

Zeitschrift:	Collage : Zeitschrift für Raumentwicklung = périodique du développement territorial = periodico di sviluppo territoriale
Herausgeber:	Fédération suisse des urbanistes = Fachverband Schweizer Raumplaner
Band:	- (1997)
Heft:	4
Artikel:	Von Wohnungsbrachen und benachteiligten Quartieren
Autor:	Gerber, Andreas
DOI:	https://doi.org/10.5169/seals-957683

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: 24.01.2026

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

Von Wohnungsbrachen und benachteiligten Quartieren

28

► Andreas Gerber

Logements en friche et quartiers défavorisés
Les appartements à rénover sont de plus en plus nombreux, mais on rénove de moins en moins. Les coûts ne peuvent plus être répercutés sans autre ni partout sur les loyers. D'où l'apparition non pas de friches urbaines au sens d'un parc immobilier vide, inutilisé, mais de ce qu'on appelle des «quartiers défavorisés»: bidonvilles en puissance, fort taux de chômage, conflits ethniques, places et espaces publics de mauvaise qualité, manque d'équipement socioculturel et technique, etc. Un phénomène que les grandes villes des pays voisins connaissent et qu'on commence à observer dans des villes comme Zurich et Genève. Dans les centres de taille moyenne comme Berne, Biel ou Thoune les «quartiers défavorisés» ne font pas encore partie intégrante du discours politique sur le développement urbain, parce que le problème ne se pose pas, ou qu'il n'a pas encore été identifié comme tel.

Schema IP Bau/Merinod
Das Schema aus einer IP Bau-Broschüre zeigt auch, was passiert, wenn werterhaltende Massnahmen bei Bauten nicht mehr erfolgen: Nämlich der Abbruch – was sonst?

Der Erneuerungsbedarf im Wohnungsbau nimmt zu doch die Erneuerungstätigkeit hinkt immer mehr nach. Erneuerungskosten können nicht mehr ohne weiteres und überall auf die Mieten abgewälzt werden. Das wirft Fragen bezüglich der möglichen Entwicklungen und der damit verbundenen Probleme auf.

Die Erneuerungstätigkeit hinkt dem Bedarf hinten nach

Spätestens seit dem Impulsprogramm Bau des Bundesamtes für Konjunkturfragen ist allgemein bekannt: Der Erneuerungsbedarf im Hoch- und Tiefbau ist stark zunehmend, ebenso nimmt die Unterhalts- und Erneuerungstätigkeit im Vergleich zum Neubau zu. Dennoch hat in den Jahren 1994 und 95 der Markt über 80'000 Neubauwohnungen aufgenommen. Diese Wohnungen weisen offenbar ein besseres Preis-Leistungsverhältnis auf als viele Altwohnungen aus den Bauperioden der Jahrhundertwende bis in die späten siebziger Jahre. Wüest&Partner kommen aufgrund von Modellrechnungen zum Schluss, dass es in der Schweiz gegenwärtig zwischen 500'000 und 800'000 tech-

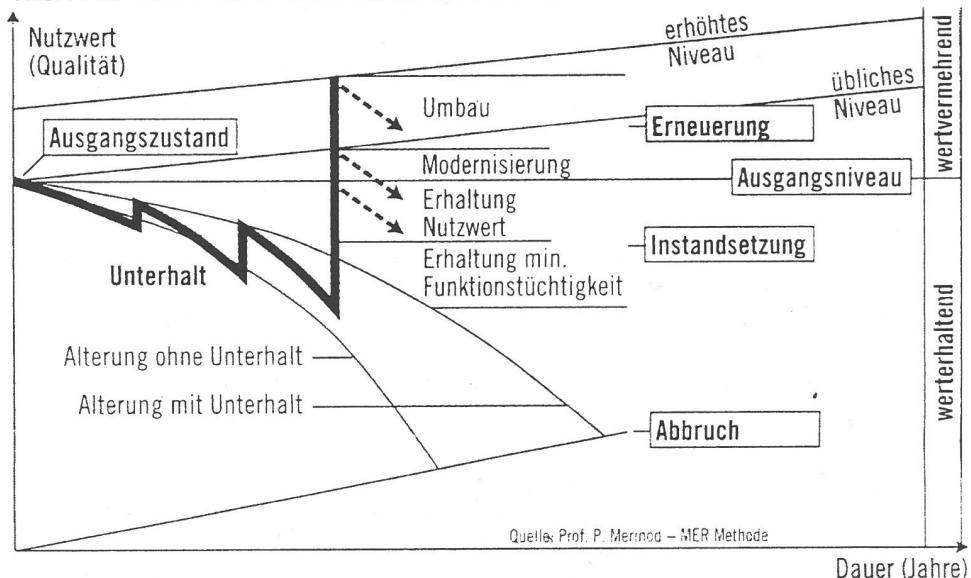
nisch erneuerungsbedürftige Wohnungen gibt, bei welchen die Renovation unterbleibt, weil die Kosten aus wirtschaftlichen Gründen nicht auf die Miete überwälzt werden können. Werden wir hier von Entwicklungen eingeholt, wie sie in den europäischen Nachbarländern bekannt sind? Was sind die Folgen, wenn die Differenz zwischen Erneuerungsbedarf und Erneuerungstätigkeit immer grösser wird?

„Wohnungsbrachen“ als sozialpolitisches Problem

Als Projektleiter eines IP Bau-Projektes zum Thema Siedlungserneuerung stelle ich aus heutiger Sicht fest, dass solche Fragen im Rahmen dieses Programmes noch kaum oder höchstens am Rand thematisiert worden sind. Es war ganz einfach klar, Erneuerung muss sein, fragt sich nur wie.

Doch an diesem Punkt – im Schema mit 'Abbruch' bezeichnet – beginnt eigentlich erst die Thematik der vorliegenden Heftnummer. Zeichnen sich hier zukünftige Wohnungsbrachen ab oder tut sich nicht vielmehr eine Palette von Problemen auf, wie sie der Informationstext zu den Grenchner

WERTERHALTUNG UND ERNEUERUNG





Wohntagen 97 andeutet?: „In unseren europäischen Nachbarländern geben in den letzten Jahren Probleme von sog. 'benachteiligten Quartieren' zu reden: hohe Arbeitslosigkeit, ethnische Konflikte, schlechte Bausubstanz, mangelhafte Ausstattung mit Versorgungseinrichtungen, schlechte Qualität von öffentlichen Plätzen und Freiräumen u.ä. Kommen in der Schweiz ähnliche Probleme auf uns zu? Ausser in den wenigen Grossstädten auch in den zahlreichen Klein- und Mittelstädten?“

Nicht alle wollen eine durchsanierte Wohnwelt

Hier wird auf einen Interessenzusammenhang aufmerksam gemacht, der weit über denjenigen der Investoren und der Bauwirtschaft hinausgeht. Es geht letztlich um Fragen wie: Wer ist von welchen Entwicklungen betroffen? Was ist für wen ein Problem? Erneuerungsrückhang bedeutet ja immer auch billigen Wohnraum für sozial benachteiligte Gruppen oder Wohnraum für Leute, die Lebensvorstellungen verwirklichen möchten, wie sie in einer durchsanierten und durchreglementierten Quartierwelt kaum mehr möglich sind. Dass solche Gruppen in einer Gesellschaft, die sich zunehmend in Richtung Zweidrittelgesellschaft bewegt, immer wichtiger werden, sei hier nur am Rand vermerkt.

Stadterneuerung als Grossstadtproblematik

Wo stehen wir in der Schweiz hinsichtlich der realen Probleme und deren Kenntnis?

Aufgrund diverser telefonischer Anfragen bei Experten und Stadtplanungsämtern gelange ich zum Eindruck, dass sich die Diskussion weitgehend auf grossstädtische Probleme beschränkt. Diesbezüglich sind einige Thesen, die Michal Arend in einem bislang unveröffentlichten Papier für das Bundesamt für Wohnungswesen festgehalten hat, von Interesse. Ich greife ein paar heraus und fasse sie zusammen:

- Zur Zeit mehren sich die Anzeichen, dass in bezug auf erneuerungsrelevante Fragen und Probleme der schweizerische 'Sonderfall' zu Ende gehen könnte: Dies betrifft z.B. den baulichen Zustand, die räumliche Konzentration und Se-

gregation verschiedener Problem- und Randgruppen, auch wenn diese im Vergleich zu anderen westeuropäischen Ländern schwächer ausgeprägt sind.

- Die Diskussion um Vor- und Nachteile segregierten Wohnens ist in der Schweiz im Vergleich zum Ausland relativ unterentwickelt; man wünscht sich in der Regel unkritisch, undifferenziert und an allen Lagen eine möglichst starke 'Durchmischung'. Dort wo dies von der Vermietbarkeit her möglich ist, betreiben nicht nur die privaten Eigentümer, sondern auch die öffentliche Hand via Erneuerung eine Politik zur "Verbesserung der Bevölkerungsstruktur" und nehmen dabei eine aus sozialpolitischer Sicht problematische mietzinsbedingte Verdrängung bisheriger Mieter in Kauf. Ähnlich wie früher im Ausland nehmen nun auch in den Schweizer Städten die kleinräumigen Konzentrationen und Massierungen zahlungsschwacher und/oder nichtangepasster Problem- und Randgruppenangehöriger stark zu.
- Dadurch wird eine Stadtentwicklung gefördert, die durch zahlreiche Spaltungen und Polarisierungen gekennzeichnet ist. Aufstrebenden bzw. aufgewerteten Städten und Stadtteilen stehen heruntergekommene bzw. abgewertete Räume gegenüber und auch in sozialer Hinsicht ist eine Gleichzeitigkeit von Aufwärts- und Abwärtsmobilität zu verzeichnen.
- Unterschiedliche Renovationsstrategien und -kalküle verschiedener Eigentümer, Lebensstil und Preferenzvielfalt der Nachfrager, verkehrs- bzw. emissionsbedingte Attraktivitätsabnahmen und andere Ursachen führen zur Dekonzentration und schwindenden Sichtbarkeit der Erneuerungsdefizite. Diesbezügliche 'Problemgebiete' werden durch 'Problemsiedlungen', 'Problemareale', 'Problemachsen' und 'Probleminseln' abgelöst. Die Körnigkeit bzw. Massstäblichkeit der städtischen Auf- und Abwertungsprozesse verfeinert sich.

Wie steht es in unseren Mittelstädten?

Solche Thesen lassen aufhorchen. Eine Stadtentwicklungspolitik und darauf abgestützte Stadtplanung müsste solchen Entwicklungen gegenü-

Quelle: "Paysages Photographies" Mission Photographique de la DATAR

► Andreas Gerber
Raumplaner BSP,
Büro für Stadt- und Siedlungsfragen, Bern

ber aufmerksam sein und Methoden der Früherkennung darauf ausrichten. Wie steht es eigentlich diesbezüglich in den Städten meiner Umgebung. Ich mache die Probe aufs Exempel und rufe die Stadtplaner von Bern, Biel und Thun an. Die Ergebnisse (Näheres siehe Kasten) zeigen, dass Probleme wegen vernachlässigter Erneuerung zwar bei einzelnen Liegenschaften existieren, insgesamt aber nicht von solcher Bedeutung sind, dass sie zu einem Thema für die Stadtplanung werden. Die Befragten in Biel räumen zwar ein, dass die Problematik, wenn auch nicht im Rahmen der Stadtplanung thematisiert, so doch in der Realität existieren könnte. Um darüber mehr zu wissen, müsste man in erster Linie die Wohnüberbauungen aus der Zeit der Nachkriegshochkonjunktur näher untersuchen.

Bern (J. Sulzer, Stadtplaner):

Seit dem Inkrafttreten des Bauklassenplanes (1987) bestehen für Investoren klare Rahmenbedingungen, die eine Erneuerung der vorhandenen Substanz gegenüber einem Abbruch und Neubau begünstigen. Deshalb sind in der Stadt Bern kaum nennenswerte Erneuerungsdefizite auszumachen. Erneuerungsdefizite wegen zu geringer Rendite sind kaum bekannt, an schlechteren Standorten (z.B. in Bern-West) aber nicht auszuschliessen.

Biel (U. Haag, Baudirektor, R. Hähnle, Planer)
Im Kerngebiet von Biel sind diverse sanierungsbedürftige Gebäude bekannt. Im Rahmen der mehrjährigen, vor dem Abschluss stehenden Bau- und Zonenplanrevision sind Verslumungs- und damit verbundene sozialen Probleme nicht thematisiert worden.

Es ist zu vermuten, dass in den Wohnüberbauungen der Nachkriegsjahre am ehesten Sanierungsdefizite vorhanden sind. Allerdings fehlen entsprechende Erhebungen um als Grundlage einer Früherkennung dienen zu können.

Thun (G. Knauer, Stadtplaner):

Thun hat bedeutende Industriebrachen. Im Bereich des Wohnens gibt es zwar sanierungsbedürftige Einzelbauten, bei grösseren Überbauungen bestehen aber kaum nennenswerte Erneuerungsdefizite weil solche ohnehin erst in jüngerer Zeit entstanden sind.

Mein Versprechen, für *collage* diesen Beitrag zu verfassen, hat mich veranlasst, meine bisherigen Kenntnisse zu hinterfragen und zu ergänzen. Hier zum Schluss ein paar persönliche Schwerpunkte:

- Der theoretische Erneuerungsbedarf des Gebäudeparks eines bestimmten Gebietes kann zwar modellhaft errechnet werden. Verfügbare Daten über die tatsächliche Situation sind aber kaum vorhanden. Für eine wirkungsvolle Früherkennung ist eine solche aber unabdingbare Voraussetzung. Hier wäre also noch einiges zu tun.
- Im Bereich des Wohnungsbaus wird es kaum je Brachen im Sinne der Industriebrachen geben, es sei den man führe den Begriff der 'Sozialbrache' ein. D.h. Erneuerungsrückhang hat hier nebst baulichen vor allem sozial- und gesellschaftspolitische Konsequenzen.
- Die Wohnraumnachfrager sind eine höchst heterogene Gruppe auch was deren Interessen und Bedürfnisse betrifft. Um diesen unterschiedlichsten Bedürfnissen – und vor allem auch denjenigen sozial benachteiligter Gruppen - besser gerecht zu werden, müssen die Eingestaltungsmöglichkeiten und andere Benutzerrechte der Bewohner höher gewichtet werden. Unter solchen Gesichtspunkten ist unsaniert, wertverminderter Wohnraum nicht nur negativ zu sehen, sondern kann auch Chancen beinhalten. Vielleicht müsste man vermehrt über Möglichkeiten eines sozialen Milieuschutzes diskutieren.
- Mit Erneuerungsrückständen verbundene Probleme sind sehr vielschichtig und komplex und vor allem sind sie je nach Standort, Siedlungszusammenhang, Bewohnerzusammensetzung, Eigentümer- und Investoreninteressen unterschiedlich. Erneuerungsvorhaben sind deshalb nie nur eine technisch-organisatorische Angelegenheit, sondern – vor allem im städtischen Kontext – ein komplexer, politischer Interaktions- und Aushandlungsprozess. ■