

Zeitschrift: Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design
Herausgeber: Hochparterre
Band: 34 (2021)
Heft: [3]: So wohnt die 10-Millionen-Schweiz

Rubrik: Allmende, Landschaft, Eigentum und Partizipation

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: 04.04.2026

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

Allmende, Landschaft, Eigentum und Partizipation

Die Antworten von Planerinnen und Politikern auf die Megatrends der Wohnzukunft heissen Allmende und Landschaft. Es bleibt die Frage: Wem gehört der Boden?



Prozesse verbessern

«Raumplanung hat wenig zu sagen zur Wohnzukunft. Sie hat auf Ebene der Gemeinde ausser gut zureden kein griffiges Instrument, um auf Megatrends zu antworten. Es ist Sache der privaten und öffentlichen Bauträger, mit ihren Projekten darauf zu reagieren. Die Raumplanung kann mit strategischen Instrumenten wie kommunalen Richtlinien einen Rahmen vorgeben. Wohnqualität kann mit städtebaulichen Vorgaben unterstützt werden. Nötig aber ist, die Planungsprozesse zu verbessern. Bisher wurde die Wohnnachfrage auf der grünen Wiese gelöst. Mit der ersten Etappe der Revision des Raumplanungsgesetzes (RPG 1) ist nun die Wohnzukunft mit der Innenentwicklung verknüpft. Das erhöht den Koordinationsaufwand und sorgt für Konflikte. Projekte kommen nur mit Kooperation der Grundeigentümer und der Partizipation der Bevölkerung voran. Diese zu lenken, ist eine zentrale Aufgabe der Raumplanung. Nötig ist auch Wohnpolitik. Und das heisst Bodenpolitik, die der öffentlichen Hand zum Beispiel mit Vorkaufrechten genügend Boden sichert.» Frank Argast leitet die Raumentwicklung & Planung im Amt für Städtebau der Stadt Zürich und präsidiert den Fachverband Schweizer Raumplaner (FSU).



Weg mit dem Rechenschieber

«Zwischen Olten und Oensingen ist einer der dynamischsten Räume der Schweiz. Die gesellschaftlichen, ökonomischen und ökologischen Veränderungen treffen hier auf einen Raum, der ohnehin schon seit Jahrzehnten in Bewegung ist. Wird hier die von Experten des Bundes zitierte «attraktive Städtekette» zur Entlastung der Grosszentren Zürich, Basel und Bern in der 10-Millionen-Schweiz Realität? Zunächst ist festzuhalten: Raumplanung ist keine exakte Wissenschaft. Deshalb weg mit dem Rechenschieber. Experimentierfreude darf sein! Raumplanerinnen sollen genau hinschauen und die vorhandenen Raumstrukturen «lesen». Genau hinhören, welche Bedürfnisse Bevölkerung und Beschäftigte haben und was sie als «qualitätsvoll» ansehen. Und sie sollen die Gemeinden als für die Raumplanung tragende Staatsebene tatkräftig dabei unterstützen, Orientierung auf dem Weg in die Zukunft zu finden. Und der Bund? Er ist eingeladen, seine Verkehrskarten bald auf den Tisch zu legen. Denn der Verkehr ist und bleibt eine zentrale Grösse.» Sacha Peter ist Kantonsplaner von Solothurn.



Wohnungsbau ist kein Thema

«Wenn wir über Nachhaltigkeit, Zukunftsfähigkeit und Technologie sprechen, gerät unser Tun im und für den Wohnungsbau ganzheitlich in den Fokus: Was machen wir eigentlich, wie gestalten wir unser Leben? Die Schweiz wird da zur Blase. Im Hintergrund schaffen Banken Wohlstand, dessen Quellen wir nicht im Detail kennen wollen, die Gebrüder Freitag bauen eine Fabrik, die PVC-Blachen verarbeitet, in Basel gibt es Chemie und im Mittelland den einen oder anderen hochspezialisierten Betrieb der Elektro- oder Maschinenteknik. Wir publizieren, gestalten, eröffnen Szenesteraurants, sind unglaublich kreativ und kritisch. Das alles mit einem Mehrfachen des uns zustehenden CO₂-Budgets und in völliger Ignoranz der Lebensverhältnisse der Restwelt. Wir können doch nicht Wohnflächen verdreifachen, Multiplexkinos und Einkaufszentren bauen, ohne die Frage nach dem Gegenwert, dem Wert, zu stellen. Vermutlich entsteht der längst nicht mehr im handelnden Austausch von Produkten, sondern als jährliche Aufblähung von Bilanzen mit immateriellen Werten, insbesondere einer Inflation der Bodenpreise. Und so fordere ich: Hört auf, über Wohnungsbau zu reden! Die Grundrisse des schweizerischen Wohnungsbaus sind auf einem Niveau ziseliert, das weltweit einmalig ist. Es sind auch schon einige Überlegungen zu demografischem Wandel, Sharing, Allmenden und zu neuer Gemeinschaftlichkeit eingeflossen, von denen andere lernen können. Jetzt geht es um die entscheidende Frage: Weshalb und wozu wohnen wir? Was machen wir mit unserer Lebenszeit, wie tragen wir koloniale und ausbeuterische Schulden ab, und welchen Beitrag leisten wir zu Technologien, die zukunftsfähig sind? Meine Hoffnung: Wenn in der Schweiz wieder über Forschung und materielle Produktion gesprochen wird, die digitalisiert und höchst spezialisiert sein muss, aber auch so banale Dinge wie Handwerk und Landwirtschaft relokalisiert, finden wir auch wieder eine gegenseitige Wertschätzung über soziale und räumliche Gräben hinweg, können wir die ungeliebte «Gebrauchsschweiz» als Teil des Landes qualifizieren und wertschätzen und unseren Wohlstand in eine zukunftsfähige Bescheidenheit überführen.» Andreas Hofer ist Architekt, er leitet die Internationale Bauausstellung IBA '27 Stuttgart.



Das Eigentum ist der Hebel

«Wohnen hat viel mit Stabilität zu tun. Verdichtung führt oft zu Verdrängung, weil das Wohnen auf dem neu bebauten Terrain teurer wird. Logisch wehren sich die Menschen. Verdichten wird nur gelingen, wenn verbindliche Regeln gelten, damit sie Sicherheit und Geborgenheit nicht verlieren. Die Genossenschaften zeigen, wie es geht: Bei Neubauprojekten bestimmen die Genossenschafter massgebend mit. Sie haben Gewähr, dass die Kostenmiete für günstigen Wohnraum sorgt und die Mieterinnen vor einem Abbruch umziehen können. Ein weiteres Problem sind die Einfamilienhäuser und Grosswohnungen. Sie sind unternutzt, wenn die Menschen älter werden und die Kinder ausziehen. Genossenschaften kennen gut eingespielte Verfahren, um Wohnraum angemessen zu nutzen, Unterbelegung zu vermeiden und den Menschen dennoch Sicherheit zu geben. Raumplanung und andere Politiken, die das Wohnen steuern, müssen solche Errungenschaften übernehmen, um zukunftsfähig zu werden. Und vergessen wir den stärksten Hebel nicht: die Boden- und Eigentumsfrage. Es ist ein wesentlicher Unterschied, ob der Boden in gemeinnützigem oder privatem Eigentum ist.»

Karin Schulte ist Präsidentin der gemeinnützigen Familienheim-Genossenschaft in Zürich.



Nutzungsvielfalt vorgeben

«Am stärksten wird der Megatrend Klimawandel das Wohnen in der Stadt prägen. Die Hitze wird uns zusetzen. Der Wandel geht schnell, weitreichende Massnahmen sind zeitnah nötig. Besser gesagt, sie wären nötig. Denn die Raumplanung sucht Lösungen mit Interessenausgleich und Güterabwägung. Das ist langsam und kompliziert. Eine Errungenschaft der Raumplanung ist, dass vom Bund bis in die Gemeinden nun verbindlich der Konsens gilt: Die Siedlungsentwicklung ist begrenzt. Der Kanton Zürich hat denn auch so gut wie keinen Quadratmeter neue Bauzone bewilligt. Der Nutzungsdruck geht nicht nur nach innen, sondern auch in die Landschaft. Wir sind weit weg von verbindlichen, gleichen Regeln fürs ganze Land im Umgang mit diesen Nichtbauzonen. Für das Verdichten sind die Zonenpläne nicht mehr zeitgemäss. Sie bestimmen, was auf Parzellen möglich ist, ihnen fehlt aber der grosse Massstab und eine städtebauliche Idee. Und die aneinandergereihten Gestaltungspläne sind auch kein grosses Ganzes – für das Denken und Planen in Landschaften fehlen der Raumplanung Erfahrungen und Instrumente. Verdichten ist mehr als Wohnungen hineinstopfen. Als Antwort auf die Megatrends ist es gut, vielfältige Räume und Nutzungen zu fördern. Das Siedlungsgebiet soll nicht durchwegs in gleicher Art verdichtet werden. Um eine Nutzungsvielfalt zu erreichen, braucht es verbindlichere Nutzungszuweisungen und städtebauliche Leitlinien.»

Wilhelm Natrup ist Kantonsplaner von Zürich.



Wo bleibt die Stadtplanung?

«Die Bevölkerung der Schweiz soll in den nächsten Jahren um 18 Prozent wachsen. Wir wollen darauf mit der Verdichtung nach innen antworten. Wie das gehen soll, überlässt der Staat aber weitgehend den Bauträgern. Sie entscheiden, ob sie mittels politisch riskanter Verfahren verdichten oder ihre Vorhaben lieber nach Regelbauweise realisieren. Ihre Planungshoheit erstreckt sich bis zur Parzellengrenze. Vieles hinter dieser Grenze bleibt dem Zufall überlassen. Es entstehen weder kraftvolle Zentren noch guter und nützlicher öffentlicher Raum. Beides ist aber der Schlüssel zu gutem Städtebau. Statt flächendeckend Ausnützungsziffern zu erhöhen, braucht es endlich wieder Stadtplanung. Dies ist Aufgabe der öffentlichen Hand und übergeordneter Verfahren, in denen eine abschliessende Güterabwägung erfolgt. Wir Bauenden erwarten dafür mehr Rechts- und Planungssicherheit, mehr Spielraum in der Parzelle und städtebauliches Können der Raumplanung, was mehr ist als virtuoseres Abwägen von Interessen. So können wir den Bedenken vieler Menschen, dass nun überall alles verdichtet werden soll, etwas entgegenzusetzen. Das macht ihnen Angst und blockiert jeden Spielraum. Antworten auf die Megatrends erwarte ich dagegen von den Bauträgern, weniger von der Raumplanung. Ausnahmen gibt es immer, aber die Immobilienwirtschaft hat bewiesen, dass sie auf veränderte Bedürfnisse und auf Anforderungen wie etwa den vernünftigen Umgang mit Energie antworten kann. Wir können in diesem Fall dem Markt vertrauen.» Balz Halter ist Verwaltungsratspräsident der Firma Halter, einer der führenden Schweizer Bau- und Immobilienfirmen.



Zukunft im Einfamilienhauskanton

«Die Richtplanrevision 2015 hat 21 Wohnschwerpunkte im Kanton Aargau festgelegt. Da soll Wachstum konzentriert Platz finden. Daneben gibt der Richtplan Dichtewerte für bestehende Bauzonen vor. Die Gemeinden müssen aufzeigen, dass sie diese bis 2040 erreichen können. Die Wohnraumpolitik wird so mit der Raumentwicklung koordiniert. Die Gemeinden können die Entwicklung des Wohnens lenken. Ob sie es tun, hängt vom politischen Willen ab. Sie sind frei, das Wohnen auch mit Bodenpolitik zu steuern. Die eine oder andere hat gemerkt, dass sie als Grundeigentümerin ganz anders auftreten und, eben, gestalten kann. Der Kanton macht keine Vorgaben, er selbst hat kaum Landreserven für Wohnnutzungen. Kein Thema ist derzeit, das Wachstum in neuen Grosssiedlungen aufzunehmen. Als Einfamilienhauskanton – jedes zehnte Hüslli steht im Aargau – thematisieren wir, wie man die Nutzungsdichte erhöhen könnte. Dies kann gelingen, wenn man älteren Personen attraktive, finanzierbare Wohnungen nahe beim ursprünglichen Wohnsitz anbietet. Da sind die Grenzen der raumplanerischen Instrumente erreicht.» Daniel Kolb ist Kantonsplaner im Aargau.



Labore in der ländlichen Schweiz

«Trümpfe für die Zukunft? Die meisten Menschen können wählen, wo und wie sie leben und arbeiten und wie viel Mobilität sie dafür beanspruchen wollen. Der Kanton Thurgau packt die Chance, sich als Wohnstandort zu definieren. Die aktuellen, auch pandemiebedingten Veränderungen führen zur Bereitschaft, miteinander die Funktions- und Rollenverteilungen bis hin zu gesellschaftlichen Bildern offen zu überdenken. Unseren Lebensraum zukunftsfähig gestalten, optimal abgestimmt und auf Augenhöhe mit dem Metropolitanraum Zürich, ist prioritär. An Qualität interessierte Investoren suchen nun auch in kleineren Zentren Standorte für neue Wohnformen und Lebensstile. Im Verbund von Kanton und Gemeinden stossen wir dafür nicht nur Testplanungen und Entwurfslabore an, die Erkenntnisse aus den Megatrends aufnehmen und so Wohnzukunft erfinden wollen. Wir engagieren uns auch dafür, dass ihnen die bauliche Umsetzung folgt – als Gehäuse für zukunftsfähige Nutzungskombinationen in verschiedenen Massstäben an unterschiedlichen Orten.»

Andrea Näf-Clasen ist Kantonsplanerin im Thurgau.



Verdichtung lernen

«Kam vor Jahren noch kaum jemand an Versammlungen, die Raumplanung behandelt haben, so sind diese heute gut besucht. Die Menschen kümmern die Zukunft des Wohnens. In der Planung aber hat das Einzelobjekt zu viel Gewicht gegenüber dem strategischen Entscheid über die Parzellengrenze hinaus. Dazu kommt: Dichte ist für viele Menschen ein Schreckwort. Im Widerspruch dazu stehen die Altstädte mit rekordverdächtigen Nutzungsziffern, wo Höchstpreise bezahlt werden, weil subjektiv Qualität wahrgenommen wird. Die Frage ist: Wie schaffen wir es, die Qualität urbaner Dichte auch in die Neubaugebiete zu übertragen? Da bietet die heutige Raumplanung zu wenig. Wenn wir nicht aufpassen, verstärkt die Verdichtung den Druck auf Nichtbauzonen. Im Kanton Freiburg fanden in den Jahren 2000 bis 2015 rund 15 Prozent des starken Bevölkerungswachstums ausserhalb der Bauzone statt. Das führt nicht nur zu Schäden in der Landschaft. Wir produzieren gewaltige Folgekosten für die Erschliessung, und jede in einen Stall eingebaute Wohnung impliziert drei Autos. Das ist ein Widerspruch zur Dringlichkeit, etwas gegen den Klimawandel zu tun. Die Instrumente zur Steuerung, die uns zur Verfügung stehen, sind unzureichend. Wir haben stattdessen mit Milliarden die Infrastrukturen des öffentlichen Verkehrs ausgebaut, ohne den Modalsplit zu verbessern. Eine visionäre Verkehrspolitik wie die vom Bund geforderte Verdoppelung des Anteils des öffentlichen Verkehrs bis 2050 beginnt mit einer auf hohe Lebensqualität orientierten Konzentration von Wohnen und Arbeiten – sonst investieren wir für wenig nützliche Verkehrsinfrastrukturen.» Jean-François Steiert ist als Staatsrat des Kantons Freiburg zuständig für die Raumplanung und amtet als Präsident von EspaceSuisse.



Bedeutung von Freiraum

«Wenn wir über die Zukunft des Wohnens reden, sind Postulate wie «preisgünstig» oder «altersgerecht» sicher nötig. In der Raumplanung aber müssen wir vor allem das Bedürfnis der Menschen nach Landschaft besser mit der Stadtentwicklung verknüpfen. Tun wir es nicht, werden wir keine grösseren Bebauungskonzepte für welche Wohnzukunft auch immer realisieren können. Der Kanton Zug hat bereits entsprechende Erfahrungen gesammelt: Eine Gebietsplanung, obwohl Resultat eines Architekturwettbewerbs, fiel in der Urnenabstimmung durch. Daraufhin legte man zunächst die Grundstrukturen des neuen Quartiers mit der Bevölkerung fest: Begegnungsorte planen, Grünräume erhalten und schaffen. Auf dieser Basis folgt nun die Entwicklung der einzelnen Baufelder. Die dafür nötige Zonenplanänderung passierte im zweiten Anlauf problemlos. Landschaft heisst, dass wir über das Gesamte denken und planen. Und vor allem, dass Freiraum gesichert und für eine gemeinschaftliche Nutzung gestaltet werden kann. Die «Allmende» in zeitgenössischer Form ist dafür ein spannender Ansatz. Die wachsende Bedeutung von Landschaft stösst aber mit dem Megatrend Individualisierung zusammen. Landschaft als Gemeingut ist ja ihr Gegenteil. Wie die Raumplanung diesen Widerspruch auflösen soll, weiss ich nicht. Was ich aber weiss: Die Raumplanung unterschätzt die Bedeutung von Freiraum und Landschaft. Wenn sie eine Linderung der Folgen des Klimawandels will, muss sie dafür sorgen, dass in den Siedlungen genügend grosse Bäume gedeihen können. Das ist wegen der immer intensiveren Nutzung des Untergrunds bald nicht mehr gegeben.» Martina Brennecke ist stellvertretende Kantonsplanerin von Zug.

Agenda Raum Schweiz 2040

Die Postulate und Denkanstösse der Raumplanerinnen, Investoren und Politiker belegen: Die Raumplanung soll sich nicht nur um den häuslicherischen Bodenverbrauch kümmern, sondern muss ein kluges Raummanagement mit Blick auf die Lebensqualität aufbauen, die Zusammenarbeit mit der Immobilienbranche, den Wohnungsämtern und der Architektur suchen und das Wachstum sowie den Wandel der Wohn- und Arbeitswelt antizipieren. Dafür braucht es die «Agenda Raum Schweiz 2040». Liebe Leserin, lieber Leser, Hochparterre gründet sie und lädt Sie ein, die Agenda mitzugestalten. Mit dem Erscheinen dieses Heftes wird die Debatte online eröffnet.

www.hochparterre.ch



Haus – Laube – Garten: Projekt Soubeyran der Genossenschaften Équilibre und Luciole in Genf-Servette siehe Seite 12.

3 Stadtteil

Wohnzukunft wird im grossen Massstab im Niemandsland der Agglomerationen eingerichtet. Immobilienfirmen wie Patrimonium, die das Geld von Dutzenden Pensionskassen anlegen, bauen dabei auf den Erkenntnissen von Technik-, Wohn- und Architekturpionieren auf: Nutzungsvielfalt, Gemeinschaftlichkeit, ziselierte Grundrisse, Gärten mit Hochstammbäumen und Solaranlagen auf den Dächern, die einen Teil der Energie besorgen, die der Stadtteil verbraucht. Die sieben Grossbauten um und in drei Landschaftsinseln haben mit vier Geschossen einen angenehmen, einen menschlichen Massstab. Es gibt viel Aussenraum, einen Park, fünf Restaurants, Läden, ein Quartierzentrum mit Bibliothek und ein Gemeinschaftshaus, das die Siedlung mit dem grossen, werdenden Quartier verbindet. Oassis steht als Ergebnis eines Wettbewerbs auf einer Industriebrache von Coop in Lausanne Ouest, einem der ambitionierteren Entwicklungsgebiete in der Schweiz: 454 Miet- und 56 Eigentumswohnungen, 100 Wohnungen für betreutes Wohnen, Büros, Läden, ein medizinisches Zentrum, Kindergarten. 2500 Menschen werden hier leben, sozial durchmischt, per Express-Buslinie mit Lausannes Zentrum verbunden.

Die Zukunftswerte sind: hohe Dichte im grossen Massstab in vielfältiger Landschaft mit Hochstammbäumen – Gärten, Zwischen- und Transiträume –, geworden aus einer Industriebrache; Nutzungsvielfalt; breiter Einsatz von energiesparender und produzierender Technik; Bauherrenkooperation der Gemeinde mit einem Immobilienanker. Gerne stellt man sich vor, Oassis wäre in Holz konstruiert.

Grossüberbauung Oassis, 2020
 Chemin des Lentillières, Crissier VD
 Bauherrschaft: Patrimonium / Gemeinde Crissier
 Architektur: Bauart Architekten, Bern / Neuenburg / Zürich; KCAP, Rotterdam / Zürich
 Investition: ca. Fr.200 Mio.



3 Grossüberbauung Oassis in Crissier, Situation



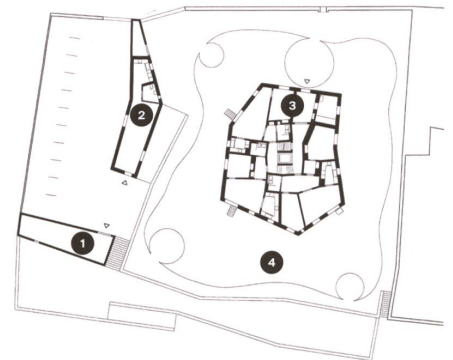
3 Regelgeschoss des grössten der fünf Teile von Oassis.

4 Gemeindehaus

Auvernier ist seit 2012 Teil der Gemeinde Milvignes in der Agglomeration der Stadt Neuenburg. Hohe Standortgunst am See, Residenzort des Mittelstandes mit vielen und grossen Einfamilienhäusern sind ihre Kennzeichen. Das Architekturbüro frundgallina gewann den Wettbewerb für einen kommunalen Wohnungsbau mit zehn Wohnungen, einem Gemeinschaftsraum und einer Kinderkrippe. Die Architekten schichteten das Programm in einen plastisch markanten Turm, die Krippe kam in den Sockel, der Gemeinschaftsraum als eigenes Häuschen nebenan. Sie gewannen so einen grossen Garten als Freiraum. Die Pflichtparkplätze verhandelten sie so weit weg, dass die Autos heute auf ein paar oberirdischen Stellplätzen im Hof ruhen können.

Die Zukunftswerte sind: Gemeinde als Bauherr für Wohnraum für ältere Menschen, die in ihrer gewohnten Umgebung eine attraktive Alternative zum Wohnen im Einfamilienhaus finden, Mischung von öffentlichem und privatem Nutzen, Landschaft und Garten als Grundlage der Architektur. Zurückdrängen des Autos dank Verzicht auf Parkplätze und in unmittelbarer Nähe die Tram- und Busstation.

Wohngebäude «Maison, murs, cour et jardin», 2017
 Auvernier / Milvignes NE
 Bauherrschaft: Gemeinde Auvernier / Milvignes
 Architektur: frundgallina, Neuenburg
 Investition: Fr.5,6 Mio.



4 Wohngebäude in Auvernier, Erdgeschoss: Velogarage 1, Gemeinschaftshaus 2, Wohnhaus 3 und Kinderkrippe 4.



3 Stadtteil Oasis von Crissier: Häuser, Aussen- und Zwischenräume brauchen eine stimmige Balance.



4 Das Mehrfamilienhaus von Auvernier kombiniert Wohnraum für ältere Menschen mit einer Kinderkrippe.