

SSA



**SSA
Magazin
#1
2019**

Wohnen
und
Leben

«Lebensfreude ist die Grundvoraussetzung für gute Architektur!» Martin Hofer ist Architekt, Entwicklungsberater, Ethiker, Gründungspartner der Firma Wüest Partner AG. Zusammen mit seiner Frau lebt er in einer umgebauten Werbeagentur direkt an der Stadtgrenze von Zürich. Er ist Genussmensch und hält Lebensfreude als Grundvoraussetzung für gute Architektur. Die Geschäftsleitung der SSA Architekten sprach mit ihm während eines Mittagessens über «Wohnen».

Herbert Schmid: Martin, Du hast in einem Gespräch gesagt, dass der Wohnungsbau in der Schweiz deprimierend, ja gar menschenunwürdig sei. Was bewegt Dich zu dieser provokanten Aussage?

Martin Hofer: Auch wenn wir in der Schweiz zugegebenermassen einen sehr hohen Wohnstandard haben: Die Hälfte aller Schweizer sind Mieter, in den Ballungszentren sind es sogar gegen 80 Prozent. Viele von ihnen leben nach wie vor in «Kaninchentställen». Weil sie Mieter sind, haben sie keine Wahl, wie sie wohnen möchten oder wie ihr Haus aussehen soll. Sie müssen nehmen, was ihnen der Markt bietet. Und hier entscheiden die falschen Leute! Portfolio-Manager und Immobilienverwalter – nicht Architekten und Städtebauer.

Herbert Schmid: Die Mieter haben doch immer noch die Wahl, was sie mieten und wo sie wohnen wollen.

Martin Hofer: Das bezweifle ich. Der Immobilienmarkt bietet nur Dutzendware. Man kann zwar auswählen, wo man wohnen möchte, aber nicht wie. Der Mieter wird entmündigt und bezahlt, ohne Einfluss auf seine Wohnung nehmen zu können. Eigentlich unglaublich!

Daniel Hoefer: Aber das ist beim Eigenheim nicht anders. Aus finanziellen Gründen ist man in seiner Wahl auch eingeschränkt. Zudem geht man ein höheres Risiko ein, wenn man die Immobilie wieder verkaufen möchte.

Martin Hofer: Aber Wohneigentum, sei es im Einfamilienhaus oder in der Eigentumswohnung, ist

nach wie vor eine privilegierte Wohnform, denn hier hat man die Freiheit, so zu leben, wie man es möchte. Ich verstehe nicht, dass die Mieter demgegenüber absolut rechtlos sind.

Ibo Aktepe: Ist das nicht etwas zu idealisiert? Du sprichst vom klassischen Einfamilienhaus. Ist das wirklich das, was der Bevölkerung flächendeckend fehlt?

Martin Hofer: Sicher möchten nicht alle Leute so wohnen. Und ich spreche auch nicht vom klassischen Einfamilienhaus mit Gartenzaun und möglichst viel Abstand zum Nachbarn. Es kann durchaus eine verdichtete Form sein, beispielsweise ein Reiheneinfamilienhaus oder ein «Condominium». An den Grundbedürfnissen, die die Menschen ans Wohnen stellen, hat sich

seit 5000 Jahren nichts geändert. Es geht immer noch ums Gleiche: Schutz! Schutz vor Witterung, Schutz vor wilden Tieren, vor der Umwelt, und dann um ein paar grundlegende Einrichtungen und Strukturen: eine Feuerstelle, eine Wasserstelle, einen Ort, wo man sich treffen und eine private Zone, in die man sich zurückziehen und pflegen kann.

Herbert Schmid: Wenn Deine Theorie stimmt, spielt es dann überhaupt eine Rolle, wie Häuser und Wohnungen aussehen? Dann kann man doch überall wohnen.

Martin Hofer: Sicher nicht! Das sind nur die Grundbedürfnisse, die eine Wohnung auf jeden Fall abdecken muss. Darüber hinaus gibt es selbstverständlich noch andere Notwendigkeiten: Einen vernünftigen Aussenraum für jede Wohnung zum Beispiel. Das muss kein grosser Raum sein, aber einer, in dem ich geschützt im Freien sitzen kann. Eine Pufferzone zwischen Innen und Aussen. Und es braucht gemeinschaftliche Einrichtungen und halböffentliche Räume.

Ibo Aktepe: Ein wichtiger Punkt. Architektur ist ja Abgrenzung von Raum, eine Art Wechselspiel zwischen Innen- und Aussenraum. Leider geht dieser Aspekt des Wohnens häufig unter. Aussenräume

sind dem Entwickler und Investor erst mal egal, da sie nicht in seiner Rechnung vorkommen. Das sieht man am Beispiel des neuen Erlenmattquartiers in Basel sehr gut. Die Räume zwischen den Gebäuden sind nicht belebt und zu wenig gestaltet. Dabei liegt hier doch ein wesentlicher Nachhaltigkeitsaspekt. Wenn ich die Beziehung von Innen- und Aussenraum in einem Projekt berücksichtige, dann hat das Projekt in 50, 60 Jahren immer noch Relevanz und steht auch vermarktungstechnisch besser da.

Martin Hofer: Das ist definitiv so, aber die Entscheidungsträger auf Entwicklerseite verstehen davon oft zu wenig oder sind dafür nicht ausgebildet. Und das gilt leider auch immer noch für einen grossen Teil der Bevölkerung. Sie haben nie gelernt zu wohnen. Die meisten Leute beurteilen die Qualität einer Wohnung anhand von Grösse, Anzahl Badezimmer und Ausbau-Features.

Daniel Hofer: Ihnen fehlt die Wohnkompetenz?

Martin Hofer: Genau. Denn die Bedürfnisse an Wohnen sind doch sehr vielfältig. Eigentlich müsste man einen Wohnunterricht in der Schule einführen.



Alexander Stakelbeck: Würde das ein Umdenken im Wohnungsbau bewirken?

Martin Hofer: Definitiv. Ich bin ein grosser Anhänger von Benedikt Loderers Spruch «Gute Architektur braucht gute Bauherren». Aber vielen Entscheidungsträgern fehlt diese Wohnkompetenz. Da sind Zahlenmenschen, Ökonomen und teilweise auch Architekten am Werk, die das Leben zu wenig kennen

und dadurch von guter Architektur nichts verstehen.

Herbert Schmid: Da bin ich nicht ganz einverstanden. Wir machen die Erfahrung, dass nicht das Verständnis oder der Wille für gute Architektur fehlt, sondern dass die Entwicklerbranche mehr und mehr vom Geld getrieben ist. Die Gewinne müssen laufend maximiert werden. Darunter leidet die Architektur und letztlich



die Wohnqualität. Und dies auf Kosten des Endnutzers, des Mieters.

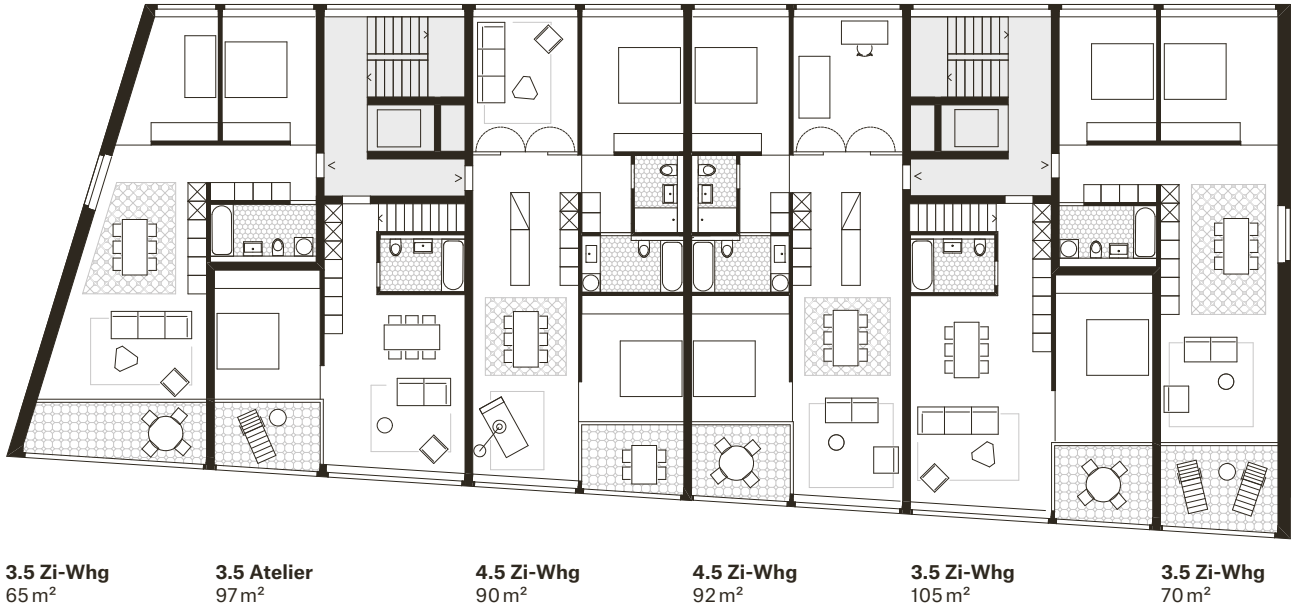
Martin Hofer: Für mich ist das grösste Verhängnis, dass die Investoren den gefährlichen Schluss ziehen, dass sie alles richtig machen. Denn die Gebäude, die sie erstellen, werden ja bezogen. Dabei fehlen den Mietern einfach nur Alternativen. Genau hier beginnt der Teufelskreis: Der Investor baut «0815-Wohnungen», kann sie aufgrund

der Wohnungsnot sofort vermieten und reproduziert den gleichen Blödsinn, ohne je zu hinterfragen, ob es überhaupt das ist, was die Leute wollen. Ich hoffe, dass eine Entspannung im Wohnungsmarkt, wie sie sich in den Agglomerationen langsam abzeichnet, den Spreu vom Weizen trennt und sich gute Qualität durchsetzt.

Herbert Schmid: Als Architekten besitzen wir Wohnkompetenz und

wissen wie man eine gute Wohnung entwirft. Die Frage ist nur, wie wir dieses Wissen gewinnbringend einsetzen können, um eine wirkliche Alternative zum Mainstream zu bieten. Das Bauland in den Städten ist heute knapp und häufig in Händen von Genossenschaften. Die Entwickler sind dadurch gezwungen, neue Felder zu begehen und eine Alternative zur renditegetriebenen Architektur zu entwickeln. Diesen Weg mit den

Henz-Areal Suhr
Die sorgfältige Gestaltung der Aussenräume und die Beziehung von Innen und Aussen sind ein wichtiger Aspekt jedes Wohnprojekts. Hier liegt ein grosses Nachhaltigkeitspotential.



Entwicklern zu gehen und mit ihnen zusammen die Mehrwerte eines guten Projekts zu erarbeiten, ist sehr spannend.

Martin Hofer: Aber erst müssen sie beweisen, dass das wirklich Tiefgang hat. Dass sie bereit sind, mit einem guten Architekten ein gutes Projekt zu entwickeln – auch für Mieter, denn für die bauen sie ja primär. Damit meine ich ein Projekt, welches den Bedürfnissen an Lebens- und Wohnqualität gerecht wird. Diese Qualität hat primär nichts mit Geld zu tun, denn gute Architektur muss nicht zwingend teurer sein.

Michael Armbruster: Um nochmals auf den Mietwohnungsmarkt zurückzukommen: Welche Alternativen siehst Du, respektive wo liegt der Handlungsspielraum des Endnutzers?

Martin Hofer: Für mich heisst die neue Zauberformel im Mietwohnungsbereich «Rohbaumiete». Das Konzept des «core and shell» ist im Büro-, Gewerbe- und Gastronomiebereich durchaus üblich und verbreitet. Wieso soll das beim Wohnen nicht funktionieren?

Herbert Schmid: Gibt es Beispiele?

Martin Hofer: Ich habe schon Projekte mit diesem Konzept realisiert und sie funktionieren sehr gut. Der Investor kann sich so auf ca. 75 Prozent der Bauaufgaben beschränken und spart dadurch Kosten. Dies kommt dem Mieter in Form von günstigeren Mieten zu Gute. Zudem macht jeder Mieter den Innenausbau selber und entscheidet so, wie er sich einrichten möchte und wieviel Geld er dafür ausgeben will. Die Idee ist natürlich,

dass man 10–15 Jahre in der Wohnung bleibt, um die Anfangsinvestition zu amortisieren.

Michael Armbruster: Und was, wenn der Mieter doch nach zwei Jahren auszieht?

Martin Hofer: Das wird nicht der Fall sein, da dieses Konzept viel nachhaltiger ist. Indem man die Leute mitgestalten lässt und die Bedürfnisse der Mieter erkennt und umsetzt, sind diese automatisch zufriedener und letztendlich sesshafter. Aber es gibt immer Ausnahmen. Die lassen sich aber vertraglich regeln.

Ibo Aktepe: Aber setzt dieses Konzept nicht wiederum eine gewisse tiefergehende Auseinandersetzung mit dem Thema Wohnen voraus? Zudem schätzt nicht jeder diese Freiheit. Viele Mieter wären damit überfordert.

Daniel Hofer: Man muss eben über den Tellerrand blicken. In der Praxis erlebe ich häufig, dass es Bauherren schwer fällt, voraus zu denken. Wenn sie beispielsweise heute einen Spielplatz planen und ihre Kinder drei oder vier Jahre alt sind, bauen sie einen Kleinkinderspielplatz und denken nicht daran, dass die Kinder mal zehn Jahre alt werden und nicht mehr in der Sandkiste buddeln wollen. Diese Überforderung ist beim Innenausbau noch potenziert.

Martin Hofer: Das sehe ich etwas anders. Klar, viele Leute sind überfordert, weil sie darin nicht geschult sind. Und manche wollen es auch nicht sein. Aber es gibt viele Menschen, die kreativ genug sind, ihre Wohnung selbst zu gestalten.

Wettbewerbsbeitrag für das Areal Litterna Visp

Linke Seite: Grundriss Regelgeschoss

Variabel nutzbare Grundrisse geben dem Mieter die Mündigkeit zurück so zu leben wie er möchte. Die Räume sind nicht mehr eindeutig vorprogrammiert, sondern passen sich den Bedürfnissen und der Lebenssituation der Mieter an.

Rechte Seite: Visualisierung Innenraum

Ein zentraler Wohnraum mit unterschiedlich zuschaltbaren Zimmern ermöglicht Grosszügigkeit auf knappem Raum.



Daniel Hofer: Ich denke, dass die Mieter häufig zu bequem für diese Aufgaben sind. Viele sind mit wenig zufrieden. Sie wollen einen schönen Balkon und eine neue Küche mit einer Geschirrspülmaschine und wenn sie noch eine eigene Waschmaschine bekommen, umso besser. Der Grossteil der Menschen möchte sich gar keine Arbeit machen. Es sind vielleicht fünf oder zehn Prozent, die sagen: Ich möchte hier länger wohnen und die Wohnung nach meinen Wünschen gestalten.

Herbert Schmid: Es geht ja auch nicht darum, alle Mietwohnungen komplett durch dieses Konzept zu ersetzen. Es geht vielmehr darum, neue Unterkategorien zu bilden. Davon könnte eine die Rohbaumiete sein.

Michael Armbruster:

Da stellt sich die Frage, ob sich dieses Konzept mit den Zielen des Investors verträgt. Die ist matchentscheidend, um diese Idee zu verwirklichen.

Herbert Schmid: Richtig, da werden nicht alle mitgehen können, weil ihr Kuchen kleiner wird, wenn sie nur noch 75 Prozent des Volumens vermarkten können. Am Ende zählt für den Investor, dass er ein möglichst grosses Volumen mit einer guten Rendite umsetzen kann.

Daniel Hofer: Aber nochmals zurück zum Anfang. Du hast eingangs gesagt, dass Wohnen für dich ein deprimierendes Thema sei. Gibt es Deiner Meinung nach einen hohen Leidensdruck oder kann es die nächsten 20 Jahre so weitergehen?

Martin Hofer: Sicher kann man die nächsten Jahre so weitermachen wie bisher. Die Mieter sind ja gewohnt zu leiden. Die meisten sind vordergründig zufrieden mit dem, was sie haben.

Alexander Stakelbeck: Aber wo liegt dann überhaupt der Ansporn, etwas zu ändern?

Martin Hofer: Man muss den Leuten Alternativen zum Mainstream aufzeigen. Man muss zeigen, dass Lebensqualität mehr bedeutet als ein Kombiteamer oder ein Waschturm in der Wohnung. Es braucht neue Visionen fürs Wohnen. Gute Qualität zu bezahlbaren Preisen. Da sind die Investoren gefordert, aber auch ihr Architekten.

Alexander Stakelbeck: Die Rohbaumiete ist eine Vision. Welche Alternativen gibt es, falls dieses Konzept nicht umgesetzt wird?

Martin Hofer: Manchmal reicht auch schon eine kleine Besonderheit in der Wohnung, um sie spezieller und individueller zu machen. Ich habe die Erfahrung gemacht, dass oftmals die Grundrisse mit vermeintlichen «Fehlern» die besseren sind. Dieses «gewisse Etwas» macht am Ende den Unterschied zu einer normalen Wohnung.

Daniel Hofer: Bei unserem letzten Wettbewerb ging es genau darum. Wir haben sehr kleine Wohnungen mit hoher Dichte geplant und haben im Gegenzug versucht, die Wohnungen zu individualisieren, indem wir in jeder Wohnung etwas Spezielles integriert haben. Das sind teilweise Kleinigkeiten, die am Ende aber einen grossen Unterschied ausmachen. Sehr wichtig ist zudem eine gewisse Variabilität in der Nutzung.

Wettbewerbsbeitrag Niederwenigen

Eine Abfolge unterschiedlicher Raumsequenzen und ein Wechselspiel von Innen- und Aussenräumen gliedern die Reihenhäuser räumlich.



Dadurch gebe ich dem Mieter die Mündigkeit zurück, selbst zu entscheiden, was er aus der Wohnung machen will und wie er darin leben möchte. Er ist nicht mehr gezwungen, die Wohnung genau nach einem vorgegebenen Schema zu nutzen.

Ibo Aktepe: Die Variabilität ist sicher ein grosser Mehrwert für ein Gebäude. Darum geht es für uns als Architekten im Wesentlichen. Wie können wir in dem engen Korsett, welches uns gegeben ist, einen Mehrwert generieren, der allen zu Gute kommt?

Alexander Stakelbeck: Der Investor und Entwickler muss schon viel früher in die architektonische Diskussion miteinbezogen werden. Gleich zu Beginn sollte mit allen Beteiligten eine Zielvereinbarung für das jeweilige Projekt

erarbeitet werden. Da sind nicht nur Ziele betreffend Rendite, sondern auch Ziele bezüglich dem Mehrwert für den Nutzer und Eigentümer wichtig.

Herbert Schmid: Genau hier liegt die Schwierigkeit, denn dazu braucht es den richtigen Partner, der unser Know-how akzeptiert und unterstützt. Doch die institutionellen Anleger ziehen sich häufig aus ihrer Verantwortung. Sie bauen gar nicht mehr selbst, sondern kaufen ein beliebiges Anlageobjekt, ohne direkten Einfluss auf dessen Qualität zu nehmen. Dadurch stimmt die Kette nicht mehr. Denn diejenigen, die das Geld investieren, sind nicht mehr dafür verantwortlich, dass es guten Wohnungsbau gibt.

Martin Hofer: Das ist genau das Thema. Jeder muss in seinem Bereich

die Verantwortung übernehmen. Nur so können wir den Wohnungsbau in der Schweiz wieder attraktiv machen.

Herbert Schmid: Vielen Dank, Martin, für das engagierte Gespräch.

Wettbewerbsbeitrag Niederwenigen

Der Zwischenraum zwischen den Gebäuden wird als Dorfgasse ausgestaltet und ermöglicht unterschiedlichste Formen der Begegnung, Aktivitäten und des Zusammenlebens.