

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 96 (2021)
Heft: 7-8: Wachstum

Artikel: "Unsere Stadt hat die ideale Grösse"
Autor: Liechti, Richard / Moraga, Jesús
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-977410>

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: 25.12.2025

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



Typisch für Albacete ist das Nebeneinander unterschiedlich hoher Häuser.

Der Architekt Jesús Moraga über den Wohn- und Städtebau in der spanischen Stadt Albacete

«Unsere Stadt hat die ideale Grösse»

Spanien hat in den letzten Jahrzehnten eine gravierende Landflucht erlebt. Dafür sind viele Städte rasch gewachsen. Wie bewältigt man dieses Wachstum in einer pulsierenden Provinzstadt? Jesús Moraga ist in Albacete (Region Kastilien-La Mancha) als Oberarchitekt unter anderem für den kommunalen sozialen Wohnungsbau verantwortlich. Er erklärt, warum die Lebensqualität in seiner Stadt immer noch gross ist – und warum die Sozialwohnungen zwar nicht billiger, aber oft besser sind.

Interview: Richard Liechti*

Wohnen: Jesús, wir kennen uns seit dreissig Jahren. Wie in Spanien üblich hast du nie viel von deinem Job erzählt. Was machst du genau?

Jesús Moraga: Ich bin «Arquitecto superior» bei Urvial, einem Unternehmen, in dem die Stadt Albacete ihren Wohnungsbau ausgelagert hat. Unser Bereich sind insbesondere die geförderten Wohnungen. Die Wirtschaftskrise von 2007 hat für uns einen grossen Umbruch bedeutet. Überproduktion und Spekulation führten damals dazu, dass der Immobilienmarkt zusammenbrach. Vorher konnte ich mehrere grosse Überbauungen mit Sozialwohnungen selbst entwerfen, wir erstellten auch städtische Wohnungen zum Verkauf. Seit der Krise konzentrieren wir uns auf den Unterhalt und die Verwaltung des Bestands. Da stehen wir oft vor komplexen Fragen, denn viele unserer Siedlungen liegen in sozial schwächeren Gegenden. Daraus sind in unserem Unternehmen auch neue Aufgaben entstanden. Und nach einigen Jahren Pause verfolgen wir nun wieder einzelne Neubauprojekte, allerdings nur «normaler» Mietwohnungen. Daneben sind wir beispielsweise auch für den Erwerb von Bauland für städtische Projekte zuständig.

Albacete ist im Ausland praktisch unbekannt. Dies liegt wohl daran, dass die Stadt kaum touristische Attraktionen besitzt und auch die Lage in einer grossen Ebene keine Vorzüge aufweist. Trotzdem lieben die Albaceteñas und Albaceteños ihre Stadt. Was macht für dich die Lebensqualität aus?

Ich definiere Lebensqualität in einer Stadt so, dass man alle Tätigkeiten und Bedürfnisse, sei es beruflich oder in der Freizeit, in einem vernünftigen Radius abdecken kann. Und genau das leistet unsere Stadt. Albacete mit seinen gut 170 000 Einwohnern ist gerade so gross, dass wir hier alle Annehmlichkeiten einer Stadt haben. Dazu zählen nicht nur die vielen Geschäfte, Lokale und das rege Nachtleben, sondern auch die noch relativ junge Universität. Die Distanzen sind immer noch überschaubar, die Verkehrsdichte nicht mit Grossstädten vergleichbar und die Kriminalität gering. Und wenn man hier einmal etwas nicht findet: Albacete ist Verkehrsknotenpunkt, in zwei Stunden ist man in Madrid oder in Valencia und den Ferienorten an der Küste.

Aber der Verkehr hat stark zugenommen.

Das ist vor allem für diejenigen ein Problem, die meinen, sie müssten auch für die kleinste Distanz das Auto nehmen und dann im Stau stehen oder keinen Parkplatz finden. Ich bewege mich im Zentrum fast nur zu Fuss oder mit dem Fahrrad. Deshalb finde ich auch, dass unsere Stadt jetzt die ideale Grösse hat. 250 000 Einwohner ist für mich die Obergrenze, danach wird eine Stadt aggressiv... Dann funktioniert vieles nicht mehr reibungslos.

Bild: Google Earth



Albacete liegt in der grossen Ebene La Mancha und wirkt ein wenig wie vom Himmel gefallen.

Eine Idylle also?

Nein, wie in ganz Spanien ist die Lage auf dem Arbeitsmarkt das grosse Problem. Vor allem junge Leute finden keine Jobs. Das wirkt sich auch auf den Wohnungsmarkt aus: Viele können sich keine eigene Wohnung leisten, sie leben auch mit über dreissig noch bei den Eltern.

Ich war zum ersten Mal in den späten 1980er-Jahren in Albacete. Da hatte die Stadt noch knapp 120 000 Einwohnerinnen und Einwohner, und mir fiel auf, dass niemand Eile hatte, selbst die Autos in überschaubarer Anzahl waren langsam unterwegs. Das hat sich seither gründlich geändert. Die Einwohnerzahl ist um mehr als 50 000 gestiegen – obwohl die Stadt keine grossen Industriebetriebe aufweist. Wie kam es zu diesem Wachstum?

Dieser Trend besteht schon viel länger. Als ich geboren wurde, zählte die Stadt gerade mal 70 000 Einwohner. Hauptgrund für die Zunahme ist klar die Landflucht. Die Leute haben ihre Dörfer verlassen, weil sie sich in der Provinzhauptstadt ein besseres Leben versprochen. Ein wichtiger Treiber sind die Landwirtschaft

Zur Person



Jesús Moraga (60) hat an der Universität Valencia Architektur studiert. Seit vielen Jahren ist er in seiner Heimatstadt Albacete (Autonome Gemeinschaft Kastilien-La Mancha) unter anderem für den sozialen Wohnungsbau verantwortlich. Die Stadt hat den Wohnungsbau und die Verwaltung der städtischen Wohnungen in der GmbH Urvial zusammengefasst, die Teil der Stadtverwaltung ist. Jesús Moraga hat in seiner Eigenschaft als Oberarchitekt bei Urvial verschiedene grosse Sozialwohnungssiedlungen selbst entworfen. Er lebt mit seiner Familie an zentraler Lage in Albacete, ist ein talentierter Schachspieler und hat jüngst die Bildhauerei für sich entdeckt.



Aus der Vogelschau zeigt sich die grosse Dichte in der Innenstadt.

und der Handel mit den regionalen Produkten. Der schafft viele Arbeitsplätze. Auch besitzt die Stadt inzwischen, etwas versteckt am Rand, eine Industriezone. Keine Grossbetriebe, sondern viele Dienstleistungen, etwa Transporte von Lebensmitteln. Und nicht zu vergessen die Universität, die dafür gesorgt hat, dass auch viele junge Leute zugezogen sind.

Für mich ist dabei eines erstaunlich. Die Stadt ist in den letzten Jahrzehnten vor allem in die Höhe gewachsen. Zwar gab es im Süden neue Quartiere, doch selbst heute erreicht man das Zentrum von jedem Punkt am Stadtrand zu Fuss. Eine solche Verdichtung ist genau das, was sich Urbanisten wünschen. Wie kam es zu dieser Entwicklung? Ich denke, dass hier verschiedene Faktoren mitspielen. Zum einen ist es die Tradition. Man lebt hier in den Dörfern traditionell eng zusammen und reserviert das Land für die Landwirtschaft – das haben auch die Zuzüger beibehalten. Bis heute wohnen viele Menschen hier gern möglichst zentral. Dann ist die Stadt in den Boomjahrzehnten im letzten Jahrhundert zu einem grossen Teil mit Häusern von lediglich zwei oder drei Geschossen überbaut worden. Des-

halb fällt es heute umso mehr auf, wenn sieben- oder achtgeschossig gebaut wird. Doch auch wenn Albacete von den teils recht engen Strassen aus gesehen heute dicht aussehen mag: Die einzelnen Blocks oder Strassenzüge sind hier recht gross und umfassen in den Innenbereichen oft auch Höfe und niedrigere Bauten.

Trotzdem fällt das Nebeneinander kleiner Alt- und hoher Neubauten sogar an zentralen Lagen auf.

Das ist schon richtig: Wenn hier ein Baufeld frei wird, baut man auch in den Quartieren nicht mehr drei- oder viergeschossig, sondern viel höher.

Dabei wäre ein Wachstum ins Umfeld eigentlich kein Problem. Albacete wirkt aus der Vogelschau wie vom Himmel gefallen. Rundum ist freies Land, es gibt keine Vorstädte oder nahe Dörfer.

Albacete ist wie ein Fächer angeordnet, bei dem eine Ringstrasse jeweils den nächsten Abschnitt begrenzt. Die Stadt könnte so tatsächlich problemlos um jeweils einen weiteren Ring wachsen. Man hat am südlichen Rand auch Entwicklungsgebiete bestimmt, aber ich glaube

nicht, dass sie in den nächsten zwanzig Jahren ausgeschöpft werden. Dafür gibt es auch wichtige finanzielle Gründe: Eine der gesetzlichen Vorschriften für die Umzonung von Landwirtschaftsfläche in Bauland ist die Erschliessung – Strassen, Wasser, Abwasser, Strom usw. Meist ist es deshalb günstiger, wenn man im bisherigen Siedlungsgebiet baut.

Kommen wir zurück zu deinem Bereich, dem geförderten Wohnungsbau. Wie viele solche Wohnungen besitzt die Stadt?

Die Stadt selbst besitzt rund 1000 Sozialwohnungen, die Regionalverwaltung Castilla-La Mancha nochmals 2000. Die Vermietung dieser Wohnungen läuft immer über die kommunalen sozialen Dienste.

Wie gross ist die Nachfrage? Geht es vor allem um Familien?

Die Vergabe ist insbesondere an Einkommens- und Vermögensgrenzen geknüpft. Und du wirst dich wundern: Mehr als die Hälfte aller neueren Wohnungen besitzt nur ein Zimmer und ist für Einzelpersonen bestimmt. Familien wählen hier eher Wohneigentum, auch die Alterung der Bevölkerung spielt natürlich mit. Und was die Nachfrage angeht: Als wir noch neu bauen konnten, hatten wir 5000 Interessenten für 200 Sozialwohnungen. In solchen Fällen lösten wir die Vergabe über eine Verlosung.

Baut ihr überhaupt keine neuen Sozialwohnungen mehr?

Nein, dafür fehlen schon seit langer Zeit die Mittel. Das entscheidet die Politik, sei es Gemeinde, Region oder Staat. Uns sind die Hände gebunden.

In Albacete gibt es viele einfache Häuser. Ich könnte mir vorstellen, dass günstige Wohnungen auch auf dem freien Markt verfügbar sind.

Das ist richtig. Die neuen Sozialwohnungen, die wir vor der Krise anbieten konnten, waren nicht billiger als Wohnungen auf dem freien Markt. Der grosse Unterschied liegt allerdings in der Qualität. Da gibt es für den Sozialbau nämlich auf nationaler Ebene Kriterien, die kontrolliert werden.

Wie ist denn der Standard dieser Wohnungen?

Alle Wohnungen verfügen über eine Grundausstattung in Küche und Bad, wozu etwa auch die eigene Waschmaschine oder ein Geschirrspüler zählen. Auch für bauliche Details wie Abstellflächen oder offene Bereiche gibt es genaue Vorgaben.

Du hast die Alterswohnungen als wichtigen Zweig angesprochen. Baut ihr auch ganze Alterssiedlungen oder mischt ihr die Generationen in der gleichen Siedlung? ➔



Auch im Stadtzentrum ist der Wohnanteil sehr hoch.



Keine Angst vor Schattenwurf: In den engen Strassen stehen die Bauten dicht beieinander.



Ausserhalb des Zentrums finden sich viele niedrige Backsteinbauten, die an die traditionelle Bauweise in den Dörfern erinnern (rechts). Links eine moderne Fortführung.



Jesús Moraga hat eine Reihe grösserer Siedlungen mit Sozialwohnungen selbst entworfen. Mit der Überbauung im Bild gewann er eine Auszeichnung.

*«Gemeinsame Räume
sind vor allem ein Herd
für Konflikte.»*

Beides. Jüngst haben wir aber auch eine Überbauung erstellt, wo die Wohnungen nur für junge Leute bestimmt sind.

Die Mancha hat ein extremes Klima. Im Sommer wird es oft 40 Grad, im Winter fällt das Thermometer unter null.

Grillpartys auf dem Balkon habe ich hier noch nie gesehen.

Nein, und deshalb habe ich bei meinen Bauten die offenen Bereiche auch auf ein Minimum reduziert. Wir machen die Erfahrung, dass Balkone und Terrassen von

den Mietern fast durchwegs verschlossen werden, um mehr Innenraum zu gewinnen.

In nördlicheren Ländern erleben wir einen Trend zu immer mehr Fensterfläche – auch da ticken die Spanier ganz anders.

Welchen Sinn hätte es, grosse Fenster zu bauen? Hier sind zehn Prozent Fassadenfläche für die Belichtung vorgeschrieben. Doch wo immer man hinschaut, die Storen sind bis ganz

unten zu. Wir leben hier noch immer ein wenig wie in den Zeiten der Araber.

Wie steht es mit gemeinschaftlichen Einrichtungen? In der Schweiz bieten viele gemeinnützige Bauträger Räume, die die Mieter frei nutzen können.

Wir haben auch solche Versuche gemacht, insbesondere bei Eigentumswohnungen, wo sich die Leute mehr absprechen müssen. Leider machen wir die Erfahrung, dass es nicht funktioniert. Ich würde sogar sagen: Jeder gemeinsame Raum ist vor allem ein Herd für Konflikte. Ich gebe dir ein Beispiel: Wir sind gesetzlich verpflichtet, in jedem Haus einen Velokeller einzurichten. Pro Wohnung ist ein halber Quadratmeter einzuplanen. Das Ergebnis: Der eine verliert den Schlüssel, der nächste behauptet, ihm sei das Fahrrad beschädigt oder aus dem Keller gestohlen worden. Es gibt nur Scherereien.

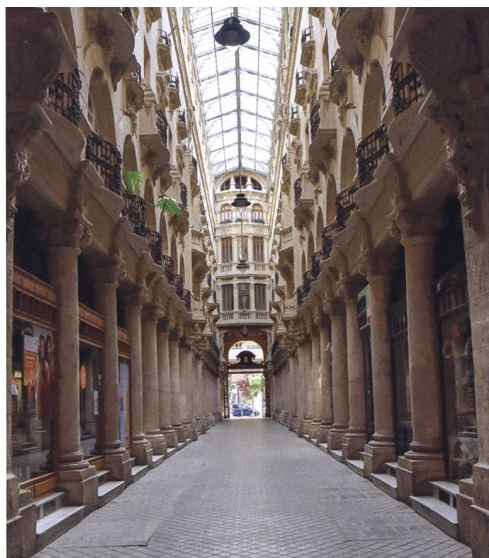
Viele spanische Städte haben Probleme mit den Wohnsiedlungen der Roma, für die man hier im Alltag noch unbelastet das Wort «gitanos», also «Zigeuner», verwendet. Diese Leute hat man einst in ghettoartigen neuen Überbauungen untergebracht – und damit prompt soziale Brennpunkte geschaffen.

Wir haben in Albacete zwei solcher Siedlungen oder Quartiere. Als ich vor fast dreissig Jahren mit meiner Arbeit begann, hausten die Leute dort tatsächlich unter unglaublichen Bedingungen. Heute sind diese Siedlungen weitgehend saniert, wobei die Stadt allerdings Pläne für den Ersatz von 600 Wohnungen hat – mit einem starken Fokus auf neuen Sozialwohnungen. Wir erleben aber auch, dass diese Volksgruppe ihre Quartiere selber aufwertet und dort sogar selber Häuser erstellt.

Die neuen privaten Mehrfamilienhäuser am Stadtrand gleichen sich und sind wenig spektakulär. Deine Bauten – ein Beispiel ist hier abgebildet – stechen hervor, etwa durch die Fassadengestaltungen.



Bei sommerlichen Temperaturen von mehr als 40 Grad besonders wichtig: der Stadtpark, der sogar aus der Vogelschau ersichtlich ist (Seite 35).



Eine der wenigen historischen Sehenswürdigkeiten: die Jugendstil-Einkaufspassage von 1925.



Die Stierkampfarena von 1917 lehnt sich stilistisch an die Architektur der maurischen Herrschaftszeit an. Sie verfügt über eine beeindruckende Kapazität von 12 000 Plätzen – bei damals gerade mal 32 000 Einwohnerinnen und Einwohnern.

Viele Architekten können nur kleinere Baulücken im bestehenden Gefüge schliessen. Ich hatte das Glück, dass ich grosse Parzellen oder ganze Strassenzüge planen durfte und damit viel mehr Freiheiten bei der Gestaltung hatte.

Wie haben sich die Überbauungen, die du entworfen hast, verändert?

Ich stelle fest, dass dort auch nach zwanzig Jahren noch immer dieselben Menschen leben.

Das führe ich auf die hohe Qualität dieser Wohnungen zurück. Viele dieser Mieterinnen und Mieter konnten sich nämlich seither verbessern und ihren sozialen Status steigern, bleiben aber trotzdem dort wohnen. Diese Stabilität wirkt sich in schwierigen Gegenden auch auf das Umfeld aus. Und das finde ich sehr erfreulich. ■

*Mitarbeit: Alicia Hernández

Anzeige



GARTENBAU-AUSSTELLUNG IN NÄNIKON

Lassen Sie sich inspirieren. Wann immer Sie wollen.

24 Stunden am Tag, 7 Tage die Woche begehbar.

Unsere Öffnungszeiten mit persönlicher Beratung:

Montag – Donnerstag 07.00 bis 12.00 Uhr

13.00 bis 17.00 Uhr (Freitag bis 16.00 Uhr)

Die Gartenbau-Ausstellung ist 24/7 geöffnet, nach Feierabend und am Wochenende ohne Beratung.

