

**Zeitschrift:** Werk, Bauen + Wohnen  
**Herausgeber:** Bund Schweizer Architekten  
**Band:** 73 (1986)  
**Heft:** 10: Wohnen mit der Stadt oder gegen die Stadt = L'habitat : pour ou contre la ville = Living with or against the city  
  
**Artikel:** Quo vadis? : Wohnforschung in der Schweiz = Recherches sur l'habitat en Suisse  
**Autor:** Gurtner, Peter / Gierisch, M.  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-55512>

### **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:** 15.01.2026

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

# Quo vadis?

## Wohnforschung in der Schweiz

Nachdem lange das Wohnen auf der grünen Wiese erforscht wurde, verlagerte sich in den letzten Jahren das Interesse allmählich dorthin, wo die Wohnungsfrage ihren Ursprung hat – in die Stadt. Die Wiederentdeckung eines in der Schweiz bisher nur fragmentarisch behandelten Forschungsgebietes weist insbesondere auf die Erkenntnis hin, dass sich Lösungen der Wohnproblematik nicht (allein) aus dem Landeipellen lassen.

Der folgende Beitrag vermittelt einen Überblick über jüngere Forschungsarbeiten und die gegenwärtige Forschungstätigkeit in der Schweiz.

## Recherches sur l'habitat en Suisse

Après que l'habitat sur la prairie libre ait été longtemps au centre des recherches, depuis quelques années l'intérêt se transporte peu à peu là où la question du logement a son origine: dans la ville. La redécouverte d'un terrain de recherche, traité jusqu'à maintenant de manière fragmentaire en Suisse, fait notamment prendre conscience du fait que les solutions aux problèmes d'habitat ne peuvent s'élaborer (seulement) à la campagne.

L'article qui suit donne une vue d'ensemble sur les travaux de recherche récents et sur l'activité actuelle en Suisse dans ce domaine.

## Housing research in Switzerland

Living in the countryside has been studied for a long time, and now in the last few years interest has shifted gradually to the place where the housing problem originated – to the city. The rediscovery of an area of research that has hitherto been dealt with only fragmentarily in Switzerland points especially to the realization that solutions of housing problems cannot (only) be based on suburban or rural experience.

The following article gives an idea of some recent research and the current situation in Switzerland.

## Warum Wohnforschung?

1980 gab es in der Schweiz gesamthaft 1,1 Mio. Gebäude mit total rund 2,7 Mio. Wohnungen. Der Versicherungswert der Wohnliegenschaften wird heute auf 400 bis 450 Mia. Fr. geschätzt. Die Hypothekarverschuldung betrug Ende 1984 gegen 230 Mia. Fr. oder pro Kopf rund 35000 Fr., wovon etwa 75% auf Wohngebäude entfallen.

Die jährliche Wohnungsproduktion belief sich in jüngster Zeit auf knapp 45000 Einheiten. Für bewilligungspflichtige Wohnungsneu- und -umbauten wurden 1984 rund 13,8 Mia. Fr. investiert, was 43% der gesamten Bautätigkeit entsprach. Diese machte ihrerseits 15% des Bruttosozialproduktes aus.

Die heute in rund 2,5 Mio. Haushalten lebenden 6,45 Mio. Einwohner der Schweiz bezahlten im Jahre 1984 knapp über 17 Mia. Fr. für Wohnungsmiete und kleine Unterhaltsarbeiten. Je nach Berechnungsart dürfte das im Durchschnitt gegen 18% der Haushaltseinkommen beansprucht haben.

Berücksichtigt man ferner, dass sich der Schweizer gemäss einer Zeitverwendungsstudie aus dem Jahre 1979 im Durchschnitt während mehr als 65% des Tages in der Wohnung aufhalten dürfte,

so zeigt sich, dass es beim Wohnen um Milliardenbeträge, um eine volkswirtschaftliche «Schlüsselbranche», um einen wichtigen Bestandteil der täglichen Aktivitäten, um einen Hauptausgabeposten der Haushalte und einen Lebensbereich geht, der buchstäblich alle betrifft.

Auch wer sich nur von Zahlen beeindruckt lässt, hat also bereits Anlass genug, sich mit dem Wohnen zu beschäftigen. Wohnen hat aber nicht nur eine wirtschaftliche und quantitative Dimension. Schon die Wohnung an sich fällt als «Ware» aus dem Rahmen der üblichen Konsum- und Investitionsgüter heraus. Ihre Erstellung und Nutzung bedingen ein komplexes Zusammenwirken von Boden-, Kapital-, Bau- und Immobilienmärkten. Wohnungen werden in der Regel nicht verkauft, sondern vermietet, was Abhängigkeiten und potentielle Konflikte zwischen Verfügungs- und Nutzungsrechten schafft. Wohnungen verursachen hohe Investitionskosten, haben eine lange Lebensdauer, sind standortgebunden und bezüglich ihrer Eigenschaften heterogen, was lokale Monopolbildungen begünstigt. Schliesslich gehört die Wohnung zum Existenzbedarf des Menschen. Auch wirtschaftlich schwache Bevölkerungsgruppen müssen wohnen,

doch werden ihre Bedürfnisse im Rahmen einer erwerbswirtschaftlich orientierten Bereitstellung von Wohnraum tendenziell vernachlässigt.

Hinzu kommt, dass Wohnen nicht nur in den eigenen vier Wänden stattfindet. Zum Wohnen im weiteren Sinne gehören auch das Wohnumfeld, das Quartier, die Wohnsicherheit, die zwischenmenschlichen Beziehungen, die Verkehrserschliessung, die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs sowie ausreichende Handlungsspielräume für die Bewohner. Dies alles bedingt entsprechende Siedlungsstrukturen, Mietverträge, Hausordnungen und Bauformen.

Aus diesen knappen Hinweisen folgt erstens, dass «Wohnen» keine isolierte Disziplin darstellt, sondern in zahlreiche Teilbereiche der Wirtschaft und Gesellschaft eingebettet ist. Zweitens setzt wirtschaftlich richtiges und sozial verantwortungsvolles Handeln in Anbetracht der Komplexität der Zusammenhänge sowie der Grössenordnung der involvierten Ressourcen weitgehende Entscheidungsgrundlagen, Informationen, Handlungshilfen und Detailkenntnisse voraus. Diese zu beschaffen und allen Beteiligten verfügbar zu machen ist unter



anderem Aufgabe der Wohnforschung, die dem Untersuchungsgegenstand zufolge in verschiedenen Sachbereichen angesiedelt und deshalb sowohl institutionell als auch frankenmässig schwierig zu erfassen ist. Generell darf aber gesagt werden, dass sie, gemessen an der wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Bedeutung des Wohnens im Vergleich zu andern Forschungsbereichen, gering und insbesondere auch in bezug auf öffentliche Förderungsmittel knapp gehalten ist.

### Wer betreibt Wohnforschung?

Vieles, was das «Wohnen» betrifft, wird von privaten und staatlichen Akteuren für eigene Zwecke erforscht und untersucht. Man denke an Marktstudien, Produktentwicklungen, Materialprüfungen, Branchenstatistiken, Pilotprojekte, Finanzierungsmodelle, Planungsunterlagen, Vollzugsinstrumente und Erfolgskontrollen. Ausführende dieser «Forschungstätigkeit» sind entweder die Nachfrager selber oder beigezogene Experten, Studienbüros, Hochschulinstitute, Verbandsorgane, private Stiftungen, Dokumentationsstellen und Forschungsgesellschaften. Dabei gilt es als Besonderheit zu beachten, dass bei uns im Gegensatz zu umliegenden Ländern weder ausschliesslich auf das Wohnungswesen ausgerichtete Forschungseinrichtungen noch entsprechende Lehrgänge an Hochschulen, Universitäten oder andern Lehranstalten existieren. Die Wohnforschung erfolgt bei privaten und öffentlichen Forschungsstellen parallel zu andern Aktivitäten, und nur bei wenigen gehört sie zum ständigen Inhalt des Arbeitsprogramms. Zu diesen gehören z.B. im Hochschulbereich das Institut de recherche sur l'environnement construit (Irec) an der ETH Lausanne, das Institut für Ort-, Regional- und Landesplanung an der ETH Zürich oder die Ecole d'architecture de l'Université de Genève. Ferner hatte sich bis zu seiner kürzlich erfolgten Schliessung auch das Hochbauforschungsinstitut der ETH Zürich stark im Wohnungswesen engagiert.

Zu den Merkmalen dieser Forschungstätigkeit gehört, dass sie sich im privatwirtschaftlichen Bereich zwangsläufig an erwerbswirtschaftlichen Vor-

stellungen orientiert und im öffentlichen Sektor primär auf Vollzugsfragen ausgerichtet. Das kann zu Interessenskonflikten und gleichzeitig zu ausgeprägten Forschungsdefiziten in solchen Bereichen führen, in denen wie in weiten Teilen des Wohnungs- und Siedlungswesens keine marktfähigen Güter existieren. Der Staat hat deshalb dort mit einer aktiven Forschungsförderung einzuspringen, wo Forschungsbedürfnisse bestehen, die aus finanziellen, strukturellen oder forschungstechnischen Gründen von keiner andern Organisation befriedigt werden können oder mangels Interesses nicht befriedigt werden.

Dieser Auftrag wird heute auf verschiedene Weise wahrgenommen. Erwähnenswert sind:

1. Die *Nationalen Forschungsprogramme* des Nationalfonds, deren Inhalte seit einiger Zeit vermehrt auch Themen aus dem Grenzbereich des Wohnungswesens beschlagen, so z.B. in den Programmen «Regionalprobleme», «Nutzung des Bodens» oder «Entscheidungsvorgänge in der schweizerischen Demokratie».
2. *Sporadische Forschungsprojekte aus Spezialmitteln der ETH*, wie sie zurzeit unter den Titeln «Manto» und «Habitation Horizon 2000» durchgeführt werden. Das erste behandelt die Chancen und Risiken der Telekommunikation für Verkehr und Siedlung in der Schweiz und damit auch allfällige Auswirkungen auf das Wohnen. Das zweite beschäftigt sich mit den mittelfristigen Entwicklungsprozessen im Wohnungswesen, mit innovativen Wohnformen, zukünftigen Planungsgrundlagen und entsprechenden Konsequenzen für die Ausbildungsinhalte an den technischen Hochschulen.
3. Die Forschungsförderung im Rahmen der *Ressortforschung* des Bundes und einzelner Kantone. Dazu gehören z.B. Projekte des Amtes für Bundesbauten, der Bundesämter für Raumplanung, Umweltschutz oder Energiewirtschaft sowie der Wohnbaukommission des Kantons Genf.

Im Vordergrund steht jedoch die von der Forschungskommission und dem Bundesamt für Wohnungswesen betreute

Wohnungsmarkt- und Bauforschung, die durch Artikel 34sexies der Bundesverfassung zu einer öffentlichen Daueraufgabe erklärt wurde und im Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz von 1974 ihre gesetzliche Regelung gefunden hat. Heute steht dafür ein Jahresbudget von 600 000 Fr. zur Verfügung. Die Veröffentlichung der Forschungsergebnisse erfolgt in der Schriftenreihe Wohnungswesen sowie in den Arbeitsberichten Wohnungswesen.<sup>1</sup> Bezugsquelle ist die Eidg. Drucksachen- und Materialzentrale in 3000 Bern.

Der Vollständigkeit halber ist beizufügen, dass der Bund nicht erst im Jahre 1974 mit der Wohnungsmarkt- und Bauforschung beauftragt worden ist. Schon das Wohnbauförderungsgesetz 1965 enthielt eine entsprechende Ermächtigung, die der ehemaligen Forschungskommission Wohnungsbau (FKW) als Grundlage ihrer Tätigkeit diente. Der Zielsetzung des damaligen Gesetzes entsprechend, war die Forschungsförderung fast ausschliesslich auf die Erhöhung der Produktivität, d.h. auf quantitative Belange, ausgerichtet. Zu den wichtigsten Forschungsarbeiten aus jener Zeit gehören die ersten Richtlinien für den Bau von Alterswohnungen, das Wohnungsbewertungs-System sowie Perspektiven zum Wohnungsbedarf; ferner der heute in der Praxis eingeführte Baukostenplan, der in Zusammenarbeit mit andern Organisationen geschaffene Normpositionenkatalog, das Nachschlagewerk zum formellen Baurecht in der Schweiz sowie zahlreiche Rationalisierungsstudien.

Mit dem Erlass des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes und der Konstituierung der Forschungskommission Wohnungswesen (FWW) rückten in der Forschungsförderung vermehrt qualitative Fragen in den Vordergrund, da mit der Veränderung der Wohnungsmarktlage die mit der Besiedlung verbundenen Aspekte der Lebensqualität, der Stadterhaltung, die Eigentumsförderung sowie konjunktur- und beschäftigungspolitische Probleme an Bedeutung gewannen.

<sup>1</sup> Die Publikationslisten können beim Bundesamt für Wohnungswesen, Postfach 38, 3000 Bern 15, bezogen werden.



### Die Wohnforschung der Forschungskommission Wohnungswesen

Auf einen kurzen Nenner gebracht, soll die Wohnforschung zuhänden privater und öffentlicher Entscheidungsträger Einsichten und Erkenntnisse über wirtschaftliche, gesellschaftliche und technische Daten und Zusammenhänge des Wohnungswesens vermitteln.

Gemäss gesetzlichem Auftrag sind hierfür Forschungsprogramme aufzustellen, deren Inhalte jeweils auf die Dauer von drei bis fünf Jahren festzulegen und vom Eidg. Volkswirtschaftsdepartement zu genehmigen sind.

Verantwortlich für die Ausarbeitung der Forschungsprogramme ist die Forschungskommission Wohnungswesen in Zusammenarbeit mit der Stabsstelle Forschung des Bundesamtes für Wohnungswesen. Soweit überblickbar, ist die Forschungskommission Wohnungswesen die einzige schweizerische Institution, die auf der Basis problemorientierter Programme systematisch Forschungsaufträge für den Bereich des Wohnungswesens vergibt.

Gemeinsame Grundlage der Forschungsaktivitäten ist der im Jahre 1978 ausgearbeitete generelle Forschungsrahmen mit Problemhaupt- und Problembereichen (siehe Kasten).

Diese Übersicht enthält kein Urteil über die Priorität der einzelnen Teilbereiche. Als grobes Gliederungsschema erleichtert sie jedoch die systematische Erfassung von Problemen und Forschungsthemen. Sie ist damit Basis der bisher für je drei Jahre konzipierten Ausführungsprogramme, die bei relativer Konstanz der wohnungsspezifischen Oberziele auf jeweils veränderte Situationen im Wohnungswesen reagieren und Lösungen zur Bewältigung neuer Probleme vorschlagen.

Die beiden ersten Programme deckten die Jahre 1979 bis 1981 und 1982 bis 1984. Das dritte läuft seit 1985 und dauert bis Ende 1987. Die detaillierten Grundlagen und Themenbeschreibungen erschienen in Band 12 der Schriftenreihe Wohnungswesen bzw. in Beilagen dazu.

### Genereller Forschungsrahmen der Forschungskommission Wohnungswesen FWW

Problemhauptbereiche	Problembereiche
1. Wechselbeziehungen zwischen Mensch und gebauter Umwelt	1.1 Erfassung der Wohngewohnheiten und des Wohnverhaltens 1.2 Verbesserung des Wohnwertes 1.3 Analyse der Wohnbedürfnisse
2. Siedlungsentwicklung und Erneuerung	2.1 Ursachen und Bedeutung der Sanierungsproblematik 2.2 Erhaltung ausgewogener Nutzungsstrukturen und nachfragegerechter Wohnsubstanz 2.3 Wirkungsanalysen und Steuerungsmöglichkeiten
3. Wohnungsversorgung	3.1 Analyse der Marktprozesse 3.2 Prognosen und Veränderungspotential 3.3 Versorgungssicherung, Versorgungspolitik
4. Spezifische Aspekte unterschiedlicher Wohnbesitzformen	4.1 Förderung des individuellen Wohnungs- und Hauseigentums 4.2 Mieterschutz und Bewohnerinformation 4.3 Förderung gemeinnütziger Wohnbauträger
5. Verbesserung des Bauplanungs- und Bauprozesses	5.1 Erhöhung der Wirtschaftlichkeit, Rationalisierung 5.2 Verbesserung der Technologie 5.3 Verbesserung der Methoden, Arbeits- und Entscheidungshilfen
6. Energiesparen im Wohnungsbau	6.1 Analyse der energetischen Zusammenhänge 6.2 Förderung technischer und organisatorischer Massnahmen 6.3 Förderung energetischer Verbesserungen von Wohnbauten
7. Behebung von Informationsmängeln	7.1 Ausbau der Primärstatistiken im Wohnungs- und Bauwesen 7.2 Ausbau der Information und Dokumentation im Wohnungs- und Bauwesen
8. Antragsforschung, Aufbereitung von Forschungsergebnissen, Forschungsbetreuung	8.1 Förderung Antragsforschung 8.2 Aufbereitung von Forschungsergebnissen 8.3 Forschungsbetreuung



## 1. Forschungsaktivitäten 1979 bis 1984

In Anlehnung an die acht Problem-bereiche des Forschungsrahmens lassen sich die wichtigsten Arbeiten der beiden ersten Programmphasen wie folgt zusammenfassen:

### – *Wechselbeziehungen zwischen Mensch und gebauter Umwelt*

Hier standen die Evaluation und Weiterentwicklung des Wohnungs-Bewertungs-Systems sowie die vollständige Neubearbeitung der Richtlinien für den Bau altersgerechter Wohnungen im Vordergrund.

### – *Siedlungsentwicklung und Erneuerung*

Dieser Forschungsbereich war vor allem während der Rezession der späten siebziger Jahre aktuell. Im Zusammenhang mit der forcierten Altbau-sanierung interessierten Strategien zur Wohnungs- und Siedlungserneuerung. Es entstanden Anleitungen und Leit-fäden für die Planung und Durchführung von Quartier- und Wohnungserneuerungen sowie das Handbuch MER als Kostenschätzungsmethode für Altbau-renovationen.

### – *Wohnungsversorgung*

Dieser Bereich gehört zu den Dauer-themen der Forschungskommission Wohnungswesen. Er umfasst die Beobachtung des Wohnungsmarktes und seiner langfristigen Entwicklung, ferner Vorschläge zur Sicherung eines strukturell und regional ausreichenden Wohnungsangebots sowie zur Verbesserung der Wohnraumversorgung einkommensschwacher Bevölkerungsgruppen. Wichtige Studien stellen in diesem Zusammenhang jene über die räumliche Verteilung von Wohnbevöl-kerung und Arbeitsplätzen, über die Mietbelastung schweizerischer Mieter-haushalte sowie über das Investoren-verhalten auf dem schweizerischen Wohnungsmarkt dar.

### – *Spezifische Aspekte unterschiedlicher Wohnbesitzformen*

Unter dieser Rubrik wurden vor allem in der ersten Programmphase zahlrei-che Arbeiten zur Wohneigentumsför-derung ausgeführt. Dazu gehören Un-tersuchungen über die Ursachen der geringen Eigentumsstreuung in der

Schweiz, über Finanzierungsalternati-ven für Eigenheime, Wohneigentums-förderungsmodelle für Personalvorsor-geeinrichtungen, bau- und planungs-rechtliche Empfehlungen für die Ver-breitung verdichteter Wohn- und Sied-lungsformen, die Mitwirkung der Be-wohner bei der Gestaltung ihrer Woh-nung sowie ein Leitfaden über gemein-sames Planen und Bauen.

In der zweiten Periode machten diese Eigentumsthemen wie-der verstärkt Mieterfragen Platz. Stich-worte hiezu sind Mobilitätsverhalten, Berechnung von Qualität und Wert von Wohnstandorten, Determinanten der Mietzinsbildung und anderes mehr.

### – *Behebung von Informationsmängeln*

Zu diesem Bereich gehören die Aufbe-reitung statistischer Grunddaten und Informationen sowie die Bemühungen um die Schaffung eines Informations-und Dokumentationssystems für das Wohnungs- und Siedlungswesen. Fol-gende Broschüren sind Ergebnisse die-ser Aktivitäten: «Wohnbauhilfen im Berggebiet», «Siedlungswesen in der Schweiz», «Das formelle Baurecht der Schweiz» sowie «Wohnen in der Schweiz, eine Auswertung der Woh-nungszählung 1980».

### – *Verbesserung des Bauplanungs- und Bauprozesses sowie Energiesparen im Wohnungsbau*

Infolge finanzieller Engpässe sowie zwecks Vermeidung von Doppelspu-rigkeiten wurden diese beiden Berei-che in den bisherigen Ausführungspro-grammen weitgehend ausgeklammert.

## 2. Ausführungsprogramm 1985 bis 1987

Die im jeweiligen Ausführungspro-gramm zusammengefassten Forschungs-themen stellen das Resultat verschiede-ner Arbeitsschritte dar, in deren Verlauf die aktuelle Wohnungssituation analy-siert, neue Forschungsbedürfnisse durch kommissionsinterne Erhebungen und Expertenbefragungen erfasst und auch die früher zurückgestellten Projekte be-züglich ihrer Aktualität nochmals über-prüft werden. Anschliessend erfolgt die Bewertung und Auswahl der forschungs-

würdigen Themen anhand verschiedener Selektionskriterien, wobei im neuesten Programm nebst den rein forschungs-technischen Gesichtspunkten auch den folgenden Erwägungen besonderes Ge-wicht zukam:

- Weiterbehandlung begonnener The-menbereiche, deren Bearbeitung wei-terhin dringend und zweckmässig ist;
- Elimination von Programmpunkten, die, wie z.B. die Energieforschung, die bautechnische Forschung oder die Bo-denproblematik, bereits Gegenstand anderweitiger Forschungsaktivitäten sind;
- Miteinbezug prospektiver Fragestel-lungen und wohnungswirtschaftlicher Innovationen sowie
- vermehrte Reservation von Mitteln zur Verbreitung bereits vorhandenen Wis-sens, für Öffentlichkeitsarbeit, Anima-tion, Sensibilisierung und Experi-mente.

Auf die im Rahmen des laufenden Ausführungsprogramms vorgenom-menen Lageanalyse kann hier nicht im De-tail eingegangen werden. Es wird dort je-doch deutlich gemacht, dass erstens im Wohnungswesen nur noch eine Minder-heit der Bevölkerung von rein versor-gungsspezifischen Schwierigkeiten be-troffen ist, dabei aber in besonderem Masse von den problematischen Folgen der verstärkten Sanierungstätigkeit tan-giert wird; ferner dass die baulichen An-forderungen und spezifischen Raumbe-dürfnisse bestimmter Bevölkerungsgrup-pen und neuer Haushaltsformen mit dem vorhandenen Wohnungsbestand nicht oder nur schlecht erfüllt werden. Zwei-ten werden rund 98% der heutigen Wohnungen auch im Jahre 2000 noch zur Verfügung stehen. Die Frage der Bestan-despflege wird daher gegenüber den Pro-blemen der Neuproduktion an Gewicht gewinnen. Auch die zunehmende Verknappung des verfügbaren Bodens wird die Aspekte der Verdichtung der beste-henden Siedlungsräume und die Restruk-turierung des vorhandenen Bauvolumens in den Vordergrund rücken. Drittens be-steht ein weit verbreitetes Unbehagen über die baulichen und sozialen Folgen der vergangenen Bautätigkeit. Die Be-reitschaft zu Neuerungen im Wohnungs-



und Siedlungsbau ist daher häufig vorhanden, doch gleichzeitig gehemmt durch unsichere Zukunftserwartungen, eingespielte Mechanismen oder mangelndes Wissen. Welche Wirkungen zeitigt der Ausbau der zweiten Säule? Wo werden mittelfristig welche Wohnungen von wem gefragt sein, und was geschieht mit solchen Objekten, die aus verschiedensten Gründen vielleicht schon in naher Zukunft nicht mehr marktgängig sind? Schliesslich wird darauf hingewiesen, dass man insbesondere in bezug auf die Anforderungen an einen menschenwürdigen und umweltgerechten Wohnungs- und Siedlungsbau im Grunde genommen schon sehr viel weiss. Reine Grundlagenuntersuchungen haben daher im Hinblick auf den optimalen Einsatz der knappen Gelder zugunsten der Anwendung der vorhandenen Kenntnisse zurückzutreten. Das schliesst vertiefende Studien zu Einzelfragen sowie die Bewertung und Weiterentwicklung traditioneller Instrumente der Wohnungspolitik nicht aus. Die wohnungspolitischen Massnahmen und die begleitenden Forschungsaktivitäten sollten aber den Akteuren und Betroffenen des Wohnungsmarktes verstärkt auch Lösungsvorschläge, Verfahrenshilfen, Informationen und Anregungen zur Verfügung stellen, die ein Optimum an wohnungswirtschaftlichem Wissen vermitteln, zur Transparenz des Wohnungsmarktes beitragen und generell Hilfe zur Selbsthilfe leisten.

Im laufenden Forschungsprogramm wird zwischen all diesen Anliegen und Problemen ein gewisses Gleichgewicht angestrebt. Die Forschungsaktivitäten konzentrieren sich daher auf die drei Schwerpunkte:

- Marktanalysen und Investitionsverhalten
- Bewohner- und Bauträgerinformation sowie
- Siedlungsentwicklung und Erneuerung

Im ersten Programmpaket geht es um die Weiterentwicklung der Wohnungsmarktprognosen und Marktstudien, um die Untersuchung der Einflüsse der beruflichen Vorsorge auf den Wohnungsmarkt und die Wohnungsproduktion, um Sättigungs- und Desinvestitionsprobleme im Wohnungsmarkt sowie um

die Analyse der Diskrepanzen zwischen Investorenverhalten und aktuellen Postulaten des Wohnungs- und Siedlungsbaus.

Der zweite Schwerpunkt dient der Ausarbeitung von Leitfäden zur Realisierung wohnungspolitischer Neuerungen im Mietwohnungsbereich, der Untersuchung spezifischer baulicher Bedürfnisse unterschiedlicher Haushaltsformen sowie der Entwicklung von Handbüchern zu spezifischen Detailfragen des Wohnungsbaus.

Der dritte Programmteil schliesslich befasst sich mit der Evaluation der Erneuerungstätigkeit sowie mit Fragen des «verdichteten Wohnens» in der Stadt und damit mit einer Thematik, die auch Gegenstand des vorliegenden Heftes ist. Im einzelnen geht es um die Ausarbeitung von Empfehlungen zur Lösung bau- und planungsrechtlicher Probleme, die in verdichteten Gebieten z.B. in bezug auf Parzellarordnung, Landumlegung, Enteignung, Erschliessung, Planungsverpflichtung der Grundeigentümer und kommunale Richtplanung besondere Schwierigkeiten bieten. In zweiter Linie interessieren sodann Vorschläge, wie die Zugänglichkeit zum städtischen Boden- und Wohnungsmarkt z.B. durch kommunale Planungshilfen, bodenpolitische Massnahmen oder Finanzierungsmodelle auch für Kleininvestoren verbessert werden könnte. Schliesslich ist auch der Verbesserung der Struktur des Wohnungsbestandes und der intensiveren Nutzung bestehender Gebäudesubstanz und vorhandener Landreserven Beachtung zu schenken. Dazu gehören Überlegungen zum Abbau von Fehl- und Unterbelegungen von Wohnraum, zur Rückwandlung zweckentfremdeter Wohnungen, zur Umnutzung obsolet gewordener Gewerbe- und Industriebauten, zur Aktivierung von Baulandreserven durch Lückenüberbauungen, Mehrfachnutzungen von Arealen und anderes mehr.

Wie die zahlreichen Stichworte zeigen, liegt das letztgenannte Thema im Tätigkeitsfeld verschiedener Gremien und Behörden. Zudem stehen heute im Rahmen des neuen Nationalen Forschungsprogramms «Nutzung des Bodens» zusätzliche Mittel zur Erforschung verschiedenster Fragen zur Verfügung.

Bemühungen zur Koordination der Forschungsaktivitäten sind daher im Gange, was allerdings für diesen Teilbereich Verzögerungen im Programmablauf zur Folge hat.

Erste Resultate der laufenden Programmphase sind gegen Ende dieses Jahres zu erwarten. Über deren Veröffentlichung im Rahmen der «Schriftenreihe Wohnungswesen» oder der «Arbeitsberichte» wird die Forschungskommission zu gegebener Zeit informieren.

*P.G. und M.G.*



maisons, mais non de leur langage architectural. A l'intérieur de l'habitat proprement dit, on offre un équipement de loisirs aussi complet que possible: locaux de séjour et de hobby, pergolas de lecture, terrains de jeu, écoles maternelles, salles de jeu et garderies, saunas avec locaux de repos, piscine, solarium et même des «vignobles» sur les toits<sup>23</sup>. Qui ne serait pas envieux? Dans le foyer pour seniors décrit au début, le cercle des installations se referme avec quelques magasins et cabinets médicaux. A Vienne, on trouve deux différences: D'une part le modèle reste (encore) dans le domaine du logement social; d'autre part – et cela conduit au point décisif de cette critique – le capital-temps des habitants dans les 26 étages du prototype d'Alt-Erlaa (Harry Glück) ne diffère en rien de celui des autres citadins. Conséquence inévitable: en prenant conscience de l'offre en loisirs interne à la maison, l'habitant de la ville devient un habitant de la maison. Ceci est approuvé expressément par les initiateurs, ce qui ne laisse pas d'étonner: l'objectif doit être de créer des unités clairement définies pour un nombre limité de personnes, des zones contrôlables avec un centre et des locaux pour les activités communautaires. Tout le reste devrait, conformément à la nature humaine, se développer pratiquement de soi-même<sup>24</sup>. La question d'Irenäus Eibl-Eibelsfeldt et de Hans Hass concernant le mode de vie et d'habitat des Bushmen (!): «Pourquoi ne serait-il pas possible de compartimenter la vaste structure de la grande ville en substructures semblables à des villages?»<sup>25</sup> s'oppose de manière flagrante à la contrethèse de Richard Sennett qui tente de ne pas renoncer à la ville: «Pour Sitte et sa génération, il en allait de la collectivité dans la ville; pour les urbanistes actuels, il s'agit de la communauté contre la ville.»<sup>26</sup>

Tournant nettement le dos à toutes les formes d'habitat «ouvertes» à infrastructure complexe qui restent tournées vers la ville et sont accessibles à chaque passant (comme le Palais Royal!), on propose à Vienne un système «fermé» qui sacrifie à la nostalgie des communautés régressives: «(...) les membres de la communauté (perdent) souvent l'envie de s'exposer aux chocs qu'ils rencontrent en terrain étranger. De tels chocs sont pourtant indispensables pour que l'individu puisse se faire une idée du caractère éphémère de ses conceptions, ce qui est une condition nécessaire à toute situation de civilisé. Dépasser la ville composée de ghettos est un devoir psychologique et politique.»<sup>27</sup> Ce que cela signifie est illustré par les réalisations d'une avant-garde postmoderne manifestement plus soucieuse des formes données aux maisons qu'aux formes de vie collectives qu'elles entraînent; c'est le cas des immeubles-tours en

partie terrassés de Harry Glück. Les «machines de Glück» se referment aux passants non seulement par leur implantation et leur aspect architectural, mais aussi en s'assurant de multiples manières contre l'irruption de tout «indésirable». La situation des attractions principales sur la toiture et à l'intérieur du volume conforte les habitants qui doivent supporter ce luxe par le loyer (ou par un moindre confort par endroits) dans leur droit de possesseur. Dans les collectifs d'habitat soviétiques, placés sous le signe d'objectifs englobant toute la société, on peut encore se représenter les choses sans contrainte: l'intégration de non-résidents allant même jusqu'à la confrontation avec le public (les zones communautaires ne sont-elles pas au rez-de-chaussé!). A Vienne, ce processus fait place à la clôture du petit-bourgeois – à moins qu'un dispositif d'accès contrôlé par ordinateur ne la remplace. Une communauté se protégeant derrière des fortifications serait encore compréhensible à New York eu égard à la situation de la ville. La même chose à Alt-Erlaa, sur une prairie libre près de Vienne, tourne à la farce – à moins que l'on compte avec l'agressivité engendrée par sa propre architecture.

Cette communauté d'habitat refermée sur elle-même par rapport à l'environnement urbain révèle effectivement – autrement qu'on l'avait certes supposé – une idéologie. Oui, il semble même que ce modèle n'ait repris des alternatives décrites jusqu'à présent que les inconvénients. Idéologie? Oui mais dans le retour au degré de complexité plus faible d'une communauté villageoise quasi familiale (qui historiquement ne s'est jamais constituée de manière fortuite) sans objectif valable pour l'ensemble de la société. Service? Oui mais incomplet car essentiellement limité aux équipements de loisirs. Habitat communautaire? Oui mais sans inter-pénétration étroite des logements privés avec un supplément d'espace orienté vers le public. Elargissement du confort d'habitat? Oui mais avec le même objectif d'exclusivité qui donnait des ailes à Fourier. Ce dernier a extrapolé son idée à l'ensemble de la planète et en a déduit exactement 2985984 phalanges. Chacune d'elles devant occuper une surface d'environ 3 milles carrés couronnée par un bâtiment à trois niveaux situé au centre. 2985984 fois un tapis d'habitations étalé de caractère rural sans contraste urbain, ni opposition, ni échange. Non pas Paris, San Francisco ou Vienne (ne réveillons pas le malaise avec les agglomérations inquiétantes comme New York), mais une tristesse sociale normalisée tendant vers le collectif d'habitat s'opposant impitoyablement à la ville ancienne, structurée par le temps et riche de significations.

Certes à Vienne, l'intervention de cinquante architectes diffé-

rents garantit une multitude d'aspects, mais quelques exceptions mises à part (Hans Hollein et Josef Paul Kleihues se sont distancés discrètement), les mêmes conceptions se cachent derrière les masques. Selon Ernst Bloch, les maisons ne ressemblent certes plus à des «paquets prêts à expédier» mais «Le besoin s'accroît d'espaces de sécurité fermés, au moins dans la zone d'habitat.»<sup>28</sup> Sur le chemin de la piscine, on ne sentira plus à l'avenir l'odeur du pain frais de la boulangerie du coin, on n'assistera plus à l'altercation entre deux chauffeurs de taxi qui disputent âprement leur rang de stationnement devant la gare (avec la belle fille qui tient le kiosque!), on ne verra plus les affiches politiques remaculées chaque jour précédant le prochain vote régional; terminée également la protestation impuissante des opposants aux centrales atomiques dans la rue commerciale; fini enfin le visage consterné de l'enfant qui a laissé tomber son cornet de glace. Pour remplacer tout cela, on quitte son logement en manteau de bain, trotte dans le couloir, entre dans l'ascenseur et tout de suite le plaisir de la baignade est là et l'intérêt des autres habitants est garanti. On se sent bien, soigne son corps et voit la ville lointaine dans la gorge profonde de la rue, depuis le sommet d'une montagne magique, telle que Thomas Mann l'a décrite comme lieu de refuge.

G. K. et K.-D. W.

Peter Gurtner et Markus Gierisch

## Recherches sur l'habitat en Suisse

Voir page 52

Qui s'adonne à la recherche sur l'habitat?

En ce qui concerne l'habitat, une grande partie du travail de recherche et d'investigation est menée par l'Etat et les particuliers à des fins personnelles. L'on pense aux études de marché, à l'élaboration de produits, aux examens de matériaux, aux statistiques de la branche, aux projets pilotes, aux modèles financiers, aux bases de planification, aux instruments d'exécution et aux vérifications des résultats. Les interprètes de cette «activité de recherche» ne sont ni les demandeurs eux-mêmes, ni les experts auxquels ils font appel, ni les bureaux d'étude, Instituts de hautes études, associations, fondations privées, services de documentation ou centres de recherche. Il faut relever ici cette singularité qui fait que chez nous, contrairement aux pays avoisinants, il n'existe ni dispositif de recherche consacré à l'habitat, ni de cours correspondants dans les écoles supérieures, universités ou autres institutions didactiques. Les recherches sur l'habitat proviennent de particuliers et de services de recherche officiels parallèlement à d'autres activités, et pour très peu seulement elles figurent au programme de travail de façon permanente. A cette dernière catégorie appartiennent, par exemple dans le domaine des écoles supérieures, l'Institut de recherche sur l'environnement construit (IREC) de l'Ecole polytechnique (ETS) de Lausanne, l'Institut pour la planification urbaine, régionale et nationale de l'Ecole polytechnique (ETS) de Zurich et l'école d'architecture de l'Université de Genève. Outre ces organismes, l'institut supérieur de recherche sur la construction de l'école polytechnique de Zurich se consacrait également aux recherches sur l'habitat jusqu'à sa fermeture récente.

Ces activités de recherche sont caractérisées par le fait qu'elles se sont orientées, dans le domaine de l'économie privée, vers des représentations économiques à but lucratif et, dans le secteur public, en priorité vers des questions d'exécution. Ceci peut se traduire, dans de tels domaines, par des conflits d'intérêts et des déficits prononcés dans la recherche où, comme dans d'autres secteurs de l'habitat et du logement, il n'existe aucun bien négociable. C'est pour cette raison que l'Etat doit intervenir en encourageant activement la recherche là où le besoin s'en fait



sentir et ne peut être comblé par aucune autre organisation, pour des raisons financières, structurelles ou techniques, ou qui ne peut l'être à cause d'un manque d'intérêt.

Cette mission est accomplie de diverses manières aujourd'hui. Les plus intéressantes sont:

1. Le programme de recherche national du Fonds national dont la table des matières multiplie depuis quelques temps également les thèmes tirés du domaine de l'habitat, comme, par exemple, dans les programmes concernant les «problèmes régionaux», «l'aménagement du territoire» ou «le processus de décision dans la Démocratie helvétique».
2. Projets de recherche sporadiques subventionnés par les fonds spéciaux de l'ETS tels qu'ils sont exécutés en ce moment sous les dénominations de «MANTO» et d'«Habitation Horizon 2000». Le premier projet traite des possibilités et des risques que comportent les télécommunications en ce qui concerne la circulation et la concentration urbaine en Suisse ainsi que les répercussions éventuelles qu'elles peuvent avoir sur l'habitat. Le second se préoccupe des processus de développement à court terme dans le domaine de l'habitat, des formes d'habitat innovatrices, des bases de planifications futures et des conséquences qui en découlent pour les programmes d'enseignement des écoles techniques supérieures.
3. La promotion de la recherche dans le cadre des départements de la recherche aussi bien de la Confédération que des cantons. L'on y trouve, par exemple, les projets de l'Office fédéral des travaux publics, des Services fédéraux pour l'aménagement du territoire, de la protection de l'environnement et de l'économie d'énergie ainsi que de la Commission pour la construction de logements du canton de Genève.

Mais au premier plan figurent les études sur la construction prises en charge par la commission de recherche et l'Office fédéral du logement et déclarées fonctions publiques permanentes par l'article 34<sup>sexies</sup> de la Constitution fédérale et qui, par la loi sur la construction de logements et l'aide à la propriété de 1974, ont trouvé un statut légal. Aujourd'hui un budget annuel de 600000 francs leur est attribué. Les résultats de la recherche sont publiés dans la collection «Habitat» et dans les «rapports de travail sur l'habitat». La source d'information est le centre fédéral des imprimés et de documentation à Berne.

Avec la promulgation de la loi sur la construction de logements, l'aide à la propriété et la constitution d'une commission de recherche sur le logement (CRL) se firent jour de

nombreuses questions sur la qualité, car avec le changement de la situation du marché du logement, les aspects de la qualité de la vie et de l'entretien de la ville liés au peuplement, ainsi que l'aide à la propriété, les problèmes de conjoncture et de politique de l'emploi ont pris de l'importance.

#### *La recherche de logements de la Commission de recherche pour le logement*

Par un dénominateur commun, la recherche de logements doit communiquer, à l'attention des fonctionnaires privés et publics, des jugements et des connaissances en ce qui concerne les données et les rapports économiques, sociaux et techniques dans le domaine du logement.

A cet effet et conformément à la commission légale, des programmes de recherche devraient être établis, dont le contenu serait à chaque fois fixé pour une période de trois à cinq ans et qui seraient approuvés par le département fédéral de l'économie publique. Serait alors responsable de la mise à exécution de ces programmes de recherche la commission de recherche sur le logement en collaboration avec l'état-major de l'Office fédéral pour la recherche dans le domaine du logement. Pour autant que nous puissions faire le point, la commission de recherche sur le logement est l'unique institution suisse qui passe systématiquement des commandes de recherche sur la base de programmes traitant de problèmes du logement.

Deux programmes de recherche recouvrent les années 1979 à 1981 et 1982 à 1984. Le troisième est en cours depuis 1985 et durera jusqu'à la fin de l'année 1987. Les détails de base ainsi que les descriptions des thèmes sont parus dans le volume 12 des publications sur le logement et dans les annexes respectives.

#### **1. Activités de recherche de 1979 à 1984**

Les travaux les plus importants des deux premières phases du programme peuvent être résumés de la manière suivante: Interactions entre l'homme et l'environnement construit. Ici figurent au premier plan l'évaluation et le développement des systèmes de logement et d'évaluation ainsi que le remaniement complet des directives sur la construction des habitations vétustes.

#### *Développement et rénovation de l'habitat*

Ce domaine de recherche était d'actualité surtout pendant la période de récession de la fin des années 1970. Les stratégies de rénovation du logement et de l'habitat présentaient surtout de l'intérêt par rapport à l'assainissement exagéré des constructions vétustes. L'on vit fleurir des guides et manuels sur la planification et l'exécution de rénovations

de logements et d'appartements ainsi que le manuel «MER» en tant que méthode d'évaluation des coûts pour la rénovation des constructions vétustes.

#### *Mise à disposition de logement*

Ce domaine appartient aux thèmes permanents de la commission de recherche pour le logement. Il englobe l'observation du marché du logement et son développement à long terme, de nouvelles suggestions pour une préservation suffisante de l'offre de logements sur les plans structurel et régional ainsi que pour une amélioration de la mise à disposition d'appartements aux groupes de population à faible revenu. Des études importantes à ce sujet représentent la répartition spatiale de la population urbaine et des lieux de travail, les charges du loyer des ménages suisses ainsi que le comportement des investisseurs sur le marché du logement suisse.

#### *Aspects spécifiques des différentes formes de copropriété*

Sous cette rubrique furent exécutés, en particulier dans la première phase du programme, d'innombrables travaux concernant l'aide à la copropriété. Y figurent également des analyses sur les causes de la diffusion restreinte de la propriété en Suisse, des possibilités de financement pour les maisons individuelles, des modèles d'aide à la copropriété pour des aménagements de prévoyance personnelle, des recommandations juridiques de construction et de planification pour l'expansion des formes d'habitat et de logement concentrées, la collaboration des habitants à l'aménagement de leur logement ainsi qu'un manuel sur la planification et la construction communes. Dans la seconde phase du programme, ces thèmes de propriété font à nouveau place, avec force, aux questions de locataires. Les mots d'ordre sont ici souplesse, évaluation de la qualité et de la valeur du lieu d'habitation, facteurs déterminants de la formation des prix du loyer et bien d'autres encore.

#### *Disparition du manque d'informations*

A ce domaine appartiennent la préparation de données et d'informations statistiques ainsi que les efforts de création d'un système d'information et de documentation sur l'habitat et le logement. Les brochures suivantes sont le résultat de ces activités: «Aide à la construction de logements dans les montagnes», «L'habitat en Suisse», «Le droit formel de construction en Suisse» ainsi que «Habiter en Suisse, une interprétation du recensement des logements de 1980».

#### *Amélioration du procédé de construction et de planification des bâtiments et économie d'énergie dans la construction de logements*

A la suite de crises financières et pour éviter les doubles emplois, ces deux domaines furent jusqu'ici continuellement ignorés dans les programmes d'exécution.

#### **2. Programme d'exécution de 1985 à 1987**

Les thèmes de recherche contenus dans ce programme d'exécution représentent le résultat de différentes méthodes de travail, à travers lesquelles la situation actuelle du logement est analysée, de nouvelles nécessités de recherche sont appréhendées au moyen des investigations internes de la commission et des enquêtes des experts et les projets, mis de côté auparavant, sont révisés au fur et à mesure de leur actualité. Y figurent conjointement l'évaluation et le choix des thèmes dignes de recherche, sélectionnés au moyen de critères divers, ce qui confère, dans le récent programme, un poids particulier, non seulement aux points de vue purement techniques, mais également aux considérations suivantes:

- le développement de thèmes déjà amorcés dont le traitement utile demande à être poursuivi d'urgence,
- l'élimination des points du programme qui, comme les recherches sur l'énergie par exemple, les recherches dans les techniques du bâtiment ou encore la problématique du sol, sont déjà l'objet d'activités de recherche par ailleurs,
- avec prise en considération des hypothèses et des innovations en ce qui concerne les logements économiques telles que
- les réserves accrues des moyens de propager les connaissances déjà acquises en ce qui concerne le travail de vulgarisation, d'animation, de sensibilisation et d'expérimentation.

Nous ne pouvons pas entrer dans les détails de l'analyse de la situation entreprise dans le cadre du programme de réalisation en cours. Toutefois, cette analyse montre clairement que, premièrement, seule une partie minime de la population est touchée par les difficultés spécifiques dues à la procuration d'un logement, mais est particulièrement touchée par les conséquences problématiques des activités d'assainissement accrues; en outre, que les exigences architecturales et les besoins d'espace spécifiques de certains groupes de la population ainsi que les nouvelles formes de ménages ne peuvent être satisfaits ou le sont très mal dans l'état actuel du logement. Deuxièmement, 98% environ des logements d'aujourd'hui seront encore disponibles en l'an 2000. La question de l'entretien de ces logements gagnera en importance



par rapport aux problèmes posés par les nouvelles productions. Même la pénurie croissante du territoire disponible relèguera au second plan les questions de concentration des espaces habitables existants et la restructuration du volume de construction disponible.

Troisièmement, il existe un malaise très répandu concernant les conséquences architecturales et sociales de l'activité de construction passée. La disposition aux innovations dans la construction de logements a souvent existé, bien qu'elle ait, toutefois, été freinée en même temps par des perspectives d'avenir incertaines, par des mécanismes bien entraînés ou des connaissances insuffisantes. Quels effets entraîne l'aménagement du second pilier? Qui va demander à moyen terme quelles habitations et à qui? Et qu'arrivera-t-il à ces habitations qui, pour les raisons les plus diverses, ne seront peut-être déjà plus négociables dans un proche avenir? Enfin, l'on signale qu'au fond l'on possède déjà de très grandes connaissances, en particulier en ce qui concerne les conditions requises pour la construction de cités et de logements humains et appropriés à l'environnement. Les recherches de base pures doivent, par conséquent, céder le pas à la mise en application des connaissances existantes, dans le but d'utiliser de manière optimale les maigres finances à disposition. Cela n'exclut pas les études approfondies sur des problèmes particuliers tels que l'évaluation et le développement des instruments traditionnels de la politique du logement. Les mesures prises en ce qui concerne la politique du logement et les activités de recherche qui l'accompagnent devraient, toutefois, également mettre de manière plus soutenue à la disposition des acteurs et des personnes concernées par le marché du logement des propositions de solutions, des appuis en ce qui concerne la façon de procéder, des informations et des suggestions qui transmettent un maximum de connaissances sur l'économie de logement, qui contribuent à la transparence du marché du logement et apportent, en général, une aide à l'effort personnel.

Dans le programme de recherche en cours, l'on tente de garder un certain équilibre entre toutes ces sollicitations et problèmes. Les activités de recherche se concentrent, par conséquent, sur trois points capitaux: – Analyses du marché et comportement des investissements. – Information des habitants et des fonctionnaires du bâtiment. – Développement et rénovation de l'habitat.

La première phase du programme traite du développement des pronostics du marché du logement et des études de marché, de l'examen des influences de la prévoyance professionnelle sur le marché du loge-

ment et de la production de logements, des problèmes de saturation et de désinvestissement du marché du logement ainsi que de l'analyse des contradictions entre le comportement des investisseurs et les postulats actuels de la construction de logements et de cités.

Le deuxième point capital sert l'élaboration de guides pour la réalisation d'innovations dans le domaine des logements locatifs, l'examen des besoins architecturaux spécifiques aux formes de ménages différentes ainsi que le développement de manuels traitant en détail de questions spécifiques à la construction de logements.

La troisième phase du programme, enfin, traite de l'évaluation des activités de rénovation ainsi que des questions de «concentration de l'habitat» dans les villes et par conséquent de la thématique qui est aussi celle du présent fascicule. Il s'agit, dans le détail, de l'élaboration de recommandations pour résoudre les problèmes juridiques de construction et de planification, qui dans les domaines urbains, par exemple en ce qui concerne la disposition parcellaire, le réaménagement du territoire, l'expropriation, la mise en valeur, l'obligation de planifier pour les propriétaires ainsi que la planification orientée pour les communes, présentent des difficultés particulières. En second lieu, des propositions telles que l'accès aux marchés du territoire urbain et du logement, par l'aide à la planification communale par exemple ou par des mesures sur la politique du sol ou encore par des types de financement englobant également les petits investisseurs, peuvent être améliorées. Enfin, l'amélioration de la structure de l'état du logement et l'utilisation plus intensive des bâtiments déjà existants et des réserves du territoire existantes sont également dignes d'attention. A ces considérations, l'on peut ajouter la démolition d'habitations mal ou insuffisamment occupées, la reconversion de locaux non destinés à l'habitation ou de bâtiments industriels devenus obsolètes, l'activation de réserves de constructions au moyen de superstructures de continuité, la diversification de l'usage des aires.

Comme le montrent les mots d'ordre, ce dernier thème figure dans le champ d'activités de diverses autorités et organes politiques. En outre, l'on trouve aujourd'hui à disposition, dans le cadre du nouveau programme de recherche national «Aménagement du territoire», des moyens supplémentaires pour l'étude approfondie des problèmes les plus divers. Les efforts de coordination des activités de recherche sont, de ce fait, en cours, ce qui a assurément pour conséquence de retarder le fonctionnement du programme en ce qui concerne cette dernière phase.

P. G. et M. G.

## Anmerkungen

### Beitrag «Wohnen auf dem Zaubenberg» von Gert Kähler und Klaus-Dieter Weiss, Seite 22

- 1 Vor nicht allzu langer Zeit ist eines der am gründlichsten diskutierten Projekte eingestellt worden, das Modell «Urbanes Wohnen» in Hamburg-Steilshoop
- 2 S. Macetti: Grosswohneinheiten. Berlin 1968, S. 12
- 3 J. Peter: Wie wir wohnen; in: «Look» 1964; zitiert nach: Macetti, a.a.O., S. 33
- 4 Ch. Fourier; zitiert nach: F. Bollrey/K. Hartmann: Kollektives Wohnen. In: archithese 8/73, S. 23
- 5 Macetti, a.a.O., S. 95
- 6 a.a.O., S. 88
- 7 ebd.
- 8 a.a.O., S. 86
- 9 a.a.O., S. 88
- 10 V. Considérant: Fouriers System der sozialen Reform, übers. von H. Kaatz. Leipzig 1906, S. 54/55  
zitiert nach: F. Bollrey: Architekturkonzeptionen der utopischen Sozialisten München 1977, S. 128
- 11 B. Taut: Die Stadtkrone. Jena 1919, S. 59
- 12 a.a.O., S. 67
- 13 a.a.O., S. 66
- 14 60 Jahre Aktiengesellschaft für kleine Wohnungen 1890–1950. Frankfurt am Main, o.J., S. 30
- 15 J. F. Geist/K. Kürvers: Versuch einer Wohnungsreform für den kleinen Mann. Stadt 3/81, S. 27  
zitiert nach: G. A. Gradow: Stadt und Lebensweise. Berlin 1971, S. 55
- 17 vgl. K.-D. Weiss: Glückliches Wien oder: Gemeinschaften gegen die Welt. Stadt 1/86, S. 10
- 18 V. Hufnagel; in: Wohnbau 9/83, S. 16
- 19 vgl. P. Schmid-Urban: Städtebauliche Planung und sozialer Anspruch. In: Arbeitshefte des Instituts für Stadt- und Regionalplanung der TU Berlin. Berlin 1985
- 20 F. Hofmann: Ein Aufbruch im kommunalen Wohnbau. In: wien aktuell magazin 10/85, S. II
- 21 F. Hundertwasser: ein Haus der Sehnsucht – und ein trojanisches Pferd. In: wien aktuell magazin 10/85, S. XXVIII
- 22 Dr. Fessel/Gesellschaft für Konsum-, Markt- und Absatzforschung/Institut für empirische Sozialforschung IFES, Wien: Wohnwertuntersuchung für den sozialen Wohnbau in Österreich (Forschungsbericht des Bundesministeriums für Bauten und Technik F 743/1 und 2). Wien 1983  
Institut für empirische Sozialforschung IFES, Wien: Verhaltensbezogene Grundlagenforschung für den Wohnbau (Forschungsbericht des Bundesministeriums für Bauten und Technik F 867/1 bis 4). Wien 1984  
I. Eibl-Eibesfeldt u.a.: Stadt und Lebensqualität. Stuttgart/Wien 1985
- 23 vgl. G. Peichl (Hrsg.): Wiener Wohnbau. Beispiele. Wien 1985, S. 126 ff
- 24 I. Eibl-Eibesfeldt/H. Hass: Sozialer Wohnbau und Umstrukturierung der Städte aus biologischer Sicht. In: I. Eibl-Eibesfeldt u.a.: Stadt und Lebensqualität. Stuttgart/Wien 1985, S. 67
- 25 a.a.O., S. 66
- 26 R. Sennett: Verfall und Ende des öffentlichen Lebens – die Tyrannei der Intimität. Frankfurt 1983, S. 331
- 27 a.a.O., S. 333
- 28 E. Bloch: Das Prinzip Hoffnung. Frankfurt 1978, S. 859

### Beitrag «Verdichten?» von Jean-Pierre Junker, Seite 38

- 1 Siedlungsformen der Zukunft. Individuelles verdichtetes Wohnen. Schriftenfolge Nr. 39. Schweizerische Vereinigung für Landesplanung (VLP), Bern 1985.

- 2 «Der Schweizerische Hauseigentümer», Nr. 14, 15. Juni 1983.
- 3 Es ist in diesem Zusammenhang bemerkenswert, wie die psychologisierende Argumentation für das «gemeinschaftsorientierte verdichtete Wohnen» sich in ihrem Wissenschaftlichkeitsanspruch (und auch in ihrem Gehalt an Wissenschaftlichkeit) kaum von der verhaltens-theoretischen Argumentation unterscheidet, mit der 1968 Prof. Paul Leyhausen (Schüler und Koautor von Konrad Lorenz) das Ideal vom freistehenden Einfamilienhaus begründete: «Was jeder normale Mann für sich und seine Familie wünscht, ist ein Einfamilienhaus mit einem angemessenen Garten: Nachbarn sollen nahe genug wohnen, um sie aufsuchen zu können, wenn einem danach zumute ist, und doch weit genug entfernt, um einem nicht auf die Nerven zu gehen.» In: Paul Leyhausen, Antriebe tierischen und menschlichen Verhaltens, München 1968.
- 4 Dieses Argument ist allerdings nur so lange stichhaltig, als man davon ausgeht, die verdichtete Gruppensiedlung halte die Leute davon ab, herkömmliche Einfamilienhäuser zu bewohnen. Geht man hingegen davon aus, dass das gruppenweise verdichtete Einfamilienhaus sowohl aufgrund seiner Preisgünstigkeit wie seines Images Leute anzieht, die ohne ein solches Wohnangebot weiterhin bloss eine Stadtwohnung belegen würden (wo sie höchstens ebensoviel Platz und keine zusätzlichen Verkehrswege und Infrastrukturen benötigen); so kann von einer Einsparung an Bauland natürlich keine Rede mehr sein.
- 5 Auch das militärische Argument der Einsparung von Kulturland zur Sicherung der nationalen Selbstversorgung im Krisenfall deutet auf ein gesamtgesellschaftliches Legitimierungsbedürfnis. Allzu geflissentlich wird in diesem Zusammenhang auch verschwiegen, dass durch längst gefällte produktionstechnische Entscheidungen in der Landwirtschaft die Chance der Selbstversorgung bereits vertan ist.
- 6 Die neue gemeinschaftliche Lebensform soll ausser von der Dichte auch abhängig sein von der baulichen Konzeption und deren gemeinschaftlicher Entwicklung, der gemeinschaftlichen Selbstverwaltung etc. Dass sämtliche baulichen und organisatorischen Massnahmen das harmonische Zusammenleben dennoch nicht garantieren, wird allerdings eingeräumt. Dann etwa, wenn an soziale Fähigkeiten appelliert wird, die angeblich verlorengegangen sind und wieder erlernt werden müssen.
- 7 Ausserdem werden durch diese Verkehrspolitik bis zu einem gewissen Grad erwünschte Gegenendenzen zur heutigen Stadtentwicklung behindert. Etwa die Verlagerung von Arbeitsplätzen in die Agglomeration. Und wenn es zu dieser Verlagerung – wie verschiedentlich vorausgesagt wird – dennoch kommt, so werden die auf den Stadtkern orientierten Verkehrswege dazu führen, dass Pendlerströme innerhalb der Agglomeration durch die Stadt fliessen.
- 8 Auf die Folgen dieser Kolonisierung für die ländliche Welt bin ich in anderem Zusammenhang eingegangen: Jean-Pierre Junker, Dorferneuerung? «aktuelles bauen» 6/85.  
Jean-Pierre Junker, Städtische Lebenswelt und das Wohnideal vom eigenen Haus im Grünen. In: Benedikt Huber, Michael Koch (Hrsg.), Wohnungsbau ist Städtebau. Schriftenreihe zur Orts-, Regional- und Landesplanung der ETH Zürich, Nr. 36, Zürich 1985.
- 9 Wie grossstädtische Wohnquartiere zunächst von Künstlern und Intellektuellen «entdeckt» werden, erst als originell, dann als chic und schliesslich als «gute Adresse» gelten, hat bereits vor einem halben Jahrhundert Caroline Ware beschrieben (Caroline C. Ware, Greenwich Village, New York 1935).