

**Zeitschrift:** Werk, Bauen + Wohnen  
**Herausgeber:** Bund Schweizer Architekten  
**Band:** 76 (1989)  
**Heft:** 5: Wohnformen ohne Form = Formes d'habitat sans forme = Residential forms without form

**Artikel:** Wie wohnen wir morgen? : eine Prospektivstudie der beiden Eidgenössischen Technischen Hochschulen über Wohnen und Bauen in der Zukunft  
**Autor:** Gysi, Susanne / Henz, Alexander  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-57557>

### **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>**

## Wie wohnen wir morgen?

*Eine Prospektivstudie der beiden Eidgenössischen Technischen Hochschulen über Wohnen und Bauen in der Zukunft<sup>1</sup>*

Tiefgreifende strukturelle Veränderungen in Gesellschaft, Wirtschaft und Technik haben immer auch Folgen für den Wohnbereich. Neue Anforderungen entstehen. Der Ruf etwa nach qualitativem Wachstum auch bezüglich Wohnung, Wohnumfeld und Quartier ist schon heute unüberhörbar.

Übergeordnete Entwicklungen wirken sich auf den ganzen Prozess des Wohnens, vom Raumprogramm über Projekt, (Um-)Bau und Nutzung bis hin zum Abbruch aus.

Ziel unserer interdisziplinären Forschungsarbeit war es folglich, die wesentlichen Aspekte dieser Vorgänge zu erfassen und in längerfristige und der Komplexität technologischer und sozialer Entwicklungen entsprechende Schlussfolgerungen für den Architekturbereich einfließen zu lassen. Zu beachten war dabei, dass knapp 90% der Wohnungen des Jahres 2000 bereits gebaut sind – langlebige Güter, die noch weit ins nächste Jahrtausend hinein bewohnt sein werden. Neu zu planen und zu bauen bleibt also nur noch wenig Wohnraum.

Zu hinterfragen sind aber nicht nur die Methoden des Programmierens, des Entwerfens, des (Wieder-)Herstellens, des Nutzens und des Verwaltens von Wohnraum, sondern auch die Rolle und das Arbeitsgebiet kommender ArchitektInnen-Generationen.

### *Das Vorgehen*

Im *ersten Schritt* wurden übergeordnete Einflussfaktoren und die Auswirkungen ihrer tendenziellen Entwicklung auf den Wohnbereich untersucht: Haushaltzusammensetzungen, Arbeitswelt, Komfortansprüche, regionale Migrationsprozesse und Entwicklungen in der Bauwirtschaft. Im *zweiten Schritt* befragten wir signifikante Bewohnergruppen mit dem Ziel, die Komplexität heutiger Wohnweisen und die Vielfalt möglicher Veränderungsmuster aufzuzeigen. Der *dritte Schritt* war den strukturellen Eigenschaften von Sechziger-Jahre-Bau-

ten und Ansätzen für deren Erneuerung gewidmet. Im *vierten Schritt* untersuchten wir neue Ansätze im Wohnbereich danach, auf welche Defizite im heutigen Wohnungsweisen sie hinweisen und welche Handlungsspielräume sie offenlegen.

Heutige Lebens- und Wohnweisen unter die Lupe zu nehmen, schien uns deshalb unabdingbar, weil sich darin bereits heute zukunftsweisende Wohnvorstellungen andeuten. Die Art und Weise, wie Bewohner ihre Beziehungen zu häuslichen Objekten und zur Wohnumwelt ausdrücken, gibt zudem Hinweise darauf, wie weit gängige Wohnungstypen den vielfältigen Wohnweisen noch zu genügen vermögen und welche Anforderungen an den Neubau und an die Renovation gestellt werden müssen.

### *Was rollt auf uns zu?*

Gewiss und quantifizierbar sind einige demographische Tendenzen: Die Geburten gehen zurück bzw. stabilisieren sich, die Sterblichkeitsrate bleibt stabil, während die Lebenserwartung steigt. Der Anteil Betagter an der Bevölkerung wird grösser, während die Heiraten ab-, die Scheidungen aber zunehmen und die Formen des Zusammenlebens vielfältiger werden.

Erkennbar ist auch ein Alltagskultur und Lebensgewohnheiten beeinflussendes neues Verständnis der familiären Solidarität und Sozibilität. Es drückt sich aus im räumlichen Verhalten und in neuartigen Aneignungsweisen der Wohnung. Es sind aber nicht nur die neu entstandenen Haushaltformen und kleinen Netze, welche auf einen sozialen Wandel hinweisen; auch innerhalb der klassischen Kernfamilie zeichnen sich Veränderungen ab.

Umwälzungen im Arbeits- und Freizeitbereich beeinflussen Wohnweisen und die Nutzung von Wohnungen ebenfalls. Verändert sich beispielsweise der Stellenwert der Arbeit, löst sich die starre Trennung zwischen Wohnen und Arbeiten, muss auch der Begriff der Freizeit neu definiert werden. Schon heute suggeriert uns die «Zivilisation» der Freizeit, das wahre Leben spiele sich ausserhalb der Arbeitszeit ab.

### *Welche Wohnungen für die Zukunft?*

Ohne Zweifel wird der Wohnbereich einen sehr viel höheren

Stellenwert als bisher bekommen. Doch stellt sich die Frage, ob der heutige Wohnungsbestand das geforderte Nutzungs- und Veränderungspotential aufweist, um kommenden Anforderungen genügen zu können. Neue Herausforderungen an das Bauen und Erneuern von Wohnraum entstehen auch aus der Tatsache, dass die Lebensdauer von Bauten gegenüber denjenigen anderer Güter immer stärker zunimmt. Die Gefahr liegt auf der Hand, dass die Wohnweisen von morgen in bauliche Gussformen von heute oder gar gestern gezwängt werden, wenn die Bauwirtschaft nicht damit beginnt, bedeutende soziale und technologische Entwicklungen zur Kenntnis zu nehmen.

### *Was bleibt zu tun?*

Es wird weiterhin Aufgabe der ArchitektInnen bleiben, voneinander losgelöste Entwicklungen auf verschiedenen Ebenen zu erkennen und beobachtbare räumliche Reinterpretationen buchstäblich unter ein Dach zu bringen. Das setzt allerdings voraus, dass sie sich mit neuen Funktions- und Kommunikationsmustern im Wohnbereich auseinandersetzen und diese in Theorie und Praxis der Architektur integrieren.<sup>2</sup>

Die im Rahmen dieser Prospektivstudie entwickelten Schlussfolgerungen und Empfehlungen zeigen eine Reihe möglicher Antworten auf wichtige Veränderungen auf. Sie sollen aber auch zum Umdenken architektonischer und organisatorischer Konzepte anregen. Sie setzen sich notwendigerweise auch mit der Rollenverteilung, den Verantwortungsbereichen und den Machtansprüchen der am Bauprozess Beteiligten auseinander.

Die folgende Auswahl der in deutscher und französischer Sprache formulierten Schlussfolgerungen und Empfehlungen<sup>3</sup> möge einen Einblick in unsere Arbeit gewähren und zur Diskussion anregen.

*Zusammensetzung und Wohnweisen der «klassischen Familie» befinden sich in einem starken Wandel und stellen neue Anforderungen an den Wohnbereich.*

Neuen Haushaltformen wird in der öffentlichen Diskussion einige Bedeutung beigemessen: Paare ohne Trauschein, Wohngemeinschaften, Singles, alleinerziehende Mütter und Väter, Haushalte Betagter und Behinderter werden als Nachfrager mit

besonderen Anforderungen bzw. besonderen Problemen erkannt, begrüsst oder beklagt.

Kaum die Rede ist hingegen vom Wandel innerhalb der Familie, obwohl er es verdiente, zur Kenntnis genommen zu werden, lebt doch noch immer die grosse Mehrheit der Bevölkerung in dieser Form: Der (Ehe-)Paarhaushalt bleibt zunächst mehrere Jahre ohne Kinder. Der kurzen Familienphase mit ein oder zwei Kindern folgt eine lange Nachfamilienphase mit Partner, später ohne. Immer mehr Frauen und Männer erziehen ihre Kinder allein. Andere gründen neue Familien mit gemeinsamen und je eigenen Kindern.

Nicht nur Zusammensetzung, sondern auch Wohnweisen der «klassischen Familie» ändern und differenzieren sich: Erwerbstätige Frauen werden zur Regel, nicht erwerbstätige zur Ausnahme. Die sozialen Rollen, die Machtverhältnisse, die Haus- und Erziehungsarbeit werden neu verteilt.

Die Tagesabläufe der Familienmitglieder entwickeln sich asynchron. Die soziale und räumliche Autonomie der Kinder steigt: Individualräume werden auf Kosten des Familienraums (Wohnzimmer) aufgewertet. Nicht mehr die Familie als solche, sondern ihre Mitglieder stellen sich innerhalb der Wohnung dar.

Kinder ziehen entweder sehr früh von zu Hause weg, oder sie bleiben bis weit ins Erwachsenenleben im elterlichen Haushalt. Familien isolieren sich völlig im Wohnbereich oder suchen und pflegen gerade dort die Gemeinschaft.

Es steht ausser Zweifel: Zusammensetzungen und Wohnweisen der «klassischen Familie» rufen nach einem vielfältigen Wohnungsangebot und nach Wohnraum, der sich auch längerfristig an veränderte Anforderungen anpassen lässt.

*Wenn Zeitstrukturen sich entflechten, müssen Wohnweisen und Wohnungen neu organisiert werden.*

Die Industrialisierung brachte zusätzlich zur Trennung zwischen Arbeits- und Wohnbereich auch feste Zeitstrukturen für die Erwerbstätigen und ihre Angehörigen. Öffentliche und private Dienstleistungsbetriebe unterzogen sich dem neuen Rhythmus ebenfalls.

Künftig sind, auch aus der Arbeitswelt hervorgehend, zeitliche

Entflechtungen zu erwarten, welche den Wohnbereich für die Menschen des Jahres 2000 wesentlich zentraler werden lassen:

Sie werden öfter zu Hause sein als bisher, weil die Arbeitszeiten kürzer, die Ausbildungs- und Pensionierungsphasen aber länger werden. Viele arbeiten nur noch teilzeitlich, andere sind öfter und länger als bisher arbeitslos. Zudem sind sie aber auch zu anderen Tages- und Wochenzeiten als heute zu Hause, weil teure Arbeitsplätze rund um die Uhr genutzt und feste Arbeitsrhythmen ins Wanken gebracht werden. Neue Formen der Heimarbeit, der Ausbildung zu Hause, Zweitjobs und Arbeitspenspen «auf Abruf» zeigen ähnliche Folgen.

Diese Veränderungen beginnen sich auf den Wohnbereich auszuwirken: Präsenzen und Absenzen decken sich zeitlich nicht mehr. Bisher von allen Haushaltmitgliedern zur selben Zeit ausgeübte Tätigkeiten folgen sich nun zeitlich, während andererseits ganz unterschiedliche Aktivitäten gleichzeitig stattfinden. Ausgelagerte Funktionen, wie Nahrungsmittelproduktion, Bildung, die Pflege Bedürftiger, kommen zur Wohnungshintertür wieder herein und kompensieren teilweise Sinn und Sinnlichkeit, welche die Arbeitswelt nicht mehr zu geben vermag.

*Komfort wird nicht mehr kollektiv definiert, sondern individuell interpretiert werden. Das Bedürfnis nach Sicherheit wird steigen.*

Wohnkomfort wird sich auch in Zukunft auf die Ebenen Raum, Ausbau und Sicherheit beziehen. Die Ansprüche allerdings werden sich je nach Einkommen, Haushaltform, Wohnweise, Lebensphase und Wertvorstellungen stark unterscheiden.

Raumkomfort: Wohl haben noch viele Haushalte einen quantitativen Nachholbedarf. Dennoch werden die neuen Ansprüche an Räume vorwiegend qualitativer Art sein: differenzierte Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten in allen Räumen sollen andere Formen der Raumeignung als bisher erlauben.

Ausbaukomfort: Ein Nachholbedarf an Grundinstallationen besteht nur noch selten. Hingegen bringt die sich wandelnde Einstellung zum Körper neue Anforderungen: Gesundheit, Fitness, körperliche Attraktivität werden wichtiger.

Das Badezimmer beispielsweise dient nicht mehr ausschliesslich der Hygiene, sondern auch der Entspannung, dem Spiel, der Selbstdarstellung. Auch bezüglich Küchenausbau werden die Erwartungen stark auseinander gehen: von der Minimalausstattung zum Selberergänzen bis hin zur elektronischen Küche.

Sicherheitskomfort: Unterschiedliche Ansprüche zeichnen sich auch hier ab. Wohlhabende werden noch mehr technische und organisatorische Kontroll- und Sicherheitseinrichtungen erwarten, Frauen und Betagte räumlich-organisatorische Massnahmen, welche die Sicherheit im halböffentlichen Raum verbessern und (auch Kinder) vor Haushaltunfällen schützen. Und nicht zuletzt brauchen Mieter ein sicheres Mietverhältnis.

*Die Zahl und Vielfalt der Objekte in der Wohnung steigt – und man geht anders mit ihnen um. Das führt zu neuen Anforderungen an die Wohnung der Zukunft.*

Nicht mehr nur zerbrechliche und über Generationen vererbte Objekte werden als wertvoll betrachtet, sondern auch schöne Gebrauchsgegenstände wie Tennisrackets, Sportschuhe, aber auch elektronisch gespeicherte Lebensgeschichte auf Tonbändern, Filmen, Fotos, Computerprogrammen. Die Aussteuern für das ganze Leben haben ausgedient; Einzelobjekte übernehmen deren symbolische Bedeutung.

Heute geht man aber auch anders um mit den häuslichen Objekten: Man ersetzt sie sehr schnell oder behält sie sehr lange, man zeigt oder versteckt sie, man sucht immer wieder neue Standorte für sie in Zimmer und Wohnung.

In der häuslichen Objektwelt lassen sich kulturelle Entwicklungen, neue Wohnweisen und Modeströmungen erkennen. Der breiteren Palette heutiger Freizeitaktivitäten beispielsweise entspricht eine grosse Zahl oft nur wenig gebrauchter Geräte und Kleidungsstücke.

Es liegt auf der Hand: Räume, in welchen bestimmte Objekte an bestimmten Standorten vorgesehen sind, entsprechen heutigen Wohnweisen nicht mehr. Gefragt sind aber Erschliessungsbereiche, Räume, Nebenräume und Stellflächen, welche eine individuelle Raumeignung erleichtern.

*Nicht die Gesellschaft soll technologisiert, sondern die Technologie soll sozialisiert werden.*

Domotik, die Elektronik im Haushalt, lässt sich unterteilen in «weisse Produkte» für Küche, Bad und Waschküche, und «braune Produkte» wie HiFi und Telekommunikationsapparate, Haustechnik für Heizung und Sanitär, Werkzeuge und Sicherungsanlagen. Gemeinsam sind diesen Domotikprodukten die Mikroprozessoren, welche digitalisierte Informationen verarbeiten und sich in ein Netzwerk integrieren lassen. Der nächste Entwicklungsschritt in der Domotik wird vermutlich zentrale Computer für Mieter und Eigentümer bringen, welche die an eine Ringleitung angeschlossenen «intelligenten» Geräte steuern. Damit lässt sich die Anwendung von Domotik vereinheitlichen und vereinfachen. Zusätzliche Gebrauchsqualitäten heutiger und zukünftiger Produkte sind zu erwarten.

Domotik ändert die Raumnutzung: Bereiche der Wohnung werden zur Schule, zum Arbeitsplatz, zum Kino, zum Spielsalon. Domotik macht die Wohnung gleichzeitig zum elektronisch überwachten Ort des Rückzugs und zum Ort der elektronisch ermöglichten Kommunikation mit Menschen und technischen Systemen ausserhalb des Hauses. Sie antwortet damit auf zwei steigende Anforderungen im Haushalt: nämlich derjenigen nach einfacherer Bedienung «weisser» und «brauner» Produkte und derjenigen nach Möglichkeiten, Räume für unterschiedliche Aktivitäten nutzen zu können.

Für den Wohnungs(um-)bau ergeben sich zwei Folgerungen: Eigentümer- und Mieterdomotik sind in die Hauskonzeption einzubeziehen; durch Domotik geförderte neue Raumnutzungen zu bedenken.

*Frauen brauchen mehr und andere Räume.*

Frauen sind längst aus dem Bild herausgewachsen, das Bauträger, Architekten und Politiker sich von ihnen machen: Sie sind nicht mehr allein Küche, Kindern und Kirche verpflichtet, sondern immer besser ausgebildet, berufstätig, nehmen teil am öffentlichen Leben. Sie entscheiden selber, ob sie allein oder gemeinsam mit andern, mit oder ohne Partner, mit oder ohne Kinder leben. Entsprechend unterschiedlich sind ihre Wohnweisen.

Obwohl Frauen auch in Zukunft mehr Zeit in Wohnung und Quartier verbringen werden, sind es fast ausschliesslich Männer, welche diese «Frauenwelt» definieren und gestalten – angefangen bei den Baugesetzen über den Bauprozess, den Wohnungsbesitz und die «Wohnerschaft» in den Massenmedien bis hin zu den Mietverträgen und Hausordnungen.

Im Verlaufe des 19. und 20. Jahrhunderts wurden «Frauenräume» immer stärker privatisiert und isoliert: Laborküchen für einzelne und einsame Arbeitsgänge statt Räume für gemeinschaftliches Tun und Sein, abgeschlossene Wohnungen an anonymen Treppenhäusern statt kontaktfördernde, vielseitig nutzbare Innen-, Zwischen- und Aussenbereiche, reine Wohnzonen statt durchmischte, lebendige Quartiere.

Heute gilt es, Frauenbereiche wieder einzubinden und Räume zu schaffen, in welchen auch Frauen ihren Platz finden. Denn ohne Frauen ist der private, halböffentliche und öffentliche Raum auch für andere Benutzer nicht mehr attraktiv und sicher. Dazu aber braucht es die Mitwirkung von Frauen auf allen Ebenen.

*Wird nicht ein neues Bodenrecht geschaffen, führt der räumliche und soziale Segregationsprozess in den Ballungsgebieten zu Quartieren für Wohlhabende und Slums.*

In den letzten Jahrzehnten sind die Bodenpreise stetig gestiegen. Seit einigen Jahren aber schneller sie explosionsartig in die Höhe.

Gründe für diese Entwicklung sind Ballungsprozesse im Umfeld nationaler und internationaler Zentren, Investitionszwang als Folge der zweiten und dritten Säule der Altersvorsorge, eine durch die Diskussion um die Fruchtfolgeflächen ausgelöste «Landkaufhysterie», die steuerliche Begünstigung des Landhortens, die Flucht in Sachwerte und ausländisches Kapital, das in der Schweiz angelegt wird.

Diese Bodenpreisentwicklung dürfte sich besonders in den Zentren Genf und Zürich und deren Umland ungebremst fortsetzen. Es wird verzögert werden, sie sich auch auf die Mietkosten der Wohnungen niederschlagen, sofern letztere nicht in öffentlichem oder genossenschaftlichem Besitz sind.

Massive Mietzinserrhöhungen

gen aber werden die Mieter vieler Städte räumlich und sozial noch stärker segregieren: Zahlungskräftige hier, von Obdachlosigkeit Bedrohte dort. Letztere werden in kaum noch unterhaltenen Quartieren wohnen, weil an diesen Standorten mittelfristig teure Wohnungen für Zahlungskräftige entstehen werden.

Die öffentliche Hand wird für diese Entwicklung in Form von Sonderzuschlägen für ihre Angestellten und von stark erhöhten Fürsorgeausgaben für Einkommensschwache mitbezahlen. Mit sozialen Spannungen, vor allem in den Ballungszentren, ist zu rechnen.

*Wohnungsnot wird nicht mehr nur die Armen, sondern auch breitere Bevölkerungsschichten treffen. Obdachlosigkeit wird auch in der Schweiz ein Thema werden.*

Über 85% aller Wohnungen des Jahres 2000 sind bereits gebaut. Viele sind jedoch zu teuer, eignen sich schlecht für zukünftige Nachfrager oder stehen am falschen Ort:

Nichtsubventionierte Neubauwohnungen können Durchschnittsverdienende längst nicht mehr bezahlen. Günstiger Wohnraum ist gefährdet durch Abriss, teure Sanierungen und spekulative Handwechsel. Die Mieten steigen schneller als die Löhne, weil günstiger Wohnraum verschwindet. Gemeinden und Genossenschaften werden künftig ihre Ausgleichsfunktion zum teuren «freien» Wohnungsmarkt immer seltener ausüben können. Schon heute erstellen Immobiliengesellschaften und institutionelle Anleger 70–80% aller Wohnungen.

Ungeeignet für viele künftige Nachfrager sind Wohnungen mit hochspezialisierten, einschränkenden «Familiengrundrissen», ungenügenden privaten und gemeinschaftlichen Aussenräumen, aber auch schlechter Lage bezüglich Umweltqualität und Erschliessung. Die Sanierung dieser vorwiegend in den sechziger Jahren entstandenen Wohnungen ist sehr anspruchsvoll, weil es gilt, gleichzeitig günstig gewordenen Wohnraum zu erhalten und seine Nutzungsqualitäten zu verbessern.

Mit Leerwohnungen ist vor allem abseits der Ballungsgebiete zu rechnen, aber auch an sehr schlechten und sehr teuren Wohnlagen innerhalb des Ballungsraums.

Den Zugang zu günstigem Wohnraum finden oft gerade diejeni-

gen Haushalte nicht, die am stärksten auf ihn angewiesen wären. Ihnen fehlen Informationen, persönliche Beziehungen und die Attribute der «idealen Mieter». Wohnen sie zudem in einer der schnell gewachsenen Agglomerationsgemeinden, wo gemeinnützige Wohnungen rar sind, bleibt ihnen schon heute nur der Gang zur Fürsorge.

#### *Zehn generelle Handlungsempfehlungen*

– Soziale, wirtschaftliche, kulturelle und technische Einflussfaktoren sind in starker Veränderung begriffen. Diese Veränderungen und ihre Auswirkungen auf den Wohnbereich sind bei Um- und Neubauten zu beachten.

– Aus sozialen und wirtschaftlichen Gründen muss die wachsende Bedeutung des Wohnbereiches für das physische und psychische Wohlbefinden anerkannt werden.

– Wer überbautes oder überbaubares Land besitzt, trägt eine grosse Verantwortung gegenüber Gesellschaft und Umwelt. Diese muss in Zukunft vermehrt wahrgenommen werden.

– Die Versorgung mit und der Zugang zu günstigem Wohnraum werden in Zukunft noch wesentlich wichtiger. Diese Aufgaben können nur in Zusammenarbeit zwischen privaten und öffentlichen Stellen gelöst werden.

– Wer Mietwohnungen besitzt, wird in Zukunft nicht nur treuhänderisch verwaltetes Kapital anlegen, sondern – auch im eigenen Interesse – vermehrt auch qualitativ guten Wohnraum schaffen müssen.

– Die Vermieter sollten den steigenden Sicherheits- und Gestaltungsbedürfnissen eines grossen Teils der Mieter vermehrt Rechnung tragen.

– Der schweizerische Wohnungsbestand des Jahres 2000 existiert bereits heute weitgehend. Es gilt ihn so zu erneuern und zu ergänzen, dass er preisgünstig, vielseitig nutzbar und schön wird.

– Das Schaffen, Nutzen und Erhalten von Wohnraum geht alle an. Möglichkeiten zur Mitwirkung sind besser zu nutzen.

– Die Anpassung des Wohnungsangebotes an die sich verändernde Nachfrage erfordert Entwicklungsarbeiten in verschiedenen Bereichen. Die Resultate sind Dritten zugänglich zu machen.

– Wohnraum ist Teil unserer Alltagskultur. Er bedarf der Pflege.

#### *Neue Nutzungs- und Verfügungsrechte einführen*

Die meisten Menschen empfinden ein starkes Bedürfnis nach positiver Identifikation mit ihrem Wohnbereich. Sie möchten stolz sein können auf die Gemeinde, das Quartier, das Haus, die Wohnung, in der sie leben. Orte, die gestaltet sind, Orte, die beschreibbar und leicht auffindbar sind, weil sie sich unterscheiden von anderen Bereichen. Orte, die einladen, sich mit ihnen zu identifizieren, sich darzustellen.

Grosse strukturelle Veränderungen im Naturhaushalt, im sozialen Bereich und in der Wirtschaft werden die Bevölkerung in der Zukunft vermehrt verunsichern. Dies wird den Rückzug in die Privatheit – der heute schon stattfindet – weiter fördern, die Angst vor einer Wohnungskündigung noch verstärken.

Die Bedürfnisse nach Sicherheit und nach Identifikation gehören zusammen; Einfamilienhausbesitzer wissen das genau. Den Mietern kann im Rahmen der heutigen rechtlichen Grundordnung dadurch entsprochen werden, dass der Kündigungsschutz, die Gestaltungsrechte der Mieter und die Mietzinskontrolle verbessert werden.

Eine wesentliche Verbesserung der Wohnsicherheit würde den Mietern die Verlängerung der Kündigungsfristen auf sechs Monate und die Einführung von zwei Kündigungsterminen pro Jahr bringen.

Wann und wie Wohnungen genutzt werden, sollte den Benutzern soweit freigestellt werden, als sie nicht Bausubstanz beschädigen und Mitbewohner stören. Die Ausgestaltung der Wohnungen sollte in hohem Masse den Bewohnern überlassen werden, z.B. Änderung der Raumaufteilung durch nichttragende Wände, Farbgebung der Wände, Einbau von Haushaltapparaten, Gestaltung von privaten Aussenräumen.

Generell sollten Mietverträge und Hausordnungen den speziellen räumlichen Gegebenheiten und den Wohnweisen der Mieter angepasst werden.

#### *Städtebauliche und architektonische Qualität fördern und fördern.*

Im Gegensatz zu Villen, Einfamilienhäusern und einem Teil der Genossenschaftswohnungen sind bisher in der Schweiz viele Mietwohnungen vor allem unter dem Ge-

sichtspunkt einer kurzfristigen Rentabilität der Kapitalanlage geplant und gebaut worden, statt mit dem Ziel einer hohen Gesamtqualität.

Hohe städtebauliche und architektonische Qualität bedeutet Wohnanlagen und Wohnungen, welche

- die speziellen Standortqualitäten nutzen,
- einen hohen Gebrauchswert haben,
- gut konstruiert, isoliert und mit Installationen versehen sind,
- ästhetische Qualitäten aufweisen.

Hohe architektonische Qualität heisst nicht, dass alle Wohnungen gleich sind. Im Gegenteil: Nur ein nach Lage, Preis, Grösse, Ausstattung, Gestaltung und Nutzbarkeit vielfältiges Angebot wird der differenzierten zukünftigen Wohnungsnachfrage entsprechen. Viele Argumente sprechen für eine hohe Gesamtqualität von Wohnanlagen und Wohnungen:

– Sie dienen sowohl den Benutzern als auch den Besitzern.

– Sie sind oft etwas teurer bei der Erstellung, aber billiger in Betrieb und Unterhalt.

– Sie weisen eingeplante «Reserven» für Anpassungen an zukünftige Benutzer- und Besitzerbedürfnisse auf, zum Beispiel in Tragkonstruktion, Innenraum, Installationen, Aussenraum.

– Sie stellen eine gute Kapitalanlage dar, weil ihre Qualitäten langfristig geplant sind.

– Sie sind oft ein Gemeinschaftswerk von Bevölkerung, Politikern, öffentlicher Verwaltung, Bauherrschaft, Architekt, Bauunternehmer und Hausverwaltung.

– Sie stellen eine «Visitenkarte» für alle Beteiligten dar.

– Sie bilden einen Beitrag zur Kultur des Wohnens und zur Baukultur.

#### *Siedlungsökologie: ein Gebot der Stunde*

Massnahmen zur Förderung der Siedlungsökologie kommen nicht nur den steigenden Anforderungen der Bewohner an den Wohnbereich bezüglich Ökologie und Beziehung zur Natur entgegen, sondern bringen zusätzliche Qualitäten wie sinkende Unterhaltskosten, höhere Erlebnisqualitäten und, zumindest bei Erneuerungen, Möglichkeiten der Mitsprache und Mitarbeit. Wichtig ist allerdings, dass siedlungsökologische Aspekte schon bei Beginn eines Planungsprozesses gleichbe-

rechtigt mit anderen Überlegungen behandelt werden.

– Auf der planerischen Ebene der sparsame Umgang mit Boden: überbaute Gebiete verdichten, landwirtschaftlich wenig geeignetes Land überbauen, bestehende Bauten umnutzen und nach ökologischen Kriterien erneuern; mit Arbeitsplätzen und Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen durchmischte Wohnquartiere reduzieren Verkehrs-, Luft- und Lärmbelastungen.

– Das städtische Klima kann durch Begrünung, Durchlüftung und Vermeiden grosser versiegelter Flächen verbessert werden.

– Gut orientierte und konzipierte Bauten nutzen die Sonnenenergie. Baubiologisch unbedenkliche Materialien fördern das Wohlbefinden der Bewohner und ersparen teure Renovationen.

– Neu- und Umbauten so realisieren, dass sie leicht unterhalten, erneuert und entsorgt werden können.

– Naturnahe Gestaltung des Aussenraums heisst weitmöglichster Verzicht auf Bodenversiegelung, einheimische Pflanzen, Obstbäume, vielseitige Aussenräume zwischen den Bauten, Siedlungs- und Familiengärten.

– Mehrfach nutzbare Erschliessungsbereiche und Nebenräume für Spiel, Arbeit, Parkierung sparen Fläche und erhöhen Kommunikation und Erlebnisqualität.

– Kompostierungsmöglichkeiten für Küchen- und Gartenabfälle in Quartier und Siedlung schonen die Umwelt ebenso wie «Trittsteinbiotope» zur Wiedervernetzung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen und der Verzicht auf Biozide.

#### *Qualitätsprogramme für Quartier und Wohnanlagen*

Im dichter besiedelten Gebiet der Schweiz wirken viele Wohnquartiere, vor allem die nach 1945 entstandenen, monoton und wenig wohnlich. Sie zeigen, dass sie nach den Regeln der Nutzungstrennung rasch geplant und überbaut wurden, und dass es in erster Linie darum ging, grosse Mengen von Neuzuzügern unterzubringen und Boden und Häuser rentabel zu nutzen.

Weil an den meisten Orten in Zukunft viel weniger Neubauten erstellt werden können als bisher, stellen diese Quartiere die wichtigsten Bauplätze der Zukunft dar. Es geht darum, mit Nutzungsdurchmi-

schung, Aussenraumgestaltung, baulichen Erneuerungsmassnahmen und einzelnen Neubauten, aber auch mit verkehrstechnischen und sozialpolitischen Massnahmen die Qualität dieser Quartiere und Wohnungen zu erhöhen. Die Verbesserung der Wohnquartiere und Wohnungen bedarf in der Regel der Zusammenarbeit von öffentlichen und privaten Stellen und wird sich über längere Zeiträume erstrecken.

In Form von Qualitätsprogrammen für Wohnquartiere und solchen für Wohnanlagen können die Gemeinden, die privaten Besitzer oder beide zusammen Grundlagen und Entscheidungsunterlagen für die Erneuerung erarbeiten.

Qualitätsprogramme sollten mit den Bewohnern und aus den spezifischen örtlichen Gegebenheiten heraus entwickelt werden. Sie können z.B. auf folgende Fragen Antwort geben:

– Welche Qualitäten weisen das Quartier und die Wohnungen auf?

– Welche Mängel sind vorhanden?

– Welche Ziele sollen bei der Erneuerung verfolgt werden?

– Welche Massnahmen müssen getroffen werden? Durch wen? Wann?

– Mit welchen Kosten ist zu rechnen? Für die Gemeinde, für die Privaten?

Auch für Neubauten empfiehlt es sich, in Zukunft Qualitätsprogramme zu erstellen. In vielen Fällen können sie auch als Grundlage für Architekturwettbewerbe oder Projektaufträge dienen.

#### *Sechziger-Jahre-Bauten sorgfältig erneuern*

Vierzig Prozent aller heute in der Schweiz vorhandenen Wohnungen wurden in den sechziger Jahren gebaut. Sollen sie ihre zentrale Rolle in der Wohnraumversorgung auch um die Jahrtausendwende noch spielen können, müssen die rund 610 000 Wohnungen aus diesem Jahrzehnt in den kommenden Jahren mit Umsicht erneuert werden. Die Behebung bautechnischer Mängel allein wird nicht genügen.

Anders als bei Neubauvorhaben sind die Bewohner von Sechziger-Jahre-Bauten bekannt. Dasselbe gilt für private und soziale Organisationen und kommunale Dienste, die in den betroffenen Quartieren tätig sind. Sie in die Formulierung von Erneuerungsprogrammen einzubeziehen, liegt im Interesse aller, auch der Bauträger.

Es gibt keine allgemeingültigen Rezepte für die Erneuerung von Sechziger-Jahre-Bauten. Strategien sind für jede Siedlung individuell zu entwickeln. Die Zielsetzungen werden üblicherweise lauten:

– günstigen Wohnraum erhalten;

– die Qualität des Wohnumfeldes verbessern;

– Nutzungsflexibilität und Aneignungspotential von Wohnung und Wohnanlage erhöhen;

– private Aussenräume erweitern und verbessern;

– ökologische Aspekte neben bautechnischen gleichwertig behandeln;

– das Erscheinungsbild verbessern;

– das Wissen und die Initiative der Bewohner ausschöpfen.

#### *Wohnen zum Thema für Unterricht und Medien machen*

Unterricht und Medien leisten wichtige Orientierungshilfen zum Verständnis einer sich rasch verändernden und komplexer werdenden Lebenswelt; zu ihren zentralen Bereichen gehören das Arbeiten und das Wohnen.

Der Wohnbereich ist erstes und wichtigstes soziales Lernfeld. Demokratisches Verhalten wird darin geübt, zur demokratischen Gestaltung soll er sich anbieten. Beides erfordert Diskurs und Modelle.

Wohnunterricht auf verschiedenen Stufen des Bildungswesens weist auf die wachsende Bedeutung des Wohnbereiches hin, zeigt dessen Gestaltbarkeit auf und fördert eigenverantwortliches und soziales Verhalten. Wohnunterricht befähigt verschiedenste Berufsleute dazu, Aspekte des Wohnens in ihre Problemanalysen und ihre Lösungsstrategien zu integrieren.

Den Massenmedien kommt durch die Vermittlung von Information und Werbung im Meinungsbildungsprozess eine wachsende Bedeutung zu. Sie sind, insbesondere TV und Printmedien, dazu geeignet, Zusammenhänge und Entwicklungen im Wohnbereich darzustellen. Indem sie Architektur und Umweltgestaltung als wesentliche soziale, wirtschaftliche, technische und kulturelle Bereiche erkennen und vermitteln, stimulieren sie das Gestalten des Wohnbereichs auf verschiedenen Ebenen und durch verschiedene Akteurguppen.

#### *Wohnraum sichern*

Die Gemeinde ist für die

Wohnversorgung ihrer Einwohner zuständig. Gelingt es ihr, einkommensschwachen Haushalten den Zugang zu günstigen Wohnungen zu ermöglichen, unterstützt sie die wirtschaftliche Selbständigkeit dieser Haushalte und leistet einen effizienten Beitrag zur Reduktion von Fürsorgeunterstützungen.

Mit der Förderung kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsbaus kann die Gemeinde selber zur Sicherung günstigen Wohnraums beitragen. Sie ist dabei aber in der Regel auf die Zusammenarbeit mit Bauträgern angewiesen.

Hausbesitzer, insbesondere institutionelle Anleger, tragen eine soziale Verantwortung gegenüber dem Gemeinwesen und ihren eigenen Versicherungsnehmern. Sie können dieser gerecht werden, indem sie – durch gezieltes Vermieten günstiger Wohnungen mithelfen, strukturelle Wohnungsnot zu verhindern; – in Zusammenarbeit mit Gemeinden günstigen Wohnraum erstellen und erhalten.

Gemeinden werden sich, zusammen mit ihren eigenen Liegenschaftsverwaltungen, den Genossenschaften und Wohnungsbesitzern, weit stärker als bisher um die Reduktion struktureller Wohnungsnot kümmern müssen.

*Susanne Gysi / Alexander Henz*

#### **Anmerkungen**

1 Bassand, M. und Henz, A. (Hrsg.). Habitation Horizon 2000 – Wohnen 2000. Rapport final – Schlussbericht, Lausanne/Zürich: IREC-EPFL/Architekturabteilung ETH Z. 1988. 472 S.

2 Entwurfsspezifische Handlungsstrategien zeigt die Studie «Wohnungen für unterschiedliche Haushaltformen». Schriftenreihe Wohnungswesen 43 auf. Vergl. den Artikel ab Seite 60 in dieser Nummer

3 Bassand, M. und Henz, A. (Hrsg.). Zur Zukunft des Wohnens, Empfehlungen. Lausanne: Librairie Polytechnique, 1988. 115 S. (collection 2000/Schriftenreihe 2000, Nr. 1)

Bassand, M. et Henz, A. (éditeurs) Habitation Horizon 2000, recommandations. Lausanne: Librairie Polytechnique, 1988. 115 p. (collection 2000/Schriftenreihe 2000, Nr. 2)