

ARCHITEKT ROLF STALDER



Vision

Essay Nr. 5 vom 26. Juni 2024

Wohnträume und Wirklichkeit.

Wer kann sich noch ein Eigenheim in der Schweiz leisten?

Architekt Rolf Stalder AG

Helsinki-Strasse 7,
4142 Münchenstein
rolf.stalder@rolfstalder.ch
+41 79 415 35 01

Rolf Stalder
Architekt

Julia Schaffer
Geschäftsführerin &
Visionärin

www.rolfstalder.ch

Einleitung

In einem Land, das für seine hohe Lebensqualität und seine beeindruckenden Landschaften bekannt ist, wird der Traum vom eigenen Haus zunehmend zu einer finanziellen Herausforderung, die nur noch wenige bewältigen können. Die Schweiz, mit ihren strengen Baugesetzen und den hohen Kosten für Bauland, steht exemplarisch für eine globale Entwicklung, bei der Wohneigentum für immer mehr Menschen zu einem **unerreichbaren Luxus** wird.

Exorbitante Baulandkosten

In der Schweiz sind die Preise für Bauland in den letzten Jahren stark gestiegen, besonders in grossstädtischen Gebieten, wo Parzellenpreise bei 2'000 Franken pro Quadratmeter beginnen und ein Grundstück schnell 600'000 Franken oder mehr kosten kann. Selbst in ländlicheren Regionen sind die Preise mit 500 Franken pro Quadratmeter und Grundstückspreisen ab 250'000 Franken weit entfernt von dem, was als erschwinglich gelten könnte.

Baugesetze und Verdichtung

Die Vorschriften für den Bau von Einfamilienhäusern sind strikt und erfordern in städtischen Gebieten mindestens 300 Quadratmeter, in ländlicheren Gebieten sogar 500 Quadratmeter.

Steigende Baupreise

Mit einem Anstieg der Baupreise um etwa **25% in den letzten drei Jahren** und Kubikmeterpreisen, die selten unter 1'150 Franken liegen, erreichen die Kosten für ein komfortabel ausgestattetes freistehendes Einfamilienhaus leicht **1.5 Millionen Franken**, exklusive Land.

Diese Preise setzen ein finanzielles Engagement voraus, das für viele Haushalte schlicht unerschwinglich ist.

Finanzierungsmodelle und Realität

Die Banken fordern 20% Eigenmittel für die Finanzierung eines Hauses, was in ländlichen Gebieten 300'000 Franken und in Städten bis zu 500'000 Franken bedeutet.

Um die restlichen Kosten zu decken, sind **Jahresgehälter von 180'000 bis 300'000 Franken** nötig, was weit über dem Durchschnittseinkommen liegt. Diese Zahlen verdeutlichen, dass der Erwerb von Wohneigentum zunehmend zu einer Angelegenheit für die finanziell Privilegierten oder diejenigen wird, die erhebliche Erbschaften oder Schenkungen erhalten.

Der Traum junger Familien

Besonders junge Familien, die sich nach einem eigenen Haus mit Garten für ihre Kinder sehnen, stehen vor fast unüberwindbaren finanziellen Hürden. Ohne erhebliche finanzielle Unterstützung durch die Familie oder Erbschaften sind diese Träume meist nicht realisierbar.

Schlussfolgerung

Die Frage, wer sich in der Schweiz noch ein Eigenheim leisten kann, führt zu einer ernüchternden Antwort:

Es ist ein Privileg, das zunehmend Wenigen vorbehalten ist.

Die hohe Nachfrage und die strikten Vorgaben haben ein Umfeld geschaffen, in dem der Traum vom eigenen Haus für die meisten jungen Menschen und Familien unerreichbar bleibt.

Es stellt sich die Frage, ob und wie politische Massnahmen oder innovative Wohnkonzepte wie der «Stollturm 2.0» hier Abhilfe schaffen könnten, um den Wohnraum wieder zugänglicher und erschwinglicher zu machen.

Politische Lösungen, Innovations-Zonen & Architekturlabors

Einleitung

Die Herausforderung, bezahlbaren Wohnraum in der Schweiz zu schaffen, erscheint zunehmend wie ein Gordischer Knoten – ein **scheinbar unlösbares Problem**, das einer **radikalen Lösung** bedarf.

Anstatt den Markt durch starre Vorschriften zu regulieren – was die Kreativität einengen und potenzielle Innovationen unterdrücken könnte – plädieren wir dafür, den kreativen Köpfen der Architektur einen nahezu gesetzlosen Spielplatz zu bieten.

In dieser Vision sollen „**Architekturlabors**“ geschaffen werden:

Freizonen, in denen Architekten und Stadtplaner die einmalige Freiheit erhalten, ohne die Fesseln restriktiver Baugesetze zu experimentieren und zu gestalten. Hier dürfen sie wagen, das Unmögliche möglich zu machen und auf diese Weise innovative, zukunftsweisende Wohnkonzepte zu entwickeln, die den dringenden Bedarf an erschwinglichem Wohnraum adressieren.

Indem wir die Ketten der Gesetzgebung lösen, eröffnen wir eine Welt der Möglichkeiten, die durch die reine **Kraft der Innovation** und des **freien Unternehmertums** angetrieben wird. Diese Labore werden zu Schmieden neuer Ideen, in denen die Grenzen des Machbaren ständig neu definiert und die drängendsten Fragen unserer urbanen Lebensräume kreativ gelöst werden können.

Innovations-Zonen und Architekturlabors

Um den Herausforderungen des modernen Wohnbaus zu begegnen und innovative, nachhaltige Lösungen zu fördern, schlagen Rolf Stalder und Julia Schaffer ich die Schaffung von sogenannten "**Innovations-Zonen**" vor. Diese Zonen sind **experimentelle Areale**, in denen Architekten und Stadtplaner die Freiheit haben, ohne die üblichen Einschränkungen durch lokale Baugesetze zu planen und zu bauen. Diese Labors sollen als Brutstätten für innovative Architektur und Städtebau dienen, wo kreative Lösungen auf die drängenden Fragen der Wohnraumgestaltung gefunden werden können.

Rahmenbedingungen und Freiheiten

In diesen Architekturlabors gelten keine herkömmlichen Baugesetze, was bedeutet, dass keine Vorschriften bezüglich Bebauungsziffern, Grenzabständen, Gebäudehöhen oder -längen die Kreativität einschränken. Der Landpreis bleibt marktüblich, um eine wirtschaftliche Grundlage zu gewährleisten, aber die kreativen und baulichen Möglichkeiten sind grenzenlos. Jedes Projekt muss allerdings bestimmte grundlegende Kriterien erfüllen.

Wettbewerbsbedingungen in Innovationszonen

Die Teilnahmebedingungen für Architekten und Entwickler in diesen Zonen würden hohe Ansprüche an Nachhaltigkeit und Erschwinglichkeit stellen:

- **Klimaneutralität:**
Alle Gebäude müssen klimaneutral konzipiert sein, um den ökologischen Fußabdruck zu minimieren.
- **Bezahlbarkeit:**
Kein Wohneigentum für eine Familie mit zwei Kindern darf teurer als 900'000 CHF sein, was Eigenmittel von maximal 180'000 CHF erfordert.
- **Einkommensgerechte Tragbarkeit:**
Das Wohneigentum muss mit einem Jahreseinkommen von 100'000 CHF tragbar sein.
- **Diversität:**
 - Die Wohnkonzepte müssen den Bedürfnissen verschiedener Bevölkerungsgruppen gerecht werden – von Familien über Alleinstehende bis hin zu älteren Menschen und Pflegebedürftigen.
- **Grünflächen:**
Für jedes Kinderzimmer muss eine Grünflächenziffer von mindestens 20 m² innerhalb der Zone geschaffen werden.
- **Gemeinschaftsförderung:**
Die Projekte sollen Gemeinschaftsräume und -einrichtungen umfassen, die soziale Interaktionen und ein unterstützendes Wohnumfeld fördern.

Abschlussgedanke

Die Einführung von Architekturlabors bietet eine einmalige Gelegenheit, die Grenzen der traditionellen Stadtplanung zu sprengen und innovative, nachhaltige Wohnlösungen zu entwickeln. Diese Labors könnten als **Katalysator für eine neue Ära in der Architektur** dienen, die nicht nur die Art und Weise, wie wir bauen, sondern auch, wie wir leben, radikal verändert.

Mit diesen experimentellen Zonen könnte die Schweiz an der Spitze einer globalen Bewegung stehen, die darauf abzielt, den Wohnraum der Zukunft neu zu definieren und für kommende Generationen zu sichern.

Erste Lösungsvorschläge: Der Luftraum als neues Bauland.

Einleitung

In einer Welt, in der Bodenfläche eine immer knappere und teurere Ressource wird, stellt der Luftraum über unseren Köpfen eine ungenutzte Gelegenheit dar.

Die Vision des gestapelten Baulands, die Realisierung von Wohnbrücken und die kreative Nutzung des Luftraums können eine Antwort auf die städtische Raumknappheit bieten und gleichzeitig neue Perspektiven für das Zusammenleben eröffnen.

Gestapeltes Bauland: Die Vertikale erschließen

Die Idee des gestapelten Baulands geht über traditionelle Hochhäuser hinaus. Sie betrachtet die vertikale Dimension als eine Abfolge von unabhängigen Grundstücken, die übereinander gestapelt sind.

Jede Ebene fungiert als eigenständige Parzelle, die individuell bebaut und gestaltet werden kann. Dies ermöglicht eine hochdichte, aber dennoch diversifizierte Bebauung, die den urbanen Raum maximiert und gleichzeitig eine Vielfalt an Lebensräumen und Grünflächen in der Höhe integriert.

Wohnbrücken: Neue Verbindungen schaffen

Wohnbrücken bieten eine innovative Lösung, indem sie Wohnraum über bestehenden Strukturen, wie kleinteiligen Dorfstrukturen oder öffentlichen Plätzen, schaffen.

Diese Brücken könnten als neue urbane Schicht fungieren, die nicht nur zusätzlichen Wohnraum bietet, sondern auch bestehende Gebiete miteinander verbindet und so die soziale Interaktion und die Zugänglichkeit städtischer Dienstleistungen verbessert. Wohnbrücken könnten insbesondere in dicht bebauten oder Stadtzentren neue Möglichkeiten eröffnen, ohne das bestehende Stadtbild zu beeinträchtigen.

Der Luftraum als Chance

Die Nutzung des Luftraums als Bauland eröffnet eine neue Dimension der Stadtentwicklung. Anstatt sich horizontal auszudehnen, könnten Städte brückenartig wachsen, wobei jede Ebene spezifisch für Wohnen, Gewerbe oder Freizeit gestaltet wird.

Diese vertikale Integration könnte zu einer effizienteren Nutzung der Infrastruktur führen und gleichzeitig die Umweltauswirkungen der städtischen Expansion reduzieren.

Der Luftraum bietet zudem die Möglichkeit, neue Grünflächen und öffentliche Orte in den Höhen der Stadt zu schaffen, die als "hängende Gärten" oder vertikale Parks das städtische Klima verbessern und den Bewohnern Erholungsräume bieten.

Fazit

Indem wir den Luftraum als neues Bauland betrachten, können wir nicht nur die drängenden Probleme der Urbanisierung adressieren, sondern auch zukunftsweisende, nachhaltige und integrative städtische Umgebungen schaffen.

Diese neuen Höhen der Architektur symbolisieren nicht nur das physische Wachstum der Städte, sondern auch das Streben nach einer höheren Lebensqualität und einem harmonischeren Zusammenleben in urbanen Räumen.

Architekt Rolf Stalder
Juni 2024

A handwritten signature in white ink, consisting of a large, stylized 'S' with a horizontal crossbar and a small dot at the bottom left.