

Bauen in China

Autor(en): **Heusser, Daniel**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Schweizer Ingenieur und Architekt**

Band (Jahr): **116 (1998)**

Heft 11

PDF erstellt am: **21.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-79464>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Daniel Heusser, Beijing und Shijiazhuang

Bauen in China

Vor dem Hintergrund von drei Jahren Planungserfahrung in China werde ich im folgenden versuchen, Strukturen jenes Baumarkts aufzuzeigen und Chancen wie Gefahren eines Engagements ausländischer Architekten in der Volksrepublik China zu durchleuchten.

Der jüngste Bauboom hat sich am augenfälligsten in Hochhäusern mit Luxuswohnungen, mit Büros, Hotels und Dienstleistungszentren artikuliert. Riesige Warenhäuser, angereichert mit Vergnügungseinrichtungen, schossen in vielen Städten aus dem Boden. Mengenmässig bedeutender aber war der Wohnungsbau für den Normalbürger. 1995 beispielsweise wurden gemäss Schätzungen rund 180 Millionen Quadratmeter Bruttogeschossfläche Wohnraum neu erstellt.

Baufaufgaben und -typen

Politische Massnahmen der Zentralregierung haben bewirkt, dass der Bau von teuren Gebäuden zusehends abnimmt. Seit letztem Jahr dürfen Staatsbetriebe nicht mehr in Luxusprojekte investieren, so dass der schillernde Bauboom zunehmend abflacht. Der Wohnungsbau fürs gemeine Volk dagegen wird von der Regierung stark gefördert.

Die unauffällige Masse bestreitet der mehrgeschossige Wohnungsbau. Es handelt sich dabei meist um nach Süden ausgerichtete, sechsgeschossige Wohnblöcke, die in grösserer Zahl hinter- und nebeneinandergestellt werden. Jedes Treppenhaus erschliesst pro Geschoss zwei, im Ausnahmefall drei Wohnungen. Die gefragtesten Typen sind Zweizimmerwohnungen oder Dreizimmerwohnungen mit je einer Diele, wobei letztere meist ein gefangener Raum im Zentrum der Wohnung ist. In ihr wird gegessen, sie dient aber auch als Wohnzimmer. Im Normalfall schliessen gegen Norden eine kleine Küche und eine Toilette an. Zur besseren Belichtung der Diele kann die Küche mit Fenstern gegen den Balkon versehen werden.

Die Bruttogeschossflächen bewegen sich zwischen fünfzig und achtzig Quadratmeter pro Einheit. Der Standard ist grundsätzlich niedrig, aber durchaus funktional. Küchen und Bäder werden meist gefliest den Bewohnern übergeben, der

Rest der Wohnung weist überwiegend Zementböden auf, die Wände sind verputzt und gegebenenfalls mit Kalkfarbe gestrichen. Wer es sich leisten kann, investiert dann in seine Wohnung, indem er die Balkone verglast, die Küche auf den nördlichen Balkon verlegt und somit zusätzlichen (allerdings nicht sehr funktionalen) Wohnraum gewinnt.

Die Bauträger dieser Projekte sind grössere Danweis¹ oder Immobilienfirmen. Danweis bauen zumeist Wohnraum für ihre Mitarbeiter. Gute Danweis sind an kostengünstigem, konventionellem Bauen in vernünftiger Qualität interessiert. Oft allerdings kommt es vor, dass allzu viele Beteiligte in ihre eigene Tasche wirtschaften. Die Rechnung wird selbstverständlich vom späteren Nutzer bezahlt, der mit schlechter Bauqualität konfrontiert wird.

Immobilienfirmen - seien sie staatlich, halbstaatlich oder privat - entwickeln oft ganze Strassengevierte² und verkaufen die fertiggestellten Wohnungen an Danweis oder private Käufer. Auch hier bestehen grosse Unterschiede zwischen den einzelnen Firmen, d.h. zwischen solchen, die Projekte mehr oder weniger seriös durchziehen, und jenen, die einen unverhältnismässig hohen Anteil der Ressourcen zweckentfremden.

Im Luxuswohnungsbau, der vor allem Landhäuser und Villen umfasst, bestehen ähnliche Strukturen, nur dass Danweis hier stärker zurückgebunden sind. Seit rund einem halben Jahr besteht - wie gesagt - eine Vorschrift, die allen staatlichen Betrieben verbietet, in Luxusprojekte zu investieren. Dadurch hat der Markt in diesem Segment in den meisten Provinzstädten einen deutlichen Dämpfer erhalten. Einzig Orte mit grösserer ausländischer Nachfrage sind von diesem Dekret der Zentralregierung weniger betroffen.³ Grundsätzlich wurde in chinesischen Städten in den letzten Jahren zu teuer und zu luxuriös⁴ gebaut, so dass heute viele Developers auf ihren Bauten sitzenbleiben und zusehends in Liquiditätsprobleme geraten.

Auch im Bereich des Büro- und Dienstleistungsbaus wurden Überkapazitäten geschaffen, vor allem im höheren Preissegment. Auch hier greift das Dekret der Zentralregierung, so dass heute in vielen Provinzstädten noch in der Planung befindliche Bürohochhäuser, Hotels und Warenhäuser kaum noch zu finanzieren sind.

Bauvorschriften

Die Bauvorschriften bergen keine grossen Überraschungen. Grundsätzlich gilt die Faustregel, dass in der Schweiz gültige Vorschriften auch in China die Hürde der Bewilligungsbehörde nehmen.

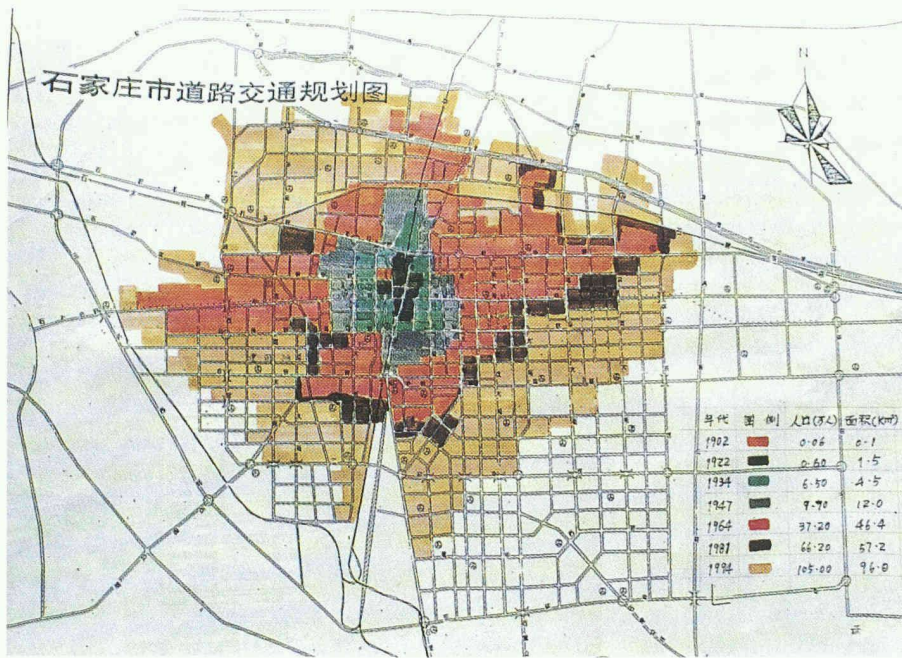
Unterschiede bestehen in den Bestimmungen zur Stabilität bei Erdbeben. Da das chinesische Rechtssystem immer noch im Aufbau ist, hat das Bauministerium letztes Jahr ausländische, in China ansässige Architektur-Joint-ventures gebeten, Unterlagen ihrer Heimatländer zur Verfügung zu stellen, um Referenzen beim weiteren Erlass von Gesetzen zu erhalten. Es ist folglich zu erwarten, dass ein Ausbau der Bauvorschriften stattfinden wird.

Die für das Stadtbild wohl prägendste Bauvorschrift ist die Bestimmung, dass Wohnbauten mit mehr als sechs Geschossen mit einem Lift auszurüsten sind. Da die Developers die Investitionskosten und die Nutzer die Unterhaltskosten von Liften gleichermassen fürchten, führt diese Vorschrift zu einer einheitlichen Gebäudehöhe der mehrgeschossigen Bebauungen. Neue Wohnbauten sind daher meist sechsgeschossig - oder dann deutlich höher. Ein Blick auf neue Wohnquartiere lässt rasch erkennen, dass je nach Flexibilitätsgrad der örtlichen Behörden auch sechseinhalb- bis achtgeschossige Bauten entstehen können: Parterre und erstes Obergeschoss werden infolge Gewerbenutzung von der Zählung ausgeschlossen, sehr zum Nachteil der Bewohner in den obersten Geschossen.

Weitere wichtige Vorschriften betreffen die Besonnungsregeln, die verlangen, dass jede Wohnung übers ganze Jahr täglich mindestens eine Stunde lang besonnt sein muss. Entsprechend sind die Mindestabstände zwischen den Wohnzeilen je nach geographischer Lage der Städte unterschiedlich. So gelten in Jinan oder Shijiazhuang ein Höhen-Abstandsverhältnis von mindestens 1:1.3, während in Beijing mindestens 1:1.5 einzuhalten ist.

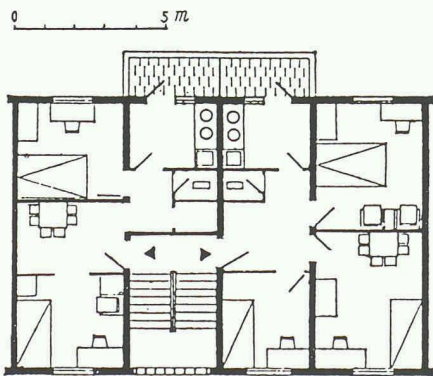
Ein wichtiges Planungsinstrument sind die Baulinien, mit denen zukünftige Strassenzüge gesichert werden. Die Baulinien werden dem Bauherrn vom Stadtplanungsamt mit Rotstift auf die Blaupausen des Katasterplans gezeichnet. Dazu bestimmt das Planungsamt, welche Abstände von den Baulinien eingehalten werden müssen. Entlang von Hauptstrassen haben mehrgeschossige Bauten⁵ oder Teile von Bauten mindestens fünf Meter zurückzutreten, Hochhäuser zehn Meter.

Entscheidend sind aber weniger die Unterschiede in der Gesetzgebung in den



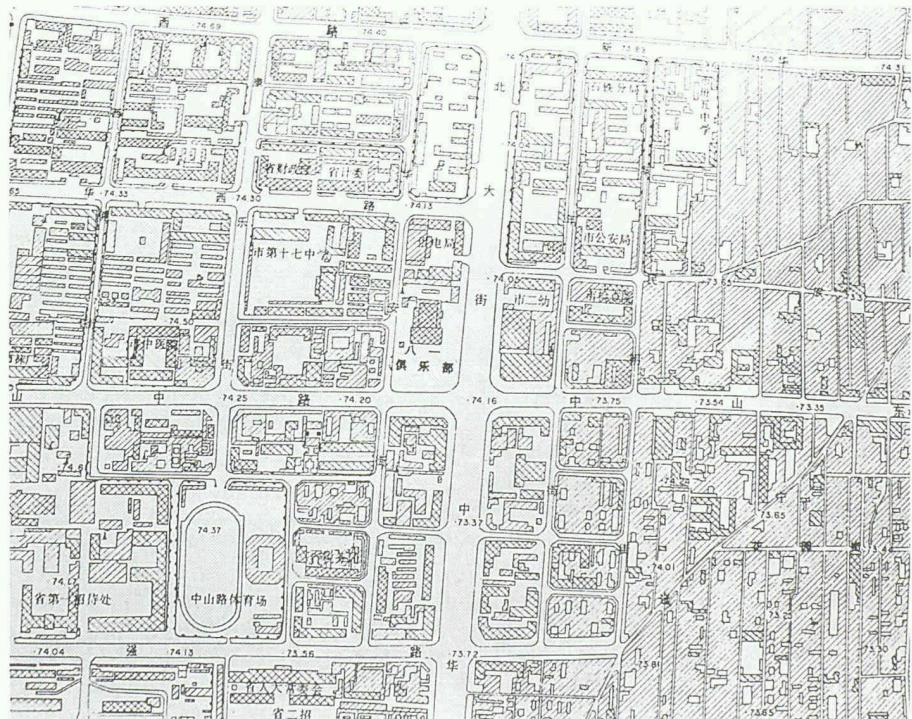
1/2

Entsprechend der Politik der Zentralregierung wachsen die Städte in Etappen. Seit den Reformen werden Ringstrassen gebaut und verschlingen oft wertvolles Agrarland. Verglichen zu anderen Provinzhauptstädten ist Shijiazhuang, links im Bild, eine junge Stadt wie etwa Shanghai. – Stadtstruktur im Zentrum von Shijiazhuang, etwa 1992. Rechts aussen «gewachsene» eingeschossige, links mehrgeschossige Wohnbebauungen aus der zweiten Jahrhunderthälfte. Das Bild zeigt, wie bestehende Strukturen für neue Hauptstrassen vollständig geopfert werden. Die auf die alten Verbindungswege zwischen den ehemaligen Dorfkernen zurückgehenden diagonalen Verbindungen werden nicht überlagert, sondern ersetzt (unten)



3

Die Treppenhäuser erschliessen in der Regel zwei Wohnungen mit gefangener Diele. Die Fassade mit Balkon ist gegen Süden gerichtet. Junge Architekten entwerfen neue Wohnungsgrundrisse, die Leaders jedoch bevorzugen die «bewährten» – wie oben dargestellt. Die Ein-Kind-Politik macht Wohnungen mit mehr Zimmern nicht opportun



verschiedenen Städten als vielmehr jene im Umgang mit den Vorschriften. Vorschriften sind nicht so zwingend, wie wir sie in der Schweiz handhaben, sondern eher eine Diskussionsgrundlage, auf der dann je nach Stellung des Bauwilligen im Beziehungsgeflecht die zu beachtenden Auflagen herausgeschält werden.

Diese schwache Rechtssicherheit bedeutet für die Architekten jedoch, dass sie wenig Planungssicherheit haben. So kommt es vor, dass ein Bauherr betont die vorschriftsgemäss festgelegte Bauhöhe müsse dank seiner guten Beziehun-

gen nicht eingehalten werden. Wieviel Spielraum genau besteht, lässt sich nicht sagen.

Die Sichtweise jedoch ist rein objektbezogen, d.h., weder die Bewilligungsbehörden noch Politiker, geschweige die Bauherren berücksichtigen das gesamtstädtische Umfeld. Einerseits mangelt es ihnen offensichtlich daran, im städtischen Kontext denken zu können, und andererseits wird argumentiert, dass die nahe Umgebung sowieso komplett erneuert werde, warum also überhaupt auf etwas Rücksicht nehmen?

Bauplanung und Bautechnik

Für den ausländischen Architekten sind die enorm kurzen Planungs- und Ausführungszeiten fremd. Oft ist man gezwungen, in wenigen Wochen, wenn nicht Tagen, Vorprojekte für grösste Überbauungen zu verfassen; teilweise in Form von «inoffiziellen Wettbewerben». Mehrere Architekturbüros werden angefragt, je zwei bis drei Varianten für ein Projekt zu verfassen. Erarbeitet werden Grundrisse, Schnitte und Flächennachweise, aber vor allem farbige Perspektiven. Diese Illu-

sionsarchitekturbilder sind für die «Leader» allzuoft das einzige Beurteilungskriterium hinsichtlich der Qualität der Projekte.

Der Bauherr wählt dann eines oder mehrere Projekte aus, die er zu verwirklichen gedenkt. Oft werden die vielen Projekte einfach als Ideenreservoir geplündert, d.h., der Bauherr «zimmert» sich sein Wunschprojekt aus verschiedenen Vorschlägen zusammen. Die Vergabe des Projektes erfolgt dann nicht zwingend an den Verfasser des besten Vorschlags, sondern an den Architekten mit den besten Beziehungen zum Bauherrn.

Die Ausführungspläne werden zu meist im Massstab 1:100 verfasst, wobei die Architekturinstitute auch für die Ingenieur- und Technikplanung zuständig sind. Mit der Übergabe der Ausführungspläne an den Bauherrn ist die Arbeit für den Architekten beendet, denn der Bauherr beauftragt selbständig Bauunternehmer und Bauüberwacher. Der Architekt hat wohl Unklarheiten in der Planung zu erörtern und für die offizielle Bauabnahme schliesslich seinen Stempel unter die Dokumente zu setzen. Im Normalfall ist er folglich bei der Umsetzung seiner Projekte nicht integriert, ausser in jenen seltenen Fällen, in denen ein Bauherr dies explizit wünscht – und auch bezahlt.

Die völlige Trennung von Planung und Ausführung hat zwar ihre Logik, doch ist sie entscheidend mitverantwortlich für die Schwächen in der Bauüberwachung und der Bauqualität, erlaubt sie doch vielen Bauabteilungen grosser Danweis, sich in dieser Form mittels eines «Teile und herrsche»-Prinzips zu bereichern.

Im Wohnungsbau sind Backsteinziegel und Beton die vorherrschenden Baumaterialien. Je nach den Anforderungen wird zuerst ein einfaches Betonskelett gebaut und mit Backsteinen ausgefacht, oder es werden Backsteinwände hochgezogen, zwischen die im Nachgang die Eisenbetonverstärkungen eingegossen werden.

Am Beispiel der Wärmedämmung lassen sich einige der Grundprobleme des Bauwesens gut verdeutlichen. Vier Probleme, die die Einführung von Wärmedämmungen behindern, werden von chinesischen Regierungsvertretern genannt:

- Mangelndes Bewusstsein: Energiesparen im Bau ist in den Köpfen der Entscheidungsträger nicht verankert.

- Systematische Schwächen im Baubereich: Ungebildete Wanderarbeiter, die in den Städten tätig sind, kennen neue Techniken nicht.

- Wirtschaftliche Bedenken: Wärmedämmung wird sich nicht lohnen.

- Prestigedenken: Wärmedämmungen lassen sich schlechter präsentieren als Hochhausbauten oder Ringstrassen.

Persönlich möchte ich folgendes anfügen:

- Energiekosten: Energie ist auch in China zu billig. Entsprechend lange sind die Amortisationszeiten von Wärmedämmungen.

- Vorschriften: Es bestehen nahezu keine Vorschriften, die den Energieverbrauch senken helfen. Vorschriften über die Verwendung von gelochten statt ungelochtem Ziegeln demgegenüber wurden erlassen, um den Verbrauch von Tonerde zu senken.

- Bauqualität und Kontrolle: Das Einführen einer Wärmedämmung erhöht die Anforderungen an die anderen Bauteile (etwa Fenster) und jene an die Verarbeitungsqualität.

In den letzten Jahren aber hat sich die Bauqualität enorm verbessert. Ein stetiger Fluss von Know-how aus dem Ausland half der Bauindustrie, adäquate Baumaterialien zu produzieren. Oft ist der Architekt jedoch mit der Tatsache konfrontiert, dass die nötigen Baumaterialien kurzfristig gar nicht erhältlich bzw. nicht zu bezahlen sind. Weil Bauplanung und Bauausführung nicht in gleichen Händen liegen, wird unter dem Zeitdruck auf der Baustelle mit ungeheurer Phantasie improvisiert. Für die Eröffnung eines neuen Gebäudes glänzt alles, aber die Details sind nicht von Dauer. Gewinn und kurzfristiges Denken schwingen obenauf.

Bauherrencharakteristika

Der Bauherr weiss meist nicht, was er will. Er ist weitgehend unvorbereitet, hat kaum Überlegungen zur Wirtschaftlichkeit angestellt. Der typische «Bauherrenmix» besteht aus folgenden Tendenzen und Gefühlslagen:

- Anlaufkosten minimieren: Diese Tendenz äussert sich u.a. sehr negativ für Architekten, denn sie bedeutet nichts anderes, als dass Architektenhonorare gedrückt und möglichst spät bezahlt werden. Entsprechend hoch sind daher die Vorleistungen der Architekten, bis sie zu einem Vertrag und zu Honoraren kommen.

- Marktbewusstsein: Der Bauherr weiss, dass er König ist. Er ist sich bewusst, dass er Architekturleistungen im Moment billig einkaufen kann, und er setzt diese Macht ein.

4/5

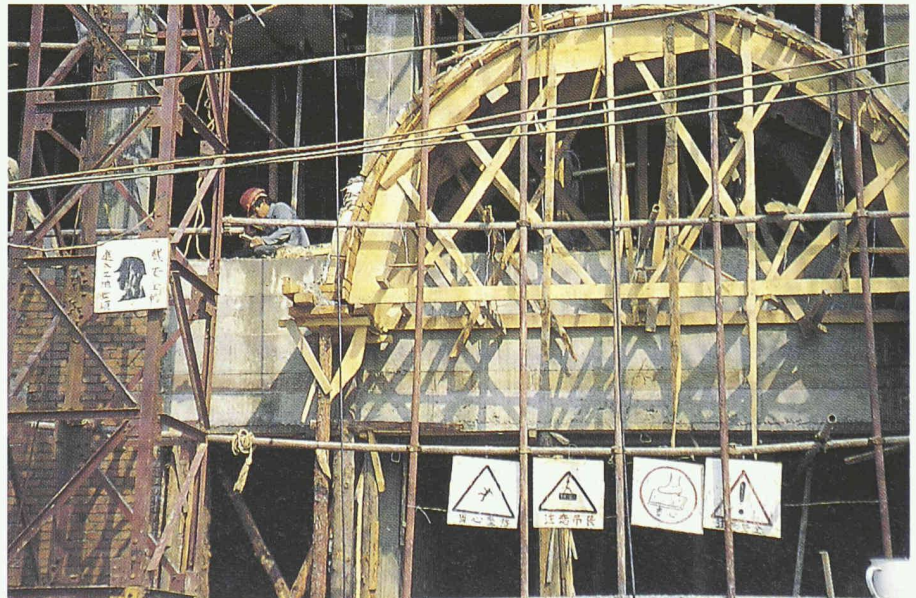
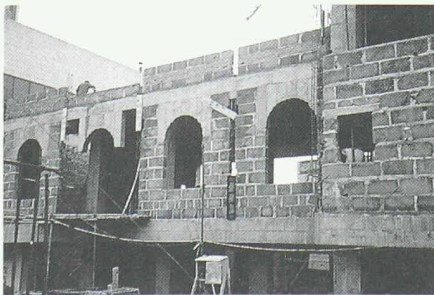
Bei neuen Wohnsiedlungen, hier in Jinan, werden die Balkone von vornherein verglast. Viel Beachtung erhält die Umgebungsgestaltung. Oft wird auf die typische Ummauerung der Wohnblocks verzichtet (linkes Bild). Der Massstabssprung in chinesischen Städten ist eklatant! Im Vordergrund die gewachsene Stadt von Shijiazhuang – im Hintergrund eine Stadterneuerung

6/7

In vielen Städten mit Sonderwirtschaftszonen wurden grosse Quartiere mit sogenannten Villen erstellt, dies in der Hoffnung, dass reiche Überseechinesen oder ausländische Experten sich ein derartiges Einfamilienhaus leisten; diese Häuser in Qingdao sind seit über einem Jahr ohne Käufer. Im Hintergrund das Meer und ein Hotel «à la Weissem Haus» (linkes Bild). Meistens aber ist die Versorgung in diesen Quartieren derart mangelhaft, dass Ausländer sich lieber eine Suite in den leeren Hotels mieten

8/9

Die Bautechnik hinkt den Ideen der Architekten hinterher. Das Baumanagement entspricht nicht den nötigen Anforderungen – hier wäre ein Know-how-Transfer sicherlich zweckmässig (linkes Bild). Auf Baustellen wird mit Hunderten von Arbeitern – die oft gleichzeitig auf diesen wohnen – und mit einfachsten Mitteln gebaut. Da die meisten Bauarbeiter, die vom Land kommen, kaum lesen können, wimmelt es von Bauplänen und Piktogrammen



▪ **Händlermentalität:** Der Bauherr sucht stetig nach Gleichgewichten im Beziehungsgeflecht zwischen Architekten, Baubehörden und Ausführungsfirmen. Verträge sind Dokumente, auf die man sich zu einem bestimmten Zeitpunkt geeinigt hat, die aber jederzeit wieder in Frage gestellt werden können.

▪ **Unsicherheit:** Der typische Bauherr ist schlecht vorbereitet. Er kennt meistens die Bedürfnisse der zukünftigen Nutzer nicht, sei dies aus Unkenntnis, sei es aus Ignoranz.

▪ **Folglich fehlender Horizont:** Der Bauherr ist in der Regel nicht identisch mit späteren Benutzern. Meist werden keine Betriebskosten berücksichtigt, und Käufer sind nicht in der Lage, diese abschätzen zu können.

▪ **Imagebewusstsein:** Bauherren wollen sich durch ihre Bauten profilieren. Das äussert sich derzeit im Ruf nach «europäischer» Architektur und nach Hochhausbauten.

▪ **Ideenklau:** Die Bauherren können sich nun Auslandsreisen finanzieren, auf denen sie ihre Idealprojekte aussuchen. Zu Hause verlangen sie von den Architekten aufgrund von Fotos einen «gleichen» Entwurf, auch wenn das ursprüngliche Projekt eine völlig andere Nutzung und Lage hat.

Second jobs und Zweigbüros – ausländische Architekten

China zeichnet sich noch heute durch rege Bautätigkeit aus. Der Boom von Anfang der neunziger Jahre aber ist abgeflacht, und bereits klagen Architekturbüros über mangelnde Auslastung. Eine Strukturbereinigung wird voraussichtlich bei den mittelgrossen, staatlichen Architektur- und Planungsinstituten erfolgen.

Vorerst werden viele dieser Institute durch die staatliche Stützungspolitik am Leben gehalten. Bauherren sind daher in der Lage, Architektenhonorare bis weit unter die Normansätze zu drücken. In Provinzstädten, in denen eigentlich Architektenhonorare von rund 2% der Bausumme bezahlt werden sollten, gehen Projekte teilweise für ein Architektenhonorar von 0,8% über den Tisch. Unnötig zu sagen, dass für diese Margen selbst chinesische Institute Mühe haben, kostendeckend zu arbeiten. Solange aber die Mehrzahl der Beteiligten von dieser Situation profitiert, ist eine grundlegende Änderung der Situation nicht zu erwarten. Dies wird so lange der Fall sein, bis sich der Staat entscheidet, im Zuge der marktwirtschaftlichen Refor-

men unrentable Betriebe zu schliessen und – als gefürchteten Nebeneffekt – überzählige Mitarbeiter auf die Strasse zu stellen. Es kommt vor, dass solche Firmen regelrecht geplündert werden. Die guten Mitarbeiter arbeiten längst in anderen Danweis, die schlechten drehen in kaum beheizten Büros Däumchen. Die Firma schreibt Verluste, bearbeitet kaum Aufträge, trägt aber sämtliche Kosten für die soziale Sicherheit, auch der weggezogenen Mitarbeiter; Löhne werden teilweise weiter ausbezahlt.

Für initiative junge Architekten ist dieses Umfeld interessant, da sie oft Arbeiten ausserhalb ihrer Danwei als Second jobs haben. Das gleiche gilt für Studenten, die in ihrer Freizeit die Gelegenheit wahrnehmen, grosse Projekte zu planen. In schwieriger werdenden Zeiten verfügen diese «Freizeitarchitekten» noch stets über gute Voraussetzungen, weil sie sehr flexibel reagieren und auch längere Durststrecken dank ihrer «Danwei-Rückversicherung» durchstehen können. Zum Teil sind diese Zweitjobs zwingende Folge von zunehmender Zahlungsunfähigkeit der eigenen Danweis.

Grössere Institute reagierten schon in den achtziger Jahren mit der Eröffnung von Zweigbüros in den lukrativeren Märkten Südchinas. So hatten sehr viele Architekturinstitute auf Provinz- und Stadtstufe Büros in der Sonderwirtschaftszone Shenzhen an der Grenze zu Hongkong oder auf der Insel Hainan eröffnet. Diese Brückenköpfe erlaubten es Büros aus dem Norden, am kräftigeren und früher einsetzenden Wirtschaftsaufschwung im Süden teilzuhaben.

Da die Bauwirtschaft nach einer Phase der Überhitzung sich dort nun ziemlich frostig unterkühlt zeigt, ist der Rückzug aus Hainan bei den meisten bereits vollzogen. Nun sind eher Allianzen denn Zweigbüros als (Überlebens-)Strategien gefragt. Das rührt nicht zuletzt daher, dass die lokalen Regierungen zusehends dazu übergehen, lokale Architekten zu bevorzugen und den Zugang für Firmen aus anderen Gegenden zu erschweren.

Für Architekten aus dem Ausland ist es praktisch nur mit einem chinesischen Partner möglich, in China tätig zu sein.⁶ Mit dem richtigen chinesischen Partner aber können durchaus Projekte realisiert werden, auch wenn es für europäische Architekten weiterhin schwierig ist, mit rein chinesischen Projekten Gewinne zu erzielen. Ein Engagement in diesem Markt braucht neben dem festen Willen auch den nötigen langen Atem.

Eine Tätigkeit in China macht aber für Firmen Sinn, die weltweit tätig sein wollen oder Asien als einen ihrer Märkte an-

sehen. Weiter ist zu überlegen, wie Engagements in China und Europa zusammenpassen können. Gehören etwa Bauherren zum angestammten Kundenkreis, die auch in China als bedeutende Partner gewonnen werden könnten?

Adresse des Verfassers:

Daniel Heusser, dipl. Arch. ETH/SIA, c/o Yaru Architecture Design Co. Ltd., CN-100027 Beijing. E-Mail: yarui@compuserve.com oder yaruibj@public.bta.net.cn

Anmerkungen

¹Danwei: Arbeitseinheit. Meist grösserer Staatsbetrieb, der für den Angestellten «Heimat» bedeutet. Die Danwei sorgt für Arbeit, Einkommen, Wohnung, medizinische Betreuung, Altersrente usw.

²Strassengevierte sind in China traditionell recht gross. Strassenraster von je 500 Meter Seitenlänge sind keine Seltenheit. Die Feinerschliessung durch öffentliche Strassen existiert oft nicht, sondern erfolgt innerhalb der Mauern der Danweis, die sich mit Toren gegen die Strasse präsentieren.

³Allerdings hat das in den letzten Jahren erstellte Überangebot in diesem Bereich in Shanghai bereits zu Leerbeständen und damit zu massiven Preissenkungen geführt. Weitere Städte, so unter anderem Beijing, werden zweifellos folgen.

⁴«Luxuriös» darf nicht mit dem verwechselt werden, was wir in der Schweiz darunter verstehen.

⁵Also bis zu sechsgeschossige Bauten, was etwa 20 Metern Traufhöhe entspricht.

⁶Yaru Architecture Design Co. Ltd.» gehört zu den wenigen europäisch-chinesischen Joint-ventures, die über eine chinaweite Lizenz A verfügen.

Bilder

1, 2, 5: Daniel Heusser, Beijing/Shijiazhuang. 4, 6, 7, 8, 9: Beat Schwarzenbach, Frauentfeld.