

DIE NEUMÖBLIERUNG des Landes

Es ist Zeit für eine radikale Umkehr: Anstatt den undefinierbaren Siedlungsbrei zwischen Boden- und Genfersee zu sanieren, wäre es gescheiter, die Hüsl-Schweiz abzureisen und durch verdichtete Neubauten zu ersetzen. Das spart Fläche, Energie und sehr viel Geld

→ von Philippe Welti

Aufgewachsen bin ich im Spiegel bei Bern, in einem Einfamilienhaus auf der Schulter des Berner Hausberges, dem Gurten. In der Stadt unten sagt man, der Spiegel sei ein «besseres Quartier». Klar, hier wohnen Bundesräte: einst Rudolf Gnägi und Alfons Egli, heute Simonetta Sommaruga. Im Spiegel herrschen Rückgezogenheit und gehobener Vorstadtmief. Soziales Leben findet nur in der Familie statt. My Hüsl is my Castle. Damals in den 70er-Jahren verdeckten Thuja-Hecken die Sicht auf die Häuser mit ihren schmiedeisenen Toren und vergitterten Fenstern. Ein Nachbar, ein renommierter Goldschmied, stellte eines Tages eine Infanteriekanone in seinen Garten. Das war dann auch meinem Vater zu viel. Nach seiner Intervention justierte der Nachbar die Kanone neu – das Rohr nicht mehr auf das Schlafzimmer meiner Eltern gerichtet.

Ein bauliches oder soziales Zentrum fehlt dem Spiegel noch heute. Hier lebt man seit je für sich. In seinem Kokon fühlt man sich so wohl, dass man ihm sogar die sozialen Kontakte opfert. Nur ich war nicht glücklich. Wie oft hatte ich mir gewünscht, in einem lebendigen Quartier zu leben – vielleicht sogar mit Kindern in der Nähe!

Der Spiegel ist kein Einzelfall. Quartiere wie hier gibt es vielerorts in der Schweiz. Sie sind die Folge des Einfamilienhäuschen-Krebses, der das Land überwuchert. Jährlich verbauen wir eine Fläche von der Grösse des Zugersees. Wenn das Siedlungswachstum wie bisher weitergeht, ist die Schweiz in 400 Jahren total überbaut. In den

letzten 30 Jahren nahm die überbaute Fläche pro Einwohner von 386 auf 406 Quadratmeter zu. Ein Drittel davon entfällt allein auf Verkehrsflächen.

EINE HALBE MILLION EINFAMILIENHÄUSER SIND SANIERUNGSBEDÜRFTIG

Wer die Natur liebt, lebt schon heute in verdichteter Bauweise in der Stadt. Die Probleme sind auf den letzten freien Flächen auf dem Land zu orten. Dort grassiert die Zersiedelung. Der Hauptverantwortliche des Landverschleisses hat einen Namen: Das schweizerische Einfamilienhaus, noch immer der Traum des unteren Mittelstandes. 800'000 Einfamilienhäuser wurden in den letzten 60 Jahren übers ganze Land verteilt erstellt. 500'000 davon sind heute sanierungsbedürftig. In 20 Jahren müssen diese Bauwerke entweder total überholt oder abgebrochen werden. Kosten für eine Sanierung pro Einfamilienhaus inklusive Infrastruktur: rund 500'000 Franken. Heute kommen diese Gebäude in den Genuss des Klimarappens, der pro Quadratmeter sanierter

Isolationsfläche ausbezahlt wird. Da ein Einfamilienhaus proportional eine grössere Aussenfläche aufweist als ein Wohnblock oder ein innerstädtisches Haus, ist eine Sanierung ineffiziente Symptombekämpfung. Es wird eine Bauweise belohnt, die es nicht verdient.

Würden die halbe Million sanierungsbedürftiger Einfamilienhäuser abgebrochen und durch Neubauten ersetzt, liessen sich jährlich 14 Milliarden Franken einsparen, gewännen wir 500 Quadratkilometer Land und bräuchten 29'000 Gigawattstunden weniger Strom pro Jahr. Dies entspräche der jährlichen Produktion unserer fünf AKWs.

KOSTENWAHRHEIT WIRD KOMMEN

Noch können sich viele Schweizer das Haus auf dem Land leisten. Was aber ist in einigen Jahren, wenn sich die Energie massiv verteuert und, wie beim Kehrlicht, die Kostenwahrheit bei der Erschliessung eingeführt wird? Bereits jetzt machen sich Stimmen dafür stark. Hauseigentümer übernehmen dann anteilmässig die Kostgen für Bau, Unterhalt und Sanierung ihrer Erschliessungsleitungen und Strassen selbst. Pro Einfamilienhaus ist das ein Betrag, der schnell einmal 100'000 Franken erreicht. Noch ist es nicht so weit.

Das von Bund und Kantonen geförderte Label Minergie, das wir seit 13 Jahren kennen, ist einer der Treiber der Zersiedelung. 80 Prozent der zertifizierten Objekte sind Einfamilienhäuser auf der grünen Wiese.

Wertvolle Landwirtschaftsböden wurden in

Jährlich verbauen wir eine Fläche von der Grösse des Zugersees. Wenn das Siedlungswachstum wie bisher weitergeht, ist die Schweiz in 400 Jahren total überbaut.



Einfamilienhäuser irgendwo in der Agglomeration: Einfamilienhäuser, wenige Reihenhäuser und Wohnblöcke aus den 60er Jahren

den letzten Jahren dadurch zerstört. In den Einfamilienhausplantagen langweilen sich Hausfrauen und –männer, ob mit oder ohne Kinder, während der Partner durch verstopfte Strassen pendelnd zum Arbeitsort und wieder zurück stresst. Untersuchungen zeigen: Glücklich lebt man so nicht. Die Scheidungsraten steigen. Um deren Langzeitfolgen in den Griff zu bekommen, ist eine Psychosozialindustrie entstanden. Kinder und Hausfrauen werden so für das Leben in der Langweile gestählt, Männer ins Fitnesscenter geschleppt. Nach der Arbeit arbeiten sie dort weiter – an Geräten, für deren Benutzung sie zahlen. Weil in den Siedlungen kein Metzger und kein Bäcker wirtschaftlich überleben kann, sind Einkaufszentren auf der grünen Wiese erfunden worden. Das Wichtigste dabei sind die Parkplätze. Nach der Therapie oder dem Fitness gehen die Menschen einkaufen und schleppen ihre Einkäufe ein paar hundert Meter zum Parkplatz, gleich weit wie früher die Distanz zum Quartierladen betragen hatte. Dann fahren sie zwanzig Kilometer nach Hause in ihre Minergie-Häuser.

Die beim Gebäude eingesparte Energie wird im Verkehr wieder verpufft. Die Erhöhung der SBB-Tarife ist ein erster Schritt in Richtung Kostenwahrheit. Falls irgendwann die kilometerabhängige Fahrzeugsteuer eingeführt wird, werden die Einfamilienhäuser-Wüsten auf dem Land freiwillig geräumt. Auch die als «Kraftwerke» gepriesenen Bauten mit positiver Energiebilanz entpuppen sich als Etikettenschwindel. Ein sanierungsbedürftiges Haus in der Stadt mit öV-

Anschluss ist in der Gesamtbilanz immer noch deutlich energieeffizienter.

ABBRUCH STATT SANIERUNG

Das Problem der Zersiedelung lösen nicht Volkssinitiativen, die das Bauen beschränken. Man muss rechnen können.

Langfristig kostengünstiger als die teure, aber ineffiziente Sanierung von Altbauten ist deren Abbruch. Eine Siedlung mit 500 Einfamilienhäusern im Mittelland lässt sich heute ohne Subventionen rentabel abrechnen und mit einem neuen Siedlungskonzept neu aufbauen. Die Rechnung ist einfach: Verzichtet der Hausbesitzer auf dem Land auf die Sanierung seines Hauses, macht bei einem Neubauprojekt mit und erwirbt im Stockwerkseigentum eine grosszügige Wohnung, spart er 28'000 Franken im Jahr. Während beim sanierten Einfamilienhaus jährliche Kosten von 64'000 Franken (inkl. Hypozins, Energie, Unterhalt, graue Energie, Verkehr und Amortisation) anfallen, ist das Neubauprojekt mit 36'000 Franken

sehr viel günstiger. Wie finanzieren wir das? Wer sein Häuschen saniert, braucht einen Kredit der Bank. Anstelle der Sanierung finanziert ihm diese ein modernes und kostengünstigeres Eigenheim in einer energieeffizienten, verdichteten Siedlung. Da für die Bank das Risiko beim Neubau kleiner ist als bei der Finanzierung eines überholten Konzepts, gewährt sie unserem Hausbesitzer erst noch einen günstigeren Hypothekenzins.

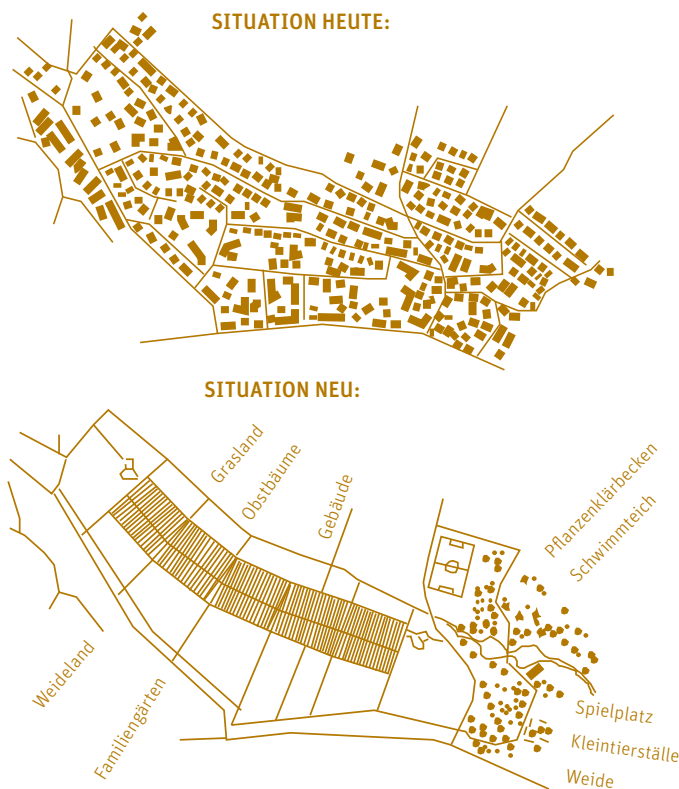
WOHNEN AUF DER AUTOBAHN

Rolf Schoch, der 72-jährige Berner Architekt und Solarpionier, hat für die Neumöblierung des Landes ein bestechendes Konzept. Es basiert auf der Achsenerschliessung, das heisst den Bau von Häusern entlang von oder über Strassen, dort, wo bereits alles zubetoniert ist, zum Beispiel auf Autobahnen. Damit lassen sich Land und Erschliessungsstrassen einsparen. Als Nebeneffekt, löst der Bau auch noch das Lärmproblem und wertet damit die Umgebung auf. Heute trennen Strassen ganze Dörfer und Stadtquartiere. Mit Autobahnüberdeckungen können diese wieder zusammengeführt und belebt werden.

Seine Vision hat er bereits in konkrete und realisierbare Pläne umgesetzt, die vielerorts in der Schweiz realisiert werden könnten. Weit gediehen ist «Forest Hill», ein 30 Meter hoher Häuserriegel über der Autobahn. Dieser soll nördlich des Länggass-Quartiers in der Stadt Bern entstehen. Konzipiert in Form einer Schrägseilbrücke mit einer Länge von einem Kilometer sollen hier 1000 Wohnungen und 2000 Arbeitsplätze entstehen. Das Projekt ➡

—
*In den
 Einfamilienhausplantagen
 langweilen sich Hausfrauen
 und –männer, ob mit oder
 ohne Kinder, während der
 Partner durch verstopfte
 Strassen pendelt.*

ABRISS UND NEUBAU STATT SANIERUNG: *Der Gewinn an Freiraum ist enorm*



SITUATION HEUTE:

Arealgrösse ca.	530'000 m ²
Häuser/Wohnungen ca.	540
Bewohner ca.	1650
Bruttogeschossfläche ca.	812'000 m ²
Strassen inkl. Industrieanteil	12 km

SITUATION NEU:

Arealgrösse	530'000 m ²
Gebäudegrundfläche ca.	36'000 m ²

Bruttogeschossfläche ca.

Wohnen	77'500 m ²
Dienstleistung, Gewerbe, Schulen	40'000 m ²
Industrie/Landwirtschaft	10'000 m ²
Bewohner ca.	2100
Arbeitsplätze ca.	475
Strassen, bestehend und neu	2,5 km

Aussenbereiche:

Pflanzenklärbecken ca.	2500 m ²
Schwimmteich	2500 m ²
Spielflächen	12'500 m ²
Park, Wald ca.	110'000 m ²
Familiengärten	36'000 m ²
Weiden, Grasland	365'000 m ²
Hochstammobstbäume	260 St

Energieeinsparungen pro Jahr 27 GW

verbraucht dabei keinen Quadratmeter Land und ist damit eine Alternative zur «Waldstadt Bremer», der 34 Hektaren Wald zum Opfer fallen sollen. Kein Wunder, regt sich dagegen Widerstand. Voraussichtlich 2014 stimmt die Stadtbevölkerung über die Überbauung für 8000 Menschen ab.

«Überall, wo Bauland teurer ist, sind Autobahndeckel finanzierbar», sagt Schoch. Die

Stadtnähe ist nötig, auf dem Land rechnen sich Überdachungen nicht. Bei Schochs Konzept kostet der Quadratmeter Brückenboden 800 Franken. Wie ist das realisierbar? «Forest Hill» hat einen grossen Vorteil: Grund und Boden erhält er dafür gratis. «Das Land ist bereits bezahlt. Wir stellen es dem Bauherrn nicht nochmals in Rechnung», sagt Thomas Rohrbach, Sprecher des Bundesamtes für Strassen, welches das Projekt unterstützt.

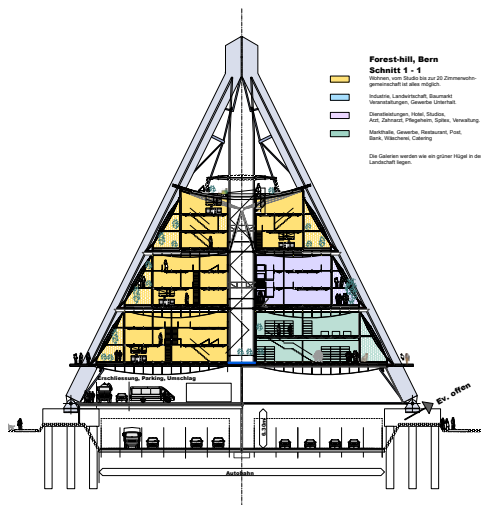
DAS ZAUBERWORT HEISST ...

Was braucht es, um die Vision einer baulich, energetisch und sozial zukunftsweisenden Schweiz zu

realisieren? Das Zauberwort heisst: Kostenwahrheit. Führt man diese nur im Bereich der Infrastruktur ein, genügt dies bereits. Wenn eine in die Jahre gekommene Einfamilienhaussiedlung auf der grünen Wiese saniert werden soll, betrifft das nicht nur die Häuser, sondern auch die Infrastruktur. Diese wird heute grösstenteils durch die Gemeinde zur Verfügung gestellt und finanziert. Da aber bei Villen am Millionenhügel der Anteil der Erschliessungsstrassen pro Haus höher liegt als in der Stadt bei einer Mietwohnung, wird das bald einmal astronomisch teuer.

Die Häuser werden dadurch so unrentabel, dass man sie besser abbricht. Logischerweise müsste die Kostenwahrheit auch bei der Energie und im Verkehr eingeführt werden, weil sonst die Nichtpendler die Pendler finanzieren. Mir der vollen Überwälzung der Bahn- und Strassenkosten auf die Konsumenten wird in den Einfamilienhausplantagen ein kollektives Zähneknirschen ausbrechen. Deren Bewohner werden gerne ausziehen und verdichtete Siedlungen in Stadtnähe nutzen. Und die Schweiz würde ein Garten mit blühenden Land- und Nachbarschaften. ■

Philippe Welti schreibt regelmässig für den Zeitpunkt und war Geograph und Raumplaner, bevor er sich dem Journalismus zuwandte.



So könnten nach Ansicht des Berner Architekten Rolf Schoch Autobahnen überbaut werden: Projektskizze für den Abschnitt beim Berner Bremgartenwald.

Noch können wir uns das Haus auf dem Land leisten. Was aber ist in einigen Jahren, wenn sich die Energie massiv verteuert und die Kostenwahrheit bei der Erschliessung eingeführt wird?