

Tauschhandel für günstige Wohnungen

Es ist ein Geben und Nehmen: Die Bündner Architektin Mara Horváth erklärt, wie das Oberengadin zu erschwinglichem Wohnraum für über 5000 Menschen kommen könnte.

mit Mara Horváth sprach Marius Kretschmer

Wer im Oberengadin mal eine Wohnung gesucht hat, weiss: Es ist schwierig. Zumindest wenn man keine 2000 Franken im Monat übrig hat. Aber warum ist das so, trotz aller Bemühungen seitens der Politik? Das erklärt eine Expertin. Mara Horváth ist Architektin. Sie stammt aus Chur und arbeitet aktuell in einem Architekturbüro in Zürich. Sie hat sich für ihre Masterthesis intensiv mit der Wohnungsnot im Oberengadin auseinandergesetzt – und einen Lösungsvorschlag entwickelt.

Mara Horváth, wie steht es um den Wohnungsmarkt im Oberengadin? Man muss die Wohnungsnot in einem grösseren Zusammenhang verstehen. Das Oberengadin als beliebte Feriendestination wird im «Städtebaulichen Porträt der Schweiz» – einem vom ETH-Studio Basel veröffentlichten Buch – als «temporäre und polyzentrale Flächenstadt für die Freizeitindustrie» beschrieben. Das heisst: Die Nachfrage nach einem Stück Engadin ist sehr gross und die finanziellen Mittel der Kaufinteressenten sind enorm. Davon profitieren die Einheimischen beim Immobilienverkauf an den Meistbietenden, und die Gemeinden, die durch Steuern grosse Einnahmen erzielen. Verlierer sind die einheimischen Mieter, weil das Angebot an erschwinglichen Mietwohnungen mager ist – und weiter abnimmt. Momentan liegt der Mietwohnungsbestand bei 24 Prozent. Zudem sind die Erstwohnungen gesetzlich nicht mehr abgesichert und oftmals werden sanierungsbedürftige Mietskasernen zu luxuriösen Zweitwohnungen saniert. Es findet ein Ausverkauf der Heimat statt. Die gesetzlichen Rahmenbedingungen begünstigen den Handel zusätzlich und führen zur Verdrängung der einheimischen Bevölkerung.

Wie gross ist die Wohnungsnot aktuell? Das ist extrem schwierig zu messen. Die verdrängten Leute werden statistisch nicht erfasst. Laut dem Bundesamt für Wohnungswesen spricht man bei einer Leerstandsziffer von unter einem Prozent von Wohnungsnot. Und im Oberengadin liegt die Ziffer aktuell bei 0,47 Prozent. Die Tendenz ist abnehmend, denn während meiner Recherche letzten Herbst lag der regionale Durchschnitt noch bei 0,6 Prozent.

Es gibt eigentlich einige Gesetze, welche die Wohnungsnot bekämpfen sollen. Warum hilft das alles nicht? Die Zweitwohnungsinitiative hatte ursprünglich zum Ziel, den Zweitwohnungsbau zum Schutz der einheimischen Bevölkerung zu regulieren. Doch seit Einführung des Gesetzes hat die Bautätigkeit des Zweitwohnungsbaus und der Druck auf den Altbestand weiter zugenommen. Es ist eigentlich genau das passiert, was man nicht wollte. Der Grund dafür liegt in der Ausarbeitung des Gesetzesartikels, weil dort ein Absatz beigefügt worden ist, der auf Kosten der Absicherung von Erstwohnraum geht. Es steht drin, dass die Art der Nutzung von altrechtlichen Bauten, die inzwischen 95 Prozent vom Gesamtbestand ausmachen, absolut frei ist. Das zweite Gesetz mit Pferdefuss ist das Raumplanungsgesetz I, das eigentlich für eine haushälterische Bodennutzung sorgen sollte. Bei abnehmender Bevölkerungsprognose müssen



«Die Nachfrage nach einem Stück Engadin ist sehr gross und die finanziellen Mittel der Kaufinteressenten sind enorm.»

überdimensionierte Bauzonen entsprechend ausgezont werden.

Also dürfen eigentlich als Baugebiete ausgewiesene Flächen nicht mehr bebaut werden. Was ist das Problem daran? Das Problem ist, dass die statistische Erfassung vom Raumbedarf nur an den Einheimischen gemessen wird. Das heisst in Gemeinden mit einem 70-prozentigen Zweitwohneranteil werden nur die 30 Prozent Einheimischen für das gesamte Siedlungsgebiet statistisch erfasst. Diese Diskrepanz ist auf Bundesebene verankert und führt gerade im Oberengadin dazu, dass der verfügbare Raum für die Einheimischen zusätzlich knapp wird.

Die Gesetze haben also einen gegenteiligen Effekt? Ja, weil Absätze beigefügt wurden, die eine Hintertür geöffnet haben, um die ursprüngliche Absicht zu umgehen. Erstwohnungen, die früher durch die Erstwohnungskontingentierung geschützt waren, können nach Auslaufen der Frist als Zweitwohnungen genutzt werden, wenn sie vor Annahme der Initiative gebaut wurden. Die Auswirkungen dieser beiden Gesetze in Kombination sind fatal und führen schlussendlich zur Verdrängung der einheimischen Bevölkerung.

Was kann man stattdessen tun? Wie sieht Ihr Modell aus? Als Grundlage muss man die Absicherung von Erstwohnraum wiederherstellen. Und als Nächstes erschwingliche Wohnungen zur Verfügung stellen. Meine Idee ist, Parteien mit verschiedenen Interessen an einen Tisch zu bringen und die Koexistenz für Synergien zu nutzen. Denn nebst der Wohnungsnot steht das Oberengadin auch anderen langfristigen Herausforderungen gegenüber, wie der anstehenden inneren Verdichtung oder dem drohenden Investitionsstau von sanierungsbedürftigen Mehrfamilienhäusern. In der Essenz ist mein Modell ein Tauschgeschäft zwischen drei Parteien. Darum trägt es den Namen «Quid pro Quo», was so viel heisst wie «dies für das». Die Grundprämisse von diesem Modell

ist, dass kein Geld zwischen den Akteuren fliesst. Es ist ein Tauschgeschäft.

Wer sind die drei Parteien? Zum einen eine «Regionale Stiftung für preisgünstiges Wohnen». Die gibt es aber noch nicht. Zweite Akteurin ist die Gemeinde. Und die dritte Akteurin ist die Stockwerkeigentümerschaft.

Wie sieht der Tauschhandel aus? Die regionale Stiftung übernimmt die energetische Sanierung von Mehrfamilienhäusern, die sonst durch die Uneinigkeit der Stockwerkeigentümer verhindert wird. Im Gegenzug darf sie auf dem Land der Stockwerkeigentümer erschwingliche Mietwohnungen erstellen. Die Stockwerkeigentümer geben ihr Land im Baurecht für 100 Jahre ab, zu einem symbolischen Baurechtszins von einem Franken. Die Gemeinde definiert durch eine Ortsplanungsrevision die Rahmenbedingungen und schafft gebietsweite Aufzonen. Diese Aufzonen sind geknüpft an den Bau von preisgünstigen Mietwohnungen für einheimische und eigentumslose Mieter. Durch das Tauschgeschäft ist es möglich, die Baulandpreise auf dem freien Markt zu umgehen und preisgünstige Mietwohnungen anzubieten.

Warum sollte sich ein Stockwerkeigentümer auf den Tausch einlassen? Ein Beispiel: In einem sanierungsbedürftigen Mehrfamilienhaus wohnen sechs Stockwerkeigentümerparteien. Sie haben unterschiedliche Vorstellungen von Erneuerung und sind sich nicht einig, wie viel sie investieren wollen, ob sie überhaupt investieren wollen. Weil die Gemeinde nach dem «Quid pro Quo»-Modell festlegt, dass die neuen Wohnungen, die durch die Aufzoning erstellt werden können, erschwingliche Mietwohnungen für einheimische Mieter sein müssen, erlaubt die Aufzoning auch kein Bauen auf dem freien Markt. Ob die Stockwerkeigentümerschaft das machen will oder nicht, ist ihr freigestellt. Sie bekommt eine energetische Sanierung, ohne Geld in die Hand nehmen zu müssen. Die neuen Nachbarn wären das ganze Jahr über vor Ort, es würden keine kalten Betten beheizt, und die Stockwerkeigentümer hätten die Aussicht, dass die neuen Wohnungen in 100 Jahren ihnen – also ihren Nachkommen – gehören werden.

Warum können die Gemeinden nicht einfach so mehr Bauland ausweisen? Der Anteil an Bauland ist gemäss dem Raumplanungsgesetz an den Pro-Kopf-Raumbedarf und an die Bevölkerungsprognose geknüpft. Das meiste Bauland ist ausgeschöpft. Für mehr müsste die Bevölkerung stark anwachsen.

Sie haben auch ein Beispiel gearbeitet. Ja, meine Fallstudie auf einer Parzelle in Sils Maria veranschaulicht das «Quid pro Quo»-Modell in einem architektonischen Entwurf. Es ist ein stellvertretendes Beispiel für innere Verdichtung am Typ des 60-Jahre-Mehrfamilienhauses. Der Entwurf hat städtebaulich zum Ziel, den äusseren Siedlungsrand kompakter der Landschaft gegenüberzustellen. Ich habe mittels eines additiven Prinzips, das ja auch in der DNA des Engadiner Hauses steckt, Erweiterungsbauten geplant. Die Untersuchung hat gezeigt, dass es möglich ist, die doppelte Wohnfläche auf bestehendem Grund anzubieten, ohne in den Bestandswohnungen an Aussicht einzubüssen. Die so entstandenen Erstwohnungen wer-

den zur Kostenmiete vermietet. Der Mietpreis einer 3-Zimmer-Wohnung von 80 Quadratmetern würde 1375 Franken, der einer 5-Zimmer-Wohnung von 110 Quadratmeter 1860 Franken betragen.

Wie viel Wohnraum könnte so geschaffen werden? Ich habe das Verdichtungspotenzial in den Gemeinden im Oberengadin untersucht. Der Fokus liegt dabei auf den zersiedelten Wohnquartieren, die sich ab den 60er-Jahren verbreitet haben. Ich gehe von einer durchschnittlichen Haushaltsgrösse von zweieinhalb Personen und einer durchschnittlichen Wohnungsgrösse von drei Zimmern aus. So komme ich mit dem «Quid pro Quo»-Modell auf 2100 neue Wohnungen im bestehenden Siedlungsgebiet. Was erschwinglichen Wohnraum für 5250 Einheimische bedeuten würde. Die Wohnungen sind nicht in fünf, nicht in zehn Jahren gebaut. Es ist ein langfristiger Lösungsansatz. Und der zeigt das enorme Verdichtungspotenzial auf bestehendem Grund.

Es gibt Menschen, die mögen nicht, wenn alles verdichtet wird. Was entgegnen Sie denen? Das ist eine sehr privilegierte Einstellung! Man kann die Leute schlussendlich zu nichts zwingen, es ist deren Eigentum. Aus architektonischer Sicht hat der Aussenraum in den porös besiedelten Wohnquartieren keine besondere Qualität. Es ist blosses Abstandsgrün. Erfolgreiche Verdichtung hingegen belebt einen Aussenraum und aktiviert die Beziehung zwischen den Häusern. Davon profitieren die Eigentümer schliesslich selbst.

«Es findet ein Ausverkauf der Heimat statt.»

Wie kann man politisch ein Bewusstsein dafür schaffen, dass das ein guter Ansatz wäre? Als Ergänzung zum kurzfristigen und gängigen Lösungsansatz, durch Neubauprojekte auf den letzten Baulandreserven Erstwohnraum zu erstellen, finde ich es unumgänglich, sich weit-sichtig zu überlegen, wie man in den Mechanismus dieser Verdrängung eingreift und dadurch das Problem an der Wurzel bekämpft. Das «Quid pro Quo»-Modell zeigt den gewinnbringenden Effekt, der in der Kombination verschiedener Interessens- und Problemfelder steckt. Die Gemeinden könnten von der Aussicht, den Einheimischen langfristig Wohnraum zur Verfügung zu stellen, profitieren. Damit steigern sie auch ihre Attraktivität als Wohnort. Für die Stockwerkeigentümer besteht der grosse Anreiz, dass die Stiftung ihre Immobilien gänzlich saniert.

Warum haben Sie das Modell entwickelt? Zentral war für mich die Frage, wie das Problem der Wohnungsnot nachhaltig und langfristig adressiert werden kann. Als Architektin habe ich aus meiner Disziplin heraus eine architektonische Antwort auf das gesellschaftliche und politische Problem entwickelt.

Ist das Thema für Sie damit jetzt abgeschlossen? Nein, ich könnte mir gut vorstellen, «Quid pro Quo» in einem Pilotprojekt umzusetzen.

18 neue Wohnungen für Einheimische in Sils

In **Sils im Engadin** baut die gemeinnützige **Wohnbaugenossenschaft Cooperativa Lagrev** im **Quartier Seglias 18 Wohnungen für Einheimische**. Das schreibt sie in einer Medienmitteilung. Die beiden verbundenen Wohnhäuser sollen sich dabei «mit unverkennbaren Charakteristika der Engadiner Häuser» prä-sentieren. Gebaut wer-

de auf **zwei Gemeinde-parzellen**. Ziel sei es, bereits im Frühjahr mit den Bauarbeiten zu beginnen. Die Mitglieder der Genossen-schaft würden mit dem Bau bezahlbaren Wohnraums – vor allem für **einheimische Familien mit schul-pflichtigen Kindern** – zu einer nachhaltigen Entwicklung, dem Er-halt der romanischen

Sprache und zu einer lebendigen und attrak-tiven Gemeinde bei-tragen wollen. Der Wohnungsspiegel biete 2½-**bis 5½-Zimmer-Wohnungen** und decke mit einem überwiegenden Teil von **4½-Zimmer-Wohnungen** den Wohnungsbedarf für Familien. Auf den Dächern der Häuser sollen **Solarpaneele** installiert werden. (mkr)