

# Der Homo oeconomicus erklärt Zersiedlung

## Bewohnerinnen und Bewohner, die ihre Privilegien schützen, verhindern die optimale Dichte unserer Städte. Höchste Zeit für eine konstruktive Bodenpartnerschaft.

Der physische Raum ist auch ein ökonomischer Faktor, weil seine Überwindung Zeit kostet. Zentrale Lagen senken die Raumüberwindungskosten und sind deshalb besonders gefragt. Die Knappheit zentraler Flächen kann durch eine Ausdehnung in die dritte räumliche Dimension, den Bau in die Höhe, reduziert werden. Ohne rechtliche Restriktionen würden gewinnorientierte GrundeigentümerInnen so hoch bauen, dass der Ertrag einer zusätzlichen Etage gerade noch ihre Kosten trüge. Da die Baukosten mit steigender Höhe zunehmen (Erschliessung, Statik, Sicherheit), würde nur an zentralen Orten hoch gebaut, was zu einer effizienten Boden- und Infrastrukturnutzung führen würde. In praktisch allen Ländern führen aber Dichtebeschränkungen zu Wohlfahrtsverlusten aufgrund der suboptimalen Allokation der Ressource Boden.<sup>1</sup>

### Marktkräfte sind Verdichtungskräfte

Eine rein bauliche Verdichtung, wie zum Beispiel eine Aufstockung, bedeutet für die bestehende Bewohnerschaft weniger Sonne, Licht, Sicht und frische Luft. Im freien Wettbewerb müssen die Mieten unveränderter Wohnungen deshalb bei Verdichtungen gesenkt werden, bis die Mieterinnen und Mieter mindestens wieder gleich glücklich sind wie vorher. Der Eigentümer freut sich dennoch über den

Ausnutzungsgewinn. Werden Liegenschaften aber der «Spekulation» entzogen, ist eine Verdichtung praktisch nur mit Nachteilen verbunden. Bewohner wie Eigentümerschaft werden sich deshalb eher dagegen zur Wehr setzen. Ein Beispiel liefert das Landhofareal in Basel: Ein zentrales, aber wenig dichtes Areal sollte moderat verdichtet werden. Das städtische Projekt erhielt grosse

Schlierens Motto «wo Zürich Zukunft hat» ist somit zumindest baulich zutreffend.

### Räumliche Ideale oder Ideologien?

Bauliche Dichte hat selbstverständlich auch vielfältige qualitative Dimensionen. Ein wichtiger Aspekt ist das Verhältnis der überbauten zur gesamten Bodenfläche. Bei gleicher Dichte («Ausnutzungs-



Bauliche Dichte – Siedlung Brunnenhof.

Zustimmung in Fachkreisen und war politisch breit abgesichert. Die mehrheitlich genossenschaftlichen Bewohnerinnen und Bewohner ergriffen dennoch erfolgreich das Referendum.

Die in den Zentren verhinderte Verdichtung begünstigt periphere Neubauten, wo Wachstum willkommen ist. Aufgrund der Machtverhältnisse von Gewinnern und Verlierern wird Verdichtung deshalb im wortwörtlichen und übertragenen Sinne nur am Rande stattfinden.<sup>2</sup>

ziffer») nimmt die überbaute Bodenfläche mit zunehmender Bauhöhe ab (Reduktion der «Überbauungsziffer»). Viele Planerinnen und Planer orientieren sich dabei nach wie vor stark an den Idealen der funktionalen Stadt der Moderne, wie sie in der Charta von Athen festgehalten wurden. Als Alternative zu den sozial und hygienisch desolaten Arbeiterquartieren des ausgehenden 19. Jahrhunderts wurde ein niedriger Überbauungsgrad mit Hochhäusern und



Besucherinnen und Besucher auf dem Sechseläutenplatz.

grossen Parks propagiert. Das Zürcher Planungs- und Baugesetz verhindert indes bis heute, Hochhäuser zur Verdichtung einzusetzen.

Die Ideale der modernen Stadt wurden zudem längst als Ideologie entlarvt. So kam eine Studie der ETH<sup>3</sup> zum Schluss, dass historisch gewachsene Stadtzentren der modernen Stadt bezüglich Tageslicht gleichwertig, bezüglich Dichte und Vielfalt aber überlegen sind. Empirische Analysen zeigen auch, dass die Wertschöpfung vieler kleiner Parks grösser ist als jene eines grossen Parks. Historische Städte, Dorfkerne, oft sogar Weiler sind so dicht überbaut, dass man spürbar in sie eintreten kann. Besucher und Besucherinnen können so historische Strassen- und Platzräume als spannende, schützende «dritte Haut» erfahren. Die funktionale Stadt löst diese «intime» Dichte physisch und sozial auf. Kommentatoren aus Deutschland weisen zuweilen darauf hin, dass die Charta von Athen mehr Städtisches vernichtete als die Bomben des Zweiten Weltkriegs.<sup>4</sup>

#### **Funktionale Stadt als (Kunst-)Werk?**

Die Stadt der Moderne war auch die Stadt elitärer Architekten: Die neue Stadt soll wie Gebrauchsgegenstände,

Möbel und Gebäude die unverkennbare Handschrift ihrer Schöpfer tragen. Die zuweilen bis heute verbreitete Vorstellung des städtebaulichen Entwurfs als (Kunst-)Werk widerspricht aber unserer bewährten dezentralen Gesellschafts-, Staats- und Wirtschaftsordnung und der Identität der Stadt selbst. Kollektiv müssen primär Infrastrukturen wie Strassen- und Platzräume geplant und gestaltet werden. Die Koordination privater Bauten bedarf lediglich einiger Regeln. Die Reduktion der zentralen Planung auf das Notwendige und die Instrumentalisierung der Interessen der Raumakteure würden dezentrale und flexiblere Raumentscheide und ökonomischere Dichten ermöglichen. Dies allerdings zulasten der Macht sowie der Aufmerksamkeit und Einkommen einiger Architekten, Planenden, Beamten und Politiker.

#### **Bodenpartnerschaft statt Klassenkampf**

Feindbilder und Ideale aus der Zeit des Klassenkampfes verhindern eine zeitgemässe Bodenpolitik. Auf dem Arbeitsmarkt haben wir den unproduktiven Kampf zwischen Arbeitgebenden und Arbeitnehmenden mit dem Arbeitsfrieden 1937 überwunden. Es ist nun an

der Zeit, auf dem Bodenmarkt den Verteilungskampf durch eine konstruktive Bodenpartnerschaft zwischen Grundeigentümern und Raumnutzern abzulösen. Grundeigentümer müssen lernen, dass monopolisierende Individualrechte der Mehrung der Bodenwerte abträglich sind. Raumnutzer, aber auch Planerinnen und Planer und Politikerinnen und Politiker sollten erkennen, dass der «Spekulant» im Siedlungsraum der beste Freund einer haushälterischen Raumnutzung darstellt. Dabei geht es nicht um mehr oder weniger Staat; es geht um einen besseren Staat zugunsten aller – ausser vielleicht für ein paar privilegierte Bewohnerinnen und Bewohner.

**Andreas Loepfe, Geschäftsführer Inreim AG und Managing Director, Center for Urban & Real Estate Management der Universität Zürich**

<sup>1</sup> Mills, Why do we have urban density control? 2005

<sup>2</sup> Hilber, Robert-Nicoud, On the origins of land use regulation, 2013

<sup>3</sup> Montavon et al., «La Ville Radieuse» by Le Corbusier, Once again a case study, 2006

<sup>4</sup> Posener, Le Corbusiers Häuser – schön, aber unbewohnbar, «Die Welt», Ausgabe vom 23.6.2009