

Master Thesis

2121: A Zurich Odyssey

Lisa Neuenschwander

**Zweite
Moderne**

Inhalt

- 1 Einleitung / Demografischer Wandel**
- 11 Handlungsfelder**
- 12 Beobachtungen zur Ausgangslage**
- 13 Demografische Szenarien**
- 14 Auflösung der Zielgruppe**

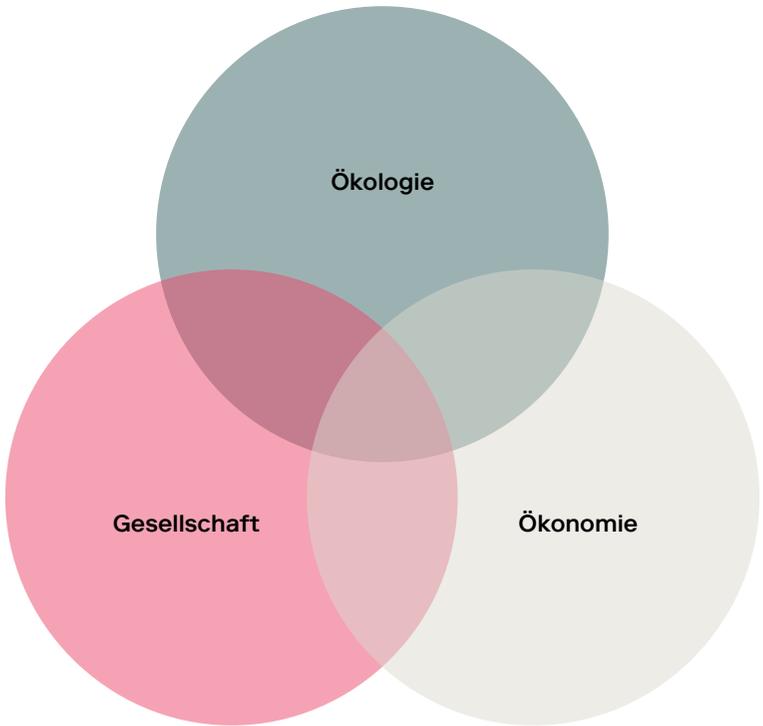
- 2 Thema / Multilokales Wohnen**
- 21 Wohnen und Arbeiten**
- 22 Eigentumsformen**
- 23 «Stadt» und «Land»**

- 3 Projekt / Territoriales Wohnnetzwerk**
- 31 Fragestellung**
- 32 Territoriale Genossenschaft**
- 33 Wohnformen**

1 Einleitung / Demografischer Wandel

11 Handlungsfelder

Am Anfang der Recherche stand die sehr allgemeine Frage, in welchem Kontext wir in Bezug auf Fragen des Klimawandels handeln können. Zum einen werden wir auf unveränderliche klimatische Änderungen von aussen reagieren müssen. Andererseits können wir auch von innen heraus agieren und über gesellschaftlichen Wandel Einfluss auf die Umwelt nehmen. Ich glaube, dass die tatsächliche Zukunft aus einer hybriden Handlungsweise besteht. Wir werden gewisse, unaufhaltbare Veränderungen der Umwelt bewältigen müssen, während wir gleichzeitig im Rahmen unserer Gesellschaft zur Tat schreiten können, und somit umgekehrt einen Einfluss auf unsere Umwelt haben werden. In meiner weiteren Recherche habe ich mich auf den gesellschaftlichen Wandel konzentriert, da mir dieser dringender erscheint.



12 Beobachtungen zur Ausgangslage

Die Digitalisierung hat alle Lebensbereiche erreicht. Wir sind global vernetzt und navigieren beständig durch den nicht abreisenden Strom an Informationen aus aller Welt. Was digitalisiert und automatisiert werden kann, wird es früher oder später. Wenn wir in Zukunft aus dem Haus gehen, nehmen wir nur noch unser Smartphone mit. Unser gesamtes Leben ist auf dem Gerät vereinigt. Dies betrifft nicht nur alle unsere Fotos und Dokumente, sondern auch einen Grossteil unserer Ausrüstung in physischer Form, sei es das Portemonnaie, die Schlüssel, die Einkaufsliste, das Telefon, den Computer oder gleich unser gesamtes Büro. Gearbeitet und gelebt kann fortan an allen Orten, die ein unserem Körper entsprechendes Klima und eine stabile Internetverbindung aufweisen.

Die digitale Lebensweise macht uns zu einer ortsungebundenen Gesellschaft. Durch die Befreiung vom fixen Arbeitsort können wir uns fortan dort niederlassen, wo wir wollen. Dies erschliesst Wohnorte, die durch schlechte Erreichbarkeit bisher nicht



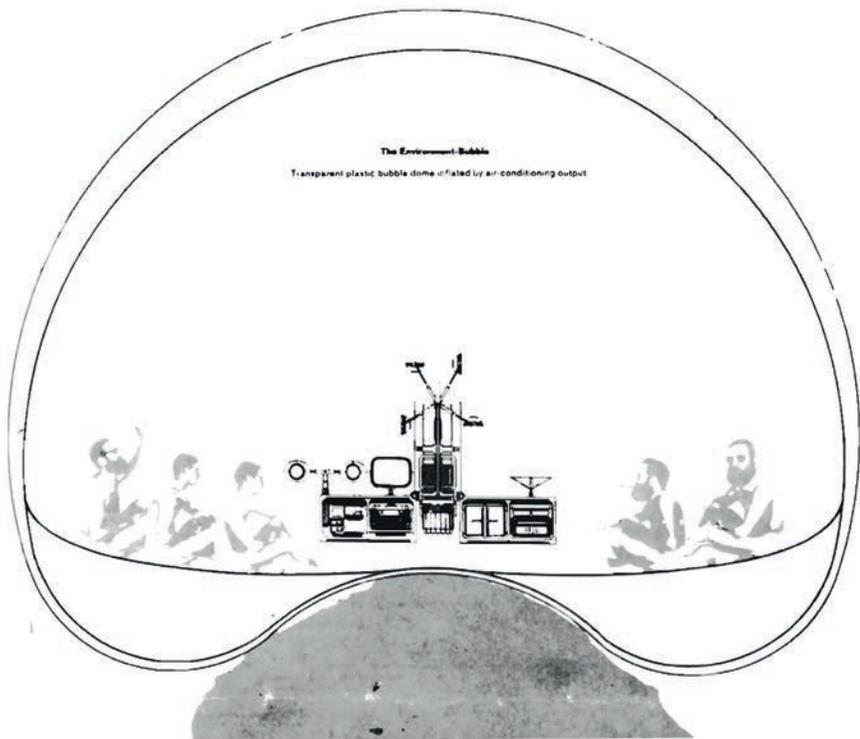
in Frage kamen. Auch mobile Wohnformen, die bisher durch die festen Standorte im Leben einer Person zurückgehalten wurden, sind denkbar.

Die Wohnung wird zur neuen Lebenswelt. Wir können einen Grossteil unserer Bedürfnisse befriedigen, ohne sie verlassen zu müssen. Durch die digitale Vernetzung können wir symbolisch die restliche Welt zu uns holen. Neben Arbeit und Freizeit läuft auch der Konsum zunehmend in der digitalen Sphäre ab. Wir bestellen nicht nur Kleidung, Möbel und Elektronik, sondern auch Lebensmittel als Regel über das Internet und lassen uns die Produkte per Cargo sous terrain, E-Velokurier oder Drohne ausliefern. Daneben bleibt die wichtigste Funktion der Wohnung, ein für uns angenehmes Klima zu generieren.

Während die Wohnung immer mehr Platz in unserem Leben einnimmt, verschwindet das klassische Büro. Der Arbeitsplatz ist mehrheitlich sozialen Funktionen gewidmet und ist ein Ort kollaborativer Tätigkeiten. Persönliche Arbeitsplätze verschwinden, da die Mitarbeitenden mobil werden.

The Environment Bubble

Transparent plastic bubble dome inflated by air conditioning output



Auf einen festen Arbeitsplatz angewiesen sind vor allem Berufe im Gesundheitssektor sowie in der Erziehung. Im wachsenden Dienstleistungssektor und der digitalen Welt entstehen immer neue Berufe, die dem ortunabhängigen Lebensstil entsprechen.

Die klassische Funktionstrennung der «Stadt» wird allmählich aufgehoben. Immer mehr Mischnutzungen drängen in die städtischen Zentren, während sich Firmen auch in den Agglomerationen angesiedelt haben. Gleichzeitig findet auch eine Ruralisierung statt, nachbarschaftliche Organisationen und die Fussgängerstadt werden zum neuen Ideal. Auf dem «Land» geschieht derweil der umgekehrte Prozess der Annäherung an die «Stadt». Digitalisierung und Infrastruktur verknüpfen noch so abgelegene Orte mit einem globalen Kontext.



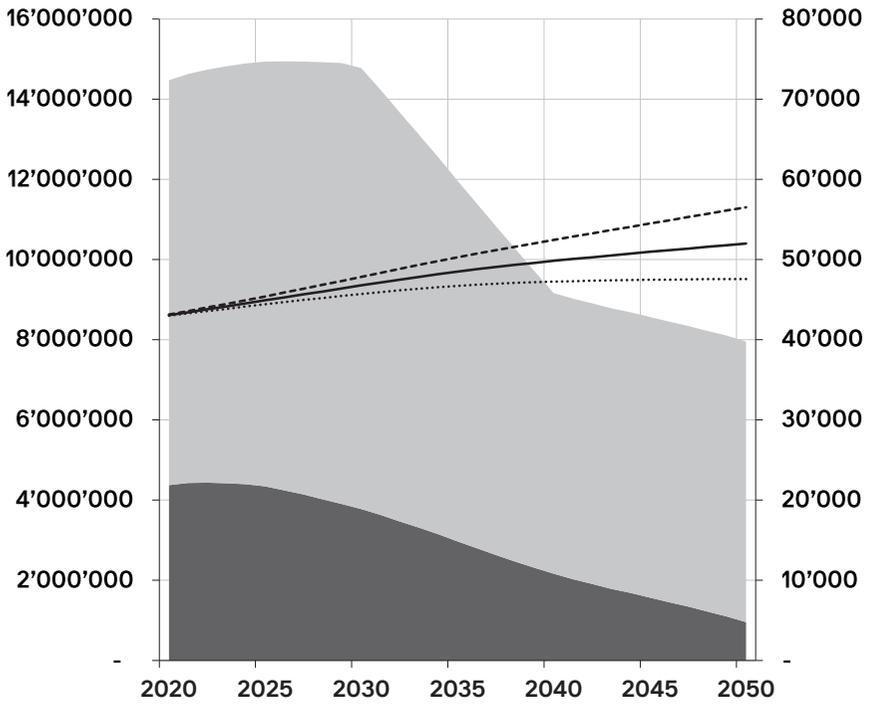
13 Demografische Szenarien

Wie sich unsere Gesellschaft in Zukunft verändern wird, hängt stark von der demografischen Entwicklung und der erwarteten Bevölkerungszusammensetzung ab. Das Bundesamt für Statistik gelangt in seinen erarbeiteten Szenarien zur Bevölkerungsentwicklung in der Schweiz von 2020 bis 2050 zu folgenden Erkenntnissen:

- Die Bevölkerung der Schweiz nimmt in den nächsten 30 Jahren hauptsächlich infolge der Wanderungsbewegungen zu. Wie hoch das Bevölkerungswachstum und die Zunahme der Erwerbsbevölkerung in den nächsten Jahrzehnten ausfallen, wird fast ausschliesslich vom Ausmass der Wanderungsbewegungen in diesem Zeitraum bestimmt.
- Nach 2050 hängt das Bevölkerungswachstum weiterhin fast ausschliesslich von den Wanderungsbewegungen ab. Diese wiederum verändern sich mit der Konjunktorentwicklung und bestimmten politischen Entscheiden.

Entwicklung der ständigen Wohnbevölkerung in drei Grundscenarien, 2020-50

Quellen: BFS, Szenarien zur Bevölkerungsentwicklung der Schweiz und der Kantone 2020-2050, Neuchâtel, 2020; BFS STAT-TAB, Szenarien zur Bevölkerungsentwicklung der Kantone 2020-2050, 2020



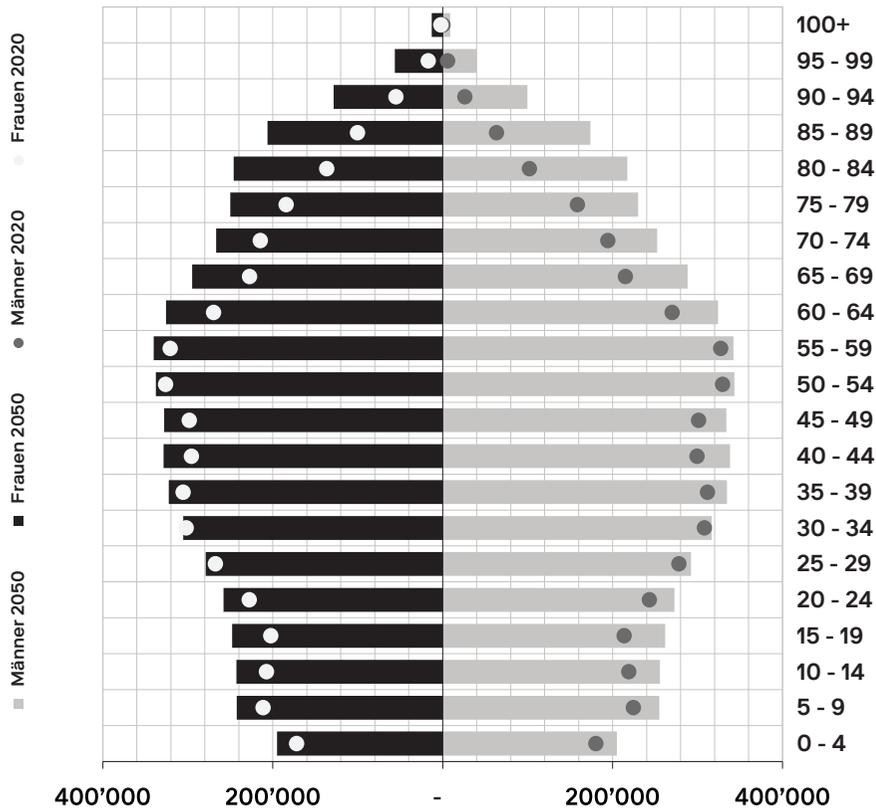
- Wanderungssaldo (Achse rechts)
- Geburtenüberschuss (Achse rechts)
- Referenzszenario AR-00-2020 (Achse links)
- <hohes> Szenario BR-00-2020 (Achse links)
- <tiefes> Szenario CR-00-2020 (Achse links)

Alterung

- Die Alterung der Bevölkerung schreitet voran und wird sich zwischen 2020 und 2030 stark beschleunigen.
- Dieser Prozess setzt sich auch nach 2050 fort.

Alterspyramide, 2020/2050

Quellen: BFS, Szenarien zur Bevölkerungsentwicklung der Schweiz und der Kantone 2020-2050, Neuchâtel, 2020; BFS STAT-TAB, Szenarien zur Bevölkerungsentwicklung der Kantone 2020-2050, 2020

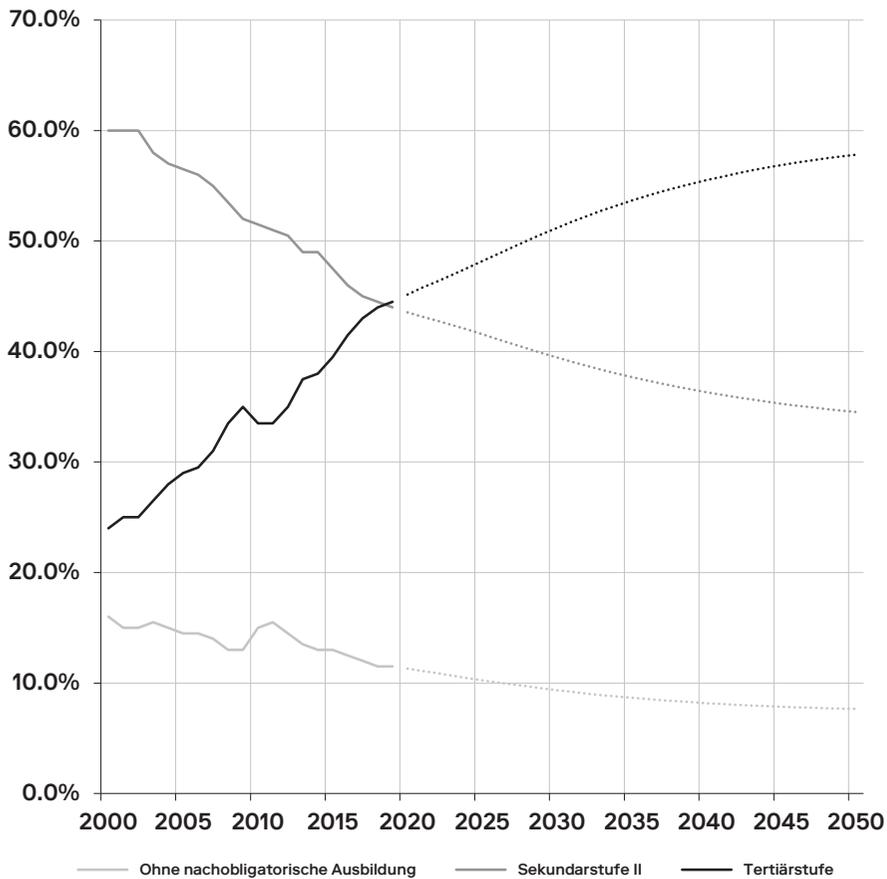


Bildung

- Die Bevölkerung der Schweiz wird mehrheitlich über einen Tertiärabschluss verfügen.
- Dabei stellen die Hochschulabsolventinnen und -absolventen die Gruppe mit der grössten Zunahme dar.
- Die Zahl hochqualifizierter Personen erhöht sich darüber hinaus infolge der Migration (60 Prozent der Eingewanderten haben einen Tertiärabschluss) und führt weiterhin zu einem sogenannten «Braingain» für die Schweiz.
- Die Anwesenheit von Kindern wirkt sich zunehmend weniger stark auf die Erwerbstätigkeit der Frauen aus.

Bildungsniveau der 25- bis 64-jährigen Bevölkerung
gemäss den drei Grundszenarien, 2020-50

Quelle: Bundesamt für Statistik BFS: Szenarien zur Bevölkerungsentwicklung der Schweiz und der Kantone 2020-2050, Neuchâtel, 2020



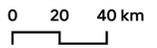
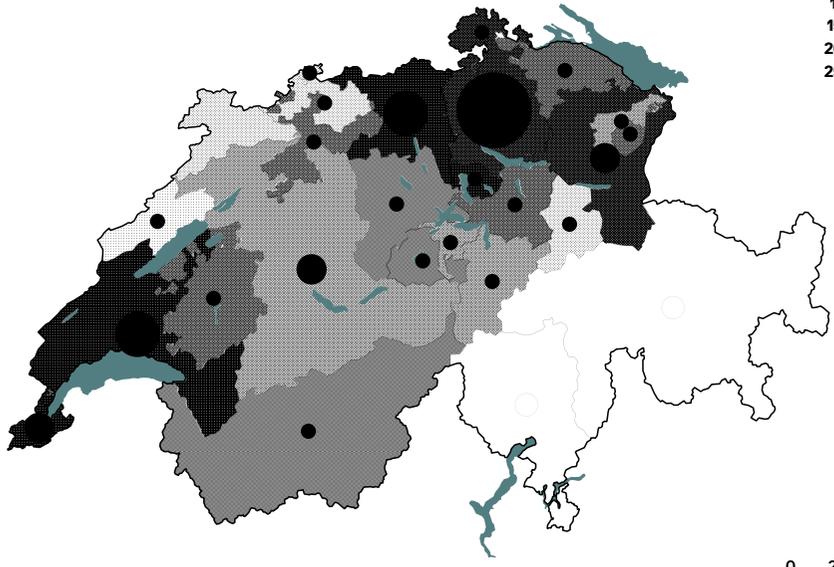
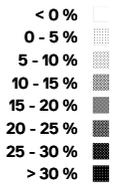
Wachstum

- Die Bevölkerung der Schweiz wird sich zunehmend auf das Einzugsgebiet der grossen Agglomerationen Zürich und Genf konzentrieren.
- Das Wachstum dieser Agglomerationen ist auf das internationale Wachstumssaldo zurückzuführen. Gleichzeitig ziehen von diesen Orten am meisten Leute weg, um sich an einem anderen Ort in der Schweiz niederzulassen.

Wachstumsrate der ständigen Wohnbevöllkerung, 2020-50

Die Kreisgrösse entspricht der absoluten Bevölkerungszunahme.

Quellen: BFS, Szenarien zur Bevölkerungsentwicklung der Schweiz und der Kantone 2020-2050, Neuchâtel, 2020; BFS STAT-TAB, Szenarien zur Bevölkerungsentwicklung der Kantone 2020-2050, 2020

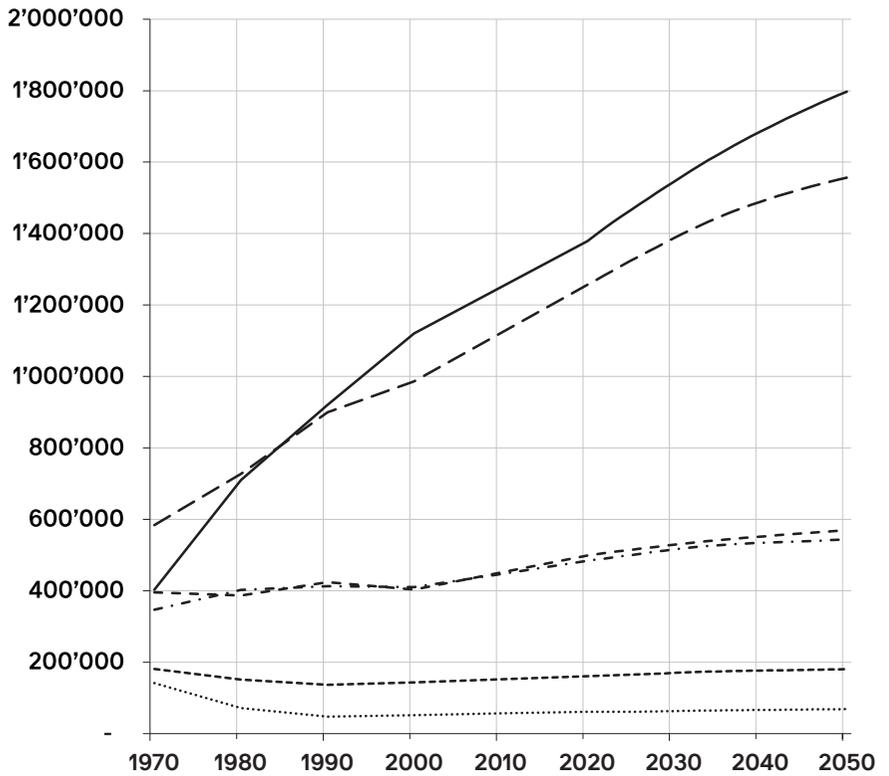


Privathaushalte

- Die Entwicklung der Privathaushalte deutet weiterhin auf eine Diversifizierung der Grössen hin. Kleinhaushalte mit ein bis zwei Personen nehmen überdurchschnittlich zu.

Entwicklung der Privathaushalte nach Haushaltsgrösse, 1970-2050

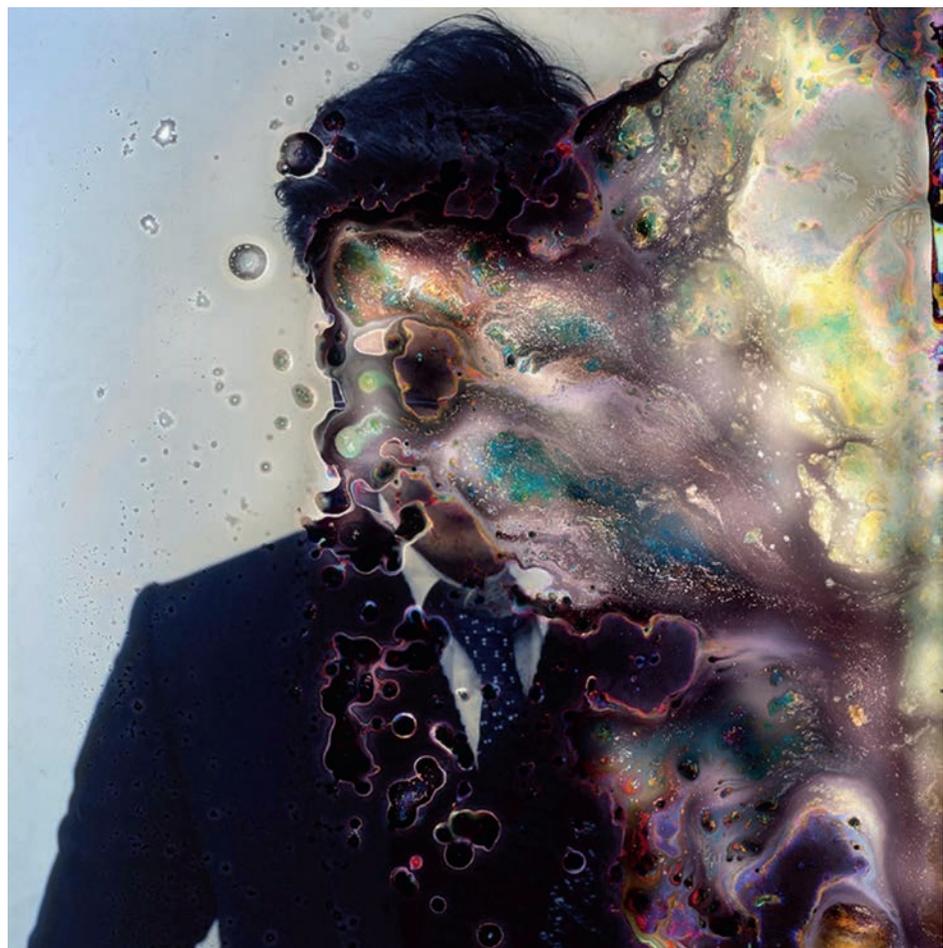
Quellen: BFS, Szenarien zur Bevölkerungsentwicklung der Schweiz und der Kantone 2020-2050, Neuchâtel, 2020; BFS STAT-TAB, Szenarien zur Bevölkerungsentwicklung der Kantone 2020-2050, 2020



— 1 Person - - - 2 Personen - . - . - 3 Personen
 - . . . - 4 Personen - - - - - 5 Personen 6+ Personen

14 Auflösung der Zielgruppe

Die Gesellschaft wird älter, gebildeter und multikultureller. Eine Vervielfachung und Individualisierung der Lebensentwürfe führen zu einer Diversifizierung der Bevölkerung. Die Zunahme an Kleinhaushalten weist ebenfalls in diese Richtung. Ein Gros der Bevölkerung hat die Mittel, ihren Lebensstil selbst zu wählen und zu gestalten. Die jungen Generationen wachsen heute in einer globalen Konsum- und Marktwirtschaft auf. Identifikation findet auf eine andere Art und Weise statt. Interessensgruppen sind nicht mehr an eine Lokalität gebunden, sondern können sich im Zeitalter der Digitalisierung global zusammenschliessen. Das bekannteste zeitgenössische Beispiel wäre sicherlich die Klimajugend. So lösen sich die klassischen Zielgruppen allmählich auf und gehen in individualisierte Lebensstile, Lebensphasen und gesellschaftliche Strömungen über. Dies wirft die Frage auf, ob die heutigen Wohnideale und Grundrisse diesen zukünftigen Ansprüchen gerecht werden.



2 Thema / Multilokales Wohnen



21 Wohnen und Arbeiten

Die Wohnung wird zunehmend auch zum Arbeitsort. Durch Remote Work entwickelt sich die «Work-Life-Balance» zu einem «Work-Life-Blending». Der Arbeitsort wird derweil vermehrt zum Ort kollaborativer Tätigkeiten. Statt Einzelbüros sind offene und flexible Räume für unterschiedliche Arten von Austausch gefragt. Die Digitalisierung krepelt die Arbeitswelt um. Ein Teil der heutigen Berufe wird automatisiert. Dafür entstehen in der digitalen Welt neue Aufgaben. Die Arbeit wird allgemein ortsunabhängiger, solange eine gute Internetverbindung besteht.

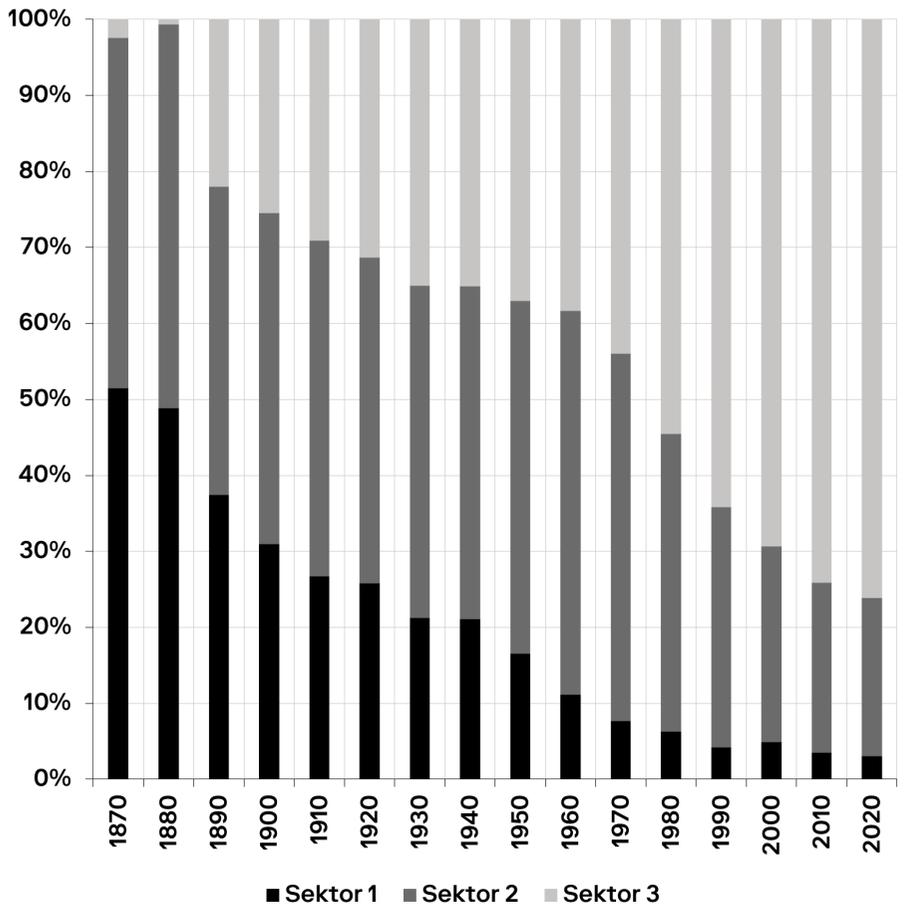
Veränderung der Berufswelt

Unsere Berufswelt verändert sich laufend. Vor 100 Jahren gingen Eissäger, Pechsie-derinnen, Spiegelschleifer und Fallenbauerinnen ihrer Arbeit nach. Diese Berufe gelten heute als ausgestorben, an ihre Stelle sind neue Berufe wie Social Media Manager oder E-Learning-Konzepter getreten. Seit nun mehr als 150 Jahren gewinnt der Dienstleistungssektor immer mehr an Bedeutung. Neben dem allmählichen Verschwinden von handwerklichen sowie industriellen Berufen führt diese Entwicklung zu einer zunehmenden Digitalisierung der Arbeitswelt, wobei man sich hier die Frage nach dem Huhn oder dem Ei stellen kann. Durch die Digitalisierung entstehen mehr neue Berufe im Dienstleistungssektor, während das Wachstum des Dienstleistungssektors wachsendes Potenzial für Berufe im digitalen Bereich mit sich bringt.

Laut einer Studie an der Oxford University zu 704 Berufen in den USA könnten in den nächsten zwei Jahrzehnten rund die Hälfte unserer heutigen Jobs automatisiert wer-

Beschäftigte in der Schweiz nach Sektoren, 1870-2020

Quelle: *Historische Statistik der Schweiz, Berufstätige nach Erwerbsklassen (1870-1990)*; *BFS, Statistik der Unternehmensstruktur (STATENT, 2000-2020)*



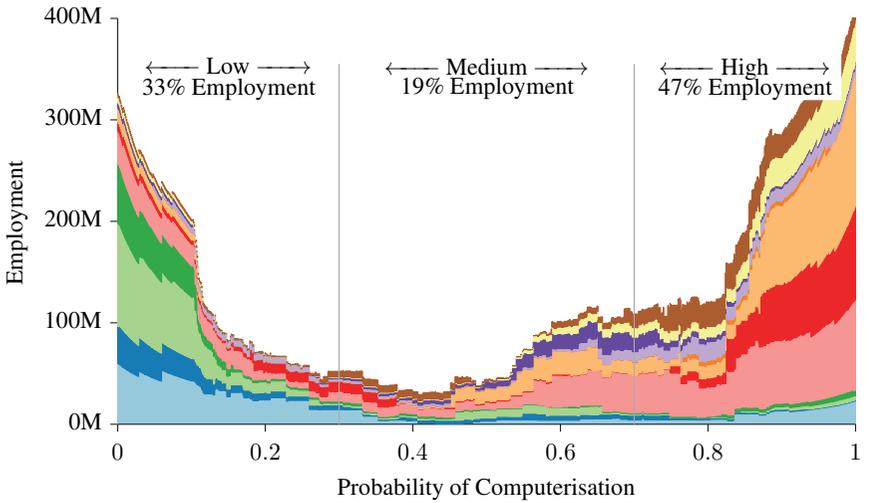
den. Davon sind insbesondere Transport- und Logistikberufe, ein Grossteil der Büro- und Verwaltungsangestellten und die Arbeitnehmer in Produktionsberufen betroffen. Gleichzeitig weisen Löhne und Bildungsniveau eine starke negative Korrelation mit der Wahrscheinlichkeit zur Digitalisierung auf. Im Gegensatz zu den vergangenen Jahrhunderten, in denen zuerst das Handwerk durch die Industrialisierung und schliesslich die Arbeitsplätze mit mittlerem Einkommen durch die Computer-Revolution unter Druck kamen, so sind es neu die gering qualifizierten Arbeitskräfte. Um dem Risiko der Automatisierung zu entgehen, werden sie auf Stellen mit kreativen und sozialen Aufgaben umsteigen müssen.

Eine von Deloitte durchgeführte Studie zu über 1 000 Berufen in Deutschland liefert ähnliche Ergebnisse. Im Durchschnitt können 65 Prozent der Arbeitszeit einer Vollzeitstelle nicht durch Technologien substi-

Verteilung der Beschäftigung in den USA im Zusammenhang mit der Wahrscheinlichkeit zur Automatisierung, eingeteilt in die Kategorien niedrige (low), mittlere (medium) und hohe (high) Wahrscheinlichkeit

Quelle: Frey, Carl Benedikt et. al., The Future of Employment: How susceptible are jobs to computerisation?, Oxford University, 2013, S. 37

- Management, Business, and Financial
- Computer, Engineering, and Science
- Education, Legal, Community Service, Arts, and Media
- Healthcare Practitioners and Technical
- Service
- Sales and Related
- Office and Administrative Support
- Farming, Fishing, and Forestry
- Construction and Extraction
- Installation, Maintenance, and Repair
- Production
- Transportation and Material Moving

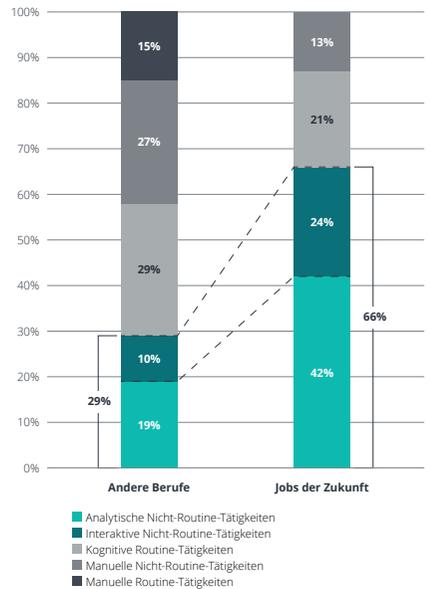
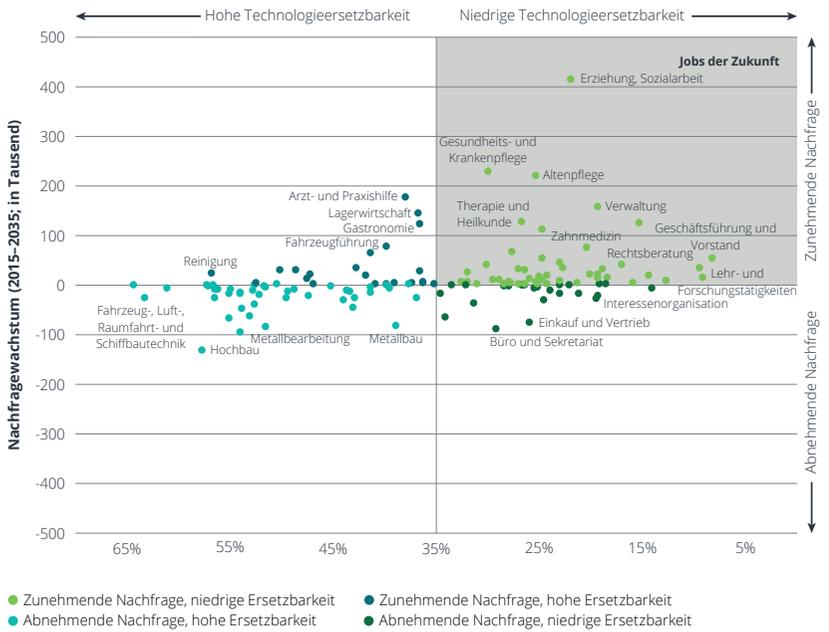


tuiert werden. Rund 15 Prozent der Arbeitszeit kann durch Robotics übernommen werden, rund 8 Prozent von Data Analytics, womit diese Technologien eine Schlüsselrolle bei der potenziellen Ersetzbarkeit von Berufen spielen. Die Studie gelangt zu fünf Hauptkenntnissen über die Arbeitsmärkte im Jahr 2035. Die Jobs der Zukunft erfordern Empathie und Interaktion mit anderen Menschen und sind dadurch nur gering automatisierbar. Insgesamt erfordern die Tätigkeiten weniger Routine und mehr analytisches Denken sowie menschliche Beziehungen. Der Zuwachs an Jobs findet daher vor allem bei Gesundheits-, Bildungs- und Managementberufen statt. Ausserdem dürfte das Wachstum die Arbeitsplatzverluste überkompensieren.

Quellen: Frey, Carl Benedikt et. al., *The Future of Employment: How susceptible are jobs to computerisation?*, Oxford University, 2013; Interface (im Auftrag des BBT/BAK), Forschungsmandat <Traditionelles Handwerk>, Luzern, 2011; Deloitte, *Die Jobs der Zukunft*, 2020; Schweizerisches Informationsportal der Berufs-, Studien- und Laufbahnberatung, www.berufsberatung.ch, 27.10.2021

Technologieersetzbarkeit und Nachfrage von Berufen in Deutschland (oben)
Anteil der Qualifikationsstufen von heutigen und zukünftigen Berufen (unten links)
Anteil der Tätigkeitstypen von heutigen und zukünftigen Berufen (unten rechts)

Quelle: Deloitte, *Die Jobs der Zukunft*, 2020, S. 11/24/26



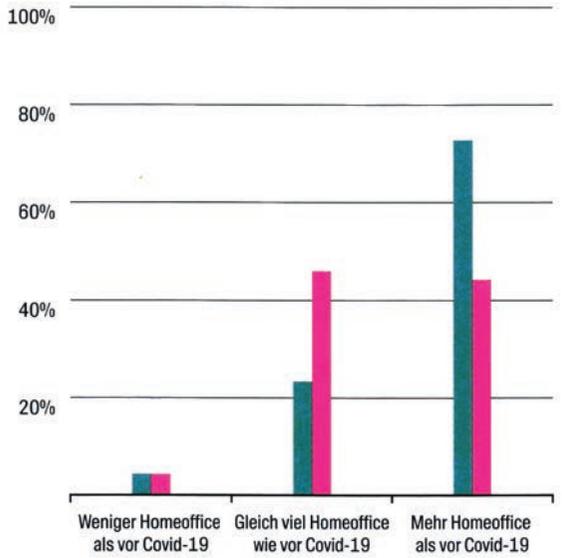
Veränderung der Arbeitswelt

Die Coronavirus-Pandemie hat der Arbeitswelt vor allem eines vor Augen geführt: Wir sind doch nicht so stark an unseren Bürostandort gebunden, wie wir immer gedacht haben. Selbstverständlich wird es immer Berufe wie z.B. Krankenhaus- oder Servicepersonal geben, die standortgebunden sind. Viele der erst noch entstehenden Berufe werden aber in der digitalen Welt angesiedelt sein und bieten somit ein grosses Potenzial für neue Arbeitsformen. Einige Unternehmen im Dienstleistungsbereich haben bereits vor der Pandemie erkannt, dass stets ein verhältnismässig hoher Anteil der Pulte nicht besetzt ist und entsprechende Konzepte umgesetzt. Die Swiss Re betreibt beispielsweise ein Arbeitsplatzkonzept, welches rasch auf soziale Trends und sich ändernde Marktbedingungen reagieren kann. So bietet das Bürogebäude am Mythenquai eine Kapazität von 1 100 Mitarbeitende, welche sich flexibel auf 800 Arbeitsplätze mit unterschiedlichen Qualitäten verteilen. Diese Mobilität wird unter

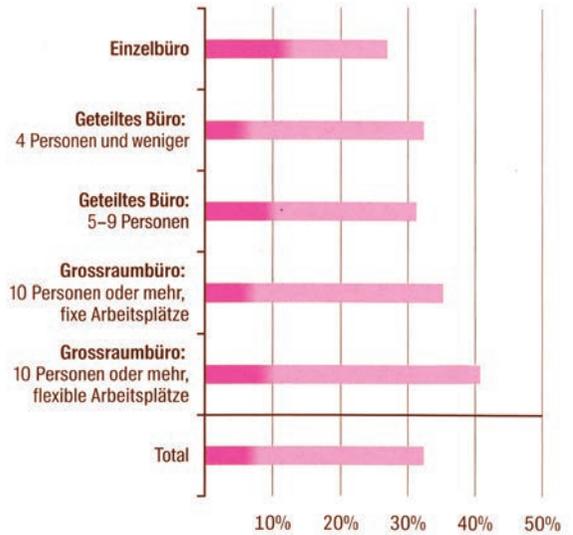
Homeoffice in Zukunft (oben)

Homeoffice-Anteil in Vergangenheit und Zukunft nach Bürokonzept (unten)

Quelle: Wüest Partner, Immo-Monitoring, Herbstausgabe 2021/1, S. 53/55



■ Wunsch der Arbeitnehmer
■ Erwartung der Arbeitgeber



■ Homeoffice-Anteil in der Vergangenheit
■ Gewünschter Homeoffice-Anteil in Zukunft

Anteil der Personen nach Bürokonzept

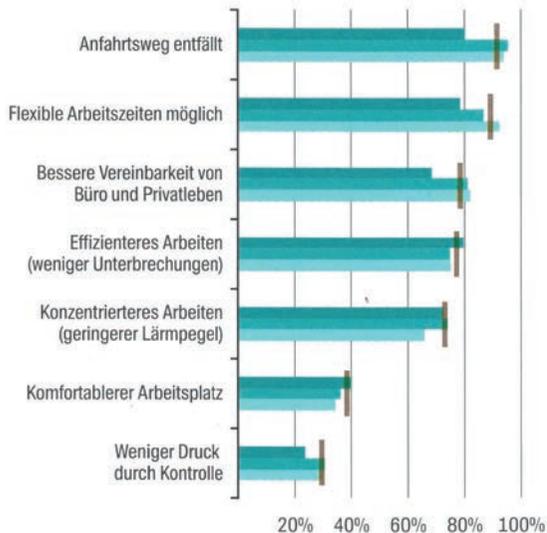
anderem durch die Ausstattung der Angestellten mit Laptop, Tablet und Mobiltelefon ermöglicht.

Zu flexiblen Arbeitsplatzmodellen kommt zudem ein beachtlicher Anteil an 'Remote Work' dazu. Während vor der Pandemie schätzungsweise 8 bis 12 Prozent der Arbeitszeit 'remote' geleistet wurde, erwarten laut einer Umfrage von Wüest Partner rund 44 Prozent der Unternehmen eine Ausweitung der Heimarbeit. Demgegenüber wünschen sich fast drei Viertel der Arbeitnehmenden mehr Homeoffice im Alltag. Der Anteil sollte laut Befragten im besten Fall durchschnittlich 35 Prozent des Arbeitspensums betragen. Die Prozentzahl variiert je nach Bürokonzept, wobei bei Grossraumbüros ein Homeoffice-Anteil von bis zu 40 Prozent gewünscht wird. Der Wunsch nach Homeoffice ist ebenfalls abhängig von der Lebenssituation, wobei Singlehaushalte das Büro am meisten vermissen und Paarsowie Mehrpersonenhaushalte ohne Kinder am wenigsten. Auch der Wohnungstyp hat einen Einfluss, so wünschen sich die Be-

Gründe für die Arbeit im Homeoffice (oben)

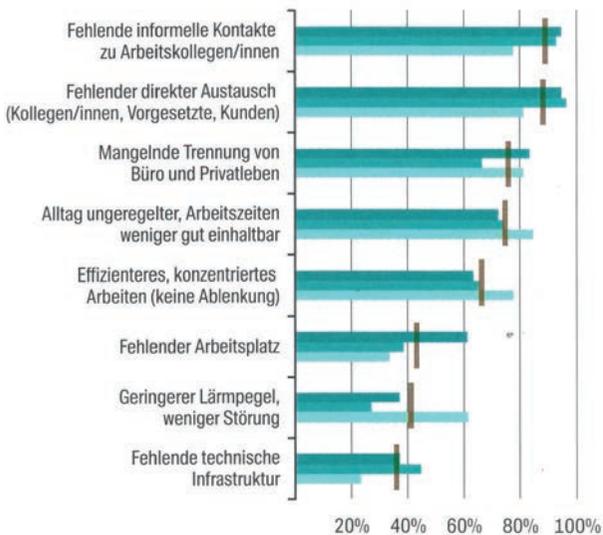
Gründe gegen die Arbeit im Homeoffice (unten)

Quelle: Wüest Partner, Immo-Monitoring, Herbstausgabe 2021/1, S. 55



■ Singlehaushalte ■ Paarhaushalte
■ Familienhaushalte mit Kind(ern) unter 14 Jahre
■ Total

Anteil der Personen, die «Trifft zum Teil zu» oder «Trifft zu» angegeben haben, nach Haushaltstyp.



■ Singlehaushalte ■ Paarhaushalte
■ Familienhaushalte mit Kind(ern) unter 14 Jahre
■ Total

Anteil der Personen, die «Trifft zum Teil zu» oder «Trifft zu» angegeben haben, nach Haushaltstyp.

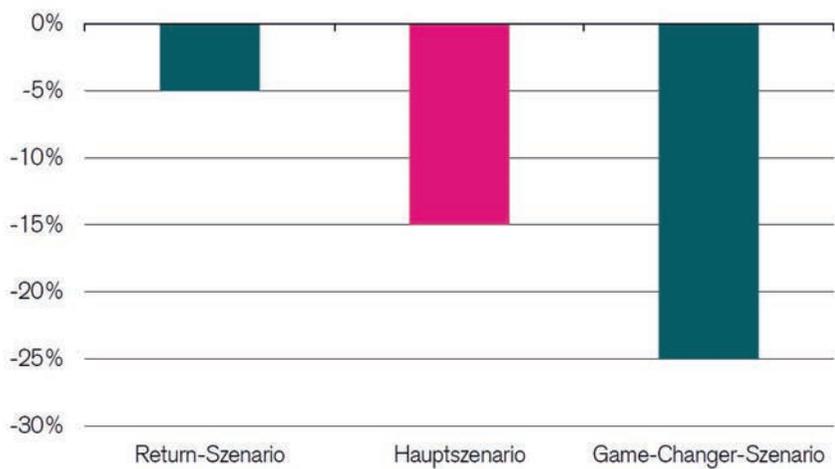
wohner von Einfamilienhäusern rund 42 Prozent Homeofficeanteil im Vergleich zu 34 Prozent in Mietwohnungen und 28 Prozent in Eigentumswohnungen.

Angestellte in der Zukunft sind ortsungebunden und mobil, wodurch der fixe Arbeitsplatz an Bedeutung verliert. Neben der Reduktion von Arbeitsplätzen bzw. Bürofläche je Unternehmen und der Zunahme von Homeoffice ist als weitere Alternative zum traditionellen Büro das Coworking entstanden. Dabei handelt es sich um ein in der Sharing Economy verankertes Angebot, welches Arbeitsplätze in einer Bürogemeinschaft meist auf Stundenbasis vermietet. Es kann als Ergänzung zum Homeoffice oder (ohne die Miete) als unternehmensinternes Konzept verstanden werden.

Quellen: Swiss Re, Swiss Re Next - Umsetzung eines neuen, globalen Arbeitsplatzkonzepts, 2017; NZZ, Standortvorteil Seesicht, 05.09.2017; Wüest Partner, Immo-Monitoring, Herbstausgabe, 2021|1; Deloitte, Der Arbeitsplatz der Zukunft, 2016

Szenarien zur langfristigen Veränderung der Nachfrage nach Büroflächen aufgrund von Homeoffice, 10-Jahres-Horizont

Quellen: Credit Suisse, Büroflächenmarkt Schweiz, 2021

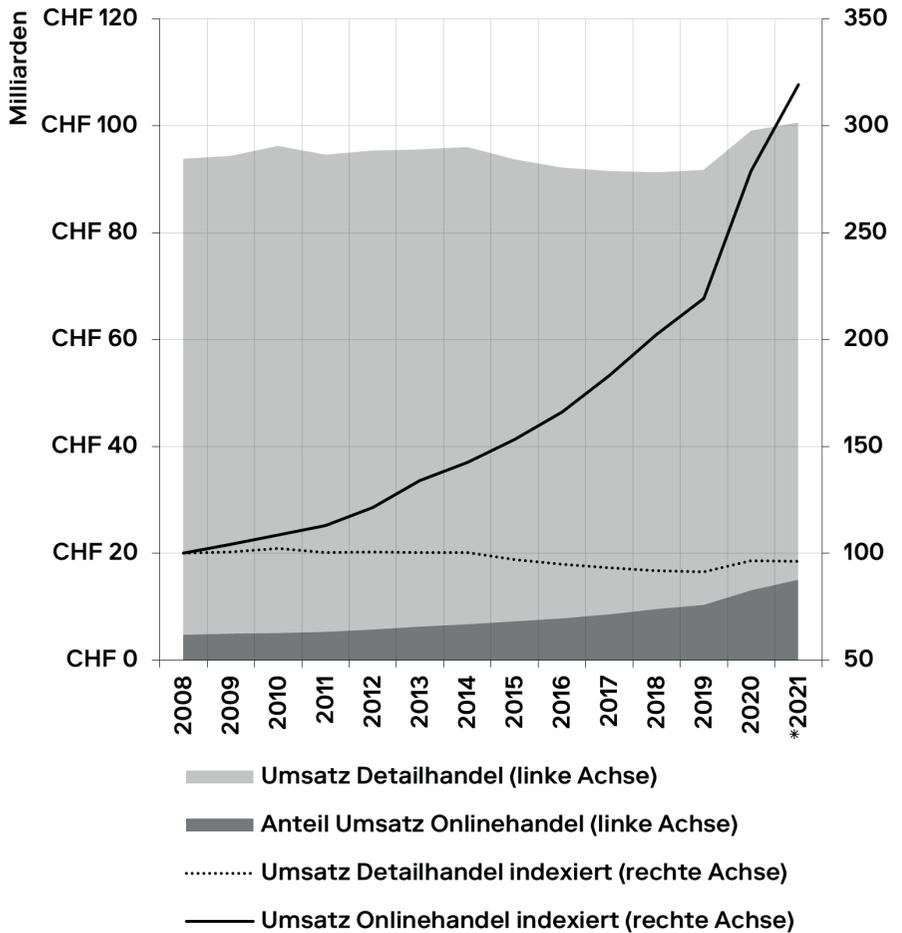


Veränderung der Konsumwelt

Neben Homeoffice setzt sich zunehmend auch das Homeshopping durch. Bereits heute wird in gewissen Branchen die Mehrheit der Produkte online gekauft. Dieser Trend wird sich mit grosser Wahrscheinlichkeit auch in Zukunft fortsetzen. Neben Elektronik und Kleidung werden auch Lebensmittel interessant. In Verbindung mit einem Smart Home kann das Homeshopping mitunter bedeuten, dass der intelligente Kühlschrank die Produkte selbst bestellt. Das Homeshopping bietet ähnliche Vorteile wie das Homeoffice. In erster Linie ist es eine Zeit- und Wegersparnis bei gleichzeitig breiterem und durch die Vergleichbarkeit tendenziell günstigerem Angebot. Während sich die Bevölkerung von städtischen Zentren Bio-Bauer-Gemüse an die Haustüre liefern lassen kann, bestellen sich die Bewohner von peripheren, ländlichen Gemeinden beispielsweise die neusten elektronischen Gadgets.

Umsatz Detailhandel und Onlinehandel, 2008-2021

Quellen: BFS, Detailhandelsumsatzstatistik (DHU), 2021; Zumstein, Darius et. al, Onlinehändlerbefragung 2021: Erkenntnisse zum E-Commerce-Boom in der Schweiz und Österreich, ZHAW Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften, 2021



* Annahme BAK Economics / Autoren Studie Onlinehändlerbefragung

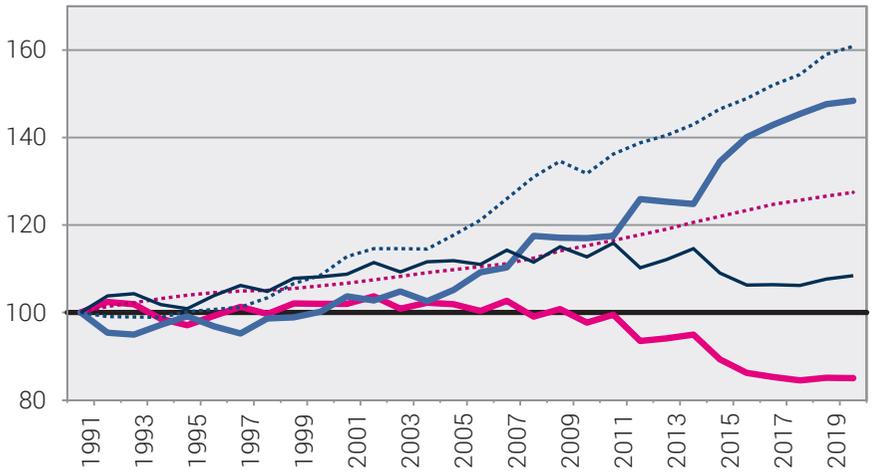
Platzverbrauch

Die Wohnfläche pro Person steigt in der Schweiz seit Jahrzehnten. Steigende Löhne, zum Teil sinkende Mieten, die Individualisierung und die gleichzeitige Diversifizierung der Lebensstile, sowie die zunehmende Akzeptanz von Homeoffice sind nur einige Gründe dafür. Der steigende Platzverbrauch hat einen wesentlichen Einfluss auf die Erreichung von nachhaltigen Zielen in der Klimakrise. So sinkt zum Beispiel der Energieverbrauch pro Kopf wesentlich weniger als die Energieeffizienz steigt, da die wachsende Wohnfläche pro Kopf diesen Effizienzgewinn ausgleicht. Weiterhin bedeutet der erhöhte Flächenverbrauch auch mehr Ressourcenverbrauch an Baumaterialien. Ähnlich wie der Ressourcenverbrauch sollte daher auch der Platzverbrauch vom Wirtschaftswachstum abgekoppelt werden.

Hier stellt sich die Frage, bis wo Wohnen ein Grundbedürfnis ist und ab wann es als Kon-

Energieverbrauch, 1990-2019, Index 1990 = 100

Quellen: BFE, Gesamtenergiestatistik, BFS, VBR/ESPOP/STATPOPS, Energieverbrauch, www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/querschnittsthemen/wohlfahrtsmessung/auswirkungen-bestaende/auswirkungen-aktivitaeten/energieverbrauch.html (31.10.2021)



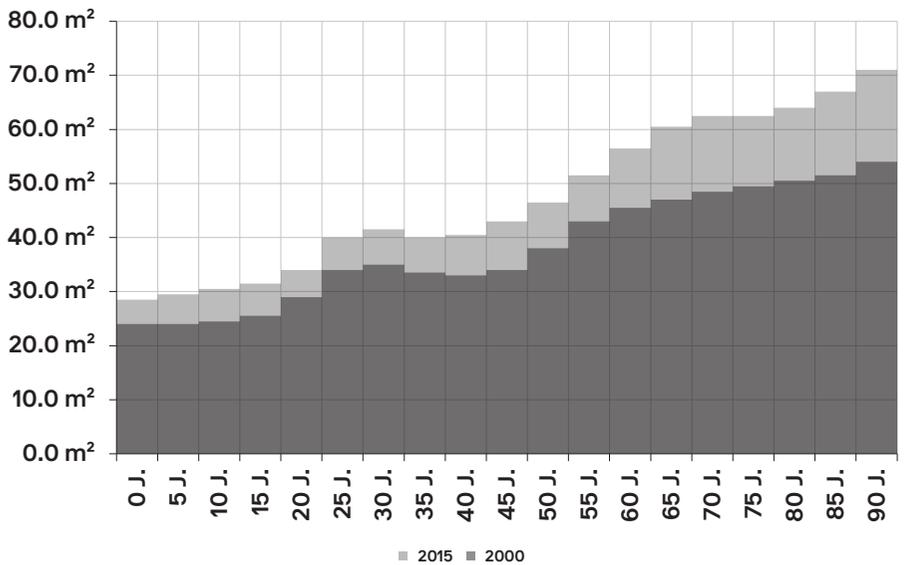
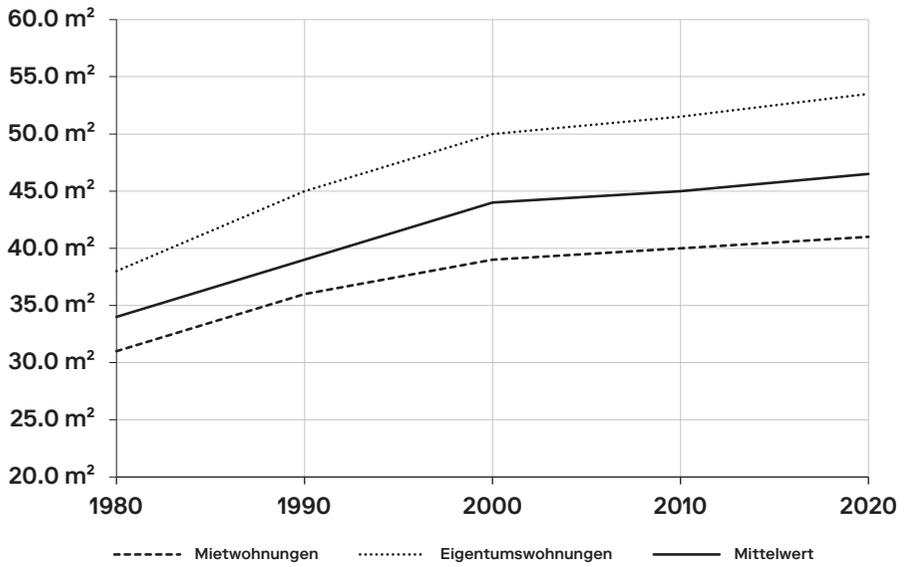
- Bruttoenergieverbrauch
- Bruttoinlandprodukt BIP (teuerungsbereinigt)
- Energieeffizienz (BIP/Bruttoenergieverbrauch)
- Wohnbevölkerung
- Bruttoenergieverbrauch pro Person

sumgut zählt. Der untere Rand des Konsums wird vom Existenzminimum definiert. Steigt die Kaufkraft, so wird das Wohnen zum Konsumgut. Die dadurch erhöhten Bedürfnisse zielen als erstes auf eine grössere Wohnung. Später kommt die Verbesserung der Wohnlage hinzu. Damit ist der Konsum jedoch noch nicht ausgereizt. Immobilienpreise zeigen, dass ein Balkon und zusätzliche Nasszellen den Marktwert einer Wohnung deutlich steigern. Ausserdem kann man sich irgendwann auch den Abstell- oder Einstellplatz für das Auto leisten. Alle diese Konsumgüter führen zu einem erhöhten Flächenverbrauch. Dazu gesellen sich die Diskrepanzen zwischen dem subjektiven Wohnbedarf und dem effektiven Wohnflächenkonsum. Zu gewissen Teilen gibt das Angebot den Konsum vor, da es höhere Gewinne erzielen kann und wir die Preise nach wie vor bezahlen können, obwohl wir die zusätzliche Fläche vielleicht gar nicht bräuchten.

Quellen: Hauser, Jonathan, Politische Umsetzbarkeit von Steuerungsinstrumenten zur Reduktion des Schweizer Wohnflächenverbrauchs, UZH, 2020; Delbiaggio, Katia et. al., Wohnflächenkonsum und Wohnflächenbedarf, HSLU, 2016; Hasenmaile, Fredy, Wohnen – Bedarf oder Konsum, in: NZZ (04.06.2010)

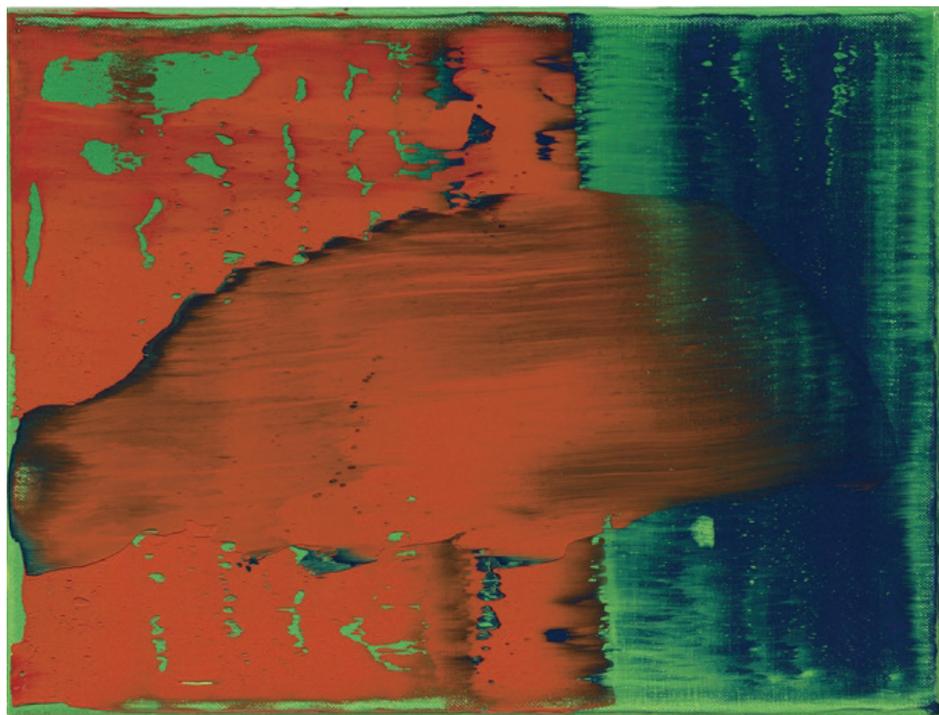
Wohnflächenverbrauch pro Kopf und nach Wohnart, 1980-2020 (oben)
Wohnflächenverbrauch nach Alter, 2000/2015 (unten)

Quellen: Hauser, Jonathan, Politische Umsetzbarkeit von Steuerungsinstrumenten zur Reduktion des Schweizer Wohnflächenverbrauchs, UZH, 2020, S. 15/17



Work-Life-Blending

Die Digitalisierung der Arbeitswelt führt zunehmend zu einer Vermischung von Wohnen und Arbeiten. Man strebt keine Work-Life-Balance mehr an, es kommt vielmehr zu einem Work-Life-Blending. Einzelne Aktivitäten sind nicht mehr klar voneinander abgegrenzt, wie das früher für einen in der Agglomeration lebenden Pendler in einem klassischen Büroberuf der Fall war. Die Vorteile dieser Vermischung liegen auf der Hand. Durch wegfallende Arbeitswege hat man mehr frei verfügbare Zeit im Alltag und die wegfallende Mobilität verbessert die Ökobilanz. Auch soziale Vorteile entstehen, so etwa die bessere Vereinbarkeit von Beruf und Familie. Die wichtigste mit der digitalisierten Arbeit einhergehende Veränderung ist jedoch die Ortsunabhängigkeit. Die Wahl des Wohnortes hängt dabei nicht mehr primär mit dem Arbeitsplatz zusammen, sondern richtet sich nach anderen Kriterien, welche von Miet- und Eigentumspreisen bis hin zur Wahl des Schulortes für die Kinder reichen kann. Die Zukunft gehört einer ortsungebundenen Gesellschaft.





22 Eigentumsformen

In Zukunft wird nur eine kleine Minderheit Eigentumswohnungen oder Einfamilienhäuser erstehen können. Die Verknappung des Baulandes und der Druck zur Verdichtung, gepaart mit dem nach wie vor weit verbreiteten Wunsch nach einem Eigenheim, lassen die Preise von Eigentum weiter ansteigen. Durch die Diskrepanz zwischen der idealen Wohnvorstellung und der raumplanerischen und wirtschaftlichen Realität verbreiten sich andere Formen von Eigentum.

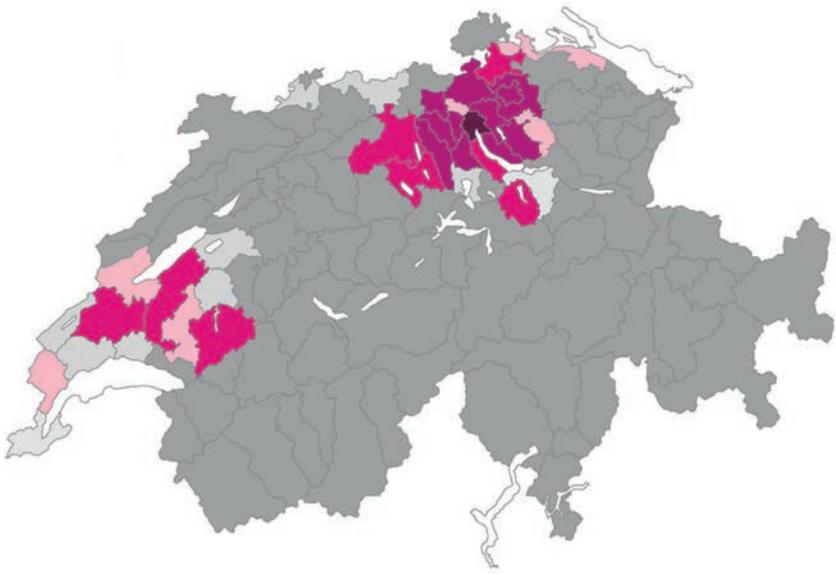
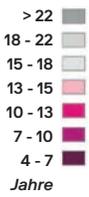
Verknappung des Baulandes

Von den etwa 232 000 Hektaren Bauzonen in der Schweiz sind zwischen 25 700 und 40 500 Hektaren oder zwischen 11 und 17 Prozent noch nicht überbaut. Als unüberbaut gelten Flächen ohne bauliche Strukturen mit mehr als 600 Quadratmeter und einer geeigneten Parzellenform innerhalb von Bauzonen. Baurechtliche Einschränkungen werden dabei nicht betrachtet. Die grössten unüberbauten Flächen befinden sich in den Wohn- und Arbeitszonen. Bedeutend kleinere Flächen sind derweil in den Misch- und Zentrumszonen vorhanden. Obwohl städtische und deren Agglomerationsgemeinden mengenmässig am meisten unüberbaute Bauzonen aufweisen, findet dort gleichzeitig die stärkste Bevölkerung- und Beschäftigtenzunahme statt. Diese Tatsachen führen dazu, dass insbesondere im Metropolitanraum Zürich sowie in der südlichen Westschweiz die Bauzonenreserven in den nächsten 10 Jahren ausgehen werden.

Quelle: ARE, Bauzonenstatistik Schweiz, 2017

Anzahl Jahre, bis Bauzonenreserven vollständig aufgebraucht sind, ab 2018

Quelle: Credit Suisse, Immobilienmarkt Schweiz, Q3, 2019, S. 41



Druck zur Verdichtung

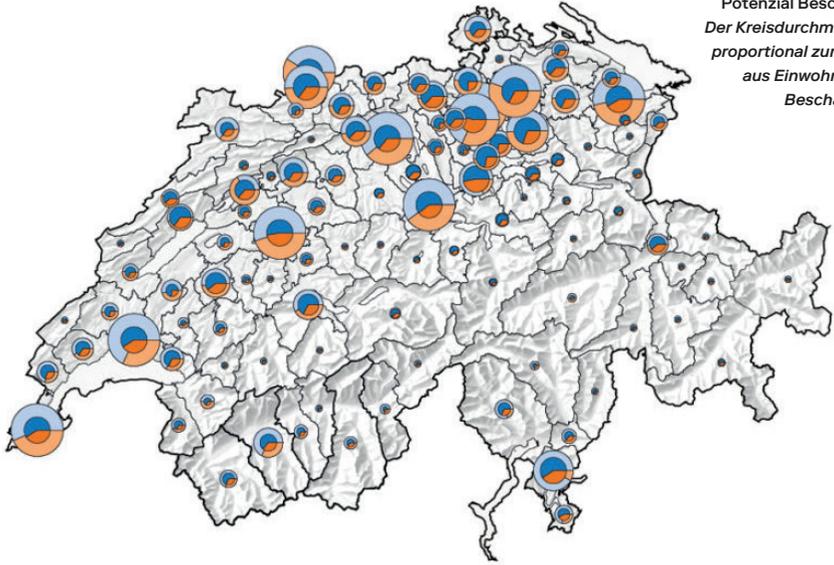
Die Bauzonenreserven berücksichtigen nur unüberbaute Flächen, während die Nutzungsreserven auch bebaute Flächen mit Umnutzungspotenzial (z.B. Brachen) sowie das planungsrechtlich noch zulässige Ausbaupotenzial auf bereits bebauten Flächen einbeziehen. Gesamtschweizerisch liegen diese Reserven in für Wohnen zugelassenen Zonen bei 11 000 bis 19 000 Hektaren Geschossfläche. Dies entspricht einer Kapazität von 1.0 bis 1.8 Millionen zusätzlichen Einwohnern. Rund zwei Drittel der Nutzungsreserven liegen in den kleinen und mittleren Gemeinden mit weniger als 10 000 Einwohnern. In den urban geprägten Gemeinden stehen absolut gesehen weniger Nutzungsreserven zur Verfügung als in den ländlichen Gemeinden, sie können aber mit einer dichteren Bebauungsweise für verhältnismässig gleich viele Einwohner Platz bieten. Ausserdem sind diese Flächen besser an den öffentlichen Verkehr und die Infrastruktur angeschlossen.

Quelle: Nebel, Reto et. al., Schweizweite Abschätzung der Nutzungsreserven, ETH Zürich, Institut für Raum- und Landschaftsentwicklung, 2017

Verdichtungspotenzial der Bevölkerung und Beschäftigten, 2015

Quelle: Tagesanzeiger / ARE, BFS, Wüest & Partner, Wo es in der Schweiz noch Platz hat, 21.04.2015

- Bestand Einwohner ●
 - Potenzial Einwohner ●
 - Bestand Beschäftigte ●
 - Potenzial Beschäftigte ●
- Der Kreisdurchmesser ist proportional zur Summe aus Einwohnern und Beschäftigten.*



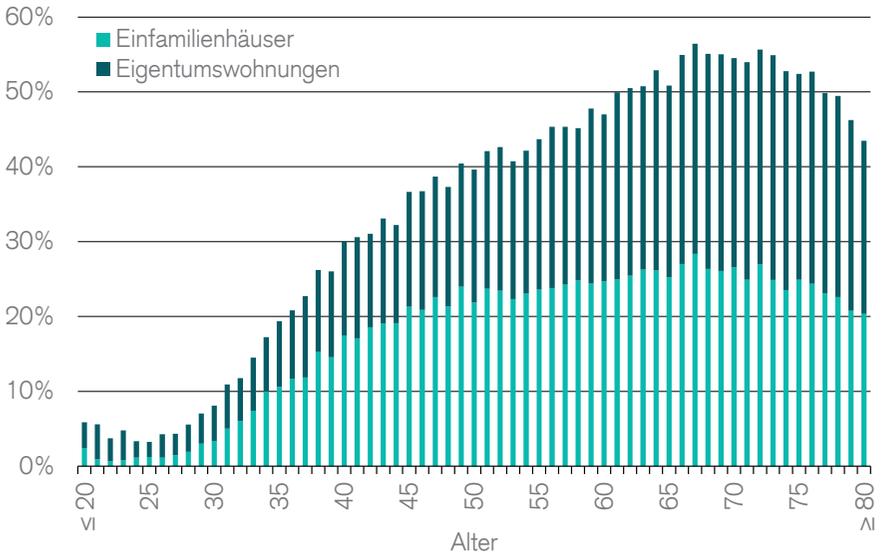
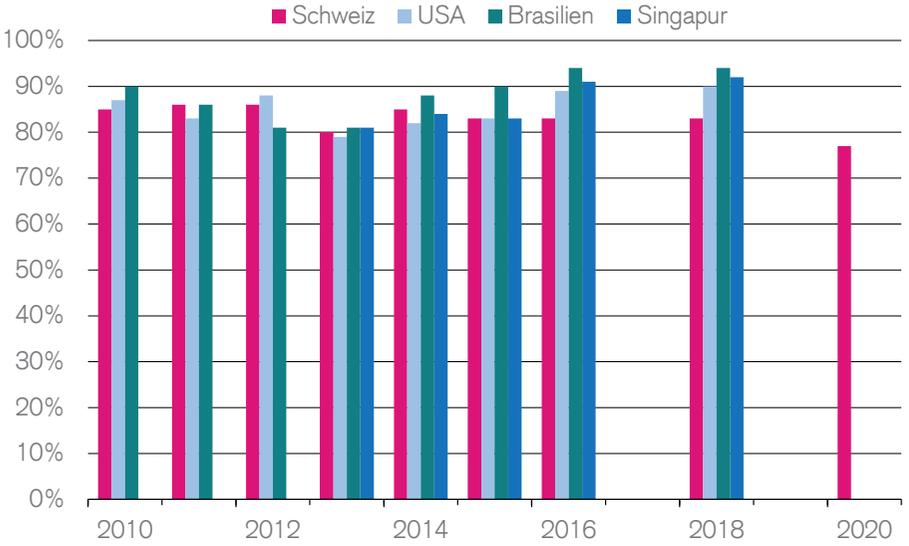
Idealvorstellung Eigenheim

Die heranwachsende Generation und damit die zukünftigen Bevölkerung hält nach wie vor am traditionellen Wohnungsbild des Eigenheims mit Garten fest. Laut Umfragen wünschen sich 77 Prozent der 16- bis 25-Jährigen in Zukunft nach wie vor Wohneigentum. Aufgrund der erreichten Preisniveaus ist das Alter der Ersterwerb in den letzten Jahren gestiegen und dürfte auch in Zukunft zunehmen. Zwar wirkt sich dies auf die Jugendlichen und jungen Erwachsenen unmittelbar nur gering aus, da sich ihre Lebenssituation meist wenig für Wohneigentum eignet und sie die Mittel nur in den wenigsten Fällen aufbringen können. Der Wunschtraum des Eigentums wird sich aber in späteren Jahren immer seltener realisieren lassen. Die Entwicklung der Wohneigentumsquote zeigt, dass der Erwerb erst ab 35 Jahren zu einem wirklichen Thema wird und die Schwelle in Zukunft daher noch höher liegen wird.

Quelle: Crédit Suisse, Wie wohnt die Jugend?, Immobilienmonitor Schweiz, Q2, 2021

Anteil junger Erwachsener mit Wunsch nach Wohneigentum, 2021 (oben)
Anteil Wohneigentümer nach Alter, 2021 (unten)

Quelle: Crédit Suisse, Immobilienmonitor Schweiz, Juni 2021, S. 9



Preisanstieg Eigentum

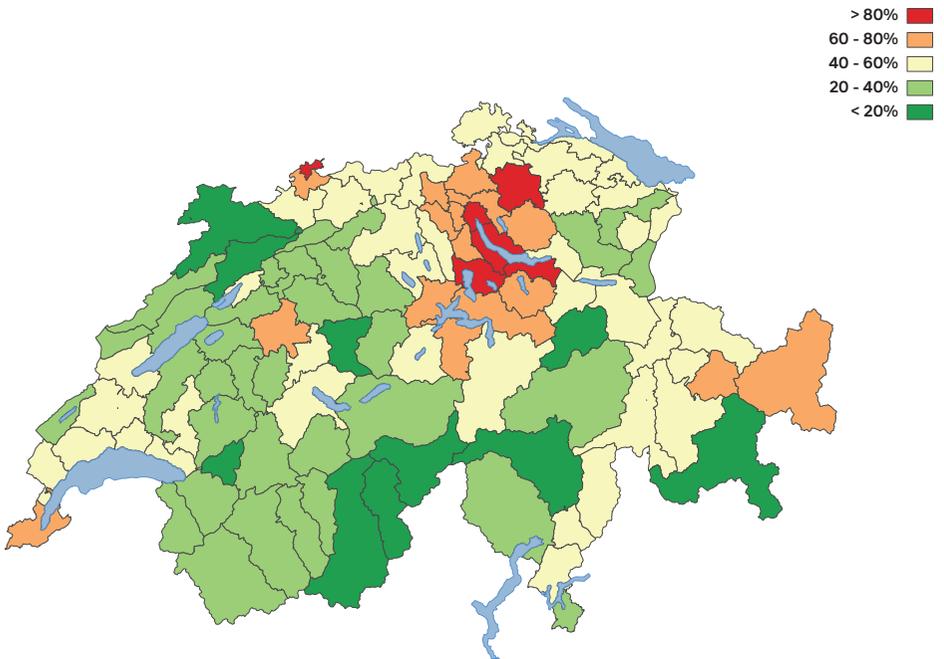
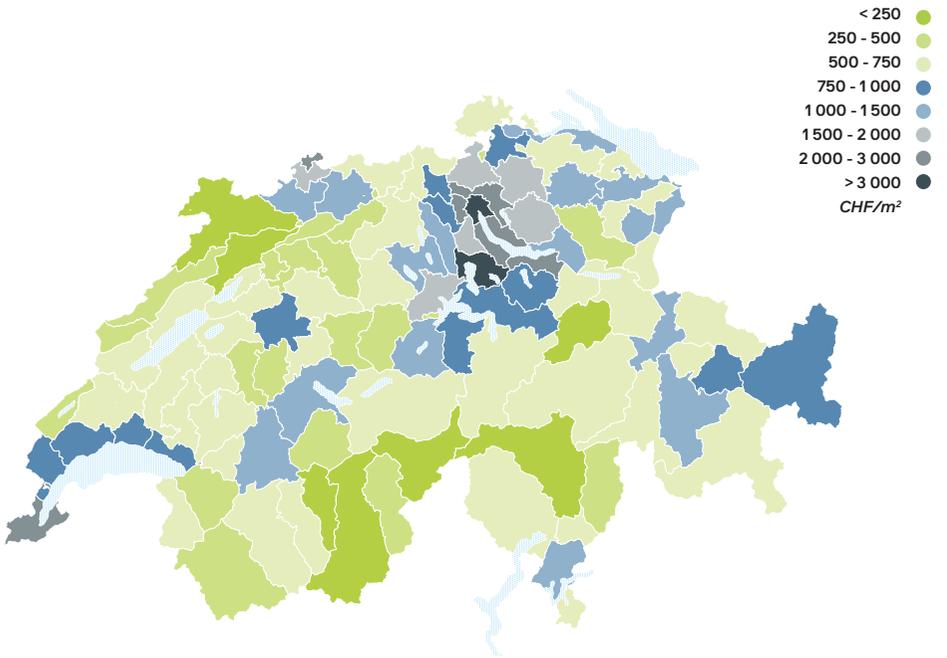
Im Vergleich mit der Karte zur Verknappung des Baulandes lässt sich feststellen, dass sich das kleine Angebot gerade im Raum Zürich direkt auf die Baulandpreise auswirkt. In der Schweiz sind die Transaktionspreise für Eigentumswohnungen im einfachen Segment im letzten Jahrzehnt konstant und insgesamt um über 40 Prozent gestiegen. Für Einfamilienhäuser im einfachen Segment sind es sogar gegen die 50 Prozent Preisanstieg über denselben Zeitraum. So sind heute für Haushalte mit mittlerem Einkommen nur noch 34 Prozent* der schweizweit inserierten Einfamilienhäuser tragbar. Eigentumswohnungen schneiden mit 42 Prozent* leicht besser ab. Durch den stetigen Abbau von Bauland- und Nutzungsreserven wird die Neubautätigkeit weiter sinken und der Preisdruck auf die bestehenden Objekte steigen.

*kalkulatorischer Zinssatz: 5%, Fremdfinanzierung: 80%

Quellen: NZZ, Für Normalverdiener ist Wohneigentum zunehmend ausser Reichweite, 03.03.2021; Wüest Partner, Immo-Monitoring, 2022|1, 2021; Crédit Suisse, Schweizer Immobilienmarkt, Q1, 2021

Quadratmeterpreis für Einfamilienhaus-Bauland nach Regionen, 2021 (oben)
Geschätzter Landpreisanteil am Preis eines Neubau-5-Zimmer-Einfamilienhauses mit 600m² Grundstück, 2021 (unten)

Quellen: Raiffeisen Economic Research / Wüest Partner, Immobilien Schweiz, Q3, 2021, S. 23/24

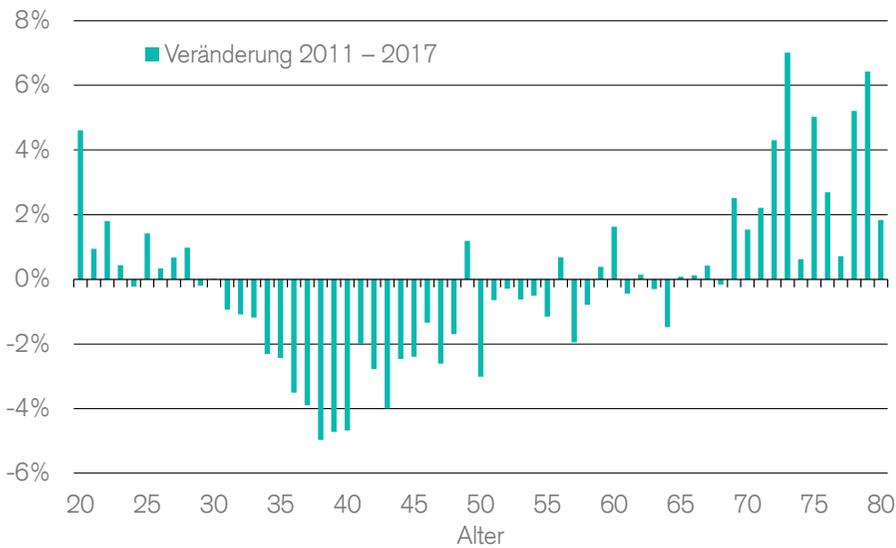
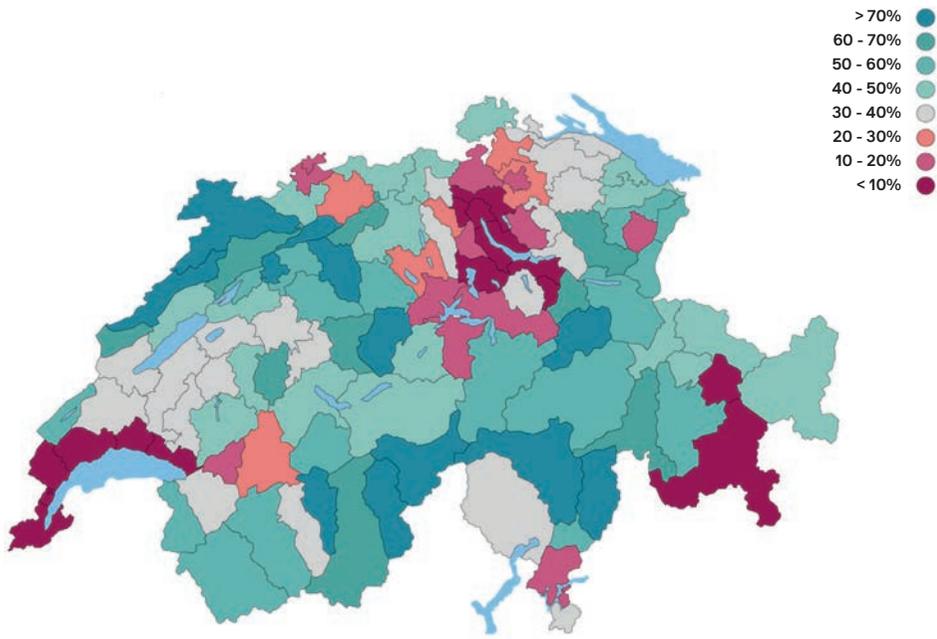


Diskrepanz zwischen Wunsch und Realität

Sowohl die Entwicklung des Angebots als auch der Nachfrage deuten darauf hin, dass die Bodenpreise in Zukunft weiter steigen werden. Die Wohneigentümerquote, insbesondere in den Generationen zwischen 30 und 50 Jahren, wird in Folge davon weiter abnehmen. Gleichzeitig weist die Bezahlbarkeit von Wohneigentum starke regionale Disparitäten auf. Während die beiden Metropolitanregionen Zürich und Genf stark unter Druck sind, ist die Lage im Alpenraum und nördlich des Juras entspannter. Gerade im Zusammenhang mit den Entwicklungen der Digitalisierung rücken die geografisch abgelegeneren Orte virtuell näher und werden so zu interessanten Alternativen.

Anteil inserierter Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen mit 4+ Zimmern, die für Haushalte mit mittlerem Einkommen (CHF 131 000.-) tragbar sind, 2021 (oben)
Differenz der Wohneigentumsquoten, in Prozentpunkten, 2011/2017 (unten)

Quelle: NZZ / Credit Suisse, Meta-Sys, Geostat, Für Normalverdiener ist Wohneigentum zunehmend ausser Reichweite, 03.03.2021; Crédit Suisse, Immobilienmonitor Schweiz, Juni 2021, S. 10



Kollektives Eigentum

Aus einer ökonomischen Perspektive rücken kollektive Formen von Eigentum immer stärker in den Fokus. Durch den Zusammenschluss zu Baugruppen oder Genossenschaften kann eine im Vergleich zum Eigenkapitalanteil des Einzelnen grosszügige Wohnsituation geschaffen werden. Im Vergleich zum monetären Einsatz ist auch der Grad an Selbstbestimmung hoch und man erlangt eine gewisse Unabhängigkeit von den äusseren Einflüssen des Immobilienmarktes. Gleichzeitig bieten kollektive Wohnformen auch gesellschaftliche und ökologische Vorteile. So kann zum Beispiel in Mehrgenerationenhaushalten Betreuung von Kindern und älteren Leuten gemeinsam bewältigt werden. Der Zusammenschluss mehrerer Wohnungen bedeutet ein Potenzial zur Zusammenlegung von Räumen und Funktionen und somit eine Platz- und Ressourceneinsparung.





23 «Stadt» und «Land»

Während die Landschaft immer mehr urbanisiert wird, finden sich in den städtischen Zentren vermehrt dörfliche Strukturen und nachbarschaftliche Organisationen. Die Dichotomie Stadt-Land verschmilzt zu einer urbanisierten Landschaft. Die stärksten Veränderungen erfahren die peripheren Lagen der durch öffentlichen Verkehr bestimmten Einzugsgebiete von städtischen Zentren wie Zürich. Dazu trägt insbesondere die Veränderung der Beziehung zwischen Arbeits- und Wohnort und des damit einhergehenden Wandels der Mobilität bei.

Urbanisierung der Landschaft

Seit den 1950er-Jahren erlebt die Schweiz einen demografisch bedingten, tiefgreifenden Wandel des klassischen Bildes der Schweiz als grünes und bergreiches Land hin zu einer zersiedelten Landschaft mit neuen semi- und suburbanen Bedingungen. Das Wachstum der Siedlungsflächen erfolgte fast ausschliesslich zulasten der Landwirtschaftsflächen in niedrigen und mittleren Höhenlagen. Während wir uns auf die verbliebenen Ausschnitte dieser ursprünglichen Landschaft fokussieren, blenden wir das fortdauernde Wachstum der sie bedrängenden Siedlung aus. Das Erscheinungsbild der «Stadt» und des «Landes» gleicht sich immer mehr an, so dass man Orte nicht mehr einer klaren Typologie zuordnen kann. Verdichtung in ländlich geprägten Regionen bedeutet oftmals die unreflektierte Übernahme von städtischen Formen und deren kontextlose Pflanzung in strukturell anders gewachsene Landschaften.

Quelle: ETH Studio Basel, achtung: die Landschaft, 2015

Fuchsbau Architekten, Wohnüberbauung Rastenhoschet, Näfels (oben)
Adrian Streich Architekten, Wohnüberbauung Werdwies, Zürich Altstetten (unten)

Quellen: www.fuchsbauarchitekten.ch/project/wohnprojekt-rastenhoschet (06.10.2021); www.s-la.ch/projekte/werdwies-zh.html (06.10.2021)



Ruralisierung der städtischen Zentren

Während die Landschaft immer besser erschlossen und in eine städtisch geprägte, global vernetzte Gesellschaft eingebunden wird, macht sich in den städtischen Zentren eine zunehmende Verbreitung von ländlichen Strukturen bemerkbar. Eine der wichtigsten Belege dafür ist der Einzug des «Urban Gardenings» oder «Urban Farmings» in die Stadt. Die Idee des Selbstversorgertums und der Eigenproduktion ist stark an ein ländliches Bild geknüpft. Märkte mit frischen Früchten und Gemüse erzählen ähnliche Geschichten, auch wenn die Produkte oftmals aus der ganzen Welt importiert werden. Das Ladengeschäft wird ebenfalls zunehmend über kleinteiligere Filialen abgewickelt, welche in Gehdistanz zur Wohnung liegen. Das Konzept der Fussgängerstadt gewinnt an Bedeutung und Quartiere organisieren sich nachbarschaftlich, angelehnt an das Idealbild einer dörflichen Gemeinschaft.

Gärten auf der Stadionbrache in Zürich-West (oben)
Wochenmarkt auf dem Helvetiaplatz in Zürich (unten)

Quellen: NZZ / Keystone, Zürcher Quartiervereine fühlen sich an die Wand gedrängt, 21.09.2021; www.stadt-zuerich.com/de/besuchen/wochenmaerkte-in-zuerich (31.10.2021)



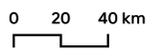
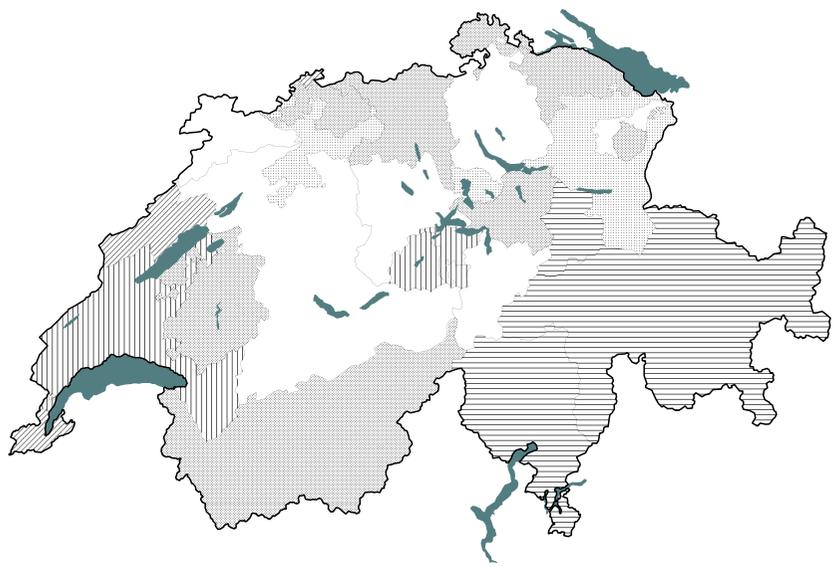
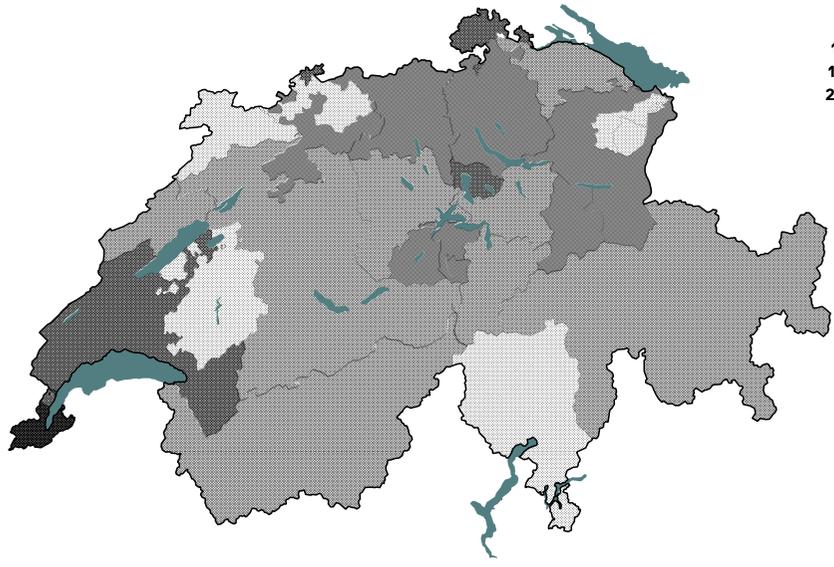
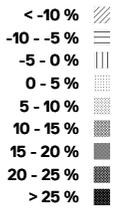
Bevölkerungsbewegungen

Die Schweiz wird nach den Prognosen des Bundesamtes für Statistik in den Metropolitanregionen von Genf und Zürich absolut am stärksten wachsen. Relativ betrachtet geschehen die grössten Veränderungen jedoch an den peripheren und gut erschlossenen Lagen dieser städtischen Zentren – z.B. dem Waadtland oder dem Aargau. So setzt sich der Trend der wachsenden «Mittelland-Stadt» in Zukunft weiter fort. Durch den internationalen Wanderungssaldo werden alle Kantone bis 2050 Zuwachs erhalten. Wenn man sich jedoch die interkantonalen Bevölkerungsbewegungen anschaut, fällt auf, dass neben der Abwanderung in den Alpenkantonen auch die städtischen Zentren einen negativen Binnenwanderungssaldo aufweisen. Das heisst, dass mehr Leute von den städtischen Zentren ins Umland ziehen als umgekehrt.

Wachstumsrate der internationalen Wanderungssaldi, 2020-50 (oben)

Wachstumsrate der interkantonalen Wanderungssaldi, 2020-50 (unten)

Quellen: BFS, Szenarien zur Bevölkerungsentwicklung der Schweiz und der Kantone 2020-2050, Neuchâtel, 2020; BFS STAT-TAB, Szenarien zur Bevölkerungsentwicklung der Kantone 2020-2050, 2020



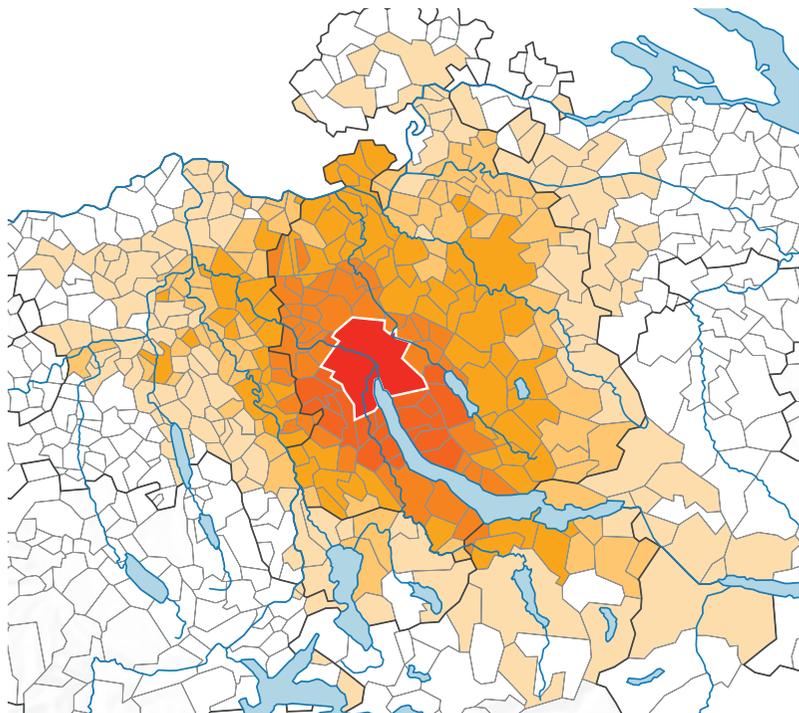
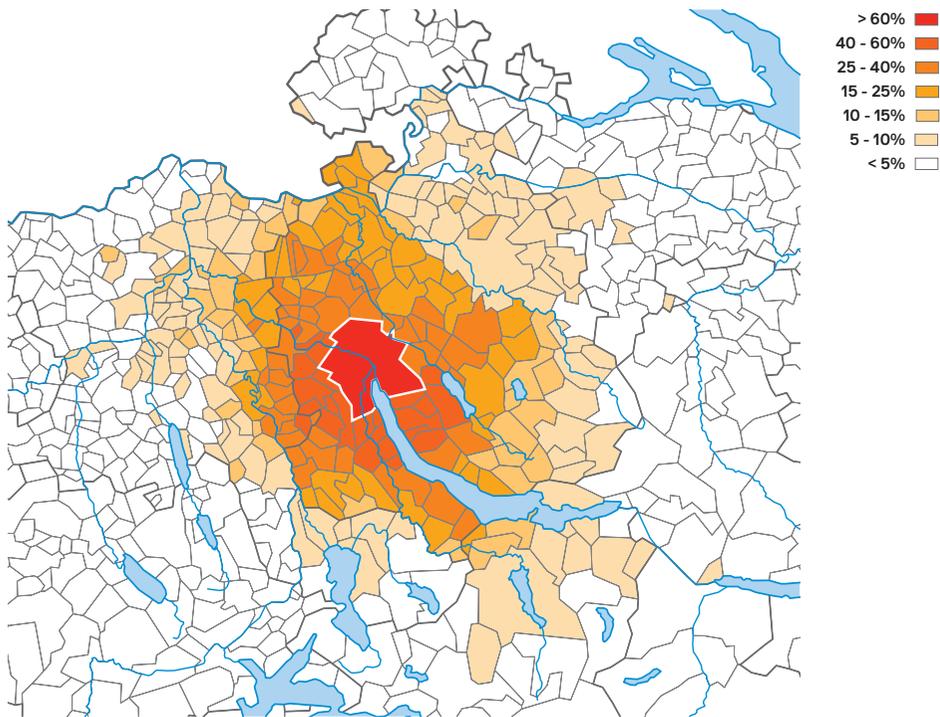
Mobilität

Die Mobilität wird entsprechend dem Bevölkerungs- und Wirtschaftswachstum stark zunehmen. Bis 2040 wird eine Zunahme des Personenverkehrs von 25 Prozent angenommen. Davon weist der öffentliche Verkehr mit 51 Prozent das stärkste Wachstum auf, gefolgt vom Langsamverkehr mit 32 Prozent und dem motorisierten Individualverkehr mit 18 Prozent. Einkaufswege wachsen mit 38 Prozent am stärksten. Freizeitwege nehmen um 32 Prozent deutlich und weit über dem Bevölkerungswachstum zu, während Arbeitswege mit 16 Prozent unter dem Bevölkerungswachstum bleiben. Gründe dafür sind der sinkende Anteil der Erwerbstätigen und mehr mobile Rentnerinnen und Rentner. Die Pendlereinzugsgebiete der städtischen Zentren werden sich mit dem Ausbau des öffentlichen Verkehrs und den Veränderungen in der Arbeitswelt weiterhin vergrössern.

Quellen: ARE, Verkehrsperspektiven 2040, 2016; UVEK, Verkehr der Zukunft 2060: Synthesebericht, 2020

Pendlereinzugsgebiet der Gemeinde Zürich: Anteil der Erwerbstätigen, die in der Stadt Zürich arbeiten, 1990 (oben) und 2018 (unten)

Quelle: BFS, VZ 1990, AHV, STATPOP, STATENT 2018



Abstrakte Qualitäten des «Landes»

Die Schweizer Landschaft ist Teil eines allgegenwärtigen Mythos über ein unabhängiges Land mit saftigen grünen Hügeln und einer wilden Alpenlandschaft, wie es sie schon zu Zeiten von Wilhelm Tell gab oder wie sie Johanna Spyri in «Heidi» beschreibt. Obwohl es diese Landschaft heute nicht mehr gibt, ist sie hie und da zwischen Autobahnen und urbanisierten Dörfern noch ausschnittsweise vorhanden und vermag den Mythos zu repräsentieren. Die wichtigste Qualität des Landes ist die Weite. Unterschiedlich kultivierte Landwirtschaftsflächen, Waldstücke und Gewässer wechseln sich ab und bieten so ein wichtiges Erholungsgebiet, auch in Verbindung mit den darin ausgeübten Aktivitäten. Auf der ökonomischen Seite bieten landschaftlich geprägte Regionen tiefere Mieten, tiefere Baulandpreise bzw. noch genügend Baulandreserven.

«Vom freundlichen Dorfe Maienfeld führt ein Fussweg durch grüne, baumreiche Fluren bis zum Fusse der Höhen, die von dieser Seite gross und ernst auf das Tal niederschauen.»

Quelle: Johanna Spyri, *Heidi*, 1880, www.heidiland.com



Abstrakte Qualitäten der «Stadt»

Die Besonderheit der Stadt macht ihre Dichte aus. Die Zahl der Bewohner und Beschäftigten, ihre diversen Nationalitäten, Berufe und Lebensstile kreieren ein einzigartiges Umfeld, welches unter anderem Richard Florida in seiner Theorie zur «Creative Class» beschreibt. Für ihn stellen die Kreativschaffenden und ihr innovatives Potenzial den wichtigsten Faktor für Wirtschaftswachstum dar. Neben der städtischen Arbeitswelt und der darin angesiedelten Branchen prägt auch die hohe Dichte an kulturellen Institutionen das typische Stadtbild. Schlussendlich prägen die Bewohner selbst den städtischen Alltag. Die überdurchschnittlich junge Bevölkerung weist entsprechend eine grosse Offenheit auf und so sind in städtischen Zentren auch von der klassischen Wohnform abweichende Arten des Zusammenlebens weitaus verbreiteter als anderswo. Neben vielen Wohngemeinschaften sind auch Genossenschaften in städtischem Kontext bedeutend vertreten.

«Sechseläutenplatz: Direkt am Platz befinden sich die Oper und das «Bellevue», eine wichtige Tramhaltestelle Zürichs. Mit 16'000 m² aus elegantem Quarzit ist hier einer der grössten innerstädtischen Plätze der Schweiz entstanden.»



Gesellschaftliche Verschmelzung und landschaftliche Verdeutlichung

Nach schweizerischen Volksabstimmungen wird oft vom Stadt-Land-Graben gesprochen und dieser gerne auch grafisch abgebildet. Wenn man das Schweizer Mittelland – eines der am dichtesten besiedelten Gebiete Europas – betrachtet und sich die periurbane Realität vor Augen führt, so erstaunen einen diese grundverschiedenen Haltungen. Während die Landschaft der klassischen «Stadt» mit dem «Land» verwachsen ist, könnte die Gesellschaft nicht verschiedener sein. Dies wirft die Frage auf, ob nicht eine gesellschaftliche Vermischung weitaus vorteilhafter wäre als eine landschaftliche. Sowohl städtische Zentren wie auch urbane Peripherien könnten ihre jeweiligen Qualitäten hervorheben und stärken. Während die Stadt weiter verdichtet wird und sich auch in ihren Agglomerationen städtische Qualitäten bilden, legt das Land den Fokus auf die Weite und denkt die Entwicklung von den verbleibenden Ausschnitten der mythologischen Schweizer Landschaft aus. Statt der typologisch-landschaftlichen Angleichung findet so eine gesellschaftliche statt.

Muri bei Bern

Quelle: *Berner Zeitung, Stadt-Land-Konflikt, www.bernerzeitung.ch*



3 Projekt / Territoriales Wohnnetzwerk

31 Fragestellung

Dass sich das Klima verändern wird, ist ein Fakt. Wie wir damit umgehen, hängt jedoch von unserer sozialen und ökonomischen Weiterentwicklung ab. Es braucht Strategien, die in der Gesellschaft und Wirtschaft verankert sind, um die Erhaltung oder Verbesserung des Zustandes der ökologischen Sphäre zu erreichen. Da die Wirtschaft gewissermassen an die Gesellschaft gebunden ist, muss der Wandel in erster Linie aus dieser selbst kommen. Das dringendste Problem unseres heutigen Zusammenlebens betrifft unseren Platzverbrauch. Steigender Wohlstand hat zu immer höherem Konsum von Wohnfläche geführt, welcher heute völlig entkoppelt von jeglichem Grundbedürfnis ist. Wir brauchen also neue Narrative für unser Zusammenleben, welche attraktive Alternativen zu dieser ressourcenintensiven Lebensart bieten, ohne dabei an Qualität zu verlieren. Die Lösung dafür liegt im Kollektiv. Es ist ein Umdenken hin zur Sharing Economy notwendig, in welcher der Gebrauch wichtiger ist als der Besitz. Der gebaute Raum steht mehreren Personen zur Verfügung und Nutzungen werden im weitesten Sinne als «Zwischennutzungen» verstanden. Grundrisse werden so entworfen, dass sie unterschiedli-

che Lebensstile aufnehmen können und so eine funktionelle Dauerhaftigkeit erhalten. Durch die Gemeinschaftsbildung wird eine grösstmögliche Unabhängigkeit vom Markt erreicht und eine ökonomische Resilienz aufgebaut. Schliesslich bietet das Kollektiv als Organisationsform ein Mitbestimmungsrecht und vermittelt ein Zugehörigkeitsgefühl, so dass Entscheidungen von der Gemeinschaft getragen und sozial dauerhaft werden. Die Umsetzung der kollektiven Strategien erfolgt mit einfachen Mitteln. Erst so entsteht ein Vorbildcharakter und die Übertragbarkeit auf Länder und Gemeinschaften mit weniger finanziellen Mitteln wird möglich.

32 Territoriale Genossenschaft

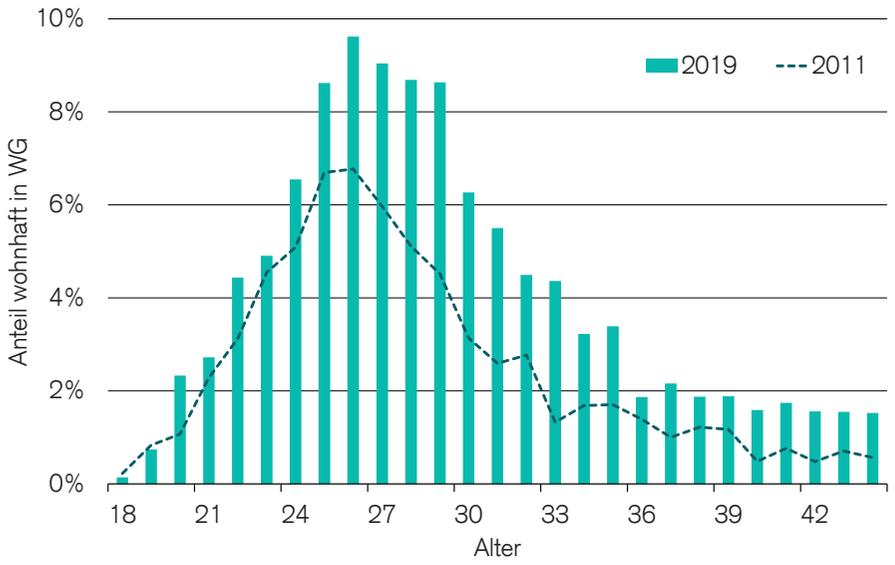
Die mobile Gesellschaft verbringt ihre Zeit an unterschiedlichen Orten, je nach individueller Präferenz. Sie lebt sowohl auf dem Land wie auch in der Stadt und genießt die akzentuierten Qualitäten der beiden Örtlichkeiten. Während der Stadt die Dichte attribuiert wird, gehört der Begriff Weite zum Land. Die Dichte der Stadt besteht neben der Bevölkerungs- und Beschäftigtendichte aus dem kulturellen und kulinarischen Angebot, welche zu einer einzigartigen kreativ-innovativen Mischung zusammenfinden. Auf dem Land konzentriert sich die Bevölkerung auf die Dorf- oder Hofgemeinschaften, welche von dort aus das umliegende Land bewirtschaften und gleichzeitig als Erholungsraum zu Nutzen machen. Während sich die Bevölkerung angleicht und austauscht, werden die Qualitäten der Landschaften gestärkt und hervorgehoben.

Mitbesitz

Die ortsungebundene Lebensweise der mobilen Gesellschaft erfordert mehrere Wohnsitze. Gleichzeitig soll der Wunsch nach Eigentum und Mitgestaltung erfüllt werden. Um dem dadurch drohenden, steigenden Platzverbrauch entgegenzuwirken, wird als Wohnmodell der ortsunabhängigen Gesellschaft die Genossenschaft vorgeschlagen. Die Mitglieder werden zu Mit-eigentümern und erhalten ein Mitbestimmungsrecht. Sie können sich ihre Wohnung relativ frei und immer wieder mal an einem neuen Ort aussuchen. Somit wohnen sie vermehrt in einer ihrem Platzbedürfnis entsprechend grossen Wohnung. Um eine Verbundenheit mit dem jeweiligen Ort zu erlangen, ist die Gemeinschaft zentral. Entsprechend der Organisationsform ist auch die Wohnform gemeinschaftlich ausgerichtet. Die Grenzziehung zwischen dem privaten und gemeinschaftlichen Raum ist durch die Architektur frei gestaltbar und wird durch die Bewohnerschaft selbst bestimmt.

Anteil der in einer Wohngemeinschaft (WG) wohnhaften Personen, 2019

Quelle: *Crédit Suisse, Immobilienmonitor Schweiz, Q2, 2021, S. 8*



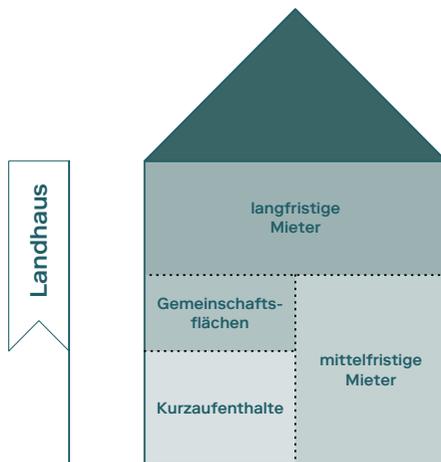
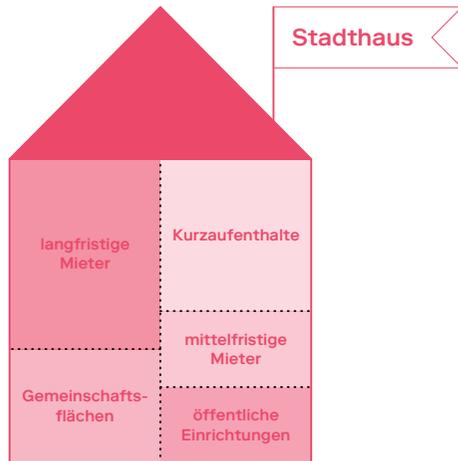
Organisation

Das zentrale Verwaltungsinstrument der Genossenschaft ist die Genossenschafts-App. Die Koordination von Belegungen, Bewerbungen und Kündigungen werden über die App abgewickelt, so dass Angebot und Nachfrage ständig auf dem aktuellsten Stand sind. Das oberste Ziel der Genossenschaft ist die Vermeidung von Leerstand und damit Platzverschwendung. Die Genossenschafts-Mitglieder können auf der App unter anderem Wohnungs- oder Wohnortänderungen beantragen, Räume oder Quadratmeter dazumieten oder kündigen, Wochenendaufenthalte buchen oder Abwesenheiten eintragen. Jeder Mieter bestimmt selbst, nach welchem mobilen Modell er wohnen möchte.

Folgende Modelle sind denkbar:

- ***Lebensabschnittsmodell:*** entspricht weitgehend der heute verbreiteten Wohnform. Die Mieter wohnen hauptsächlich in dieser Wohnung und nutzen zum Teil das Kurzaufenthalts-Angebot in anderen Liegenschaften der Genos-

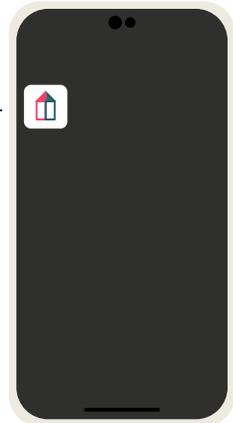
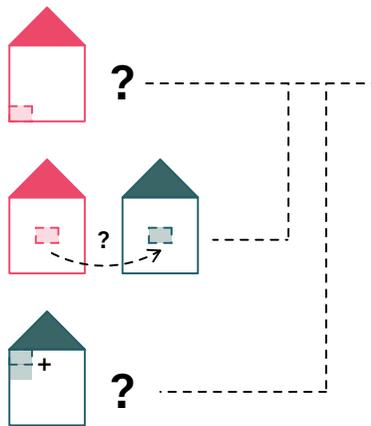
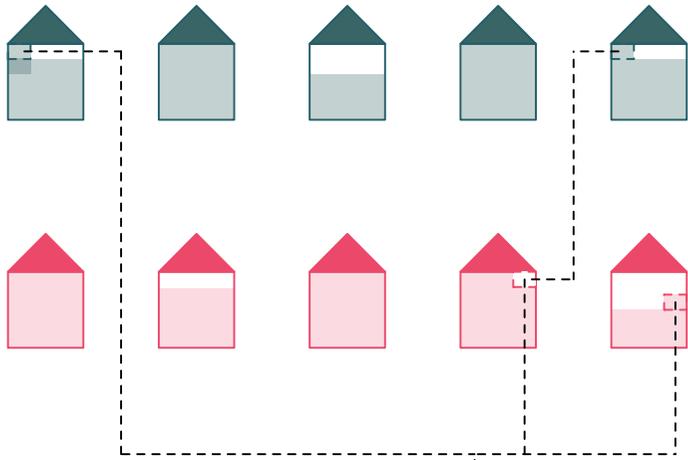
Genossenschaft



senschaft für Wochenendaufenthalte oder Ferien.

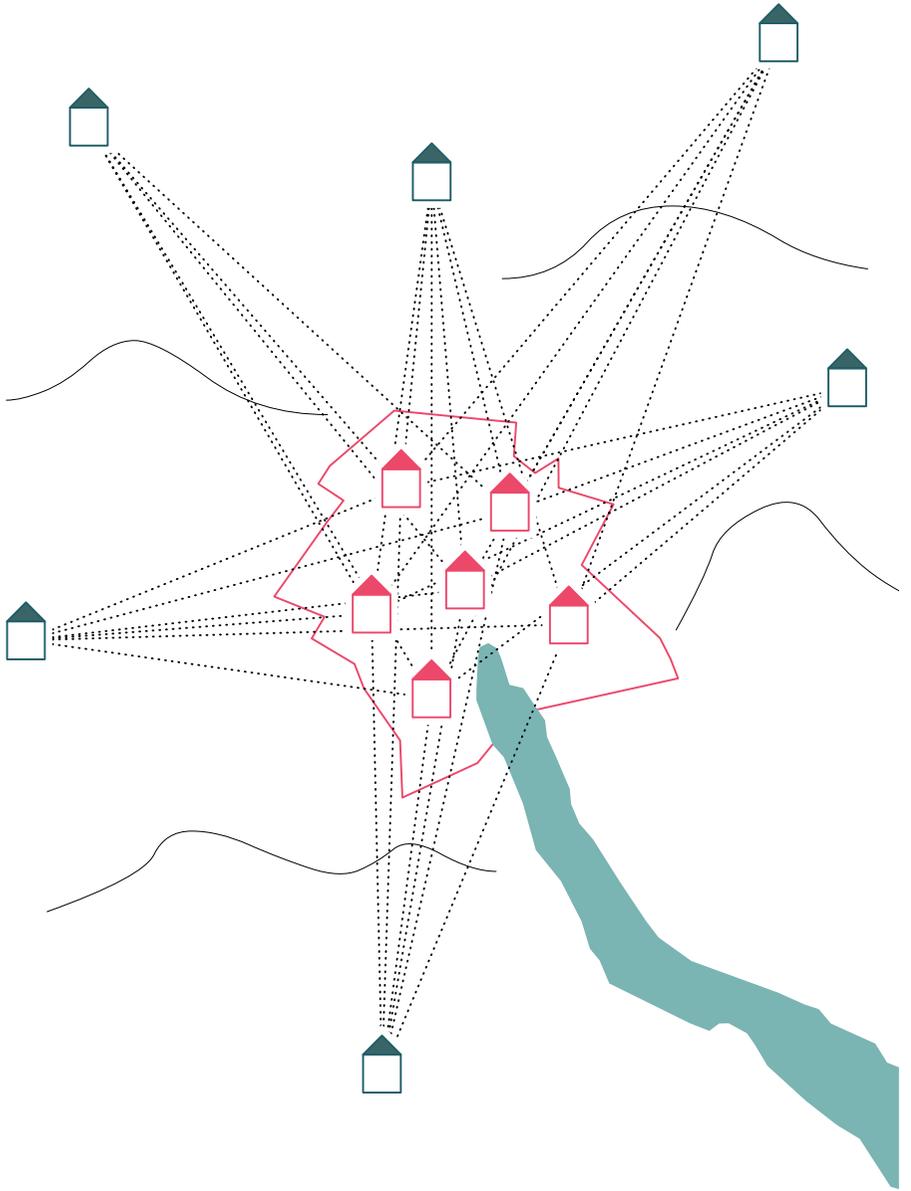
- **Monats- oder Jahreszeitenmodell:** Die Mieter haben zwei oder mehr Hauptwohnsitze, an welchen sie sich jeweils für einige Monate im Jahr aufhalten. Dies kann zum Beispiel Saisonarbeiter in Wintersportorten oder in landwirtschaftlichen Gebieten betreffen, aber auch Familien, welche die langen Sommerferien auf dem Land verbringen wollen.
- **Wochenmodell:** Das Wochenmodell sieht zwei Hauptwohnsitze vor, wobei je ein Teil der Woche an einem Ort verbracht wird. Das Wochenmodell soll eine Alternative für Ferien- und Wochenendwohnungen oder städtische Pieds-à-terre bieten.

Die Wahl der Aufenthaltsdauer ist zwar grundsätzlich frei, wird aber durch einen Optimierungsprozess auf der Genossenschafts-App grob gesteuert. Die Bewohner erhalten über die App Vorschläge, welche möglichst nah an ihrem Wunsch liegen und gleichzeitig Leerstände vermeiden.



Wohnnetzwerk

Die Genossenschaft besitzt ein Netzwerk an Liegenschaften an unterschiedlichen Lagen, entsprechend der Nachfrage nach Wohnraum in städtischen Zentren und im landschaftlichen Raum. Dabei entsteht je nach Mietmodell eine Quersubventionierung des einen oder anderen Standortes. Die Verwaltung und Belegung der Standorte erfolgen über die Genossenschafts-App. Durch die von den Bewohnern eingegebenen Daten kann die Nachfrage für gewisse Standorte ermittelt und neue Akquisitionen geplant werden. Die Liegenschaften können grob in zwei Typen eingeteilt werden – das «Stadthaus» und das «Landhaus». Die Typen unterscheiden sich in erster Linie durch ihre Lage und weisen dadurch mehrere ortsspezifische Vorteile wie zum Beispiel unterschiedliche Baulandpreise oder Zugang zu Kultur und Naherholung auf.



«Stadthaus»

Das Stadthaus befindet sich auf dem Boden der Stadt Zürich. Es steht im Zeichen der Verdichtung. Es füllt zum Beispiel eine Baulücke oder ist mit einer Aufstockung verbunden. Unter Umständen ist es auch an eine bestehende Genossenschaft angegliedert oder gehört sogar zu dieser. Es fügt sich in das Quartierleben ein, wird aber selbst auch zu einem wichtigen Treffpunkt desselben. In und um das Stadthaus befinden sich verschiedene gastronomische und kulturelle Angebote, und Teile des Gebäudes wie zum Beispiel das Erdgeschoss oder ein Innenhof sind öffentlich. Die genossenschaftseigene Küche versorgt zum Teil auch Gäste. Hier werden auch Lebensmittel der von den Landhäusern bewirtschafteten Flächen verarbeitet. Die öffentlichen Räume der Liegenschaft werden durch die Hausgemeinschaft belebt und haben so eine Ausstrahlungskraft gegen aussen.



«Landhaus»

Das Landhaus liegt an einer durch den öffentlichen Verkehr gut erschlossenen Lage und behält so eine lose Verbindung zum städtischen Zentrum in Zürich. Für die detailliertere Standortwahl gesellt sich hier zum Thema der Verdichtung die Umnutzung dazu. So könnten leerstehende Bauten wie zum Beispiel Landwirtschaftsbetriebe oder ehemalige Industriebetriebe umgebaut und neu belebt werden. Die Verdichtungsstrategie zielt auf die Einfamilienhaus-Quartiere. Lücken zwischen den Häusern mit nutzlosen Grünstreifen sollen geschlossen werden. So kann das Quartier mehr unterschiedliche Wohnungstypen aufweisen und die Bewohner können in eine kleinere Wohnung ziehen, ohne die Gemeinschaft verlassen zu müssen. Das Landhaus besitzt im Falle des Einfamilienhaus-Quartiers einen gemeinschaftlichen Garten in der Mitte und in allen Fällen Landwirtschaftsland um oder in der Nähe der Liegenschaft. Die Bewohner bewirtschaften dieses Land und sorgen somit gleichzeitig für den Erhalt der landschaftlichen Qualitäten, welche sie «konsumieren».

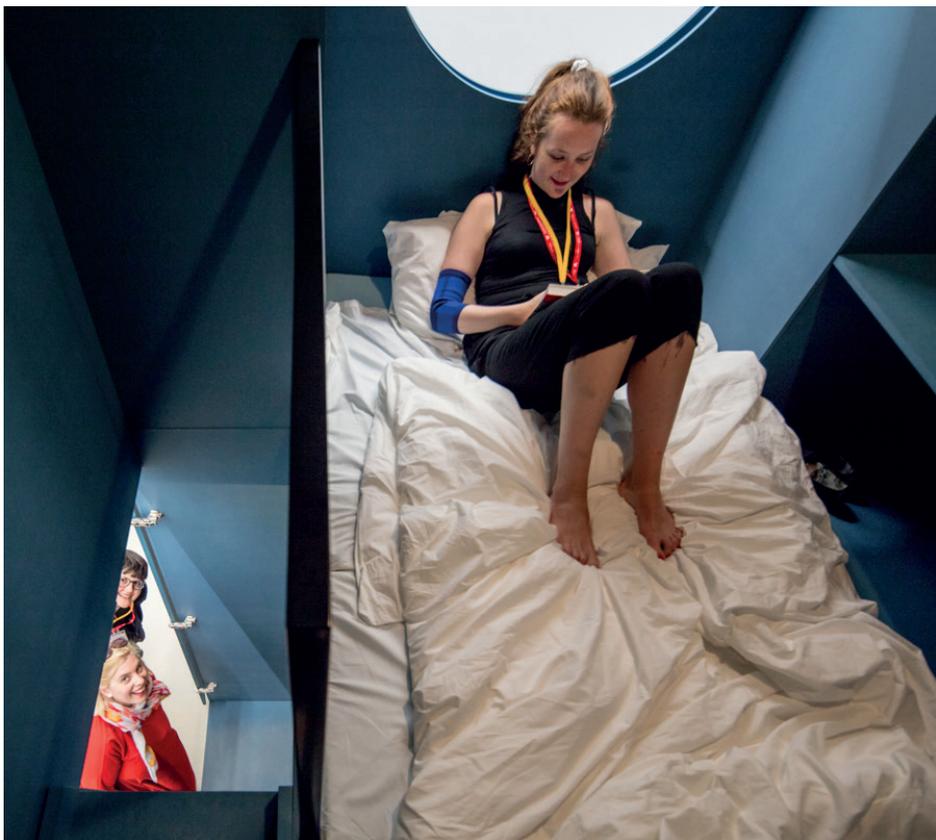


33 Wohnformen

Im Haus der Zukunft ist jede Nutzung nur eine Zwischennutzung. Da wir die Entwicklung in 100 Jahren nicht vorhersehen können, muss ein Gebäude eine gewisse Offenheit gegenüber seiner Nutzung und Bespielung gewähren. Gleichzeitig soll nicht nur die Ausbreitung unserer Siedlungsflächen beschränkt werden, sondern auch unser Wohnflächenkonsum sinken. Man könnte hier von einer Wohnungsverdichtung in Verwandtschaft zur Siedlungsverdichtung sprechen. Diese Voraussetzungen suggerieren, dass wir in Zukunft mehr flexiblen und gemeinschaftlichen Raum bauen sollten. Es stellt sich ganz klar die Frage, was unser Bedürfnis für privaten Raum ist und ab wo der Luxus oder Konsum desselben anfängt. Man kann sich hier zum Beispiel die Frage stellen, inwiefern wir alle unser eigenes Schlafzimmer brauchen, dessen räumliche Qualitäten wir während unseres Aufenthalts nur bedingt wahrnehmen und welches in den meisten Fällen während des gesamten Tages unbenutzt bleibt.

Dogma, Home Economics, British Pavilion at the Venice Biennale, 2016

Quelle: Laurian Ghinitoiu, Arch Daily, *Home Economics: Inside the British Pavilion at the 2016 Venice Biennale*, 14.06.2021



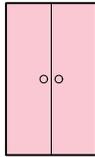
Privatsphäre

Die Privatsphäre kann auf zwei Ebenen betrachtet werden. Die erste Ebene betrifft die physische Form. Beschreibt die Privatsphäre lediglich die Abgeschlossenheit von anderen Personen oder ist sie ein fester, abgeschlossener Raum, welcher nur einer oder mehreren bestimmten Personen zugänglich ist? In einer mobilen Genossenschaft ist die zweite, traditionelle Definition nur in begrenzter Form umsetzbar, wenn man den Platzbedarf pro Kopf reduzieren will. Die Form dieses Raums wird zu einer zentralen Entwurfsentscheidung. Nehmen die Bewohner ihre Habseligkeiten im Koffer mit oder haben sie in jeder ihrer Wohnungen einen Stauraum? Oder bilden sich grössere Haushalte, die die Einrichtung teilen und höchstens die Zahnbürste mitnehmen? Die zweite Ebene dreht sich um die Grösse und die Funktion. Was liegt alles innerhalb der Privatsphäre und welche Dinge oder Räume wäre man bereit zu teilen? Dabei sind mehrere Abstufungen denkbar. Vom Aussenraum über das Wohnzimmer und die Küche bis hin zum Badezimmer können die Wohnbereiche sukzessive aus dem privaten in einen gemeinschaftlichen Bereich umverteilt werden.

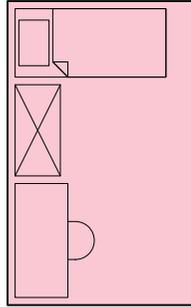
Privatbesitz



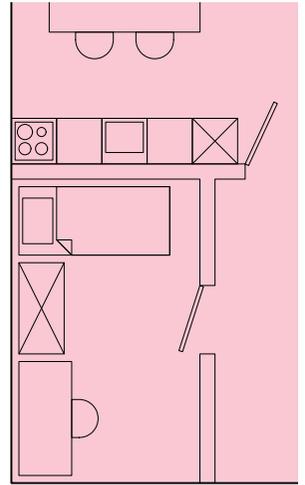
Koffer



Schrank

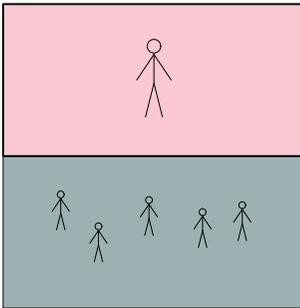


Zimmer

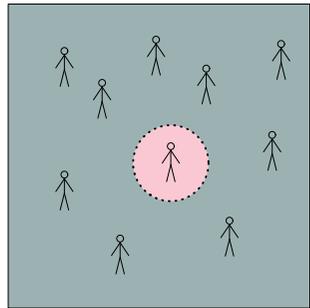


Wohnung

Privatsphäre



privater Raum

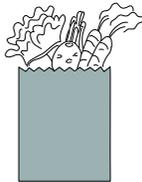


private Sphäre

Gemeinschaft



organisieren



einkaufen



kochen



putzen ...

Gemeinschaft = gemeinschaftliche Standards

Charaktere

Im Jahr 2050 wird laut Prognosen des Bundesamtes für Statistik die Altersgruppe der über 65-Jährigen fast um eine Million Menschen wachsen und sich anteilmässig von heute 20 auf 27 Prozent vergrössern. Der Anteil der unter 20-Jährigen wird sich derweil nicht erhöhen und bei einem Fünftel bleiben. Die Zusammensetzung unserer Gesellschaft wird sich stark verändern. Die geschlechterspezifischen Differenzen werden sich in der Schweiz hoffentlich in diesem Jahrhundert noch auflösen, so dass sich in einer Familie beide Elternteile gleichwertig um die Erziehung der Kinder kümmern. Entsprechend werden auch alle Geschlechter gleichermaßen in der Arbeitswelt vertreten sein, so dass man in Zukunft keine geschlechtergetrennten Statistiken mehr braucht. Die Alltagstätigkeiten der Personen hängen also in erster Linie von ihrem Alter, der Ausbildung oder Arbeit und der Haushaltsform ab. Gerade durch die Verschiedenheit der Aktivitäten entstehen auch hier Potenziale zur kollektiven Nutzung von Räumen.

Zeitverwendung unterschiedlicher Personengruppen in Deutschland, 2012-13

Quelle: Statistisches Bundesamt, DSTATIS, Zeitverwendungserhebung, 2015

Fliessende Wohnung

Es stellt sich die Frage, inwiefern unsere heutige Bausubstanz unserer Lebensweise entspricht und wie offen sie für zukünftige Lebensweisen ist. Offene Wohnküchen und fliessende Wohnzimmer bieten zwar viel freien Raum, aber die wenigsten würden ihr Bett im Wohnzimmer aufstellen. Insofern bieten traditionellere Grundrisse mit einem Flur und abgeschlossenen Zimmern fast mehr Flexibilität, da die Räume entweder offen oder geschlossen zur Wohnung stehen können. Der Konflikt aller unserer heutigen Wohnungen in Bezug auf den Platzverbrauch besteht darin, dass wir viele funktionsdeterminierte Bereiche haben, welche oft durch die Möblierung zu unflexibler Fläche mutieren. Die Problematik besteht also einerseits darin, dass viele Flächen nur für bestimmte Tätigkeiten und Funktionen ausgelegt sind und wir andererseits die Offenheit dieser Flächen durch schweres Mobiliar noch zusätzlich ein-

Traditioneller japanischer Grundriss

In einem traditionellen japanischen Haus gibt es ausser dem Eingangsbereich, der Küche, dem Bad und der Toilette keinen bestimmten Verwendungszweck der einzelnen Räume. Jedes Zimmer kann Wohn-, Ess-, Arbeits- oder Schlafzimmer sein. Dies wird dadurch ermöglicht, dass alle notwendigen Möbel tragbar sind und grösstenteils in Schränken gelagert werden.

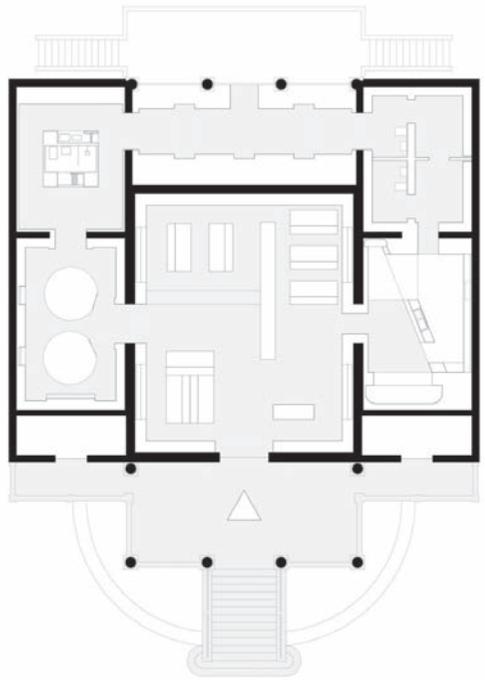


schränken. In einer mobilen Gesellschaft mit unterschiedlicher Aufenthaltsdauer an verschiedenen Orten stehen die beiden Themen stark im Vordergrund. Je nach Nutzer und Präferenz ist eine andere Raumkonstellation und Einrichtung gefragt. Darauf müssen auch der Grundriss sowie die Einrichtung reagieren können. Wie ein Luftballon wachsen und schrumpfen die Räume mit ihren Bewohnern. Die Möbel haben keinen festen Platz in der Wohnung, sondern sind mobil wie ihre Bewohner. Man kann sie verschieben, einklappen, verstecken, versenken, heben, umdrehen, usw. Die Wohnung widerspiegelt die Bewohner und wird so zur fließenden Wohnung.

Home Economics, British Pavilion at the Venice Biennale, 2016

«Home Economics presents five new models for domestic life curated through five periods of time. These timescales – Hours, Days, Months, Years and Decades – correspond to how long each model is to be called 'home'. The projects appear as full-scale 1:1 interiors in the British Pavilion, displaying architectural proposals as a direct spatial experience. [...] Life is changing; we must design for it.»

Quelle: Self, Jack et. al., Home Economics, The Spaces, 2016



Months		Years
Days	Hours	Decades

**Masterarbeit
2021: A Zurich Odyssey**

Herbstsemester 2021

Lisa Neuenschwander

**ETH Zürich
Professur für Architektur und Entwurf
Prof. Dr. Elli Mosayebi**

**Kooperationen:
Prof. Dr. Guillaume Habert
Prof. Günther Vogt**

**Assistierende:
Lukas Burkhart
Yasmine Priore
Andreas Klein**

**Gespräche:
Dafi Kühne, Zürich/Näfels, 14.10.2021
Franziska Singer, ETH Zürich, 20.10.2021**