder ob wir zu additiv denkenden Technokraten verkommen.

Wählen

Sie haben als Wählerinnen und Wähler in einem demokratischen Land die Möglichkeit, den Umschwung einzuleiten: Wählen Sie in Zukunft nicht mehr diejenigen Politikerinnen und Politiker, welche sich möglichst oft bei der Einweihung von Neubauten sehen lassen. Wählen Sie diejenigen, welche ihr Handeln einer Gesamtbetrachtungsweise unterordnen und durch Unterstützung des Verursacherprinzips das Umdenken auch wirtschaftlich attraktiv werden lassen. ■