

WER HAT HIER EIGENTLICH STRESS MIT DICHTEN? EXPERTEN DISKUTIEREN «DICHTESTRESS»

Dichtestress gibt es – wissenschaftlich gesehen – nicht. Ob Dichte als Stress oder als Gewinn empfunden wird, hängt von der subjektiven Bewertung der jeweiligen Situation ab. Dass der Zersiedelung mit dichtem Bauen begegnet werden muss, ist ein allgemein akzeptiertes raumplanerisches Ziel. Nur, bei der Umsetzung hapert es. Noch fehlen weitgehend die geeigneten Rezepte sowie die nötigen Verfahren und Instrumente. Klar ist aber, dass Verdichtung mit Qualität verbunden sein muss. Dies ist das Fazit eines multidisziplinären Round-Table Gesprächs auf Einladung der HIG Immobilien Anlage Stiftung im Literaturhaus Zürich.

Acht Frauen und Männer diskutieren aus unterschiedlichen Sichtwinkeln zwei Stunden lang über ein höchst aktuelles Thema – in seiner ganzen Breite. Haben die Schweizer Dichtestress? Dass dicht gebaut werden muss, wird von den Raumplanern allgemein akzeptiert, aber bei der Bevölkerung gibt es viel Verunsicherung. Im Kern geht es um die Frage, wie die Immobilienbranche in diesem Umfeld bei allen Stakeholdern die nötige Akzeptanz und damit die Voraussetzungen schaffen kann, um dieses Ziel im konkreten Fall auch umsetzen zu können.

Die Sichtwinkel der Teilnehmenden an der Runde – Psychologie, Mobilität, Politik, Migration, Projektentwicklung, Investment, Markt und Raumplanung – liefern eine anregende Diskussion. Diese fängt mit der Frage «Was bedeutet das Wort Dichtestress für Sie?» an.

EIN SCHWEIZER UNWORT

Das Kunstwort «Dichtestress» sei zwar gut gewählt, um die Diskussion in Gang zu bringen, aber sonst findet es wenig Sympathie in der Runde. Der Begriff sei in den letzten Jahren erstmals

aufgetaucht und werde im Ausland sofort mit der Schweiz in Verbindung gebracht. Weder in der Psychologie noch im Planungsalldag oder in der Immobilienwirtschaft tauche das Wort

«Die Leute wollen alle in die Stadt, mit so viel Infrastruktur wie möglich»

auf. Der Politiker bringt es pragmatisch auf den Punkt: «Stress ist für den Zuger Regierungsrat Heinz Tännler der Druck, Lösungen zu finden für echte Probleme. Wohnungsmangel und Verkehr seien die Herausforderungen – der Wohnraum pro Kopf sei enorm hoch und die Pendlerströme nähmen zu. Der Begriff Dichtestress sei überzeichnet: «Politik ist mitunter sehr erfinderrisch.» Eigentlich ginge es aber darum, wie wir die Probleme der nächsten zwanzig, dreissig Jahre lösen.

Aus fachlicher Sicht ist das Kunstwort eine pseudowissenschaftliche Synthese mit einer physikalischen und einer psychologischen Komponente. Laut Psychologin Johanna Friedli ist Dichte



als Begriff allenfalls in der Tierwelt anwendbar. «Crowding», ein Begriff aus der Massenpsychologie, wäre passender, wenn es um die Frage «was bewirkt Menschendichte?» geht. Crowding sei per se nicht negativ – subjektiv werde Stress nur dann erlebt, wenn die Faktoren vom Individuum negativ wahrgenommen und bewertet werden: Erlebe ich eine Situation als bedrohlich, oder kann ich sie beeinflussen? Kann ich meine Ziele weiterhin realisieren oder fühle ich mich beeinträchtigt?

Dichtestress hat im Zusammenhang mit den jüngsten gegen Migration gerichteten Initiativen Einzug in die Schlagzeilen gefunden. Ausländer hätten aber mit Dichte nichts zu tun, man hätte da eigentlich gegen Wachstum oder gegen Zersiedelung sein müssen, meint Raumplaner Beat Suter. Urs Betschart unterstützt diese Aussage: «Die Zuwanderer sind wesentlich am Wirtschaftswachstum beteiligt.» Im Kanton Zürich habe beispielsweise der Anteil der deutschen Staatsangehörigen in den vergangenen Jahren stark zugenommen, ohne dass daraus grössere Probleme entstanden seien. Interessant sei auch, dass der Kanton Zürich die Initiative gegen Masseneinwanderung abgelehnt hat – ein Beweis dafür, dass Migration in ihren Auswirkungen unterschiedlich bewertet wird. Es bestehe aber ein

grosser Bedarf, die Einwanderung staatlich zu steuern, weil die Schweiz immer noch eine sehr grosse Anziehungskraft habe. Es gebe gute Integrationsprogramme, aber wichtig sei eine sinnvolle Verteilung der Zuzüger. Bestimmte Nationencluster beim Wohnen oder Arbeiten seien reale Herausforderungen für eine gute Integration. «Das Stimmvolk ist sehr sensibel in Bezug auf diese Vorgänge», fügt der Chef des Zürcher Migrationsamts hinzu, und in der Realität gebe es auch stossende Beispiele von sehr fordernden, anspruchsvollen oder straffälligen Zuwanderern.

«Dichtestress ist, wenn der Stau schon um halb sieben anfängt.»

Wenn von Dichtestress die Rede ist, geht es immer nur um Mobilität, wird gesagt: «Dichtestress ist, wenn der Stau schon um halb sieben anfängt.» Dem widerspricht Conrad Wagner, Erfinder von Mobility: «Es gibt eine diffuse Furcht vor dem Fremden, aber Dichte ist Überleben. So hat sich die Eidgenossenschaft entwickelt. Wohnen und individuelle Mobilität sind identitäts-

stiftend. Die metropolitane Schweiz ist eine Erfolgsgeschichte.» Auch Raumplaner Beat Suter und Projektentwicklerin Claudia Siegle sehen Dichte als Chance: «Bei Verdichtung geht es um Qualität.» Schweizer reisten in der ganzen Welt herum, um Dichte zu erleben.

WIEVIEL DICHTER ERTRÄGT DER MENSCH?

Es gibt die Angst vor Veränderung, vor Verlust von Identität und Lebensqualität. In den letzten fünfzig Jahren habe keine Diskussion über Urbanität und Mobilität stattgefunden, wird gesagt. Diese Diskussion müsse nun geführt werden: Wie wollen wir unsere Wohnkultur, unsere Lebenskultur entwickeln? Was wollen wir? Was ist vernünftige Dichte? Gegenüber der früheren «Stadtflucht» ist heute der umgekehrte Trend feststellbar: «Die Leute wollen alle in die Stadt, mit so viel Infrastruktur wie möglich», so Beat Suter. Nach Conrad Wagner bedeutet Dichte vor allem auch Nähe. «Nähe ist eine Errungenschaft und birgt ein riesiges Potenzial – es bringt Energie, führt zu Entwicklung, zu Überleben im weitesten Sinn. Städte zu verdichten ist besser, als

am Rand zu bauen. Es gibt proportional auch weniger Autos bei dichterem Wohnen.» Heinz Tännler ortet ein Problem in falschen Anreizen, der Abzug der Pendlerpauschale bei den Steuern begünstige unerwünschtes Verhalten. Aber, so Conrad Wagner: ««Collectivity» bedeutet Vernetzung, auch durch Kommunikationselektronik. Technologie und Identität hängen zusammen. Die Amerikaner haben mit Ford die Mobilität demokratisiert, durch die Massenproduktion konnte sich jeder ein Auto leisten.» Mit der Globalisierung werde sich das Mobilitätsverhalten nicht ändern, auch die Alten seien heute viel aktiver und auch mobiler: «Wir besuchen weltweit Freunde.»

«Die Leute sind nicht gegen Veränderung, aber es geht einfach zu schnell.»

Der Output im Immobilienbereich sei in der Schweiz sehr hoch, meint Beat Suter, aber die politischen Meinungen hinkten raumplanerischen Lösungen hinterher, wie zum Beispiel in der Verkehrspolitik. Verschiedene weitere Problembereiche werden

angesprochen. «Heute ist der Wohnflächenkonsum pro Person – beispielsweise von Eltern, deren Kinder ausgezogen sind – enorm. Verdichtung bezweckt, dass mehr Menschen auf der gleichen Fläche leben können. Es gibt aber Studien, gemäss denen sich als Folge baulicher Verdichtung in Zürcher Quartieren die dort lebende Anzahl Personen reduzierte», gibt Marktexperte Stefan Fahrländer zu bedenken. Man ist sich einig, dass der künftige Trend in Richtung kleinere Wohnungen gehen sollte. Ein weiteres Problem ortet Fahrländer in der Regelbauweise, weil diese mit den starren Bestimmungen der Baugesetze und Bauordnungen zum Schluss nicht zu guten Lösungen führe. Auch lohne es sich, bereits bei der Planung eines Baus an die Nachfrage zu denken. Man könne kein Quartier für eine Zielgruppe planen, aber in etwa im Sinn haben, wer da wohnen wird, sollte man schon. Sonst käme es später zu Leerständen. Heinz Tännler erwähnt eine weitere grosse Herausforderung, welche im Moment vernachlässigt werde: das Wohnen im Alter.

VERDICHTUNG: THEORIE UND PRAXIS

Seit der Revision des Raumplanungsgesetzes sind erst zwei Jahre vergangen. Deshalb ist es wenig erstaunlich, dass bauliche Verdichtung in der Praxis noch auf viele Schwierigkeiten stösst. Heinz Tännler fasst eine Erfahrung aus neun Jahren Amtszeit

zusammen: «Die Umsetzung von Politik dauert zu lange und rennt den Erfordernissen ständig hinterher.» Die Prozesse seien nicht stringent, es brauche aber Zeit, öffentliche und private Interessen auszuhandeln. Ein neues Raumordnungsgesetz für den Kanton Zug brauche mindestens drei Jahre. Planungsinstrumente lägen in der Kompetenz der Gemeinden, diese seien jedoch oft unterdotiert. Am Ende scheiterten Investoren an den Vorgaben. «Am besten legt die Legislative nur noch Grundsätze fest und lässt die Architekten wirken. Aber dann kann irgendwer zu einem späteren Zeitpunkt wieder ein Veto einlegen. Ganz ohne Checks und Balances geht es wohl auch nicht.»

Stösst da unsere Demokratie an ihre Grenzen? Nein, meint Claudia Siegle, aber zu viele würden heute bei Projekten mitreden: «Komplexe Areale sind mit den heutigen, unklaren Prozessen nicht mehr kurzfristig umsetzbar, dazu braucht es gut fünf bis zehn Jahre.» Planer könnten natürlich nicht politisch entscheiden. Wichtig sei, qualitativ ausgewogene Lösungen miteinander – auch zum Beispiel mit Nachbarn – auszuhandeln.

Laut Beat Suter läuft im Moment viel an Gesetzesregulierung. Instrumentarien werden derzeit überarbeitet, beispielsweise in vielen Kantonen der Sondernutzungsplan: «Die «Zersiedlungsmaschinerie» war am Laufen, jetzt wird es schwieriger. Im Moment müssen wir fragen: Sind unsere neuen Lösungen schon rechtlich kompatibel?» Der Interessenausgleich – zum Beispiel

bei Infrastrukturproblemen – funktioniere noch nicht wirklich. Ein Konzept für qualitatives Wohnen müsse entwickelt und diskutiert werden. «Die bisherigen Bebauungen sind nach der sogenannten «Regelbauweise» entstanden. Dabei gelten für alle Parzellen die gleichen Grundregeln wie Abstände, Höhen und Ausnutzungsziffer. Zukünftig müssen wir eine «Verdichtet-Bauweise» verfolgen, bei welcher es um gute Verdichtung, Einpassung und Qualitätssicherung geht. Dazu müssen die Regelungen verändert werden. In der Gemeinde Glarus wurde zum Beispiel auf die Ausnutzungsziffer verzichtet.»

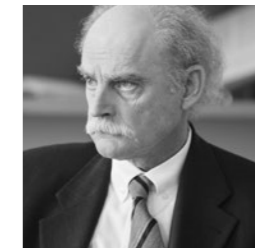
«Die Leute sind nicht gegen Veränderung, aber es geht einfach zu schnell», sagt Stefan Fahrländer. Aber natürlich könne es nicht sein, dass am Ende gar nichts mehr passiert. Bauherrschafte seien vielfach überfordert mit dem Thema Dichte und seiner Komplexität. «Die Institutionen und Anspruchsgruppen machen es unnötig schwer, es gibt zum Teil auch Behördenwillkür», wird zu Bedenken gegeben. Zugunsten einer vernünftigen Mobilität äussert sich Conrad Wagner: «Mobilität verbindet, das ist eine Errungenschaft. Aber ein Auto fährt vielleicht zwei Stunden am Tag, zu viele Parkplätze sind das Problem. Carsharing ist deshalb eine gute Lösung. Sogar die Bauwirtschaft wird mobiler, das Recycling von Immobilien nimmt immens zu. Man muss Altes neuen Nutzungen zuführen.» Entgegen weitverbreiteter Meinungen lasse der Heimatschutz sehr wohl Neues zu.

WIE WEITER?

Es liegt auf der Hand, dass ein derart komplexes Thema in einer kurzen Zeit (das Round-Table Gespräch dauerte zwei Stunden) nicht in all seinen Facetten beleuchtet werden kann. So wurden viele wichtige Fragen – wie zum Beispiel: wer profitiert von verdichtetem Bauen, wie werden allfällige Mehrwerte abgegolten, wie viel Mitsprache in Projekten ist sinnvoll, wie kann der Pendlerverkehr reduziert werden und so weiter – nicht oder nur am Rande angesprochen. Entsprechend summarisch waren auch die Empfehlungen, welche von den Sachverständigen am Schluss der Runde an die Adresse der HIG Immobilien Anlage Stiftung abgegeben wurden:



Migration (Urs Betschart):
Keiner will auf Wachstum verzichten, aber Quantität muss mit Qualität verbunden sein. Warum lässt man im Immobiliensektor nicht mehr den Markt spielen?



Investition (Fritz Burri):
Ich erhoffe mir einfache Lösungen, am liebsten hätte ich Patentrezepte für die Umsetzung.





Markt (Dr. Stefan Fahrländer):
Dialog ist wichtig. Wir müssen aktiv aufeinander zugehen.



Psychologie (Dr. Johanna Friedli):
Keine Angst vor Crowding!



Projektentwicklung (Claudia Siegle):
Kommunikation und Miteinander sind wesentlich für den Prozess.



Raumplanung (Beat Suter):
Es gilt, Qualitäten zu erhalten, Defizite zu beheben, Mehrwerte für die Menschen zu schaffen und so die Akzeptanz von Dichte zu fördern.



Politik (Heinz Tännler):
Es muss mehr Handlungsspielraum geschaffen werden.



Mobilität (Conrad Wagner):
Immobilien und Mobilität werden in den nächsten hundert Jahren im Trend der Elektromobilität weiter zusammenrücken, insbesondere in den Bereichen Anschlüsse und Zwischenspeicherung besteht noch Handlungsbedarf.

Wie andere institutionelle Investoren ist die HIG mit Problemen in der Umsetzung der Forderung nach verdichtetem Bauen konfrontiert und daran interessiert, gute und tragfähige Lösungen zu finden. Mit dem ersten HIG Round-Table Gespräch ist die Diskussion angestoßen. Es zeigt aber auch, dass der Weg noch lang und beschwerlich sein wird, bis sich das raumplanerische Ziel mit vernünftigen Prozessen auch in die Praxis umsetzen lässt.

ROUND-TABLE

Die HIG Immobilien Anlage Stiftung dankt den Teilnehmerinnen und Teilnehmern am Round-Table Gespräch: Urs Betschart, Amtschef Migrationsamt Zürich; Dr. Stefan Fahrländer, Raumentwickler Fahrländer Partner AG, Zürich; Dr. Johanna Friedli, selbstständige Psychotherapeutin und Coach, Zürich; Claudia Siegle, Projektentwicklerin Mobimo Management AG, Küsnacht; Beat Suter, Geschäftsleiter Metron Raumentwicklung AG, Brugg; Heinz Tännler, Regierungsrat, Landammann und Vorsteher Baudirektion Kanton Zug sowie Conrad Wagner, Inhaber Mobility Systems; Landrat Kanton Nidwalden.

Das Gespräch fand am 23. März 2015 im Literaturhaus Zürich statt und wurde von Dr. Werner Schaeppi, Creafactory®, Zug, moderiert.

DAS SCHWEIZERISCHE RAUMPLANUNGSGESETZ

Das Raumplanungsgesetz (RPG) regelt die Raumentwicklung der Schweiz. In der Volksabstimmung vom 3. März 2013 haben die Stimmberechtigten eine Revision des Raumplanungsgesetzes angenommen. Einleitend hält das RPG folgende Ziele fest: «Bund, Kantone und Gemeinden sorgen dafür, dass der Boden haushälterisch genutzt und das Baugebiet vom Nichtbaugebiet getrennt wird. Sie stimmen ihre raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander ab und verwirklichen eine auf die erwünschte Entwicklung des Landes ausgerichtete Ordnung der Besiedlung. Sie achten dabei auf die natürlichen Gegebenheiten sowie auf die Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft.»

Insbesondere sollen die Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität nach innen gelenkt und kompakte Siedlungen geschaffen werden. Das Gesetz definiert eine Planungspflicht für Bund, Kantone und Gemeinden und hält in den Planungsgrundsätzen unter anderem fest, dass «Wohn- und Arbeitsgebiete einander zweckmässig zugeordnet ... und schergewichtig an Orten geplant werden, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind» und «Massnahmen getroffen werden zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche.»

Die Kantone sind verpflichtet, Richtpläne zu erstellen und Bauzonen festzulegen, welche den voraussichtlichen Bedarf für die folgenden 15 Jahre abdecken. Das RPG regelt auch den Ausgleich oder die Entschädigung für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen nach dem Gesetz entstehen.

FAZIT

Der breite, interdisziplinäre Approach der Diskussion – vom modischen Kunstbegriff bis hin zum Fokus «verdichtet Bauen» – hat mehr Probleme und Fragen aufgeworfen als Lösungen und Antworten produziert. Wer hat hier eigentlich Stress mit Dichte, fragt man sich. Sicherlich macht es keine Freude, in Stossverkehrszeiten im Stau oder im überfüllten Zug zu stehen. Abgesehen davon hat die Schweiz aber offenbar, verglichen mit anderen Ländern, bezüglich Stress mit Dichte eher ein Luxusproblem.

Die Verkehrsproblematik wird sich auch in Zukunft weiter verschärfen und Lösungen sind kaum in Sicht. Daran ändern auch gute Ideen wie Mobility wenig, so lange sie keine Breitenwirkung haben. Kann die Immobilienwirtschaft dazu beitragen, in-

dem neue Nutzungs-Konzepte zum Beispiel den Pendlerbedarf reduzieren? Oder wären flexiblere Arbeitszeiten denkbar?

Dass konzentrierteres Bauen der Zersiedelung entgegen wirken muss, ist unbestritten. Ob Bevölkerungswachstum, stetig steigender Wohnflächenbedarf oder der Investitionsdruck durch die Anleger dafür sorgt, dass zurzeit gebaut wird wie noch nie, ist Glaubensfrage. Wie auch immer, die Immobilienbranche steht in der Pflicht, die geforderte Verdichtung mit Mehrwert zu verbinden. Dichte soll nicht Stress verursachen, sondern ein Gewinn an Lebensqualität sein. Wo dies gelingt, wird Akzeptanz geschaffen.

Die im RPG verabschiedete Zielsetzung ist noch jung. Die notwendigen reglementarischen und planerischen Instrumente zur Umsetzung sind grösstenteils erst in Entwicklung. Umso mehr liegt es an der Immobilienwirtschaft, zu zeigen, dass die Richtung stimmt. Auch wenn es noch mühsam ist, weil der Weg über langwierige Verfahren führt und mit Widerständen zu kämpfen ist. Der Dialog mit allen Anspruchsgruppen ist das Erfolgsrezept für jedes Projekt.

Die Diskussion muss weiter geführt, Erfahrungen und Lösungsansätze aus Projekten in der Branche müssen ausgetauscht werden. Vielleicht ein Thema für weitere Round-Table Gespräche?

zeitgemäss
innovativ
nutzergerecht
flexibel
bebaglich
nachhaltig
architektonisch
bezahlbar
rentabel

Die HIG Immobilien Anlage Stiftung investiert mit Engagement und Know-how Vorsorgegelder in zeitgemässe Wohnbauprojekte.

Wir suchen die richtigen Partner*,
um unsere Vorstellungen von zeitgemäsem Wohnen realisieren zu können.

* Grundeigentümer und Planer