



**Universität
Zürich** UZH

Abschlussarbeit

zur Erlangung des
Master of Advanced Studies in Real Estate

Sollen historische Liegenschaften in Ortskernen Neubauten weichen?

Empirische Untersuchung mit Baurechtsliegenschaften unter
Berücksichtigung siedlungssoziologischer und historischer Aspekte

Verfasser:

Nik Reust

Schulhausgässli 4, 3098 Köniz

Eingereicht bei:

Universität Zürich, CUREM

Alice Hollenstein, MSc., Urban Psychologist

Abgabedatum:

3. September 2018

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	IV
Abbildungsverzeichnis	VI
Tabellenverzeichnis	VII
Summary.....	VIII
1. Sollen alte Gebäude grösseren Neubauten weichen?	1
2. Siedlungssoziologie: Wie Menschen siedeln und leben.....	5
2.1 Platzmangel in der Schweiz	6
2.2 Angebot an Wohnraum	8
2.3 Dichte und Regulierung	9
3. Raumplanung.....	12
3.1 Verdichtung	14
3.2 Verdichtung vs. Denkmalschutz	17
3.3 Revision der Bau- und Zonenordnung.....	18
4. Denkmalpflege.....	20
5. Baurechte	25
6. Untersuchung.....	28
6.1 Beschreibung der Untersuchung	28
6.2 Ziele der Untersuchung.....	34
6.3 Ablauf der Untersuchung.....	34
6.4 Zusammensetzung der Teilnehmer und Segmentierung.....	35
7. Auswertung.....	40
8. Zusammenfassung	54
8.1 Interpretation.....	55
8.2 Diskussion und Fazit.....	56
9. Literaturverzeichnis	58
10. Anhang	66

Aus Gründen der Leserlichkeit wird im folgenden Text ausschliesslich die männliche Schreibform verwendet. Diese Bezeichnung schliesst aber beide Geschlechter gleichermassen mit ein.

Abkürzungsverzeichnis

ARE	Bundesamt für Raumentwicklung
BAK	Bundesamt für Kultur
BFS	Bundesamt für Statistik
CBD	Central Business District
CHF	Schweizer Franken
ETH	Eidgenössische Technische Hochschule Zürich
Et al.	und andere / und weitere
FF	Funktionsflächen
GfK	Growth from Knowledge
Grüne	Grünen Partei der Schweiz
HNF	Hauptnutzflächen
IAZI	Informations- und Ausbildungszentrum für Immobilien
I.A.a.	In Anlehnung an
I.d.R.	in der Regel
ISOS	Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung
K-Objekt	Kantonales Objekt (Denkmalgeschütztes Gebäude)
KF KSD	Konferenz der Schweizer Denkmalpfleger
KF	Konstruktionsflächen
MEI	Masseneinwanderungsinitiative
N	die Größe der Grundgesamtheit
NNF	Nebennutzflächen
OPR	Ortsplanungsrevision
RPG	Raumplanungsgesetz
SNF	Schweizerischer Nationalfonds
S.	Seite(n)
SP	Sozialdemokratische Partei der Schweiz
SPI	Swiss Performance Index
SVP	Schweizerische Volkspartei
UVEK	Eidgenössisches Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation
UZH	Universität Zürich
UN	Vereinten Nationen bzw. United Nations
VF	Verkehrsflächen

VLP-ASPAN
VS.

Schweizerische Vereinigung für Landesplanung
Versus

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Beispiel Geschossflächenziffer	16
Abbildung 2: Höhe Baurechtszins (i.A.a. Wüest Partner AG, 2017, S. 20).....	26
Abbildung 3: Auswertung FII, Verteilung Alter (n=500)	36
Abbildung 4: Auswertung FI, Verteilung Postleitzahlen (n=500)	37
Abbildung 5: Auswertung FIII, Verteilung Geschlecht (n=500)	37
Abbildung 6: Auswertung FIII, Geschlecht je Gruppe (n=500).....	38
Abbildung 7: Auswertung FIV, Schulbildung (n=500).....	38
Abbildung 8: Auswertung FV, Haushaltseinkommen (n=500).....	39
Abbildung 9: Auswertung FVI, Politische Einstellung (n=500)	39
Abbildung 10: Auswertung F1 (n=500)	40
Abbildung 11: Auswertung F1, Frauen vs. Männer (n=500)	41
Abbildung 12: Auswertung F1, Untersuchungsgruppe, Frauen vs. Männer (n=250)	41
Abbildung 13: Auswertung F1, Kontrollgruppe, Frauen vs. Männer (n=250)	42
Abbildung 14: Auswertung F1, Untersuchungsgruppe, Einkommen (n=154).....	42
Abbildung 15: Auswertung F1, Kontrollgruppe, Einkommen (n=123)	43
Abbildung 16: Auswertung F2 (n=500)	44
Abbildung 17: Auswertung F2, Männer vs. Frauen (n=500)	44
Abbildung 18: Auswertung F2, Alter (n=500)	45
Abbildung 19: Auswertung F2, politische Pol-Meinungen (n=70).....	46
Abbildung 20: Auswertung F2, politische Mitte-Meinung (n=204)	46
Abbildung 21: Auswertung F2, Einkommen Untersuchungsgruppe (n=319).....	47
Abbildung 22: Auswertung F2, Einkommen Kontrollgruppe (n=152)	48
Abbildung 23: Auswertung F3.1 (n=500)	48
Abbildung 24: Auswertung F3.2 (n=500)	49
Abbildung 25: Auswertung F3.3 (n=500)	49
Abbildung 26: Auswertung F3.4 (n=500)	50
Abbildung 27: Auswertung F3.5 (n=500)	50
Abbildung 28: Auswertung F4 (n=500)	51
Abbildung 29: Auswertung F4, politische Einstellung (n=186)	52
Abbildung 30: Auswertung F4, Ausbildung (n=250).....	52
Abbildung 31: Auswertung F5 (n=500)	53
Abbildung 32: Auswertung F6 (n=500)	53

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Stimulus für die Untersuchung.....	2
Tabelle 2: Hypothesen der Untersuchung	3
Tabelle 3: Pfeiler der Untersuchung	29
Tabelle 4: Gebäude, die für die Umfrage verwendet wurden.....	31
Tabelle 5: Adressen und Eigentümer der Objekte sowie Quellen Bilder.....	32
Tabelle 6: Ablaufschema Befragung (FI – FIII & FIV – FVI gemäss GfK).....	35
Tabelle 7: Segmentierung Geschlecht & Alter (eig. Darstellung, i.A.a. GfK, 2018).....	36
Tabelle 8: Resultate der Hypothesen	55

Summary

Die vorliegende Abschlussarbeit untersucht, ob alte Liegenschaften an zentralen Lagen grösseren Neubauten weichen sollen. Fokussiert wird dabei auf Gebäude, die vom Denkmalschutz tangiert werden und auf deren Parzellen ein Baurecht lastet. Weiter wird analysiert, ob sich die Schweizer Bevölkerung eine ausgeprägtere demokratische Einflussnahme in Sachen Denkmalschutz wünscht.

Um diese Fragen beantworten zu können, wird zuerst eine siedlungssoziologische Einführung gemacht. Dabei wird aufgezeigt, wie Menschen siedeln und es wird auf die Raumplanung und Denkmalpflege in der Schweiz eingegangen. Weiter wird eine Einführung zu Baurechten präsentiert. Damit die Forschungsfrage empirisch untersucht werden können, wurde eine Umfrage mit 500 Personen aus der Deutschschweiz durchgeführt. Es wurde eine Befragung mit einer Untersuchungs- und einer Kontrollgruppe vollzogen. Die Erhebung der Antworten wurde in Zusammenarbeit mit dem Marktforschungsinstitut «Growth from Knowledge» (GfK) Schweiz ermittelt.

Es kann gezeigt werden, dass alte Liegenschaften an zentralen Lagen nicht grundsätzlich Neubauten weichen sollen. Dieser Effekt wird verstärkt, sobald ein Gebäude vom Denkmalschutz tangiert wird. Die befragten Personen mögen alte Gebäude. Sie ziehen alte Gebäude sowohl in Text- wie auch in Bildfragen Neubauten vor. Ebenfalls bevorzugen die befragten Personen Renovationen bestehender Gebäude. Renovationen werden selbst dann einem Neubau vorgezogen, wenn das Gebäude im Baurecht einer Gemeinde steht und durch den Neubau ein höherer Baurechtszins zugunsten der Gemeinde generiert werden könnte. Das Antwortmuster zu dieser Frage ist indes nicht einheitlich. Es ist möglich, dass das in der Umfrage umschriebene Konstrukt eines Baurechts nicht konzise genug erklärt werden konnte. Weiter kann mit der durchgeführten Studie gezeigt werden, dass sich die befragten Personen tendenziell eine grössere Mitsprache in Sachen Denkmalpflege wünschen. Dies wird verstärkt, sobald ein Gebäude auf dem Boden einer Gemeinde steht (Baurecht). Im Hinblick auf den Bezugsrahmen oder Bearbeitungsperimeter der Denkmalpflege kann gezeigt werden, dass der Schutz eines einzelnen Hauses im Vergleich zum Schutz mehrerer Häuser oder ganzer Quartiere leicht höhere Zustimmungsraten erzielt. Letztlich kann deutlich gemacht werden, weshalb ein Gebäude am ehesten erhalten werden soll, nämlich weil es eine Funktion und Bedeutung hat und nicht bloss, weil es schön oder alt ist.

1. Sollen alte Gebäude grösseren Neubauten weichen?

In dieser Abschlussarbeit wird untersucht, ob alte Liegenschaften an zentralen Lagen – z.B. in Quartier- und Ortszentren – grösseren Neubauten weichen sollen. Fokussiert wird dabei auf denkmalgeschützte Gebäude auf deren Parzellen ein Baurecht lastet. Weiter wird mit der Abschlussarbeit abgefragt, ob sich die Schweizer Bevölkerung eine ausgeprägtere demokratische Einflussnahme in Sachen Denkmalschutz wünscht. Das Ziel dieser Untersuchung ist es, einen Beitrag zur Diskussion zu leisten, wie mit alten (denkmalgeschützten) Gebäuden (im Baurecht) umgegangen werden soll. Die aufgeworfenen Fragestellungen sind aus zweierlei Sicht interessant:

1. Die Nachfrage nach Flächen an zentralen Lagen – zurzeit insbesondere Wohnflächen – ist überdurchschnittlich gross (Schneeberger, 2017). Durch den Abriss von alten und denkmalgeschützten Liegenschaften könnte mehr Platz geschaffen werden, sofern an Stelle der alten Häuser grössere Neubauten erstellt werden.
2. Denkmalschutz ist in der Schweiz Sache der Behörden (Waldmann, 2003, S. 6). Die Arbeit will herausfinden, ob sich die Menschen mehr Mitsprache in der Denkmalpflege wünschen. So soll aufgeklärt werden, ob die Bevölkerung in einer demokratischen Abstimmung bestimmen möchte, welche Häuser unter Denkmalschutz gestellt werden.

Um diese Fragen im Rahmen der Abschlussarbeit beantworten zu können, wurde eine möglichst repräsentative Umfrage mit 500 Personen aus der Deutschschweiz durchgeführt. Für die Umfrage wurde ein Fragebogen mit zehn Fragen konzipiert (siehe Kapitel 6, Untersuchung oder Anhang). Der Fragebogen wurde modifiziert, damit eine Befragung mit einer Untersuchungs- und einer Kontrollgruppe vollzogen werden konnte. Die Erhebung der Antworten wurde in Zusammenarbeit mit dem Marktforschungsinstitut «Growth from Knowledge» (GfK) Schweiz ermittelt.

Der Kern der Untersuchung ist es herauszufinden, ob die Bevölkerung historische Liegenschaften an zentralen Lagen eher sanieren und erhalten oder abreißen und durch grössere Neubauten ersetzen lassen möchte. Dazu werden mehrere Fragen zur Anwendung und Ausprägung des Denkmalschutzes sowie zur demokratischen Einflussnahme der Bevölkerung gestellt. In der Untersuchung wird ein besonderer Fokus auf Liegenschaften im Baurecht gelegt.

Baurechtsliegenschaften sind für die Diskussion reizvoll, da der Boden auf der die Liegenschaften stehen, oft im Besitz einer Gemeinde (Einwohner- oder Bürgergemeinde) ist (Wüest Partner AG, 2017, S. 12). Liegenschaften, deren Boden der Gemeinde gehört, generieren Einnahmen in Form von Boden- oder Baurechtszinsen für die Kommune. Diese Einkünfte kommen dem Gemeinwohl, bzw. der in der Gemeinde lebenden Bevölkerung zugute. Wird ein altes Gebäude im Baurecht durch einen grösseren Neubau ersetzt, so kann angenommen werden, dass die an die Gemeinde abzuliefernden Beträge in Form von Baurechtszinsen steigen. Die Arbeit will herausfinden, ob der Bevölkerung der Erhalt alter denkmalgeschützter Gebäude wichtiger erscheint als die potentiell höheren Einnahmen, die der Gemeinde bei einem Abriss und anschliessenden Neubau dieser Gebäude zufließen würden.

Um zu klären, welchen Einfluss der Denkmalschutz-Status sowie im spezifischen Fall Baurechte auf die Beurteilung der Befragten haben, wurden die Teilnehmer der durchgeführten Umfrage in eine je gleich grosse Untersuchungs- und Kontrollgruppe unterteilt (Sample mit je 250 befragten Personen pro Gruppe). Im Fragebogen der Untersuchungsgruppe wurden bei drei Fragen zusätzliche Informationen angebracht. Folgende zusätzlichen Angaben wurden als Stimulus verwendet, siehe Tabelle 1:

Kern der Frage	Stimulus; Unterschied zwischen den Gruppen	Bilder
Gefallen und Optik - Alte Häuser vs. neue Häuser	Hinweis auf Denkmalschutz in einer Textfrage	Nein
Baurechte - Alte vs. neue Häuser im Baurecht	Hinweis auf Baurecht in einer Bildfrage	Ja
Demokratie - Demokratischer Denkmalschutz bei Häusern im Baurecht	Hinweis auf Baurecht in einer Textfrage	Nein

Tabelle 1: Stimulus für die Untersuchung

In einem Frageblock wurden Bilder von Liegenschaften gezeigt. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass es sich bei den in der Umfrage präsentierten Fotografien um Gebäude handelt, die im Baurecht vergeben wurden. Was ein Baurecht ist, wurde den Teilnehmern so einfach wie möglich erklärt.

Durch den Vergleich mit den Resultaten aus der Kontrollgruppe soll herausgefunden werden, welchen Effekt die zusätzlichen Informationen auf die Befragten haben.

Folgende Hypothesen sollen überprüft werden, siehe Tabelle 2:

Hypothesen der Untersuchung	
H 1	Renovationen werden einem Neubau vorgezogen
H 1.1	Baurechte führen dazu, dass Neubauten vorgezogen werden (vs. H 1)
H 2	Menschen wünschen sich mehr Mitsprache in der Denkmalpflege
H 2.1	Baurechte verstärken den Wunsch nach Mitsprache (vs. H 2)

Tabelle 2: Hypothesen der Untersuchung

Die Arbeit geht von einem basisdemokratisch geprägten, dezentralen Ansatz aus. Eine dezentrale Ordnung, bei der «Entscheidungen lokal und für alle visibel» getroffen werden und die grundsätzliche Forderung, die Entscheidungshoheit von Experten ohne eigene Betroffenheit oder «Skin in the Game» einzuschränken (Taleb, 2018), wird dem langen Bestehen und der Unbeweglichkeit einer Liegenschaft gerecht. Die föderale Ordnung der Schweiz mit ihren Bundes-, Kantons- und Gemeindeautonomien begünstigt die dezentrale und «subsidiäre» Herangehensweise, bei der Aufgaben mit einer lokalen Verankerung und einem langen Fokus «auf der untersten staatlichen Ebene gelöst werden» (Schönenberger, 2018, S. 1).

Gebäude sind unbeweglich, haben eine lange Lebensdauer und tragen massgeblich zur Identifikation eines Ortes bei. Dieser Umstand führt aus Sicht des Verfassers dazu, dass die interessierte und berührte Bevölkerung eines Ortes – z.B. einer Wohngemeinde – mitbestimmen können soll, welche Gebäude schützenswert sind und folglich erhalten werden sollen. Die Forderung nach Mitbestimmung wird umso lauter, sobald ein Grundstück einer Gemeinde gehört und im Baurecht vergeben wurde.

Die Ergebnisse und die Diskussion zum Umgang mit alten Gebäuden, die sich aus der Auswertung der Umfrage ergeben, interessieren einerseits die Behörden und andererseits die Bevölkerung. Die Behörden erhalten eine Rückmeldung, wie wichtig Denkmalschutz einer breiten Bevölkerung ist. Sie können abschätzen, welche Ansätze und Ausprägungen bei der Anwendung des Denkmalschutzes angewendet werden sollten.

Die interessierte und allenfalls betroffene Bevölkerung ihrerseits bekommt ein Gefühl, wie die Mitmenschen über den Erhalt alter Substanz im gebauten Umfeld urteilen und ob der demokratische Wunsch nach mehr Mitbestimmung in diesem Thema vorhanden ist.

Die Arbeit greift zuerst Beobachtungen auf, wie Menschen siedeln und leben. Ausgehend von einer allgemeinen theoretischen Perspektive, liegt der Schwerpunkt der Untersuchung in der Deutsch-Schweiz. Oft werden Bezüge zum Kanton Bern gemacht. Ausgangspunkt der Untersuchung ist die Frage, ob die Schweiz ein Platzproblem hat. Akuter Platzmangel führt dazu, dass der Druck steigt, alte (denkmalgeschützte) Gebäude abzureissen, um mehr nutzbare Fläche schaffen zu können. Um eine bessere Übersicht und Einordnung der Thematik zu erhalten, wird eine Einführung in die Schweizer Raumplanung gegeben. Dabei wird auf die föderalen Unterschiede, die politisch angestrebte innere Verdichtung und auf das Bauen im Bestand eingegangen. Anschliessend wird auf die Anwendung und Regelung der Denkmalpflege und die Ausprägungen der Baurechte hingewiesen, womit der Bogen zur eigentlichen Untersuchung geschlagen wird.

Damit die Rahmenbedingungen der Untersuchung verständlich werden und die Resultate nachvollzogen werden können, wird der konzipierte Fragebogen erläutert und es wird im Detail auf die Unterschiede zwischen dem Fragebogen der Untersuchungs- und der Kontrollgruppen eingegangen. Schliesslich werden die Resultate in der Auswertung präsentiert. Ein Vergleich zwischen den Ergebnissen aus der Untersuchungs- und aus der Kontrollgruppe soll zeigen, ob die zusätzlich angebrachten Informationen in der Untersuchungsgruppe eine Auswirkung auf das Antwortverhalten der Befragten bewirkt haben. Zum Schluss wird eine Interpretation der Erkenntnisse angestrebt. Die Arbeit schliesst mit einer Diskussion und einem Fazit.

2. Siedlungssoziologie: Wie Menschen siedeln und leben

Die Menschen möchten seit jeher in Regionen leben, die gut erschlossen sind und ein breites Angebot an Arbeits- und Freizeitmöglichkeiten bieten. Städte und ihre Agglomerationen bieten ein solches Angebot. Die Motivationen der Menschen in Städte oder stadtnahe Regionen zu ziehen, liegen im «grossen und differenzierten Arbeitsmarkt», dem «Zugang zu besseren Bildungs- und Gesundheitsinfrastrukturen» sowie in der Hoffnung auf «soziale und kulturelle Emanzipation» (Taubenböck, Wurm, Esch, & Dech, 2015, S. 14). Lange wurde das mono-zentristische Siedlungsmodell für die alleinige Erklärung der Entstehung von Städten herangezogen.

Nach dem mono-zentristischen Siedlungsgedanken steigt die Zahlungsbereitschaft für Wohn- und Arbeitsfläche tendenziell an, je näher zum Zentrum eine Liegenschaft oder Land-Parzelle liegt. Das mono-zentristische Modell unterstellt, dass die Nachfrage nach Flächen in den Zentren gross ist. Die hohen Preise in den Städten reflektieren diesen Nachfrageüberhang. Die Preise steigen so lange an, bis sich das Angebot und die Nachfrage im Gleichgewicht befinden (Kay, 2018, S. 1). Umgekehrt nimmt die Nachfrage bei gleichbleibendem Preis ab, je weiter vom Zentrum entfernt eine Fläche liegt. Die steigenden Kosten für den Transport in das Zentrum erklären die Zahlungsbereitschaft (Ahlfeldt & Wendland, 2013, S. 32.).

Heute dominiert in der Literatur ein Erklärungsansatz mit mehreren Zentren. Diese poly-zentrische Entstehung von Siedlungen führt dazu, dass die Menschen nicht nur in Städte, sondern auch in stadtnahe Einzugsgebiete ziehen (UN Habitat, 2008, S. 44; Ahlfeldt, 2011, S. 335). Eine seit Jahren andauernde «weitreichende Transformation von ökonomischen und sozialen Subsystemen» beschleunigt diese Entwicklung und begünstigt eine «räumliche Konzentration von Bevölkerung, Wirtschaftsleistung und [...] politischen und kulturellen Funktionen» (Taubenböck et al., 2015, S. 13). Der fehlende Platz im Zentrum und die hohen Bodenpreise gepaart mit staatlicher Infrastruktur- und Raumentwicklungsplanung befeuern den «räumlichen Expansionsprozess», wodurch vor allem die stadtnahen Agglomerationen wachsen, was zu einer Suburbanisierung führt (Taubenböck et al., 2015, S. 14). In den Agglomerationen bilden sich wiederum Sub-Zentren, meist in Form von Kreis- oder hexagonalen Wabenmustern (Kleinewefers, 2010, S. 135).

Die während und nach der industriellen Revolution entstandenen räumlich ablesbaren Cluster zwischen Produzenten und Konsumenten, bzw. Arbeitgebern und Arbeitnehmern, passen sich neuen Konfigurationen an, die heute durch das Zeitalter der «kreativen und kulturellen Industrien» geprägt werden (Soja, E. & Kanai, M., 2007, S. 63). Diese Veränderung der Zusammensetzung der Arbeitgeber und Arbeitnehmer führt räumlich zu «Gentrifizierung», darunter werden Umwälzungs- und Verdrängungsprozesse der in urbanen Räumen lebenden Menschen verstanden (Schlichtman & Jason, 2014, S. 1491-1492). Die Urbanisierung der Kernstädte und ihrer Agglomerationen mündet in der sogenannten «Metropolisierung». Gemäss Prognose der Vereinten Nationen wird «bis 2050 das komplette globale Bevölkerungswachstum von 1,8 Milliarden Menschen (von derzeit ca. 7,3 Milliarden auf über 9,1 Milliarden Menschen) von Städten absorbiert» (Taubenböck et al., 2015, S. 6).

Um die Nachfrage nach zusätzlichen Flächen in urbanen Metropolitan-Regionen decken zu können, müssen neue Gebäude erstellt oder bestehende Gebäude vergrössert werden. Damit neue Gebäude erstellt werden können, wird Bauland benötigt. In der Schweiz stehen im Vergleich zu anderen Regionen und Ländern deutlich tiefere Baulandreserven im Verhältnis zur total vorhandenen Landfläche zur Verfügung (Bundesamt für Raumentwicklung ARE, ohne Datum).

In den Zentren der Schweiz muss als Alternative zu Bauvorhaben auf der grünen Wiese deshalb vermehrt im Bestand projektiert und verdichtet werden. Bauen im Bestand und innere Verdichtung hören sich gut an, diese Art des Bauens ist jedoch in der Umsetzung alles andere als trivial und erst recht nicht rasch in der Realisierung. Eine Vielzahl Eigentümer, mit diversen Partikularinteressen trifft auf den gesellschaftlichen Wunsch nach mehr qualitativ hochstehender (Wohn-)Fläche an zentralen Lagen.

2.1 Platzmangel in der Schweiz

Besteht in der Schweiz Platzmangel? Diese Frage wird in der Gesellschaft und in der Politik breit und ausgiebig diskutiert. Die Debatte muss in eine geographische und in eine gesellschaftlich-makroökonomische Perspektive eingebettet werden.

Geographisch betrachtet, ist die Schweiz ein sehr dicht besiedeltes Land. Die Fläche der gesamten Schweiz beträgt 41'285 km². Aufgrund der Topographie (Berge, Gewässer, etc.) sowie rechtlichen Rahmenbedingungen (insbesondere dem Eidgenössischen Waldgesetz) sind davon lediglich 18'000 km² oder ca. 43.4 % «tatsächlich nutzbar für

Siedlungen oder die Landwirtschaft». Die Siedlungsfläche alleine beträgt nur 3'000 km² oder 7.5 % der total zur Verfügung stehenden Fläche (Bundesamt für Raumentwicklung, ARE, ohne Datum).

Bezogen auf diese «tatsächlich besiedelbare Fläche» ist die Schweiz damit eines der am kompaktesten bevölkerten Länder Europas. Innerhalb der Schweiz leben ca. 2/3 der Bevölkerung im Mittelland, d.h. zwischen Jura und Alpenbogen. Im Mittelland beträgt die Einwohnerdichte pro Quadratkilometer über 400 Personen, was der Dichte der Niederlande entspricht. Holland ist der «am dichtesten besiedelte Flächenstaat Europas» (Müller-Jentsch, Avenir-Suisse, 2011). Die durch die genannten Rahmenbedingungen beschränkte Fläche führt zusammen mit weiteren Faktoren – wie der leistungsstarken Wirtschaft und dem hohen Wohlstand – zu einem ausgeprägten «Nutzungsdruck» des vorhandenen Bodens (Schweizerische Vereinigung für Landesplanung VLP-ASPAN, S. 1, ohne Datum).

Aus gesellschaftlich-makroökonomischer Sicht kann wegen der seit Jahren andauernden Netto-Zuwanderung in die Schweiz ebenfalls auf ein mögliches Platz- und Infrastrukturproblem hingewiesen werden. Zuwanderung führt zusammen mit dem Geburtenüberschuss der bereits früher Zugewanderten dazu, dass die Bevölkerung jährlich um ca. 1.2 % ansteigt (Eichenberger, 2015, S. 3). Langfristige Zahlen des Bundesamtes für Statistik bestätigen, dass die ständige Wohnbevölkerung der Schweiz in den letzten 40 Jahren jährlich um 0.5 – 1 % zugelegt hat. Diese Zuwachsrate entspricht ca. 60'000 – 80'000 zusätzlichen Einwohnern pro Jahr (Bundesamt für Statistik, BFS, 2017a). Das kontinuierliche Bevölkerungswachstum führt zu einem Mehrbedarf an Wohnraum. Gemäss der quartalsweise publizierte Studie «Monitor Schweiz» der Schweizer Grossbank Credit Suisse, standen in den letzten 12 Monaten (Stand per Juni 2018) in der Schweiz gegen 35'000 Wohnungen in der Planungs- bzw. Baugesuchsphase (Credit Suisse Group AG, Monitor Schweiz, 2018, S. 17). Man kann davon ausgehen, dass durchschnittlich zwei Personen pro Wohnung leben. Die neu erstellten Wohnungen würden somit durch die zuziehenden Personen absorbiert. Die durchschnittliche Haushaltsgrösse in der Schweiz liegt sogar etwas darüber, nämlich bei 2.24 Personen (BFS, 2016a).

2.2 Angebot an Wohnraum

Das monatlich rollierende Angebot an Mietwohnungen in der Schweiz zeigt, dass die Anzahl an inserierten Mietwohnungen seit 2013 kontinuierlich von ca. 60'000 auf gegen 100'000 Einheiten angestiegen ist (NZZdomizil, 2018, S. 3). Diese Zunahme des Angebotes an leerstehenden Wohnungen um über 60 % in fast sechs Jahren spricht auf den ersten Blick gegen einen akuten Platzmangel in der Schweiz.

Nimmt man eine gesamtschweizerische Perspektive ein, so besteht kein Platzmangel, es besteht ein genügend grosses Wohnangebot. Genauer betrachtet, lassen sich jedoch zwei Probleme feststellen:

1. Erstens wird an peripheren Orten mit einer zu tiefen Nachfrage zu viel gebaut. Wie weiter unten gezeigt wird, verfügen abgelegene Regionen über den grössten Anteil an unüberbauten Bauzonen. Diese Gebiete sind im Vergleich zu Zentrumsanlagen oft schlechter erschlossen. Es liegt auf der Hand, dass sich die schlechte Erschliessung negativ auf die Nachfrage auswirkt. In der Schweiz sind fast 60 % aller Bauzonen mangelhaft oder gar nicht an den öffentlichen Verkehr angeschlossen (ARE, 2017).

Branchenbeobachter wie Donato Scognamiglio vom Informations- und Ausbildungszentrum für Immobilien (IAZI) warnen, dass das zunehmende Angebot an Mietwohnungen durch den Bau von Mehrfamilienhäusern an nicht zentralen Lagen getrieben wird. Das anhaltende und im historischen Vergleich tiefe Zinsniveau gepaart mit dem Fehlen lukrativer alternativer Anlagemöglichkeiten heizt die Kreditvergabe von besichertem Fremdkapital an, was zum Bau von zusätzlichen Wohneinheiten führt (Handelszeitung, 2017). In den Zentren wiederum kann die Nachfrage trotz der hohen Preise nicht mit dem Angebot mithalten. Wer heute in einer Innenstadt leben und dabei «mehr als drei Zimmer» beanspruchen möchte, ist «entweder verrückt oder sehr wohlhabend» (Scharnigg, 2018, S. 25). In den Schweizer Grossstädten lassen sich Leerstandsquoten von teilweise unter einem halben Prozent im Verhältnis zum Bestand feststellen (Martel, 2017).

Ein weiteres Problem ist,

2. dass Investoren «blindlings den Wohnungsmix anderer» Spieler am Markt kopieren. Dies führt dazu, dass zu viele Akteure den gleichen Wohnungstyp favorisieren, z.B. die Drei-Zimmer-Wohnung. Eine Drei-Zimmer-Wohnung ist

«weder Fisch noch Vogel». Sie ist für eine Familie typischerweise zu klein und für einen Einpersonenhaushalt zu gross (Hasenmaile, 2018, S. 1).

Experten raten Bauherren deshalb, tendenziell mehr kleinere Wohnungen zu bauen und nicht dem «Herdentrieb» der anderen Investoren zu verfallen (Hollenstein, 2018, S. 3). Es wird eine ausgewogene Diversifikation der Wohnungen aus einem «Mix aus Zwei- und Vier-Zimmer-Wohnungen» oder eben «eine strikte Fokussierung auf Kleinwohnungen mit ein und zwei Zimmern» empfohlen.

Ein guter Mix ist eine bessere Strategie als eine Kombination mit zu vielen Drei-Zimmer-Wohnungen (Hasenmaile, 2018, S. 1).

Auf den zweiten Blick kann somit festgehalten werden, dass Platzmangel in der Schweiz – wenn überhaupt – hauptsächlich in den Städten besteht. Ob jedoch von Platzmangel im eigentlichen Sinn gesprochen werden kann, liegt im subjektiven Empfinden eines jeden Einwohners. Vergleiche mit Metropolen wie Tokyo oder London zeigen jedenfalls, dass etwa in London auf einer Fläche so gross wie der Kanton Zürich mehr Menschen leben als in der ganzen Schweiz (Müller-Jentsch, Avenir-Suisse, 2011).

2.3 Dichte und Regulierung

Platzmangel ist nicht mit «Dichtestress» gleichzusetzen. Die Menschen fühlen sich nicht beengt. Diese Vermutung wird durch eine systematische Auswertung des Abstimmungsverhaltens bei der Abstimmung über die Masseneinwanderungsinitiative (MEI) der Schweizerischen Volkspartei (SVP) aus dem Jahr 2014 gestützt. Bei der MEI, die vom Volk knapp angenommen wurde, geht/ging es im Wesentlichen darum, dass die Schweiz «die Zuwanderung von Ausländerinnen und Ausländern eigenständig» steuern kann. Dies soll erreicht werden, indem «die Zahl der Bewilligungen für den Aufenthalt von Ausländerinnen und Ausländern in der Schweiz [...] durch jährliche Höchstzahlen und Kontingente begrenzt [wird; Anm. d. Verf.] (Bundeskanzlei, 2018). Die Auswertung der Forschungsstelle «sotomo» des Geographischen Institut der Universität Zürich (UZH) zeigt, dass «Dichtestress» und seine damit verbundenen Auswirkungen «als objektiver Faktor für die Zustimmung zur MEI ausgeschlossen werden [können; Anm. d. Verf.]» (Hermann, 2014, S. 3).

Eine Studie des ARE stützt die Aussage, dass Dichtestress als Zustimmungsgrund zur MEI vermutlich ausgeschlossen werden kann. Die Studie legt nahe, dass Bewohner eines

Quartiers mit einer bereits hohen baulichen Dichte eher bereit sind, noch stärker zu verdichten, als jene Bewohner eines Quartiers mit einer tiefen Dichte, z.B. in einer Einfamilienhaussiedlung. Dies führt dazu, dass die Akzeptanz des dichteren Zusammenlebens in den Städten tendenziell grösser ist als auf dem Land (Amt für Raumentwicklung Kanton Zürich, 2014, S. 6). Eine Auswertung der MEI zeigt ebenfalls, dass in den Städten die Zustimmung zur Initiative der SVP tiefer war als auf dem Land.

Die Menschen in den Städten leiden nicht primär unter Dichtestress, ihnen bereiten vielmehr die hohen Mieten Sorgen. Aufgrund der seit Jahren steigenden Bestandsmieten wird die Forderung nach mehr bezahlbarem Wohnraum lauter. Da der gesamtschweizerische Mietpreisindex des BFS für Bestandsmieten seit 2003 um 5 % gestiegen ist und die Referenzzinssätze im selben Zeitraum jedoch mehrmals gefallen sind, wird auf kantonaler und vor allem auf kommunaler Ebene mit diversen politischen Vorstössen diskutiert, wie mehr bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden kann (NZZdomizil, 2018, S. 3). Die Forderung nach mehr bezahlbarem Wohnraum trifft besonders in den Städten auf fruchtbaren Boden, da es dort deutlich mehr Mieter als Eigenheimbesitzer gibt. Auch auf gesamtschweizerischer Ebene wurde Anfang 2018 eine Volksinitiative mit dem gleichen Ziel lanciert. Die Initiative, die der Mieterverband mit diversen Wohnbaugenossenschaften sowie Exponenten aus dem Gewerkschaftsbund, der Sozialdemokratischen Partei der Schweiz (SP) und der Grünen Partei Schweiz (Grüne) ins Leben gerufen haben, bezweckt,

«dass der Bund dafür sorgen [muss; Anm. d. Verf.], dass gesamtschweizerisch 10 Prozent der neu gebauten Wohnungen im Eigentum «gemeinnütziger» Wohnbauträger sein [müssen; Anm. d. Verf.], und er [der Bund; Anm. d. Verf.] soll Gemeinden ein Vorkaufsrecht für «geeignete» Grundstücke einräumen» (Scherrer, 2018).

Ob mit solchen politischen Vorstössen eine Entschärfung der Lage erreicht werden kann, ist fraglich. Es darf sogar vermutet werden, dass regulatorische Eingriffe zu einer weiteren Verschlechterung führen, da die Komplexität bei Bauvorhaben für die Bauherren steigt.

In den letzten Jahren konnte in der Schweizer Bauwirtschaft eine Flut an neuen Regelwerken in Form von Gesetzen, Normen und Vorschriften sowie komplizierteren und zeitintensiveren Bewilligungsverfahren festgestellt werden (Schalcher, 2017). Ein zu starres Regulierungskorsett verteuert das Bauen, verhindert kreative Lösungen und kann zu ungewollten Effekten führen (Hollenstein, 2018, S. 3). Investoren weichen den Massnahmen beispielsweise einfach aus, dadurch wird der Ruf nach immer neueren Eingriffen lauter (Saputelli, 2018, S. 3).

Eine liberale Baupolitik würde vielmehr bedeuten, dass man das Angebot und die Nachfrage spielen lässt – schliesslich sollten sich die beiden Elemente immer einpendeln. Was kann unternommen werden? Einerseits kann die Nachfrage gesteuert werden. Der wohl wichtigste Treiber dabei ist, wie weiter oben gezeigt wurde, die Netto-Zuwanderung. Ob und in wie weit eine politische Mehrheit besteht, die Zuwanderung wirkungsvoll zu begrenzen, ist fraglich. Von den grossen Parteien ist es offenbar nur die SVP, die sich diesem Thema ernsthaft annehmen mag. Zudem sind solche politischen Vorhaben aufgrund der Verflechtungen mit dem Ausland (insbesondere aufgrund der bilateralen Verträge mit der Europäischen Union) wohl nicht innert nützlicher Frist durchsetzbar.

Andererseits ist es einfacher das Angebot zu vergrössern. John Kay schreibt zum gleichen Problem in London «Build more houses – and just do it» (Kay, 2017, S. 1). In der Schweiz geschieht dies zurzeit in impulsiver Weise an peripheren Lagen. Das Angebot wird dabei jedoch, wie ebenfalls gezeigt wurde, an den falschen Orten geschaffen. In den Zentren, wo effektiv eine grosse Nachfrage nach zusätzlichen Flächen – insbesondere Wohnflächen – auszumachen ist, wird hingegen zu wenig gebaut. Damit an zentralen und gut erschlossenen Lagen mehr, bzw. genügend Wohnraum erstellt wird, um mit der grossen Nachfrage Schritt halten zu können, müssen die Politik und die zuständigen Behörden die nötigen regulatorischen Rahmenbedingungen anpassen. Ein wichtiger Schritt dazu wurde mit der Revision des Raumplanungsgesetzes gemacht (VLP-ASPAN, 2018, S. 10).

3. Raumplanung

Die Raumplanung in der Schweiz ist stark föderalistisch geprägt. Mit dem erst 1969 in die Bundesverfassung aufgenommenen Artikel zur Raumplanung wurde dem Bund die Kompetenz zur «Grundsatzgesetzgebung» anvertraut. Die wesentlichsten Aufgaben wurden indes auf Kantonebene angesiedelt. Die Kantone wiederum müssen den Hauptteil der Aufgaben den Gemeinden in ihrem Kantonsgebiet übertragen (VLP-ASPAN, S. 1, ohne Datum). Unter dem Begriff Raumplanung wird heute in der Schweiz folgendes verstanden: Raumplanung ist

«[...] in der Schweiz die zielgerichtete Auseinandersetzung mit allen politischen Problemen, die den Lebensraum berühren. Dementsprechend zählen zum Raumplanungsrecht nicht nur das Bundesgesetz über die Raumplanung und die dazugehörige Raumplanungsverordnung, sondern zahlreiche weitere Erlasse des sogenannten funktionalen Raumplanungsrechts» (VLP-ASPAN, S. 1, ohne Datum).

Der Bund soll sich bei der Auseinandersetzung mit dem Raum auf die Aufstellung von «Grundsätzen» beschränken, ihm kommen insbesondere koordinierende Aufgaben zuteil. Der Gesetzgeber sieht vor, dass der Bund vielmehr den Kantonen den «von der Verfassung gewollten Gesetzgebungsspielraum» gewähren soll. Die eigentliche Regelung und Auslegung der Raumplanung obliegt somit den Kantonen. Die Kantone beschränken sich wiederum vor allem auf die Aufstellung von «behördenverbindlichen Richtplanungen». Ziel dieser Richtplanungen ist es festzulegen, wie die «zahlreichen raumwirksamen Tätigkeiten des Bundes, des Kantons und der Gemeinden aufeinander abgestimmt werden sollen». Die Kantone überlassen es den Gemeinden, die konkrete «grundeigentümergebundene Nutzungsplanung» festzulegen. Mit der Nutzungsplanung regeln die Gemeinden, wie das Baugebiet vom Nichtbaugebiet abgegrenzt werden soll und welche Art und welche Masse der effektiven baulichen Nutzung in den Bauzonen möglich sind (VLP-ASPAN, S. 5, ohne Datum).

Die föderalistische Struktur der Schweiz bedeutet, dass fast alle Gemeinden im Laufe der Jahre eigene Bauvorschriften erlassen haben. Die Raumplanungs- und Baugesetze sowie Verordnungen der Kantone und Gemeinden weisen eine grosse «Rechtszersplitterung» auf und weichen im Umfang stark voneinander ab (VLP-ASPAN, S. 3, ohne Datum).

Eine Vereinheitlichung und Harmonisierung dieser diversen Baugesetze wurde im nationalen Parlament bereits mit diversen Vorstössen angeregt, zuletzt im Jahr 2015 durch eine Motion von Susanne Leutenegger Oberholzer (Leutenegger Oberholzer, 2015). Zu einer nennenswerten Vereinheitlichung der umfangreichen und teils komplizierten Regelwerke auf Stufe Bund kam es bis heute jedoch nie. Diese Lücke oder zumindest das Gerüst für die Verwendung einer gemeinsamen einheitlichen «Bau-Sprache» versucht das interkantonale Konkordat zur Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe zu legen. Das Konkordat will, dass die

«dezentrale Planungshoheit im materiellen Recht gewahrt bleibt und das formelle Planungs- und Baurecht durch die Kantone freiwillig vereinheitlicht werden kann» (Bau-, Planungs- und Umweltdirektoren-Konferenz, 2018).

Die umfangreiche Bandbreite an unterschiedlichen Raum- und Bauplanungsinstrumenten in der Schweiz ist mitunter dafür verantwortlich, dass die rasche Zurverfügungstellung von zusätzlichen Flächen durch die Überbauung von freien Parzellen an zentralen Lagen – dort wo die Nachfrage am grössten wäre – nicht genügend rasch funktioniert. Die Revision des Raumplanungsgesetzes will dies ändern:

«Wo ein starkes öffentliches Interesse an einer Überbauung eines Grundstücks besteht, soll [...] dem Eigentümer eine Frist für die Überbauung des Grundstücks gesetzt werden [...]. Das revidierte Raumplanungsgesetz beauftragt die Kantone, die rechtlichen Grundlagen für solche Überbauungsfristen zu schaffen» (Eidg. Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation UVEK, Fragen und Antworten zur Revision des Raumplanungsgesetzes, ohne Datum).

Die Einführung von Überbauungsfristen soll Grundstückeigentümer ermutigen, ihre Parzellen zu überbauen. Es kommt erkennbar häufig vor, dass Eigentümer Land «horten», da sie dem Boden entweder einen «immateriellen Wert» beimessen oder das «brachliegende Bauland» als Wertanlage betrachten (UVEK, Fragen und Antworten zur Revision des Raumplanungsgesetzes, ohne Datum). Ohne bindende Überbauungsfristen kann unbebautes Bauland mit einer Call-Option verglichen werden. Die Eigentümer haben das Recht, jedoch nicht die Verpflichtung zur Ausnützung der Option. Sie können ihr Land jederzeit überbauen oder aber darauf spekulieren, dass der Landwert weiter steigen wird (Geltner, Clayton, Miller & Eichholz, 2014, S. 707).

3.1 Verdichtung

Die wenigen vorhandenen Landflächen an zentralen Lagen werden zu wenig rasch überbaut. Dadurch wird kaum zusätzlicher (bezahlbarer) Wohnraum geschaffen. Dies ist, zumindest in der Schweiz, ein endogen verursachtes komplexes Problem. Einerseits ist sich die Schweizer Bevölkerung und die Politik grundsätzlich einig, dass die Zersiedelung und der damit einhergehende Verbrauch von Kulturland gestoppt und eine Verdichtung in Richtung der Zentren angestrebt werden soll (von Graffenried, 2014; Sulzer, Schweizerischer Nationalfonds SNF, 2015). Andererseits fehlt den Schweizern offenbar der politische Wille, um neues Bauland an zentralen Lagen zu schaffen:

«[...] Das Angebot an Wohnzonen in zentralen, gut erschlossenen Lagen [ist; Anm. d. Verf.] zu knapp und Neueinzonungen wurden dort in der Vergangenheit von den Stimmberechtigten oft abgelehnt» (Richtplan 2030, Kanton Bern, 2017).

Die politischen und gesellschaftlichen Interessenskonflikte und Meinungsambivalenzen könnten entschärft werden, sofern ein grosser Bestand an Bauland an zentralen Lagen vorhandenen wäre. In den Zentren und an gut erschlossenen Lagen bestehen jedoch selten übermässige Baulandreserven. Eine Erhebung des ARE zeigt, dass «grosse und mittelgrosse Agglomerationen» über viel tiefere unüberbaute Baulandreserven verfügen als dezentrale und ländliche Gebiete. An zentralen Lagen beträgt der Anteil an unüberbauten Reserven der eingezonten Bauzonen deutlich unter 10 % (ARE, 2017). Raumplanerische Werkzeuge, die auf die Ausscheidung zusätzlicher Bauzonen abzielen, haben dadurch nur eine beschränkte Wirkung. Als weiterer wichtiger Grund für die mangelhafte Zurverfügungstellung von mehr Flächen werden fehlende Anreize zur besseren Ausnützung von bestehenden Bauten genannt (Bundesrat, 2017, S. 9).

Um den zusätzlich benötigten Platzbedarf schaffen zu können, müssen die Hebel an dieser Stelle – der sogenannten Verdichtung – angesetzt werden. Von Verdichtung spricht man, sobald bestehende Gebäude besser ausgenützt werden oder wenn dichter gebaut wird als beispielsweise der Durchschnitt in einer Gemeinde. Bei der angestrebten inneren Verdichtung wird zwischen «baulicher Verdichtung» und «Nutzungsverdichtung» unterschieden. Unter baulicher Verdichtung wird die Schaffung von zusätzlichen Flächen (Geschossflächen) «pro Flächeneinheit in der Bauzone» verstanden. Die Befürworter der Nutzungsverdichtung gehen einen Schritt weiter und möchten eine Zunahme der Bewohner, bzw. Beschäftigten pro Flächeneinheit erreichen (Bundesrat, 2017, S. 11).

Die Fokussierung auf das Bauen und Verdichten im Bestand birgt vielerlei Potential. Zum einen bietet es sich an, bestehende Gebäude umzunutzen. Eine Studie der Eidgenössischen Technischen Hochschule Zürich (ETH) zeigt auf, dass alleine die «Nutzungsreserven auf bebauten Flächen mit konkretem Umnutzungspotenzial» zwischen 7'000'000 m² und 55'000'000 m² betragen (ETH Zürich, 2012, S. 1). Zum anderen können Gebäude, ohne dabei die Hauptnutzung zu ändern, stärker ausgenutzt werden. Ältere Liegenschaften schöpfen aufgrund ihres langen Bestehens die zulässige Ausnützung häufig nicht vollständig aus. Die Ausnützung wurde im Laufe der Jahre zunehmend gelockert, die Gebäude sind indes gleich gross und hoch geblieben. Es ist offensichtlich, dass die Liegenschaften den Wandel der jeweiligen Bauordnungen nicht nachvollzogen haben. Dadurch entstanden Geschossflächenreserven, die durch die «Anpassung der realisierten an die planungsmässig zulässigen Geschossflächen» gehoben werden können. Dieses zusätzlich erlaubte Flächenpotential, das auf bereits bebauten Parzellen und gemäss geltendem Recht nicht vollständig ausgeschöpft wird, könnte Platz für bis zu einer Million zusätzliche Menschen schaffen (Skoczek & Holzhey, 2018).

Wüest Partner sehen deutlich mehr Potential. Sie kommen zum Schluss, dass auf allen eingezonten Flächen Wohnraum für gegen drei Millionen zusätzliche Einwohner geschaffen werden könnte:

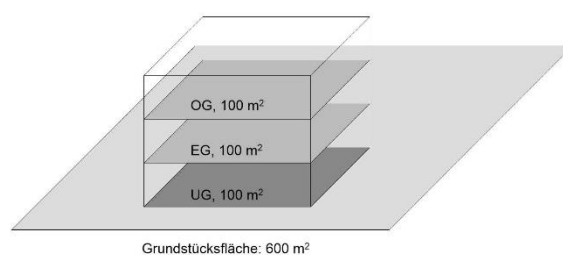
«Ein Grossteil des eruierten Potenzials befindet sich in den Mittel- oder Grossstädten sowie in deren inneren Agglomerationsgürteln. Dieses Potenzial lässt sich mobilisieren, indem auf den eingezonten Flächen Dichten angepeilt werden, die den heute gängigen Nutzerdichten des jeweiligen Gemeindetyps entsprechen» (Wüest Partner, Immo-Monitoring, 2015, 2, S. 12).

Die Möglichkeit, die bestehenden Gebäude in der Schweiz zu erneuern und dabei grösser und dichter zu bauen, wird durch das Alter des Gebäudeparks begünstigt. Der Gebäudebestand in der Schweiz ist relativ alt. Über 60 % der Gebäude mit Wohn- oder teilweiser Wohnnutzung sind mindestens 38 Jahre alt. Ein Drittel der Bauten ist sogar älter als 72 Jahre (BFS, 2016b).

Die erwähnten Argumente lassen die Aussage zu, dass alte Gebäude an guten Lagen infolge akutem Platzbedarf grösseren Neubauten weichen sollen (Gerny, 2018). Durch den Abriss und anschliessenden Neubau könnte das brachliegende Ausnützungspotential der alten Liegenschaft / Parzelle gehoben werden.

In der Regel kann deutlich mehr Fläche geschaffen werden, da beispielsweise zusätzliche Ober- und Untergeschosse realisiert werden könnten. Fläche ist der dominierende Wert-Treiber eines Gebäudes. Die beiden relevanten Komponenten bei der Entscheidung, ob ein Gebäude renoviert oder abgerissen und neu aufgebaut werden soll, sind sein Wert und die Kosten für die Sanierung des Gebäudes (Morelli, Harrestrup & Svendsen, 2014, S. 313). Eine Vergrößerung eines bestehenden Objekts ist nicht immer einfach, oft lohnt sich diese Massnahme im Vergleich zur Erstellung eines gleich grossen Ersatzneubaus nicht. Als Faustregel gilt, dass sich ein Neubau in der gleichen Grösse erst dann rechnet, sobald die Kosten für eine Sanierung mehr als 70 % des Neubaus betragen (Simon, 2011, S. 24). Darf hingegen ein deutlich grösserer Neubau erstellt werden, so kann für die Kosten/Nutzen-Kalkulation eine markant andere Ausgangslage eingenommen werden.

Damit grösser gebaut werden kann, müssen die städtischen und kommunalen Bau- und Zonenordnungen den Spielraum für die innere Verdichtung zulassen. Allenfalls müssen diese Ordnungen noch stärker gelockert werden, damit eine grössere Ausnützung realisiert werden kann. Mit der Ausnützung oder Ausnützungsziffer wird – zumindest im Kanton Bern – berechnet, welches Verhältnis «zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche eines Gebäudes und der [...] Landfläche» erstellt werden darf. «Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller dem Wohnen oder dem Gewerbe dienenden oder hierfür verwendbaren ober- und unterirdischen Geschossflächen, einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte» (Kantonale Bauverordnung Bern, 1985). Diese komplizierte Formulierung wurde gerade erst in die nicht weniger komplizierte Geschossflächenziffer (GFZ) überführt. Die GFZ ist das Verhältnis der Summe aller Geschossflächen (GF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche, siehe Abbildung 1.



$$GFZ = \frac{(100+100+100)}{600} = \frac{300 \text{ m}^2}{600 \text{ m}^2} = 0.5$$

Abbildung 1: Beispiel Geschossflächenziffer

Die Summe aller Geschossflächen besteht aus folgenden Komponenten: Hauptnutzflächen (HNF), Nebennutzflächen (NNF), Verkehrsflächen (VF), Konstruktionsflächen (KF), Funktionsflächen (FF) (Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion Kanton Bern, Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen, 2011, S. 5). Mit der Anpassung der Ausnützung geht eine Revision der zulässigen Gebäudehöhe und Gebäudetiefe sowie die Regelung der erlaubten Grenzabstände etc. einher. Sämtliche Lockerungen zielen darauf ab, die Erstellung von zusätzlichen Flächen zu begünstigen.

3.2 Verdichtung vs. Denkmalschutz

Die Exekutive, der Schweizer Bundesrat, zeigt diverse Hindernisse auf, die der gewünschten inneren Verdichtung zuwiderlaufen. Ein im Auftrag des Bundesrates ausgearbeiteter Bericht des ARE zum «verdichteten Bauen in Ortszentren» unterteilt diese Hindernisse in vier Kategorien. Ein mögliches Problem ist die vom ARE unter der Kategorie «Technischen Hindernisse» subsumierte «Überlagerung und Komplexität der öffentlichen Politiken». Dabei geht es primär um die Interessenabwägung zwischen Verdichtung und Denkmalschutz:

«Die raumwirksamen öffentlichen Politiken sollen aufeinander abgestimmt werden. Damit soll gewährleistet werden, dass die Grundsätze des Raumplanungsgesetzes (RPG) – die hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen – und die raumbezogenen öffentlichen Interessen (z.B. Denkmal- und Heimatschutz [...]) berücksichtigt werden» (Bundesrat, 2017, S. 17).

Die Interessenabwägung zwischen innerer Verdichtung und Denkmalschutz wird explizit als «komplexer Interessenskonflikt» benannt. Das ARE hat dazu eine Arbeitsgruppe gebildet. Das Ziel der Arbeitsgruppe ist es, eine Kontextualisierung der unterschiedlichen Interessen zwischen der Aktualisierung des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) und der Umsetzung des revidierten Raumplanungsgesetzes zu leisten (ARE, 2016, S. 4). Im ISOS sind schützenswerte Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung katalogisiert. Die Erhaltung dieser geschützten Ortsbilder steht im Widerspruch zum revidierten Raumplanungsgesetz, das eine innere Verdichtung an gut erschlossenen Lagen – insbesondere in Ortszentren – anstrebt.

Die Arbeitsgruppe unter der Leitung des ARE gibt keine konkrete Handlungsanleitung für die Lösung des erwähnten Interessenkonflikts. Sie empfiehlt Interessenabwägungen «sorgfältig und nachvollziehbar» zu dokumentieren. Wenn immer möglich sollen sich übergeordnete Vorgaben (z.B. aus dem RPG) konkret räumlich lokalisieren und besprechen lassen. Die Bewertung der Interessen soll nach Möglichkeit in einen grösseren Handlungsrahmen (z.B. in einen kommunalen Richtplan) überführt werden. Die Arbeitsgruppe geht davon aus, dass eine «sorgfältig abgestimmte Umsetzung» aller Akteure eine Chance sei. Die anvisierte abgestimmte Verdichtung führe zu einer «Verbesserung der städtischen Qualität» und steigere die «Akzeptanz bei der Bevölkerung» (ARE, 2016, S. 16).

3.3 Revision der Bau- und Zonenordnung

Damit die Rahmenbedingungen für die innere Verdichtung überhaupt gelegt werden können, müssen in der Regel zuerst die geltenden Bau- und Zonenpläne einer Gemeinde revidiert werden. Solche Revisionen, die unter anderem eine Erhöhung der zulässigen Ausnutzung anstreben, werden auf Gemeindeebene im Rahmen einer Ortsplanungsrevision (OPR) angestossen und dauern auch in kleineren Gemeinden mehrere Jahre. OPRs sehen eine umfangreiche Überprüfung sämtlicher Bau- und raumplanerischer Werkzeuge einer Gemeinde vor. Sie beinhalten z.B. ein revidiertes Baureglement, überarbeitete Nutzungs- und Schutzpläne sowie aktualisierte Baulinienpläne (OPR, Gemeinde Köniz, 2018). Die Bevölkerung kann grundsätzlich über partizipative Mitwirkungsverfahren an diesen Revisionen teilnehmen. Die Verfahren sind jedoch meist sehr umfangreich und zeitintensiv in der Bearbeitung und benötigen nicht selten ein gewisses Grundsatzverständnis von räumlichen- und baulichen Zusammenhängen. In der Praxis sind die Mitwirkungsverfahren nicht selten schlecht organisiert und münden in einem «Alibiverfahren» (Boger, 2018, S. 22). Den Behörden wird deshalb empfohlen, frühzeitig ein mehrstufiges und vor allem stufengerechtes Mitwirkungsverfahren zu organisieren (VLP-ASPAN, 2018, S. 42).

Ein Bestandteil einer Ortsplanungsrevision ist auch die Überprüfung der Schutzpläne. Im Zuge dieser Überprüfung wird beurteilt, welchen räumlichen Gebieten, Quartieren und Gebäuden aber auch welchen Pflanzen (z.B. Hochstamm-Bäume) in der Gemeinde besondere Aufmerksamkeit und Schutz zukommen soll.

Ein Schutzplan kann im grösseren Kontext ganze Perimeter eines Ortes oder eines Quartiers beinhalten. Das Anliegen eines Ortsbildschutzperimeters ist, es die Bausubstanz und die Siedlungsstruktur eines Ortes zu erhalten. Mit diesem Instrument

«[...] soll der historische Zeugniswert, die Geschichte eines Ortes ablesbar erhalten und der Nachwelt überliefert werden. Zum Wert eines Ortsbildes gehört aber auch die Identifizierung der Bevölkerung mit dem Ort. Es geht somit auch um die Erhaltung des Ortes als Lebens- und Wirtschaftsraum und als Begegnungszentrum» (Kanton Zürich, Baudirektion, Amt für Raumentwicklung, Ortsbildschutz, 2018).

Im kleineren Kontext inventarisiert ein Schutzplan diejenigen Einzelobjekte einer Gemeinde, die von denkmalpflegerischem Interesse sind. Dabei wird eine Unterscheidung zwischen den Gebäuden gemacht, die im Interesse des Bundes, des Kantons oder der Gemeinde selbst stehen. Gebäude im Interesse des Kantons werden im Kanton Bern als sogenannte Kantonale-Objekte (K-Objekte) ausgeschieden (Regierungsrat des Kantons Bern, Bauverordnung, 1985, S. 9).

Im Rahmen der Überprüfung der Schutzpläne können Veränderungen sowohl im grossen (Perimeter) wie auch im kleinen (einzelne Objekte) Kontext vorgeschlagen werden. Einerseits können ganze Ortsperimeter verändert (verkleinert, vergrössert, verschoben) oder ganz aufgehoben werden und andererseits kann der Katalog der Einzelobjekte überprüft und aktualisiert werden.

Die Bestimmung der vom Denkmalschutz tangierten Gebäude und auch die Auslegung und Anwendung der Schutzmassnahmen wird dabei fast ausschliesslich von kantonalen sowie kommunalen Behörden vorgegeben (Waldmann, 2003, S. 6).

4. Denkmalpflege

Wozu brauchen die Menschen Denkmale? Sie brauchen sie als «Erinnerungsanker» zur Vergangenheit. Brauchen Menschen überhaupt Erinnerung? Die Fähigkeit, sich zu erinnern, ist ein Differenzierungsmerkmal höher entwickelter Lebewesen. Ohne Erinnerung gibt es weder ein Gestern noch ein Morgen noch eine kollektive «Seele» einer Gruppe. Ein Volk ist eine Gruppe. Nietzsche schreibt, wieso es die Erinnerung und die Historie braucht: Die Geschichte einer Stadt wird zur Geschichte und Wurzel eines jeden Einzelnen. Im Gegensatz zur Suche nach dem immer Neuen, ist

«das Wohlgefühl des Baumes an seinen Wurzeln, das Glück, sich nicht ganz willkürlich und zufällig zu wissen, sondern aus einer Vergangenheit als Erbe, Blüte und Frucht herauszuwachsen und dadurch in seiner Existenz entschuldigt, ja gerechtfertigt zu werden – dies ist es, was man jetzt mit Vorliebe als den eigentlichen historischen Sinn bezeichnet» (Nietzsche, 1874, S. 28-29).

Damit Erkenntnisse aus dem Gestern gezogen und auf die Gegenwart und Zukunft übertragen werden können, muss die Vergangenheit selber erlebt worden sein oder es braucht einen «Mittler» oder ein «Medium», das eine Brücke zwischen den Zeiten schlagen kann. Historische Immobilien als Teil des kulturellen Erbes können als ein solches Medium dienen (Bongiorno, 2003, S. 1-2). Gebäude sind ein äusserst wichtiges und heterogenes Gut. Sie bieten der Gesellschaft Wohn- und Arbeitsraum und sie stiften ideelle und kulturelle Bedeutung (Bundesamt für Kultur BAK, 2014, S. 25; BAK, 2015, S. 27; VLP-ASPAN, 2018, S. 10). Historische Gebäude tragen ab einem gewissen Alter zum Erhalt der «menschlichen Erinnerung» bei, ihnen lässt sich Erinnerung quasi anheften oder «aufsatteln»:

«Der Erinnerungsschatz des Menschen ist das geschichtliche Erbe als Ganzes. Es umfasst ortsgebundene und bewegliche Objekte sowie immaterielle Zeugnisse wie Sprache, Musik und Brauchtum» (Eidg. Kommission für Denkmalpflege, 2007, S. 13).

Raumgewordene Erinnerung kann individueller oder kollektiver Natur sein. Die kollektive Erinnerung ist eine wesentliche Voraussetzung für den Zusammenhalt eines Volkes, denn nur ein «gemeinsames Gedächtnis» hilft bei der Konstitution einer gemeinsamen Identität. Die meisten Menschen haben ein Grundbedürfnis nach Erinnerung. Orte und Objekte helfen uns Menschen, uns zu erinnern.

Ab und an sind auch Orte und Objekte für diesen Prozess wichtig, die Einzelnen oder der Gruppe zurzeit nicht wichtig erscheinen oder die die Gruppe lieber verdrängen möchte. Diese Objekte, die der Gesellschaft im Moment nicht wichtig erscheinen, können jedoch in wenigen Jahren «zu wichtigen Gedächtnisstützen» werden (Bongiorno, 2003, S. 3). Unsere Erinnerungsanker versagen, sobald alte Substanz abgerissen wird. Die Denkmalpflege hat deshalb den Auftrag, Substanz «aus vergangener Zeit zu erhalten» (Domhardt, 2017, S. 17). Was für eine Funktion und Bedeutung die Substanz haben muss, ist nicht immer offensichtlich.

Erinnerungen oder «Anker» zu vergangenen Ereignissen und Erlebnissen werden in der Psychologie intensiv erforscht. Ein Anker kann einerseits als Heuristik zur Abschätzung einer Situation dienen. Ein bekannter Referenzpunkt – z.B. die Kenntnis über ein bestehendes altes Haus – wird für die Beantwortung einer unbekanntes Frage – z.B. was für ein Neubauprojekt an der Stelle des alten Hauses erstellt werden soll – herangezogen. Die Ausgestaltung des Neubauprojektes wird durch die Betrachtenden unweigerlich mit dem bestehenden Haus und seinen Charakteristika verbunden. Ein Anker kann andererseits auch einen «Priming-Effekt» haben. Wird z.B. bei einem Haus angegeben, dass es sich um ein denkmalgeschütztes Gebäude handelt – wie es in der Frage Nr. 1 der vorliegenden Arbeit gemacht wurde – so kann der Hinweis auf den Denkmalschutz «suggerieren», dass es sich um ein schützenswertes Gebäude handeln muss, was eine gewisse Wichtigkeit ausstrahlt. Diese «Assoziationsmechanismen» im Gehirn der Menschen können dazu führen, dass einem als schützenswert gekennzeichneten Gebäude, ein höherer Erhaltungswert beigemessen wird (Kahneman, 2012, S. 152-163).

Aus einfürend genannten Gründen wird der generelle Wert des kulturellen Erbes und im spezifischen der gebauten Umwelt kaum je in Frage gestellt. Dies scheint auch aus materieller Sicht nachvollziehbar, da der Erhalt kultureller Ressourcen erheblichen Nutzen für die Gesellschaft stiftet (Ahlfeldt & Maenning, 2010, S. 285). Untersuchungen zeigen, dass denkmalgeschützte historische Gebäude höhere Wiederverkaufspreise generieren (Winson-Geideman, Jourdan & Gao, 2011, S. 44). Weiter haben denkmalgeschützte Gebäude einen positiven Effekt auf die Wertentwicklung der Gebäude, die sie umgeben (Noonan, 2007, S. 21; Ahlfeldt & Maenning, 2010, S. 285; VLP-ASPAN, 2018, S. 5). Historische Gebäude können ausserdem ein Magnet für Touristen sein. Sie tragen massgeblich zum Erfolg der für viele Volkswirtschaften wichtigen Tourismus-Industrie bei (Listokin, D., Listokin, B., & Lahr, 1998, S. 431).

Für die Schweiz spielt Tourismus mit unter 3 % Anteil an der Bruttowertschöpfung bisher eine untergeordnete Rolle (BFS, 2017b).

Gebäude sind einer der wertvollsten Vermögenswerte. In der Schweiz wird der Erstellungswert des Gebäudeparks im Segment «Hochbau» auf über 2'500 Milliarden CHF geschätzt. Dies ist deutlich mehr als sämtliche Unternehmen, die im Swiss Performance Index (SPI) gelistet werden. Der SPI beinhaltet fast alle kotierten schweizerischen Aktiengesellschaften (Staub & Rütter, 2014, S. 9). Bei einer derart wichtigen und zugleich individuellen Asset- /Anlageklasse lohnt es sich, jedes Objekt einer eigenen Nutzungsplanung zu unterstellen. Im Rahmen dieser Planung wird die Nutzung über verschiedene Zeitphasen modelliert und es werden Substanzerhaltungs- und Wertvermehrungsinvestitionen geplant. Je nach künftiger Nutzung muss definiert werden, ob und wann ein Gebäude instandgehalten, teilsaniert, kern- oder gesamtsaniert oder sogar abgerissen und neu aufgebaut werden soll. Für jedes Objekt muss unter den geltenden rechtlichen Rahmenbedingungen (Bauordnung, Baugesetz, Zonenplan etc.) eine präzise Abwägung zwischen einem Abriss und der Erstellung eines Neubaus oder der Erhaltung und Sanierung vorgenommen werden. Dabei spielen neben ökonomischen auch ökologische und gesellschaftliche Einflüsse eine Rolle. Ob ein Gebäude verändert oder abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden soll, steht letztlich in der Verantwortung und Entscheidung des jeweiligen Eigentümers. Wird ein Gebäude jedoch von einem denkmalpflegerischen Interesse tangiert, so muss der Eigentümer diese Entscheidung mit der zuständigen Behörde – in der Regel mit der kantonalen oder kommunalen Denkmalpflege – absprechen. Bei der Planung sowie im Bewilligungsverfahren zu «Baudenkmalern» muss die zuständige Fachstelle «in jedem Fall in das Verfahren» einbezogen werden (Grosser Rat des Kantons Bern, Baugesetz, 1985, S. 9).

Die Denkmalpflege ist eine behördliche Struktur mit relativ grossen Entscheidungs- bzw. Weisungsbefugnissen. Je nach Schutzstatus, Einreihung oder Entscheid der Behörde, dürfen die betroffenen Gebäude weder verändert noch abgerissen werden. Die Eigentümer stehen darüber hinaus in der Pflicht, die Gebäude zu unterhalten oder wiederherzustellen, sofern sie widerrechtlich verändert wurden (Waldmann, 2003, S. 18-20). Obwohl die Denkmalpflege keine «Bewilligungsbehörde» ist, steuert sie während eines Baubewilligungsverfahrens (z.B. für ein Bauvorhaben) für ein vom Denkmalschutz tangiertes Gebäude einen «Fachbericht» bei.

Es kommt häufig vor, dass dieser Bericht von den Behörden, die für die Baubewilligungen zuständig sind (im Kanton Bern sind dies zuweilen die Gemeinden selbst oder der Regierungsstatthalter), als Entscheidungsgrundlage herangezogen wird (Schmid, 2015, S. 17).

In den Kantonen und Gemeinden der Schweiz wird keine einheitliche Erfassung der Denkmäler vorgenommen. Deshalb gibt es auch keine exakten Zahlen zum Bestand der nationalen und lokalen Denkmäler. Die Konferenz der Schweizer Denkmalpflegerinnen und Denkmalpfleger (KSD) geht von rund 90'000 – 100'000 Objekten aus, dies entspricht knapp 4 % aller Gebäude der Schweiz (Konferenz der Schweizer Denkmalpflegerinnen und Denkmalpfleger KSD, 2018). Im Kanton Bern (ohne die Stadt Bern) wird von ca. 7 % an Gebäuden aus dem Baubestand ausgegangen (Erziehungsdirektion des Kantons Bern, Kantonale Objekte, 2018). In den Zentren der Städte und der Agglomerationen stehen aufgrund der historischen Entwicklung dieser Zonen viele dieser erfassten Gebäude.

Es ist problematisch, dass ein signifikanter Anteil dieser Bauten denkmalgeschützt und/oder durch einen Ortsbild- bzw. Ortsschutz- oder Erhaltungsperimeter tangiert wird, da an den zentralen Orten und Plätzen wegen der Beliebtheit und anhaltend starken Nachfrage sowie dank der guten Erschliessung verdichtet werden sollte (Troxler, 2016; VLP-ASPAN, 2018, S. 10). An Stelle der alten Bausubstanz könnten grössere Gebäude entwickelt werden, da Parzellen der historischen Gebäude in der Regel zu tief ausgenutzt sind. Die Ausweitung des Angebotes würde dem anhaltenden Preisdruck entgegenwirken. Die innere Verdichtung steht im Widerspruch zur Erhaltung historischer Bauten. Die politische Forderung, dass das «öffentliche Interesse [...] den Interessen an der Erhaltung der Schutzobjekte gegenübergestellt werden» [soll; Anm. d. Verf.] ist nachvollziehbar (Eder, 2012). So wird angeregt, dass der Schutz von denkmalgeschützten Gebäuden etwa einer «energetischen Sanierung» oder der «baulichen Verdichtung» zuliebe gelockert oder ganz aufgehoben wird (Gerny, 2018; Schubiger, 2018). Neben einer energetischen Ertüchtigung kann die Realisierung von zusätzlichen Flächen verlangt werden, da die zulässigen Flächenpotentiale nicht vollends gehoben werden. Es ist verständlich, dass die Flächenpotentiale und nicht die Einsparungen beim Energieverbrauch aus ökonomischer Sicht den stärksten Treiber darstellen. Eine Untersuchung aus Dänemark legt nahe, dass die Einsparungen beim Energieverbrauch bei renovierten oder neu erstellten Gebäuden die Gesamtwirtschaftlichkeitsrechnung nur marginal beeinflussen (Morelli, Harrestrup, Svendsen, 2014, S. 313).

In der Schweiz können Stimmbürger einer Wohngemeinde nur in seltenen Fällen direktdemokratisch bestimmen, was mit einzelnen historischen und denkmalgeschützten Liegenschaften geschehen soll. Die Bevölkerung kann zwar im Laufe umfassender Ortsplanungsrevisionen beschränkten Einfluss nehmen, sie hat jedoch selten die Möglichkeit, über einzelne Objekte selbst ein demokratisches Urteil zu fällen. Die Entscheidung über Aufnahme und Entlassung einzelner Objekte aus dem Inventar der Denkmalpflege ist Sache der kantonalen oder kommunalen Behörden und erfolgt zentral (Waldmann, 2003, S. 6). Bei Denkmälern von «nationaler Bedeutung» hat zudem der Bund ein durch die Bundesverfassung geschütztes Recht, schützenswerte Bauten in eigener Kompetenz zu bezeichnen (Waldmann, 2003, S. 7).

Obwohl diverse kantonale Gesetze (Bern, Gesetz über die Denkmalpflege; Basel-Stadt, Gesetz über den Denkmalschutz etc.) und die jeweiligen Experten der Denkmalpflege bei der Zusammenarbeit mit Gebäudeeigentümern gerne von «Dialog» sprechen, ist die Beziehung zwischen Gebäudeeigentümern und Behörden zumeist einseitig. Diverse Stimmen fordern deshalb eine echte Debatte sowie mehr «Spielraum» und Flexibilität von der Denkmalpflege (Hämmann, 2013; Künzi, 2014; Schmid, 2015; Sommer, 2015; Aschwanden, 2015; Ammann, 2017; Schindler 2017; Ott, 2018; Sulc, 2018). Andere Meinungen erachten «eine gewisse Reibungsfläche» zwischen der Denkmalpflege und den Gebäudeeigentümern als «normal» und sprechen lediglich von problematischen «Einzelfällen» (Pulver, 2015, S. 17).

Aus Sicht des Verfassers wird die Interessenabwägung zwischen der Erhaltung der alten, denkmalgeschützten Objekte und der Flexibilität und Möglichkeit, mehr Platz schaffen zu können, zu eng und einseitig geführt. Wird ein Gebäude in das Inventar der schützenswerten oder erhaltenswerten Bauten aufgenommen oder entlassen, so hat dieser Entscheid eine grosse Auswirkung auf die künftigen Nutzungsmöglichkeiten der Liegenschaft. Der Umgang mit einem Gebäude oder einer Parzelle, die aus dem Inventar entlassen wird, kann mittel- bis langfristig erheblich erleichtert werden. Das Gebäude kann unter Einhaltung der Bau- und Zonenordnung rasch umgebaut oder abgerissen werden.

Es wäre wünschenswert, wenn die Bevölkerung zumindest bei Liegenschaften, die im Baurecht stehen und deren Baurechte von einer Wohn- oder Bürgergemeinde vergeben wurden, mitbestimmen könnten, was mit den Liegenschaften geschehen soll bzw. ob die Liegenschaften unter Schutz gestellt werden oder nicht.

5. Baurechte

Bei Liegenschaften im Baurecht muss eine Unterscheidung zwischen dem Gebäude selbst und dem Boden gemacht werden. Liegenschaften im Baurecht stehen auf Grund- und Boden, der i.d.R. einer anderen natürlichen oder juristischen Person gehört als die Liegenschaft selbst. Es ist grundsätzlich möglich sich selbst, z.B. über die Zwischenschaltung einer juristischen Person, ein Baurecht einzuräumen. Mit einem Baurechtsvertrag (Privatrecht, Zivilgesetzbuch) regeln zwei Parteien:

«Die Eigentumsverhältnisse der Liegenschaft für eine beschränkte Zeitdauer [...]. Der Baurechtsgeber (Grundeigentümer) [gewährt; Anm. d. Verf.] dem Baurechtsnehmer das Recht, auf oder unter der Bodenfläche ein Bauwerk zu errichten oder beizubehalten» (Wüest Partner AG, 2017, S. 8).

Baurechtsverträge besitzen grundsätzlich einen langfristigen Horizont, sie dürfen jedoch über maximal 100 Jahre abgeschlossen werden. Die meisten Baurechtsverträge in der Schweiz weisen eine Laufzeit von über 70 Jahren auf. Wird ein solcher Vertrag über eine Mindestlaufzeit von 30 Jahren abgeschlossen und wird gleichzeitig vereinbart, dass das damit einhergehende Recht übertragbar ist, so spricht man von einem «selbständigen und dauernden Baurecht bzw. einer Dienstbarkeit». Das Baurecht kann im Grundbuch eingetragen werden, was die Errichtung von Grundpfandrechten ermöglicht. Der Hauseigentümer kann Fremdkapital, z.B. für den Bau oder die Sanierung der Liegenschaft aufnehmen und die errichteten Grundpfandrechte entsprechend belasten lassen. Die Finanzierungsmöglichkeiten von Baurechtliegenschaften sind sehr flexibel. Bei langen Restlaufzeiten der Baurechtsverträge müssen normalerweise keine nennenswerten Risikoaufschläge auf das aufgenommene Fremdkapital entrichtet werden. Neben den flexiblen Finanzierungsmöglichkeiten räumt das Gesetz den Baurechtsnehmern umfangreiche Rechte ein. Der Baurechtsnehmer kann unter anderem an Einsprache- und Beschwerdeverfahren im Sinne des Baugesetzes teilnehmen. Sofern der Baurechtsnehmer z.B. durch ein Bauvorhaben in der Umgebung seiner Liegenschaft unmittelbar in «eigenen schutzwürdigen Interessen» betroffen wird, so ist er zur Einsprache gegen dieses Bauvorhaben befugt (Grosser Rat des Kantons Bern, Baugesetz, 1985, S. 19).

Sobald das Baurecht, das mit dem Baurechtsvertrag abgeschlossen wurde, abgelaufen ist, geht das Land und das darauf bestehende Gebäude zurück an den Baurechtsgeber. Dieser Vorgang wird in der Praxis «Heimfall» genannt.

Zum Zeitpunkt des Heimfalls wird der Baurechtsnehmer für den Umstand entschädigt, dass er nicht mehr länger einen wirtschaftlichen sowie immateriellen Nutzen aus der Benutzung des Bodens bzw. der Baute ziehen kann. In knapp 90 % der untersuchten Baurechte in der Schweiz fällt die Heimfallentschädigung in Prozenten des «dannzumaligen» (in der Zukunft liegenden) Verkehrswertes an. Die Höhe dieses Prozentsatzes bei Ablauf des Baurechts beträgt bei der Mehrheit der von Wüest Partner im Rahmen einer Studie untersuchten Baurechte zwischen 80 und 100 % im Verhältnis zum Verkehrswert der Liegenschaft beim Heimfall (Wüest Partner AG, 2017, S. 15). Während der Laufzeit des Baurechts muss der Baurechtsnehmer dem Baurechtsgeber in den meisten Fällen einen Baurechtszins entrichten. In seltenen Fällen, bei dem der Baurechtsnehmer und der Baurechtsgeber ein und dieselbe Instanz sind, wird häufig auf die Entrichtung eines Baurechtszinses verzichtet. Der Baurechtszins wird vor Vertragsabschluss bilateral vereinbart und im Baurechtsvertrag niedergeschrieben. Der vom Baurechtsnehmer zu zahlende Zins berechnet sich traditionellerweise anhand der Multiplikation des Verkehrswertes des Grundstücks mit dem Zinssatz des Referenzzinssatzes bei Mietverhältnissen. Ebenfalls möglich ist eine Berechnung des Zinses anhand des Wertes der Gesamtanlage (Grundstück und Gebäude). Der Baurechtszins wird in der Regel indexiert, was der langen Vertragslaufzeit Rechnung trägt (Wüest Partner AG, 2017, S. 21).

In der Praxis liegt die Höhe des vereinbarten Baurechtszinses im Bereich zwischen 5 % und 15 % im Verhältnis der Sollmieten. Je nach Liegenschaftstyp variiert dieser Prozentsatz, siehe Abbildung 2.

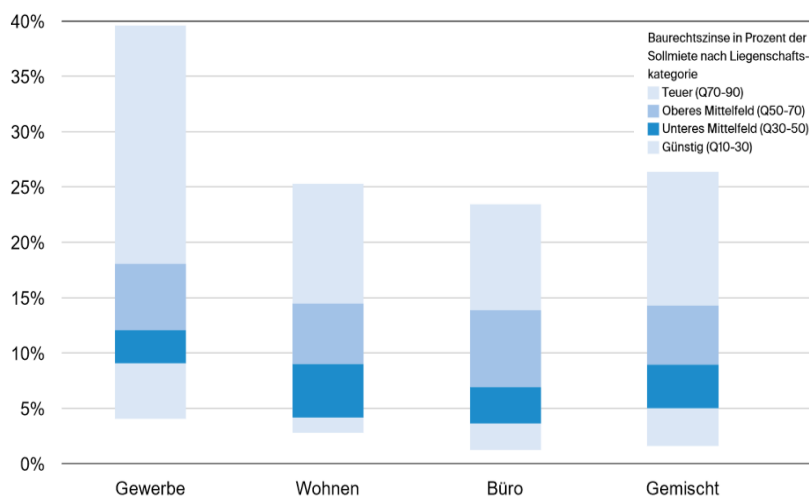


Abbildung 2: Höhe Baurechtszins (i.A.a. Wüest Partner AG, 2017, S. 20)

In der Schweiz kommt es häufig vor, dass der Boden bei Baurechtsgrundstücken einer Gemeinde (Einwohner- oder Burgergemeinde) gehört. Baurechtsnehmerin ist dagegen oft eine juristische- oder eine natürliche Person. Die Untersuchung von Wüest Partner zeigt, dass mehr als die Hälfte der Baurechte in der Schweiz durch die öffentliche Hand vergeben wurden, gefolgt von 20 % durch Aktiengesellschaften. Die restlichen 15 respektive 10 % wurden durch Privatpersonen und Immobilienfonds bzw. institutionellen Anlegern ausgegeben (Wüest Partner AG, 2017, S. 12). Diese Zahlen von Wüest Partner zeigen, dass bei 50 % aller Baurechte letztlich die Einwohner der jeweiligen Gemeinde die tatsächlichen Besitzer des Bodens und – sobald die Baurechte heimfallen – auch der Liegenschaften selbst sind.

Wüest Partner gehen davon aus, dass Baurechte in der Schweiz in Zukunft wichtiger werden. Heute gelten sie, trotz langjähriger rechtlicher Basis im Zivilgesetzbuch (ZGB), immer noch als «Spezialfall». Sie dürften aufgrund der «raumplanerischen Bestrebungen» zur «Siedlungsentwicklung nach innen» an Bedeutung gewinnen. Gemeinden erhalten mit der Vergabe von Baurechten ein Instrument um «den lokalen Grundstücks- und Wohnungsmarkt» beeinflussen zu können. Dank den Baurechten können die Kommunen aktiv «die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung» steuern und auch das Gewerbe- und Dienstleistungsangebot nachhaltig und langfristig beeinflussen. Dank der Baurechte müssen die Gemeinden ihr «Tafelsilber» – das Bauland – nicht aus der Hand geben und können darauf trotzdem attraktive Einnahmen in Form von Baurechtszinsen generieren.

«Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass in Zukunft Baurechte an Bedeutung gewinnen werden und die öffentliche Hand den Baurechtsmarkt noch stärker dominieren wird» (Wüest Partner AG, 2017, S. 5 & S. 38). Dieser Umstand führt dazu, dass in der vorliegenden Abschlussarbeit ein besonderer Fokus auf Baurechtsliegenschaften gelegt wird.

6. Untersuchung

Um die im Kapitel 1 aufgestellten Hypothesen überprüfen zu können, wurde eine Umfrage in Zusammenarbeit mit dem Marktforschungsinstitut «Growth from Knowledge» (GfK) Schweiz durchgeführt. GfK wurde beigezogen, damit eine möglichst repräsentative Umfrage durchgeführt werden konnte. Um diese Umfrage durchführen zu können, musste zuerst ein Fragebogen entwickelt werden. Der entwickelte Fragebogen wurde modifiziert, damit eine Erhebung mit einer Untersuchungs- und einer Kontrollgruppe sichergestellt werden konnte. Es wurde je eine Version des Fragebogens für die Befragung der beiden Gruppen erstellt.

Der Untersuchungs- und der Kontrollfragebogen wurde durch den Verfasser der vorliegenden Arbeit und unter Mithilfe der Betreuerin der Arbeit, Frau Alice Hollenstein, Stv. Managing Director, Center for Urban & Real Estate Management (CUREM) der Universität Zürich, entwickelt. Sowohl die Entwicklung des der Umfrage zugrunde liegenden Fragebogens (mit den Ausprägungen für die Untersuchungs- und Kontrollgruppe) sowie die Datenauswertung und Interpretation wurden selbstständig durch den Verfasser und ohne Unterstützung und Zutun von GfK gemacht. Die Auswertung der Daten erfolgte mit dem Software «IBM SPSS Statistics 25». GfK Schweiz war lediglich für die Erhebung der Daten (Rohdatenerhebung) mit einem spezifischen GfK Online-Tool zuständig.

6.1 Beschreibung der Untersuchung

Die Untersuchung greift die für die Arbeit aufgestellten Fragestellungen anhand von sechs Pfeilern auf. Die gewählten Pfeiler sind in der Tabelle 3 ersichtlich. Der Tabelle kann die Abweichung zwischen dem Untersuchungs- und dem Kontrollfragebogen (Stimulus) entnommen werden.

Umgang mit alten Häusern		Unterschied zwischen den Gruppen		
Pfeiler (1/2)	Stimulus	Bilder	Untersuchungsgruppe	Kontrollgruppe
1. Gefallen und Optik	Ja	Nein	Hinweis auf Denkmalschutz	
2. Abbruch & Neubau oder Sanierung	Nein	Nein	Kein Unterschied	

Pfeiler (2/2)	Stimulus	Bilder	Untersuchungsgruppe	Kontrollgruppe
3. Baurechte	Ja	Ja	Hinweis auf Baurecht	
4. Demokratie & Denkmalschutz	Ja	Nein	Hinweis auf Baurecht	
5. Einwirkungstiefe Denkmalschutz	Nein	Nein	Kein Unterschied	
6. Grund für Erhaltung	Nein	Nein	Kein Unterschied	

Tabelle 3: Pfeiler der Untersuchung

Entlang der sechs Pfeiler wurden den Teilnehmern in der Umfrage sechs Fragen gestellt. Der nachfolgend **blau markierte Text** wurde jeweils nur den Teilnehmern aus der Untersuchungsgruppe gezeigt. Bei den Teilnehmern der Kontrollgruppe wurde der blau markierte Text während der gesamten Befragung ausgeblendet bzw. der Text war zu keiner Zeit ersichtlich.

Folgende sechs Fragen wurden den Befragten gestellt:

1. Was gefällt Ihnen grundsätzlich besser, ein **denkmalgeschütztes**, altes Haus (älter als 30 Jahre) oder ein Neubau (jünger als 5 Jahre)?

Die Teilnehmer konnten für ihre Antwort eine Auswahl aus den Optionen «Altbau», «Neubau» oder «Ist mir egal» treffen. Nur die Personen in der Untersuchungsgruppe erhielten den Hinweis, dass sie ihre Abwägung und Entscheidung zwischen einem **denkmalgeschützten** alten Haus und einem Neubau treffen sollen. In beiden Fragebogen wurde der Hinweis gemacht, dass das alte Haus mindestens 30 Jahre alt sei. Diese Frist wurde in Anlehnung an die 30-Jahre-Regel der Denkmalpflege gewählt. In der Denkmalpflege wird davon ausgegangen, dass der Mensch eine zeitliche Dauer von mindestens einer Generation oder eben ca. 30 Jahren braucht, um den Wert eines potentiellen Baudenkmals abschätzen zu können (KSD, 2018).

Mit der zweiten Frage wurden die Teilnehmer gefragt, ob sie den Abbruch und anschließenden Neubau eines alten Hauses besser finden, als die Renovation eines alten Hauses.

2. Was finden Sie besser: Den Abbruch und Neubau eines alten Hauses oder eine Renovation?

Die Teilnehmer konnten für ihre Antwort eine Auswahl aus den Optionen «Abbruch & Neubau», «Renovation» oder «Ist mir egal» treffen. In der zweiten Frage wurde keine Unterscheidung zwischen der Untersuchungs- und der Kontrollgruppe gemacht. Mit der zweiten Frage soll herausgefunden werden, ob die bereits in anderen Umfragen gezeigte Tendenz der Menschen, Gebäude erhalten zu wollen, repliziert werden kann (BAK, 2015, S. 15).

Mit der dritten Frage wurde den Teilnehmern in zufälliger Reihenfolge fünf Bilderpaare gezeigt. Jeweils auf der linken Seite sahen sie ein altes Haus und auf der rechten Seite ein mögliches Neubauprojekt. Bei der Auswahl der Bilder wurde darauf geachtet, dass die alten Gebäude allesamt im Baurecht stehen und vom Denkmalschutz tangiert werden/wurden. Ein Gebäude war in der Vergangenheit im Inventar des Denkmalschutzes verzeichnet, der Schutzstatus wurde jedoch aufgehoben. Weiter wurde versucht, Abbildungen von möglichen Neubauten zu präsentieren, die an Stelle des alten Gebäudes gebaut werden könnten. Bei der Auswahl der Neubau-Projekte wurde ein heuristischer Ansatz gewählt. Das heisst, es wurde weder eine Analyse der Parzellen gemacht noch wurde eine Berechnung des zulässigen und möglichen Vergrößerungspotenzials der Liegenschaften kalkuliert. Bei der Auswahl der möglichen Neubauprojekte wurde lediglich darauf geachtet, Gebäude zu präsentieren, die in stimmiger Art und Weise das alte Gebäude ersetzen könnten.

Bevor die Bilder in der dritten Frage angezeigt wurden, erhielten die Teilnehmer folgende Instruktion:

3. Die Häuser in den folgenden Abbildungen stehen an zentralen Lagen. [Stellen Sie sich vor, dass die Gemeinde Eigentümerin des Bodens nicht aber der Häuser ist. Die Häuser gehören Privatpersonen. Die Gemeinde erhält für die Benützung des Bodens vom Hausbesitzer einen Zins. Bei einem Neubau erhält die Gemeinde in Zukunft mehr Zins vom Hausbesitzer.](#) Auf der linken Seite sehen Sie jeweils ein bestehendes altes Haus und auf der rechten Seite ein modernes Neubau-Projekt. Sollen die Häuser auf der linken Seite renoviert werden oder sollen sie abgerissen und durch einen grösseren Neubau ersetzt werden? Bitte treffen Sie bei jedem Bilderpaar eine Wahl.

Wie der blaue Text zeigt, erhielten wiederum nur die Befragten der Untersuchungsgruppe den Hinweis, dass es sich bei den präsentierten Gebäuden um Baurechtsliegenschaften handelt.

Der Begriff «Baurecht» wurde indes nicht verwendet, da nicht davon ausgegangen werden kann, dass dieser Fachbegriff einer breiten Bevölkerungsschicht bekannt ist. Anstelle des Fachbegriffs wurde eine triviale Umschreibung eines Baurechts gemacht. Mit dieser Frage soll untersucht werden, ob der indirekte monetäre Anreiz des Baurechts einen Unterschied im Vergleich zur Kontrollgruppe bewirken kann.

Folgende Abbildungen wurden paarweise (1 & 2, 3 & 4, ..., 9 & 10), nacheinander in zufälliger Reihenfolge präsentiert, siehe Tabelle 4.

Frageblock F3.1 bis F3.5			
Bestehendes altes Haus renovieren		Neubau-Projekt erstellen	
	Foto 1		Foto 2
	Foto 3		Foto 4
	Foto 5		Foto 6
	Foto 7		Foto 8
	Foto 9		Foto 10

Tabelle 4: Gebäude, die für die Umfrage verwendet wurden

Das alte Gebäude wurde immer auf der linken Bildseite und das Neubauprojekt immer auf der rechten Bildseite angezeigt. Die Teilnehmer mussten nach jedem angezeigten Bilderpaar beurteilen, ob sie eine Renovation des alten Gebäudes oder die Erstellung des Neubau-Projektes bevorzugen.

Sämtliche in der Umfrage präsentierten alten Gebäude stehen im Baurecht. Die Parzellen gehören entweder einer Einwohner- oder Burgergemeinde. Die Gebäude stehen an zentralen Lagen in und um die Stadt Bern. Für die Abschätzung der Distanzen zum Central Business District (CBD) wird der Hauptbahnhof Bern als CBD definiert. Die Distanz der ausgewählten Gebäude zum CBD beträgt zwischen 1 und ca. 4.5 Kilometern. Der Tabelle 5 können die Objektadressen der gewählten Objekte und weitere Angaben entnommen werden.

Objekt	Parzelle (Baurecht)	Baurecht	Ort	Eigentümer (Boden)	Schutztyp	Quelle Bilder Altbau	Quelle Bilder Neubau
Bernstrasse 77	650 (4711)	ja	Bern	Einwohnergemeinde Bern	Schützenswert	Eigene Aufnahme	www.fritzdunfraenzi.ch
Grosser Muristalden 6	36 (4288)	ja	Bern	Einwohnergemeinde Bern	Schützenswert	Eigene Aufnahme	Unbekannte Quelle
Stapfenstrasse 3	3343 (9282)	ja	Köniz	Burgergemeinde Bern	Erhaltenswert	Eigene Aufnahme	www.akbw.de
Helvetiaplatz 1	752 (1987)	ja	Bern	Einwohnergemeinde Bern	Schützenswert	Wikipedia	www.pinakothek.de
Bläuacker 4	10016 (10018)	ja	Köniz	Einwohnergemeinde Köniz	Ehemals erhaltenswert	Eigene Aufnahme	www.hochparterre.ch

Tabelle 5: Adressen und Eigentümer der Objekte sowie Quellen Bilder

Bis auf das Gebäude mit dem Foto Nr. 9, siehe Tabelle 4, sind alle Gebäude aus Sicht der Denkmalpflege entweder schützens- oder erhaltenswert. Beim Gebäude mit dem Foto Nr. 9 wurde der Schutzstatus vor einigen Jahren aufgehoben. Bis zur Aufhebung des Schutzstatus wurde dieses Gebäude ebenfalls als «erhaltenswert» eingestuft.

Nach der Präsentation der fünf Bilder-Paare wurden drei Fragen zur Ausprägung des Denkmalschutzes gestellt. Die Teilnehmer wurden gefragt, ob sie sich eine ausgeprägtere demokratische Einflussnahme in Sachen Denkmalschutz wünschen.

4. In der Schweiz ist Denkmalschutz Sache der Behörden. Sind Sie der Meinung, dass in Ihrer Wohngemeinde demokratisch abgestimmt werden sollte, ob ein Haus erhalten und unter Denkmalschutz gestellt wird, [sofern das Land auf welchem das Haus steht, im Besitz der Gemeinde ist?](#)

Die Teilnehmer konnten für ihre Antwort eine Auswahl aus den Optionen «Ja, abstimmen», «Nein, nicht abstimmen» oder «Ist mir egal» treffen. Der blau markierte Text zeigt erneut den Unterschied zwischen der Untersuchungs- und der Kontrollgruppe an.

Mit der vierten Frage soll überprüft werden, ob sich die Bevölkerung mehr Mitsprache in Sachen Denkmalschutz wünscht. Eine Studie des BAK zeigt, dass sich die Menschen in Bauvorhaben eine stärkere Partizipationsmöglichkeit wünschen (BAK, 2018, S. 6).

Mit der fünften Frage wurden die Teilnehmer ermuntert eine Einschätzung abzugeben, wie Denkmalschutz am ehesten angewendet werden sollte.

5. Welcher Ansatz sollte beim Denkmalschutz am ehesten angewendet werden?

Die Teilnehmer konnten für ihre Antwort eine Auswahl aus den Optionen «Schutz eines einzelnen Hauses», «Schutz mehrerer ähnlicher Häuser», «Schutz eines ganzen Quartiers» oder «Überhaupt kein Schutz» treffen. Diese Frage zielt auf den Geltungsbereich des Denkmalschutzes ab. Die oben erwähnte Umfrage des BAK zeigt, dass Menschen für die Erhaltung der Identifikation mit einem Ort einen eher grösseren Geltungsbereich bevorzugen (BAK, 2015, S. 15).

Mit der sechsten Frage wurden die Teilnehmer gefragt, aus welchem Grund ein historisches Gebäude überhaupt erhalten werden soll.

6. Aus welchem Grund soll ein historisches Haus aus Ihrer Sicht am ehesten erhalten werden?

Die Teilnehmer konnten für ihre Antwort eine Auswahl aus den Optionen «Weil es vielen Leuten gefällt», «Weil es eine Funktion und Bedeutung hat», «Weil es alt ist» oder «Es gibt keinen Grund, ein Haus zu erhalten» treffen. Mit dieser Frage soll geprüft werden, ob optische oder funktionelle Gründe oder das blosse Alter dazu führt, dass ein altes Gebäude erhalten werden soll.

6.2 Ziele der Untersuchung

Wie bereits eingeführt wurde, sind die Ziele der Untersuchung herauszufinden,

1. ob alte und / oder denkmalgeschützte Bauten in Ortskernen von der Mehrheit der Bevölkerung als erhaltens- bzw. schutzwürdige Objekte angesehen werden oder ob an ihrer Stelle moderne Gebäude erstellt werden sollen.
2. ob sich die Schweizer Bevölkerung eine ausgeprägtere demokratische Einflussnahme in Sachen Denkmalschutz wünscht.

Nach der Konsultation der publizierten Literatur und nach dem gegenwärtigen Wissen des Verfassers gibt es in der Schweiz bisher keine vergleichbaren Untersuchungen mit Baurechtsliegenschaften. Der besondere Fokus auf denkmalgeschützte Baurechtsliegenschaften ergänzt die vorhandene Literatur im Bereich Baurechte und generell im Bereich Denkmalpflege ideal.

Mit den Resultaten und Erkenntnissen aus dieser Untersuchung soll ein genereller Beitrag zur Diskussion geleistet werden, wie mit alten (denkmalgeschützten) Gebäuden umgegangen werden soll.

6.3 Ablauf der Untersuchung

Um die Ziele der Untersuchung erreichen zu können, musste die Umfrage einer möglichst repräsentativen Bevölkerungsschicht zur Beantwortung vorgelegt werden. Der entwickelte und für die Befragung einer Untersuchungs- und einer Kontrollgruppe modifizierte Fragebogen wurden nach der Erstellung im Microsoft Word Format in ein GfK Online-Tool überführt, dabei wurde das Layout von GfK verwendet. Die Teilnehmer der Befragung erhielten den jeweiligen Fragebogen in elektronischer Form zugestellt. Die Befragung wurde in den zwei letzten Wochen im Juli, im Jahr 2018, durchgeführt. Der Ablauf der Befragung orientiert sich am Schema, gemäss Tabelle 6. Zu Beginn wurden die Teilnehmer begrüsst und es wurde kurz auf den Hintergrund der Befragung und den Absender eingegangen (Frage 0). Anschliessend wurden allgemeine und demografische Angaben der Befragten erhoben (Fragen I – III). Nach drei einleitenden allgemeinen und demografischen Fragen folgten die sechs eigentlichen Fragen der Untersuchung, gemäss entwickeltem Fragebogen (Fragen F1 – 2, F3.1 – 3.5 und F4 – 6). Diese Fragen wurden im Kapitel 6.1 «Beschreibung der Untersuchung» soeben im Detail erklärt.

Zum Schluss wurden wiederum drei Fragen allgemeiner und demografischer Natur gestellt (Fragen IV – VI). Die Teilnahme wurde verdankt und die Teilnehmer wurden verabschiedet (Frage 00).

Ablaufschema Befragung mit Online-Tool		
Frage (F)	Allgemeine & demografische Fragen	Spezifika / Antwortmöglichkeiten
0		Begrüssung und Instruktion der Teilnehmer
I	Postleitzahl	Deutschschweiz
II	Alter	Zwischen 16 und 74 Jahre
III	Geschlecht	Männlich / Weiblich
F1 – 2 F3.1 – 3.5 F4 - 6		Fragen Untersuchungs- und Kontrollgruppe
IV	Höchste Schulbildung	<ul style="list-style-type: none"> • Primarschule • Real-, Sekundar-, Bezirks-, Orientierungsschule • 10. Schuljahr, 1jährige Vorlehre, 1jährige Berufswahlschule • Diplommittelschule, Verkehrsschule, Fachmittelschule • Berufslehre, Berufsschule, Berufsmaturität • Mittelschule, Gymnasiale Maturität, Seminar • Höhere Fach-/Berufsausbildung, Höhere Fachschule • Fachhochschule, HSW / HWV, Technikum • Universität, Hochschule, ETH / Poly • Anderes • Keine Angabe
V	Haushaltseinkommen	<ul style="list-style-type: none"> • Weniger als CHF 4'500.- • CHF 4'500.- bis unter CHF 7'000.- • CHF 7'000.- bis unter CHF 9'000.- • CHF 9'000.- bis unter CHF 12'000.- • CHF 12'000.- bis unter CHF 15'000.- • CHF 15'000.- und mehr • Dazu möchte ich keine Angaben machen
VI	Politische Einstellung	<ul style="list-style-type: none"> • Links, Mitte Links, Mitte, Mitte Rechts, Rechts • Dazu möchte ich keine Angaben machen
00		Dank und Verabschiedung

Tabelle 6: Ablaufschema Befragung (FI – FIII & FIV – FVI gemäss GfK)

6.4 Zusammensetzung der Teilnehmer und Segmentierung

Insgesamt wurden 500 Personen aus der Deutschschweiz befragt. 250 Personen erhielten den Untersuchungs- und 250 Personen den Kontrollfragebogen (between-group design). Die Fokussierung auf Personen aus der Deutschschweiz ist dem Umstand geschuldet, dass keine Übersetzung des Fragebogens vorgenommen werden musste. Durch diese Einschränkung müssen in Sachen Repräsentativität gewisse Abstriche gemacht werden.

GfK hat eine Segmentierung der Teilnehmer über das Alter vorgenommen. Es konnten Personen im Alter zwischen 16 und 74 Jahren an der Befragung teilnehmen. Die Anzahl Personen je Altersbandbreite kann der Tabelle 7 entnommen werden (für eine Gruppe).

Segmentierung je Gruppe (1 von 2 Gruppen)						
Geschlecht	Männer			Frauen		
Alter	16 - 29	30 - 49	50 - 74	16 - 29	30 - 49	50 - 74
Anzahl	30	53	46	29	49	43
Σ	129			121		
	250					

Tabelle 7: Segmentierung Geschlecht & Alter (eig. Darstellung, i.A.a. GfK, 2018)

Die Abbildung 3 zeigt die Altersverteilung der Befragten in der Untersuchungs- und der Kontrollgruppe.

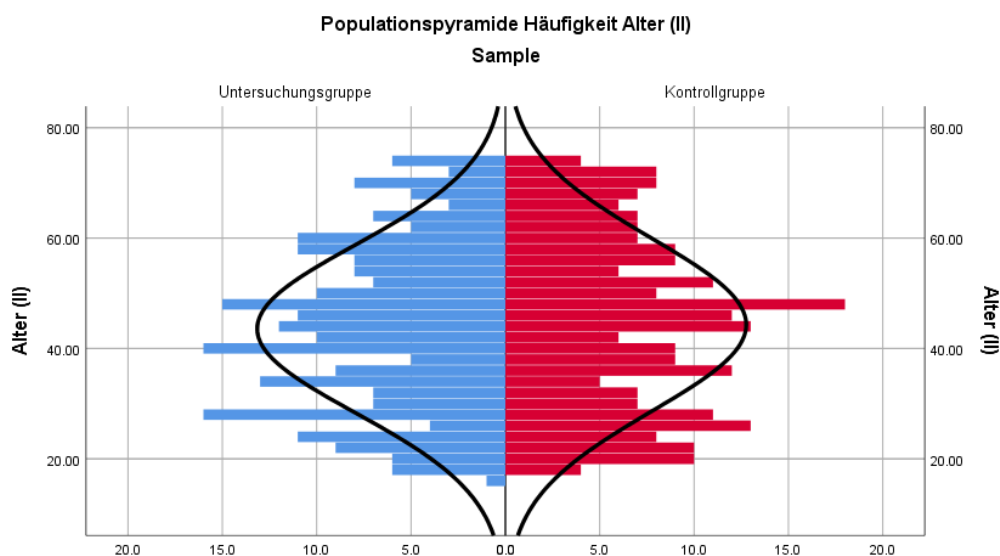


Abbildung 3: Auswertung FII, Verteilung Alter (n=500)

Die Abbildung mit der Populationspyramide wurde mit einer Normalverteilung ergänzt. Im Mittel sind die befragten Personen 44 Jahre alt. Die Standardabweichung des Alters der befragten Personen beträgt über beide Gruppen 15.5 Jahre.

Neben der Segmentierung der Teilnehmer über das Alter wurde darauf geachtet, dass innerhalb der Deutschschweiz eine möglichst breite regionale Abdeckung gewährleistet werden konnte. Die Abbildung 4 zeigt die Verteilung der Postleitzahlen der befragten Personen in der Untersuchungs- und in der Kontrollgruppe.

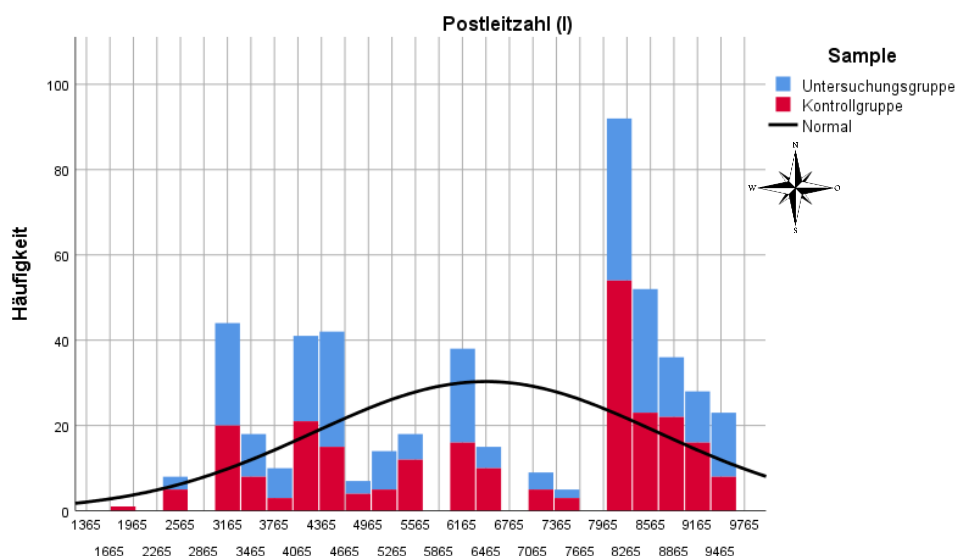


Abbildung 4: Auswertung FI, Verteilung Postleitzahlen (n=500)

Die Schweiz wird mit Postleitzahlen in diverse kleinere und grössere Postkreise unterteilt. Anhand der Postleitzahl kann eine Zonierung gemacht werden. Die Postleitzahlen im Westen sind tendenziell tiefer als jene im Osten. Damit lässt sich abbilden, wie vielen Personen aus der deutschen West- und wie viele Personen aus der deutschen Ostschweiz je Gruppe befragt werden konnten.

Die Abbildung 5 zeigt die Geschlechterverteilung der Teilnehmer über beide Gruppen. Die Männer sind mit 51.5 % der Befragten leicht übervertreten.

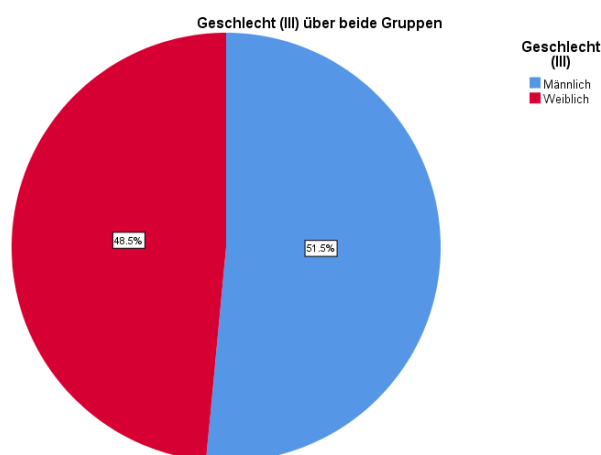


Abbildung 5: Auswertung FIII, Verteilung Geschlecht (n=500)

Die Abbildung 6 zeigt die Verteilung der Geschlechter zwischen der Untersuchungs- und der Kontrollgruppe.

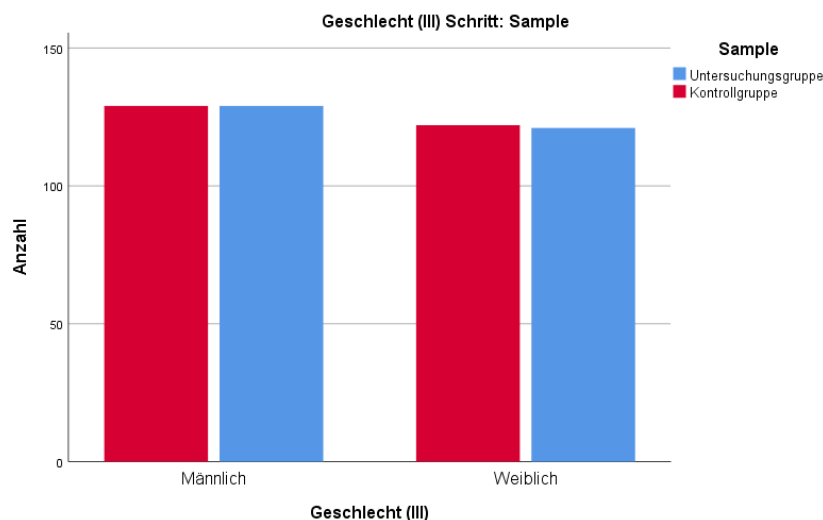


Abbildung 6: Auswertung FIII, Geschlecht je Gruppe (n=500)

Sowohl in der Untersuchungs- wie auch in der Kontrollgruppe sind marginal mehr männliche Teilnehmer enthalten. Die Abbildung 7 zeigt die Verteilung der Bildungsniveaus der befragten Personen in den beiden Gruppen.

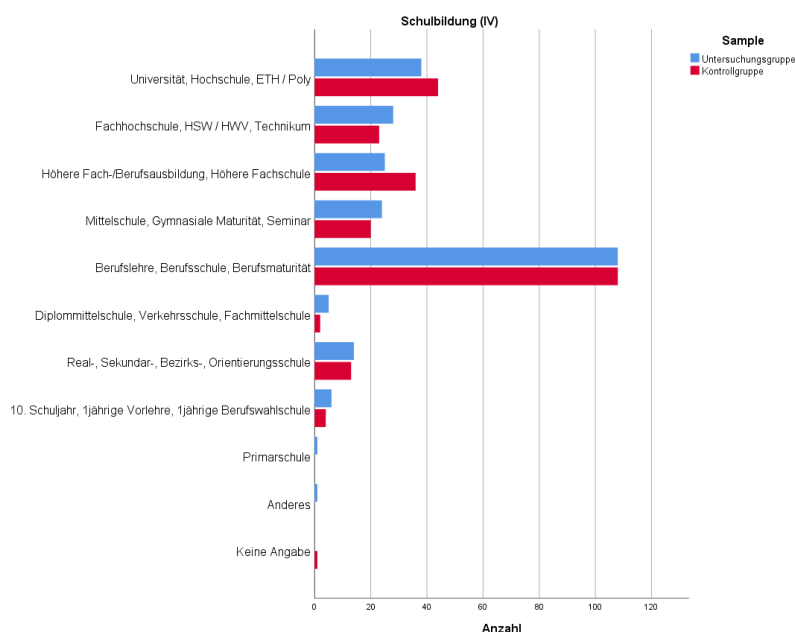


Abbildung 7: Auswertung FIV, Schulbildung (n=500)

Abgefragt wurde der höchste erzielte Schulbildungsabschluss. Es ist auffällig, dass die meisten befragten Personen eine Berufslehre absolviert haben. Der Abbildung 8 kann entnommen werden, wie sich das Haushaltseinkommen der befragten Personen verteilt. Unter Haushaltseinkommen wird das gesamte Einkommen von allen Personen, die im selben Haushalt leben, verstanden. Damit die Befragten diese Frage beantworten konnten, mussten sie ungefähr abschätzen, wie hoch das Einkommen aller Personen in ihrem Haushalt zusammen ist.

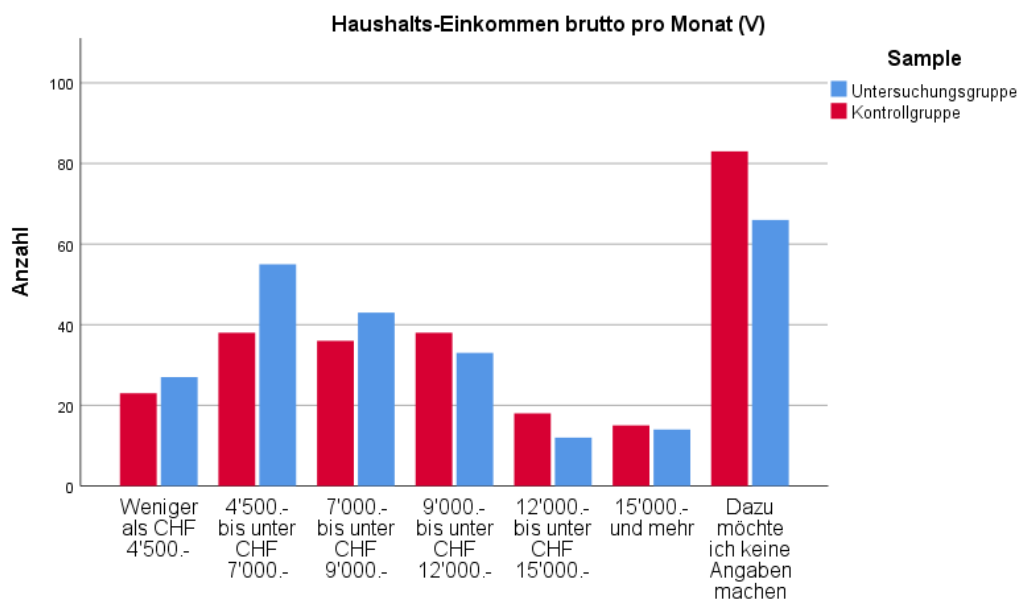


Abbildung 8: Auswertung FV, Haushaltseinkommen (n=500)

Von jenen Befragten, die eine Angabe zum Haushaltseinkommen machen wollten, haben die meisten Personen ein Einkommen in der Bandbreite zwischen CHF 4'500 bis CHF 12'000 pro Monat angegeben. In der Kontrollgruppe beträgt der Anteil Personen in dieser Bandbreite ca. 44.5 %. In der Untersuchungsgruppe sind es ca. 52.4 %.

Schliesslich wurde die politische Einstellung der Befragten interviewt. Diese Verteilung kann der Abbildung 9 entnommen werden.

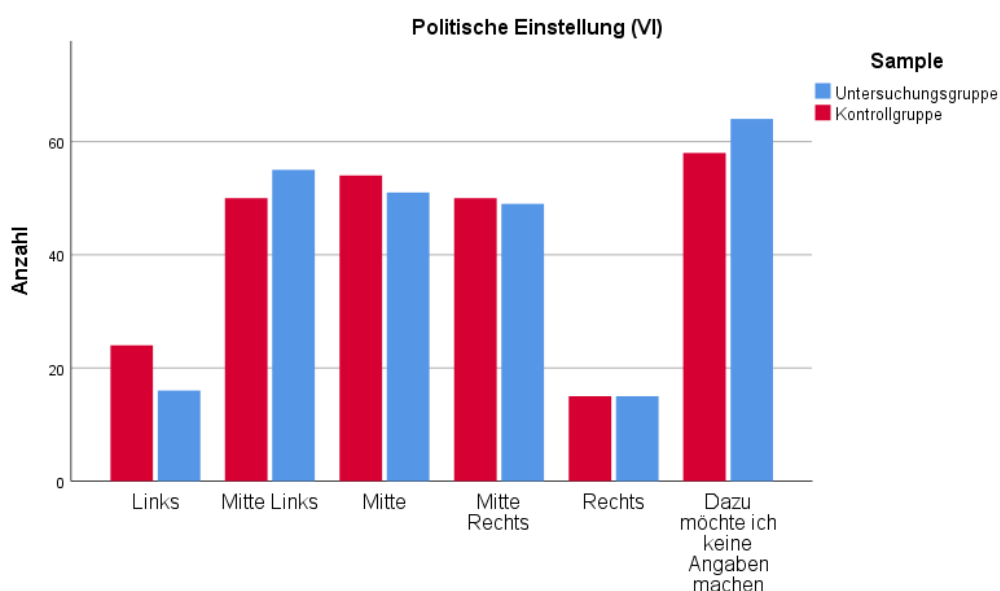


Abbildung 9: Auswertung FVI, Politische Einstellung (n=500)

Es ist eindeutig, dass bezüglich der Antwort zur politischen Einstellung eine Tendenz zur Mitte besteht. Viele Personen wollten zudem keine Angaben zur ihrer politischen Einstellung preisgeben.

7. Auswertung

In diesem Abschnitt folgt die Auswertung der Befragung. Die erste Frage legte den Fokus auf das Gefallen und die Optik von alten Häusern. Bei dieser Frage wurden keine Fotos präsentiert.

Die Teilnehmer wurden zu Beginn gefragt, ob ihnen ein denkmalgeschütztes altes Haus oder ein Neubau besser gefällt. Das Wort «denkmalgeschützt» wurde nur in der Untersuchungsgruppe angezeigt. Die Auswertung der Befragung zeigt, dass die Teilnehmer der Untersuchungsgruppe eine deutlich stärkere Präferenz für einen Altbau zeigen. Die Teilnehmer der Untersuchungsgruppe liessen sich offenbar durch den Hinweis zum Denkmalschutz beeinflussen, siehe Abbildung 10.

Was gefällt Ihnen grundsätzlich besser, ein denkmalgeschütztes altes Haus (älter als 30 Jahre) oder ein Neubau (jünger als 5 Jahre)?

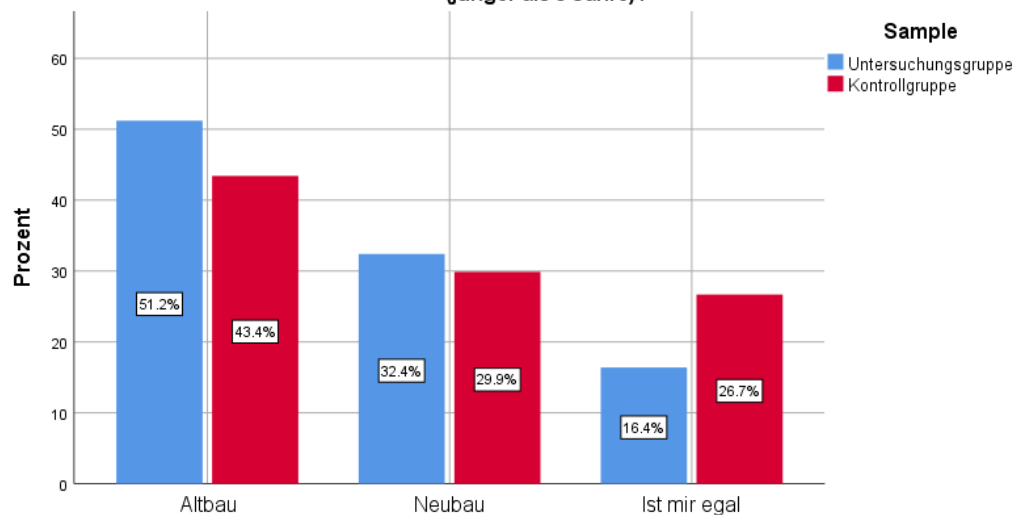


Abbildung 10: Auswertung F1 (n=500)

In der Kontrollgruppe zieht ebenfalls ein grösserer Anteil der Befragte einen Altbau vor, der Anteil an neutralen Personen ist jedoch bedeutend grösser.

Über beide Gruppen wurde erforscht, ob das Geschlecht eine Auswirkung auf das Antwortverhalten hat. Wie die Abbildung 11 auf der folgenden Seite nahe legt, finden Frauen eher Gefallen an Altbauten. Das Wort «denkmalgeschützt» wurde nur in der Untersuchungsgruppe angezeigt.

Was gefällt Ihnen grundsätzlich besser, ein **denkmalgeschütztes** altes Haus (älter als 30 Jahre) oder ein Neubau (jünger als 5 Jahre)?

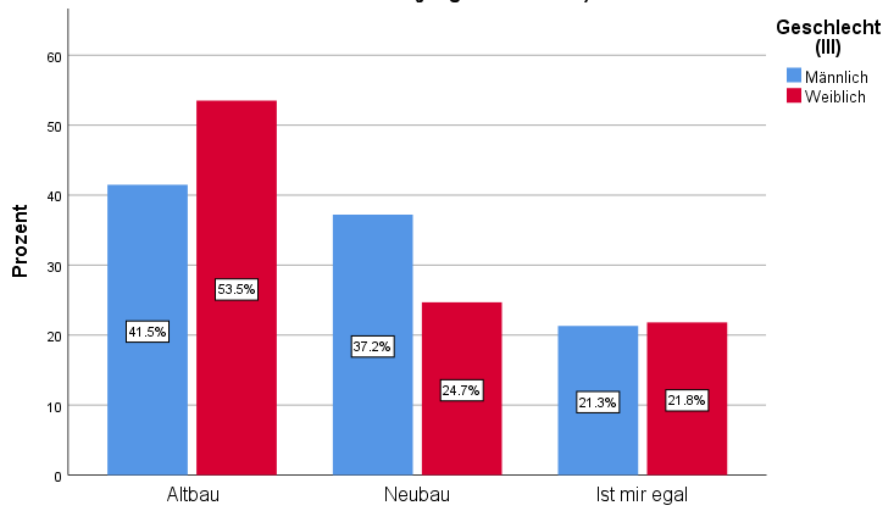


Abbildung 11: Auswertung F1, Frauen vs. Männer (n=500)

Isoliert auf die Untersuchungsgruppe wurde geprüft, ob das Geschlecht eine Auswirkung auf das Antwortverhalten hat. Wie die Abbildung 12 visualisiert, finden Frauen in der Untersuchungsgruppe eher Gefallen an Altbauten. Die Frauen haben offenbar stärker auf den Hinweis zu Denkmalschutz reagiert, als die Männer.

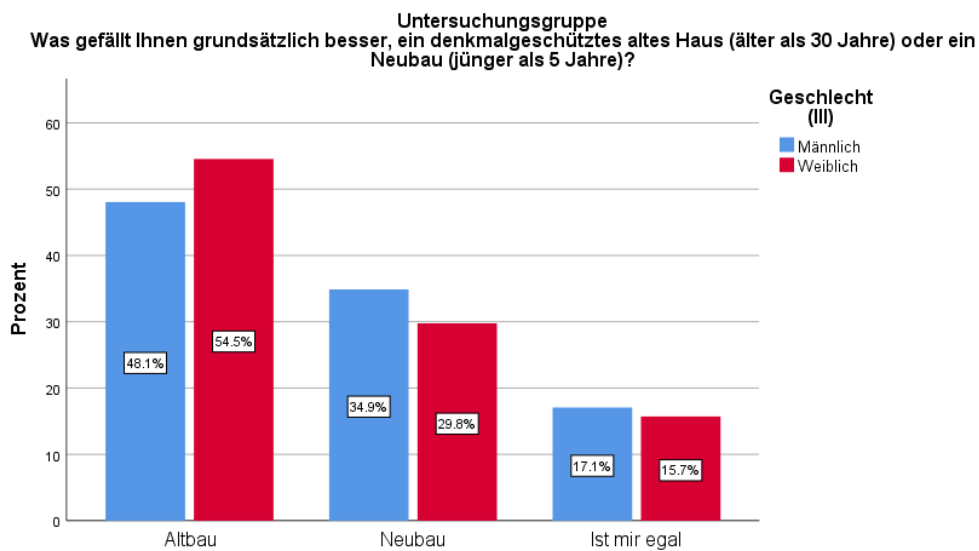


Abbildung 12: Auswertung F1, Untersuchungsgruppe, Frauen vs. Männer (n=250)

Innerhalb der Kontrollgruppe wurde ebenfalls untersucht, welchen Einfluss das Geschlecht auf das Antwortverhalten hat. Die Abbildung 13 zeigt, dass die Männer in der Kontrollgruppe einen Neubau aus optischer Sicht einem Altbau vorziehen.

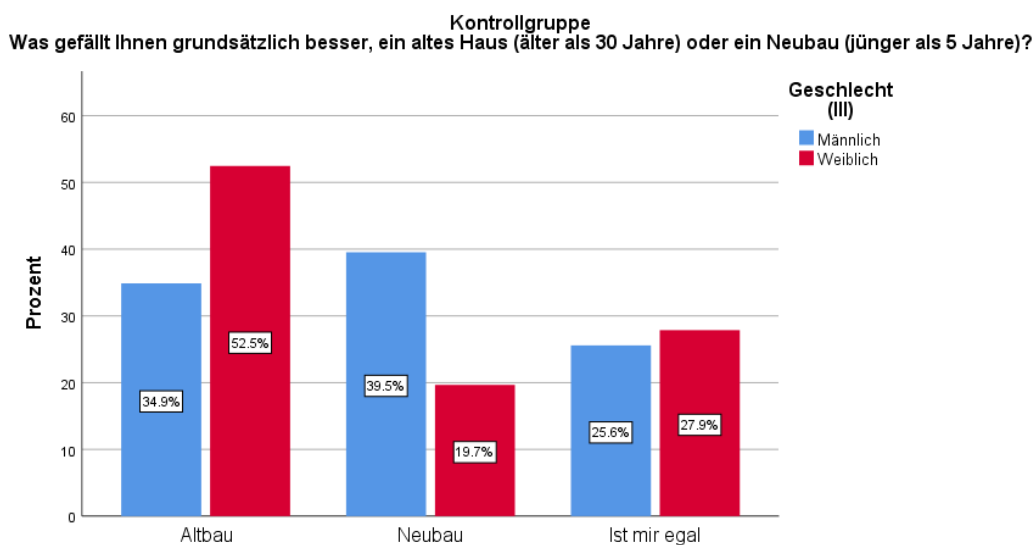


Abbildung 13: Auswertung F1, Kontrollgruppe, Frauen vs. Männer (n=250)

Der Hinweis auf den Denkmalschutz scheint bei den Männern einen grösseren Einfluss auf das Antwortverhalten zu haben, als bei den Frauen. Frauen präferieren in beiden Gruppen mehrheitlich den Altbau. Wird die erste Frage hinsichtlich des Einkommens ausgewertet, so lässt sich für die Untersuchungsgruppe kein einheitliches Bild feststellen. Die Präferenzen für Altbauten scheinen – bis auf sehr hohe Einkommen – relativ gleichmässig über die Einkommensstufen verteilt zu sein, siehe Abbildung 14. In der Untersuchungsgruppe wurde auf den Denkmalschutz hingewiesen.

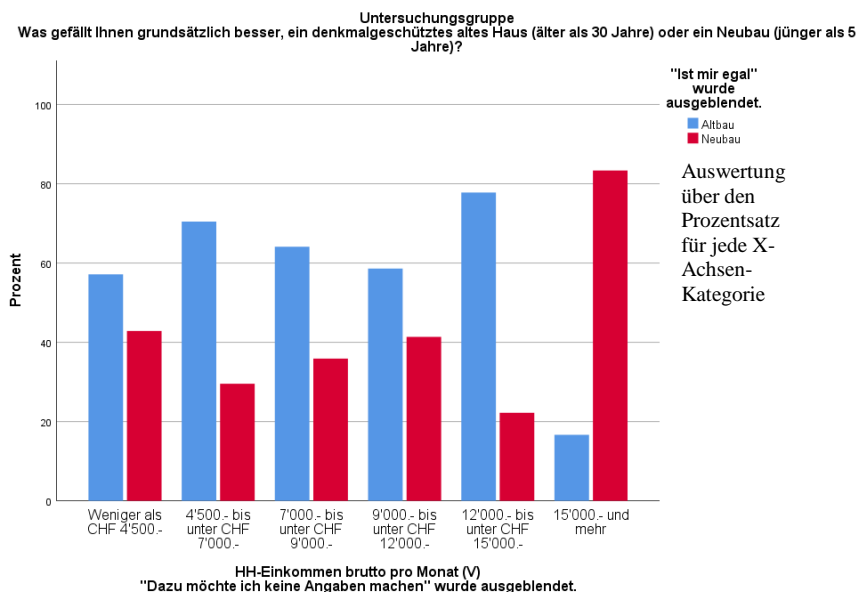


Abbildung 14: Auswertung F1, Untersuchungsgruppe, Einkommen (n=154)

In der Kontrollgruppe steigt die Vorliebe für Neubauten mit steigendem Einkommen an, siehe Abbildung 15. Anders als in der Untersuchungsgruppe wurde in der Kontrollgruppe kein Hinweis auf den Denkmalschutz gemacht.

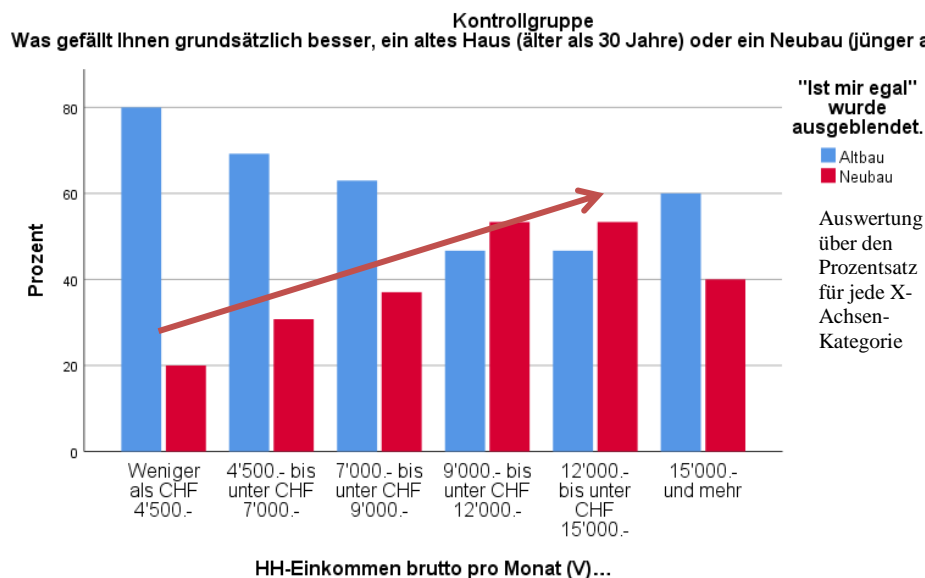


Abbildung 15: Auswertung F1, Kontrollgruppe, Einkommen (n=123)

Auswertung: Wie der Abbildung 8 entnommen werden kann, nimmt die Anzahl Personen je Einkommenskategorie ab, je höher das Einkommen steigt. Für die Auswertung der Abbildungen 14 und 15 wurden deshalb die Prozentsätze «Altbau» vs. «Neubau» für jede Einkommensstufe (X-Achsen-Kategorie) einzeln ausgewertet. Bei der Auswertung des Einkommens wurden die Antwortkategorien «Ist mir egal» hinsichtlich der Häuser und «Dazu möchte ich keine Angaben machen» bezüglich des Einkommens ausgeblendet. Die Ausblendung dieser Antwortkategorien führt zu einer reduzierten Anzahl an Antworten.

Die Auswertung der zweiten Frage zeigt eine deutliche Präferenz für die Renovation von alten Häusern, siehe Abbildung 16. Bei dieser Frage wurde keine Unterscheidung zwischen der Untersuchungs- und der Kontrollgruppe gemacht, entsprechend nahe bei einander liegenden die Präferenzen.

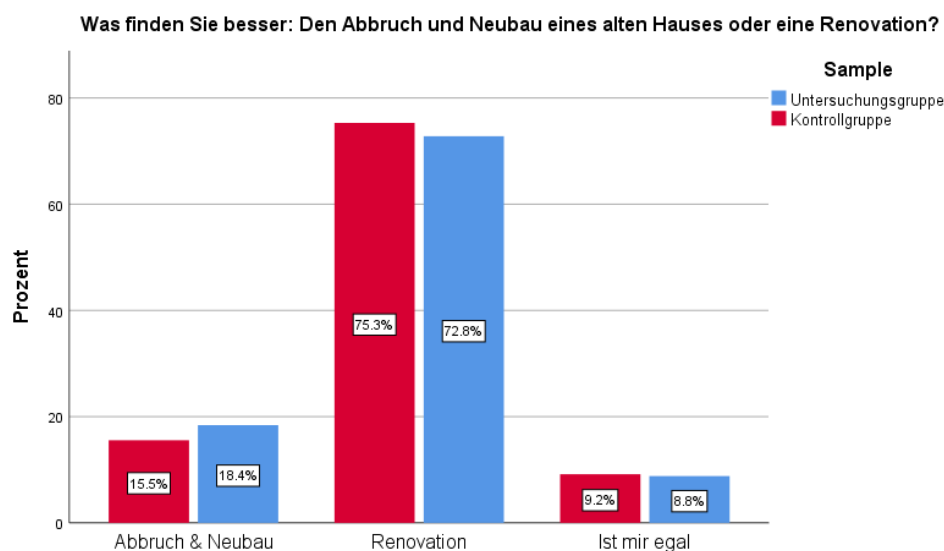


Abbildung 16: Auswertung F2 (n=500)

Wird die zweite Frage über das Geschlecht für die beiden Gruppen zusammen ausgewertet, so lässt sich feststellen, dass Frauen eine Renovation leicht stärker begrüßen, als Männer, siehe Abbildung 17.

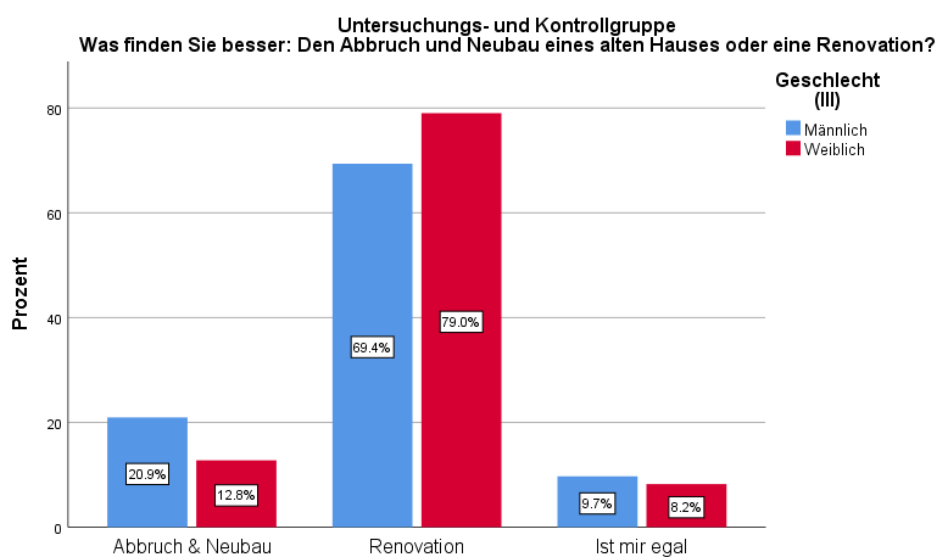


Abbildung 17: Auswertung F2, Männer vs. Frauen (n=500)

Obwohl die Männer bei der ersten Frage (F1) und über beide Gruppen angegeben haben, dass ihnen mit gut 37 % ein Neubau besser gefällt, so finden sie bei dieser Frage nur noch mit etwas mehr als 20 %, dass ein Abbruch und ein anschließender Neubau einer Renovation vorzuziehen sei.

Ob das Alter der befragten Personen eine Rolle spielt, zeigen die folgenden Boxplots. Den Plots in der Abbildung 18 kann entnommen werden, dass ältere Leute in der Tendenz eine Renovation bevorzugen. Bei dieser Auswertung wurden die Antworten der Untersuchungs- und der Kontrollgruppe zusammengefasst.

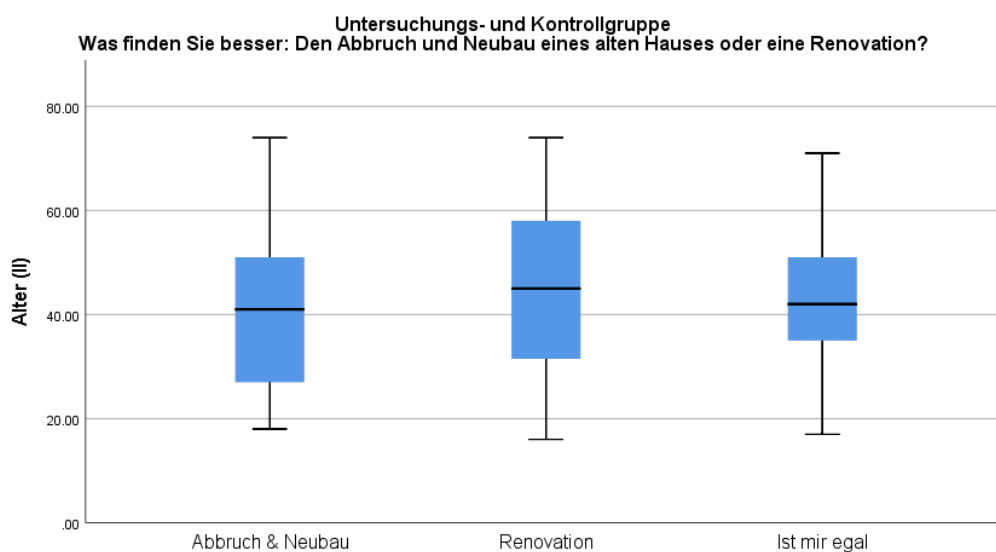


Abbildung 18: Auswertung F2, Alter (n=500)

Die Abbildung 19 auf der folgenden Seite zeigt die Präferenz der zweiten Frage im Zusammenhang mit der politischen Einstellung der befragten Personen. In dieser Auswertung wurden aus beiden Gruppen die Kategorien «Mitte-Links», «Mitte», «Mitte-Rechts» und «Dazu möchte ich keine Angaben machen», ausgeschlossen. Die Ausblendungen führen zu einer stark reduzierten Anzahl an Antworten.

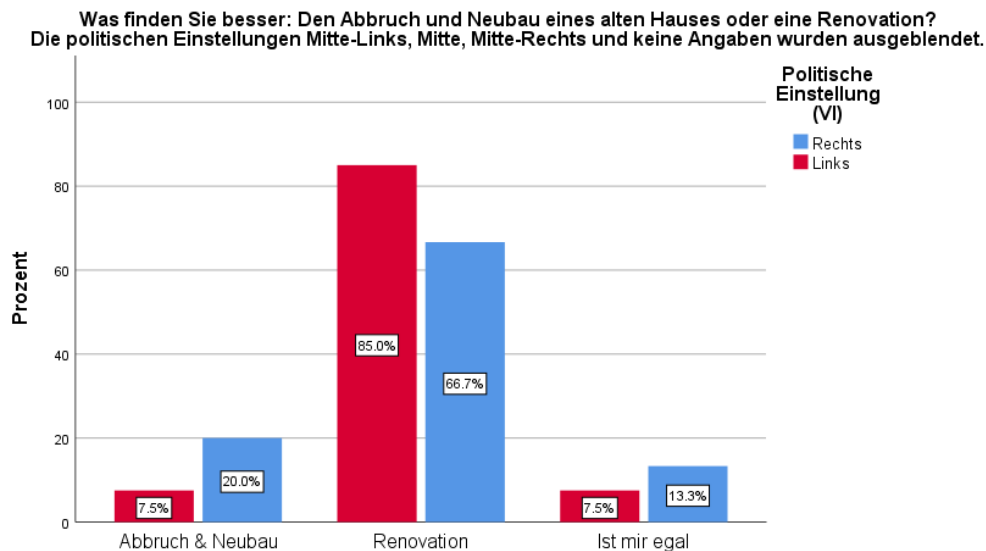


Abbildung 19: Auswertung F2, politische Pol-Meinungen (n=70)

Deutlich «Links» eingestellte «Menschen bevorzugen die Renovation eines Gebäudes wesentlich stärker als deutlich «Rechts» orientierte Befragte. Die politische Pol-Meinung (Links und Rechts) ist mit 14 % der Befragten (70 von 500 Personen) in der Stichprobe vertreten. Die Abbildung 20 zeigt die Präferenz zur zweiten Frage, sofern nur die Antworten der Mitte-Rechts und Mitte-Links Lager isoliert werden. In dieser Auswertung wurden die Kategorien «Links», «Mitte», «Rechts» und «Dazu möchte ich keine Angaben machen», ausgeschlossen. Die politische Mitte-Meinung (Mitte-Links und Mitte-Rechts) mit Tendenz nach links und nach rechts ist mit 41 % der Befragten (204 von 500) in der Stichprobe vertreten.

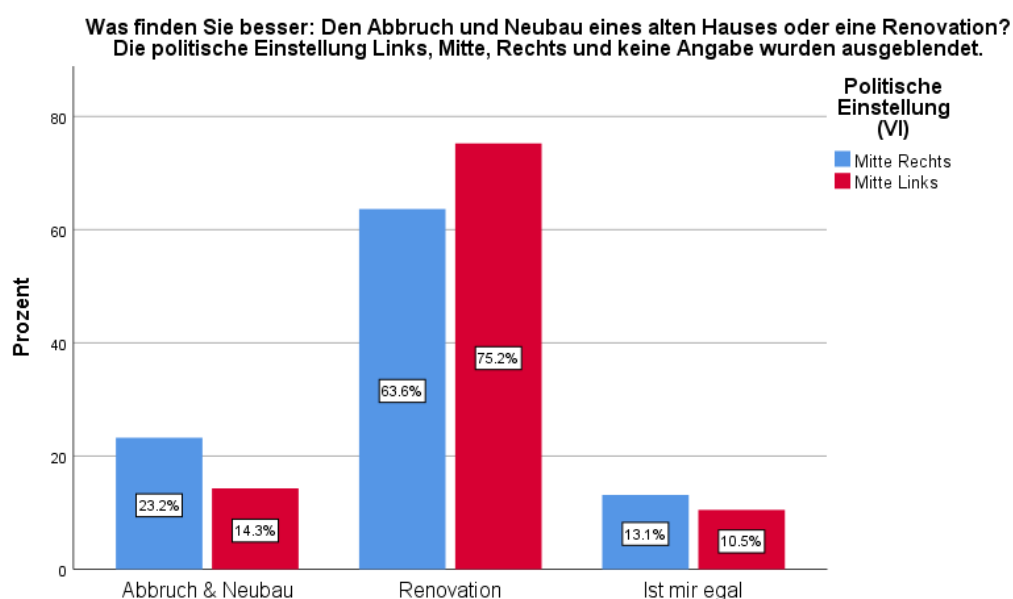


Abbildung 20: Auswertung F2, politische Mitte-Meinung (n=204)

Wiederum bevorzugen «Mitte-Links» eingestellte Menschen die Renovation eines Gebäudes stärker als «Mitte-Rechts» eingestellte Personen.

Wird die zweite Frage bezogen auf das Einkommen ausgewertet, so lässt sich für die Untersuchungsgruppe wiederum kein einheitliches Bild feststellen. In der Untersuchungsgruppe wurde in der zweiten Frage kein Hinweis auf den Denkmalschutz angebracht. Die Präferenzen für Renovationen scheinen – bis auf sehr hohe Einkommen – relativ gleichmässig über die Einkommensstufen verteilt zu sein. Diese Beobachtung deckt sich mit der Auswertung der ersten Fragen.

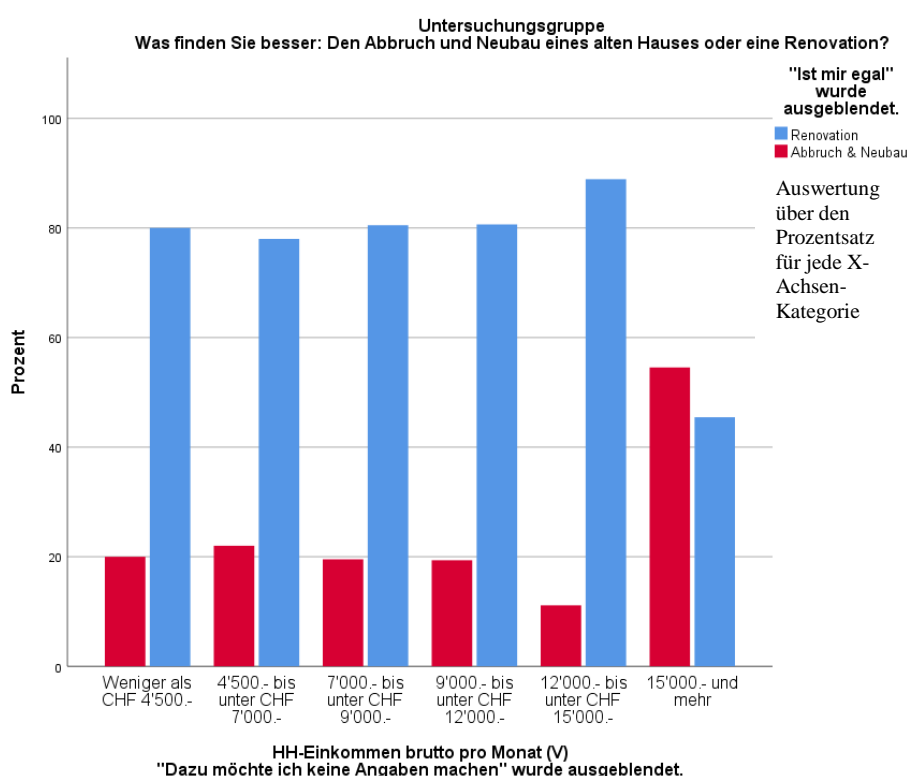


Abbildung 21: Auswertung F2, Einkommen Untersuchungsgruppe (n=319)

Für die Auswertung der Abbildungen 21 und 22 wurden wiederum die Prozentsätze «Renovation» vs. «Abbruch & Neubau» für jede Einkommensstufe einzeln ausgewertet.

In der Kontrollgruppe bleibt die Vorliebe für Renovationen mit steigendem Einkommen konstant, siehe Abbildung 22. Wie in der Auswertung zur ersten Frage, wäre hier mit steigendem Einkommen ein Anstieg der Antworten hin zu «Abbruch & Neubau» zu erwarten gewesen. Diese Verschiebung konnte bei dieser Frage nicht festgestellt werden.

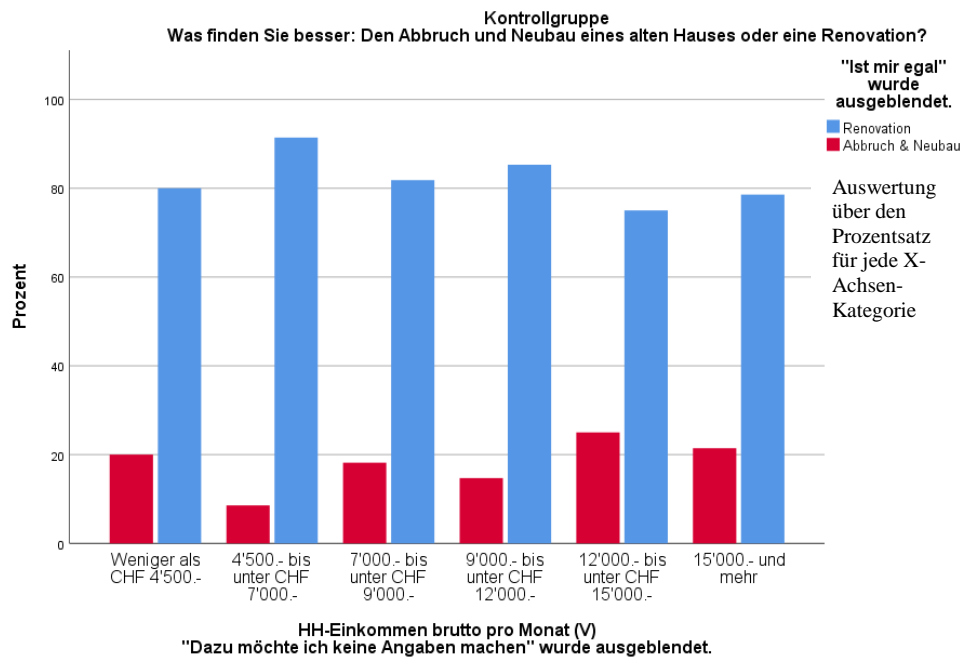


Abbildung 22: Auswertung F2, Einkommen Kontrollgruppe (n=152)

Die Abbildungen 23 bis 27 zeigen die Resultate zu den Fragen F3.1 bis F3.5. In diesem Frageblock wurde jeweils ein Bild eines alten Gebäudes einem möglichen Neubauprojekt gegenübergestellt. Die Gebäude wurden weiter vorne abgebildet, siehe Tabelle 4. Die Teilnehmer der Umfrage mussten sich entscheiden, ob sie das alte Gebäude renovieren möchten oder ob an seiner Stelle ein Neubau erstellt werden soll. Die Personen in der Untersuchungsgruppe erhielten weitere Informationen. So wurde erwähnt, dass es sich um Baurechtsliegenschaften handelt. Was ein Baurecht ist, wurde möglichst einfach umschrieben. Es wurde darauf hingewiesen, dass bei einem Neubau ein höherer Baurechtszins zugunsten der Gemeinde erzielt werden könnte.

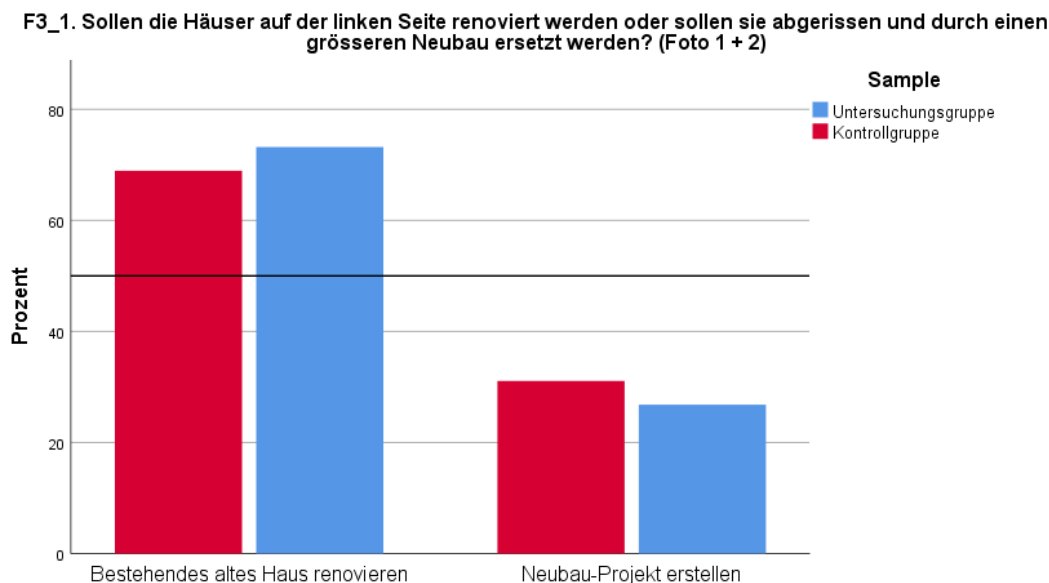


Abbildung 23: Auswertung F3.1 (n=500)

F3_2. Sollen die Häuser auf der linken Seite renoviert werden oder sollen sie abgerissen und durch einen grösseren Neubau ersetzt werden? (Foto 3 + 4)

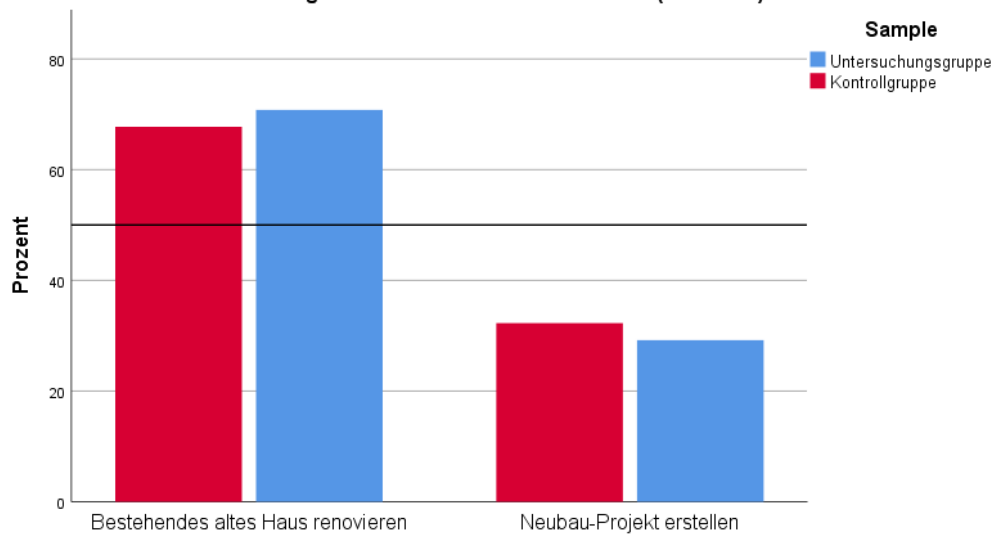


Abbildung 24: Auswertung F3.2 (n=500)

F3_3. Sollen die Häuser auf der linken Seite renoviert werden oder sollen sie abgerissen und durch einen grösseren Neubau ersetzt werden? (Foto 5 + 6)

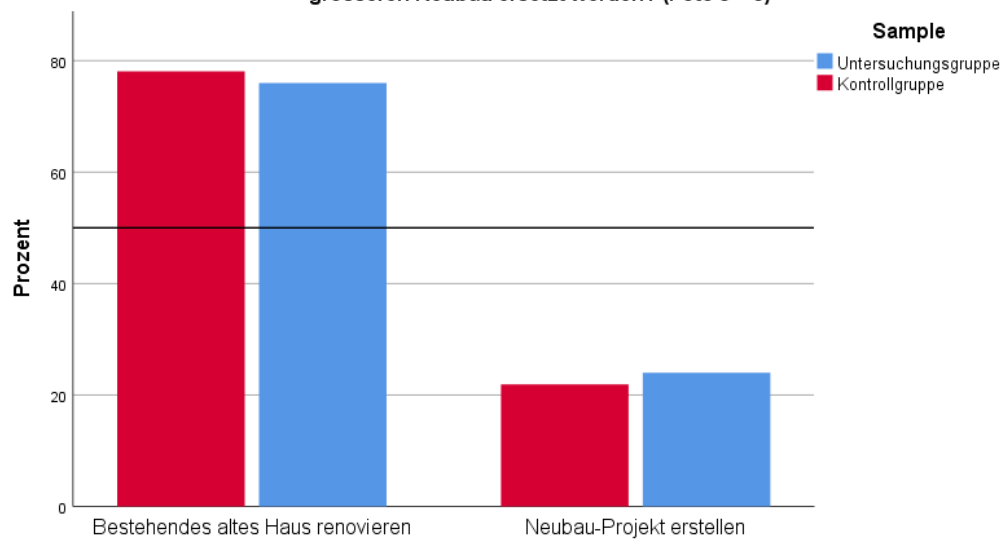


Abbildung 25: Auswertung F3.3 (n=500)

F3_4. Sollen die Häuser auf der linken Seite renoviert werden oder sollen sie abgerissen und durch einen grösseren Neubau ersetzt werden? (Foto 7 + 8)

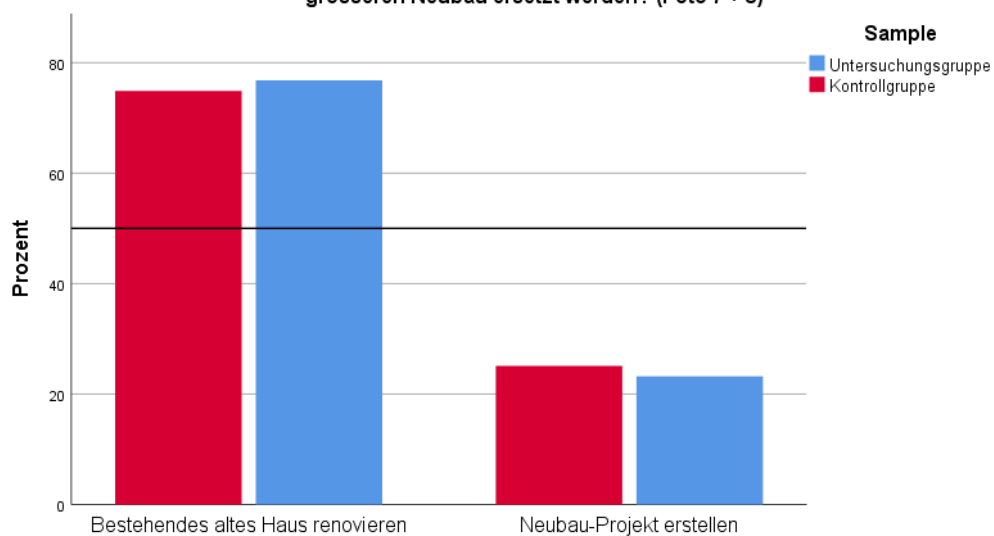


Abbildung 26: Auswertung F3.4 (n=500)

F3_5. Sollen die Häuser auf der linken Seite renoviert werden oder sollen sie abgerissen und durch einen grösseren Neubau ersetzt werden? (Foto 9 + 10)

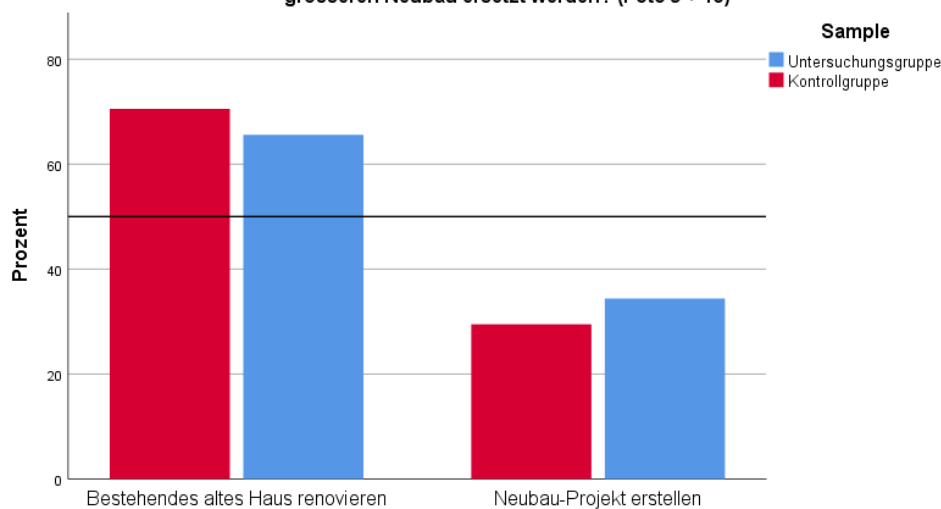


Abbildung 27: Auswertung F3.5 (n=500)

Bei sämtlichen fünf Bilder-Paaren wurde die Sanierung des abgebildeten, alten Gebäudes von den Befragten deutlich bevorzugt. Bei alle Paaren liegt die Zustimmung zur Sanierung bei über 60 %. Der Hinweis in der Untersuchungsgruppe, dass es sich um Baurechtsliegenschaften handelt und dass der Gemeinde bei einem Neubau mehr Geld zufließen würde, hatte keinen Einfluss auf das Antwortverhalten. Im Gegenteil, bei drei der fünf Bilder-Paare (F3.1, F3.2 und F3.4) wurden in der Untersuchungsgruppe gar leicht höhere Zustimmungswerte für die Renovation festgestellt.

Mit der vierten Frage sollte herausgefunden werden, ob sich die Menschen eine ausgeprägtere demokratische Einflussnahme in Sachen Denkmalschutz wünschen. Die Teilnehmer der Untersuchungsgruppe erhielten wiederum zusätzliche Informationen. Sie wurden gefragt, ob sie über den Schutzstatus abstimmen möchten, sofern das Land einer Gemeinde gehört (direkter Besitz oder Baurecht). Der in der Abbildung 28 ersichtliche blau markierte Text wurde nur in der Untersuchungsgruppe angezeigt.

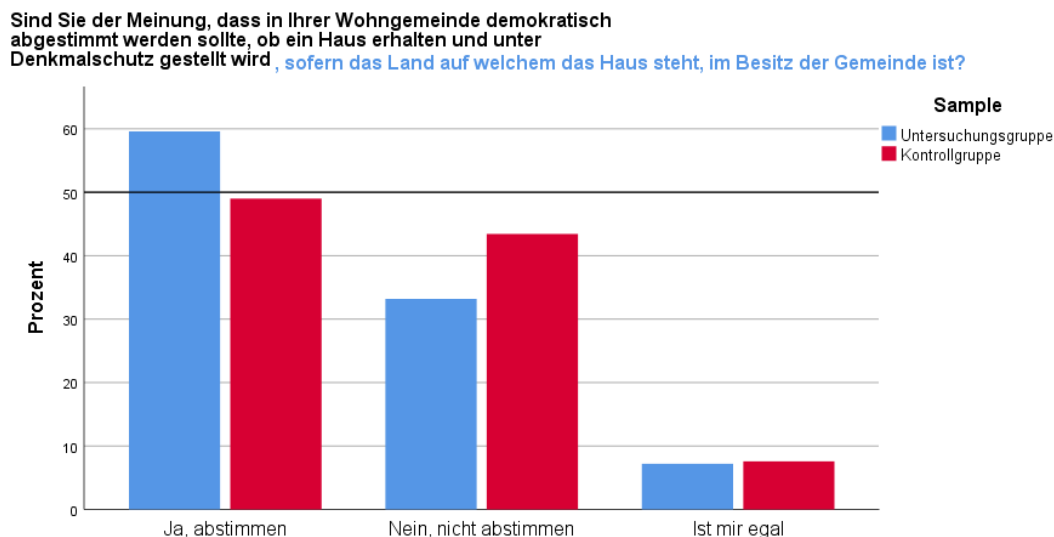


Abbildung 28: Auswertung F4 (n=500)

Wie der Abbildung 28 entnommen werden kann, besteht die Tendenz, dass die Menschen darüber abstimmen möchten, welche Gebäude erhalten und unter Denkmalschutz gestellt werden. Die Schwelle von 50 % der Antworten wurde jedoch nur in der Untersuchungsgruppe erreicht. Offensichtlich zeigte der Hinweis auf das Baurecht Wirkung bei den befragten Personen.

Wird die vierte Frage zur politischen Einstellung ausgewertet, so lässt sich feststellen, dass Menschen, die sich zur politischen Rechten hin orientieren, offenbar eher abstimmen wollen, als politisch links orientierte Befragte, siehe Abbildung 29. In der Abbildung 29 wurde die Antwortkategorie zur politischen Einstellung «Dazu möchte ich keine Angaben machen» ausgeblendet. Zudem wurden für die Auswertung wiederum die Prozentsätze «Ja, abstimmen» vs. «Nein, nicht abstimmen» vs. «Ist mir egal» für jede politische Orientierung einzeln ausgewertet.

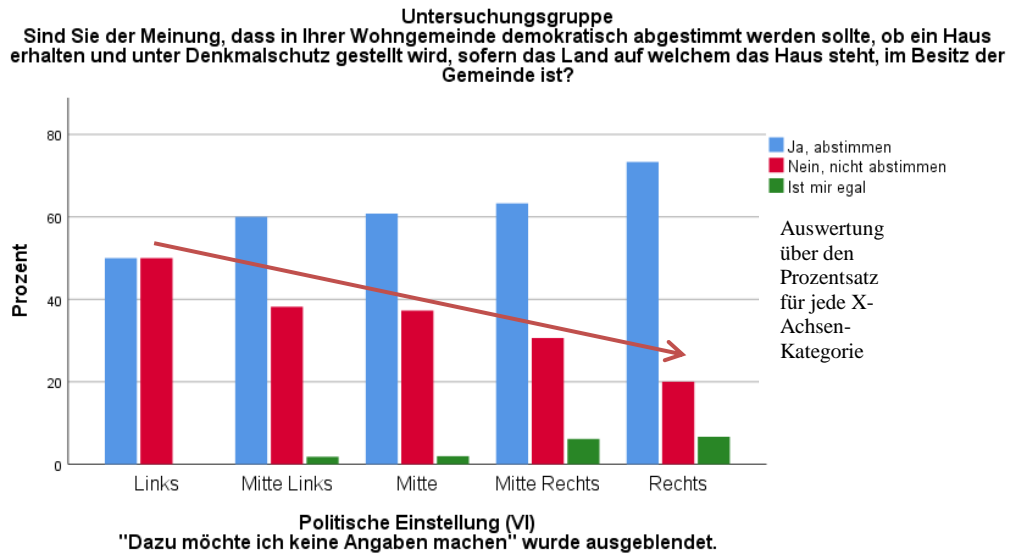


Abbildung 29: Auswertung F4, politische Einstellung (n=186)

Interessant ist die Auswertung der vierten Frage bezüglich der Ausbildungsniveaus der Befragten. Wie die Abbildung 30 verdeutlicht, steigt mit einer besseren Ausbildung die Ablehnung gegenüber einer Abstimmung zu denkmalgeschützten Häusern. Die Prozentsätze für jede Bildungsstufe wurden erneut einzeln ausgewertet.

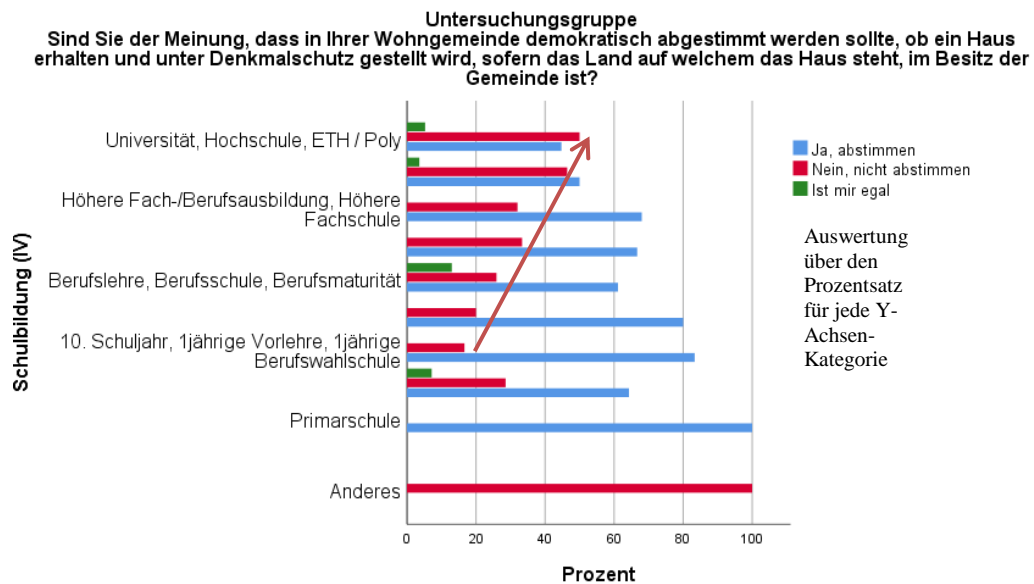


Abbildung 30: Auswertung F4, Ausbildung (n=250)

Mit der fünften Frage wurde geprüft, welcher Bearbeitungsperimeter bei der Denkmalpflege angewendet werden soll. Mit Bearbeitungsperimeter ist gemeint, ob ein einzelnes Haus geschützt werden soll oder ob gar ein ganzes Quartier von der Denkmalpflege tangiert sein soll.

Wie der Abbildung 31 entnommen werden kann, erhält der Ansatz zum Schutz eines einzelnen Hauses von den Befragten die höchste Zustimmung.

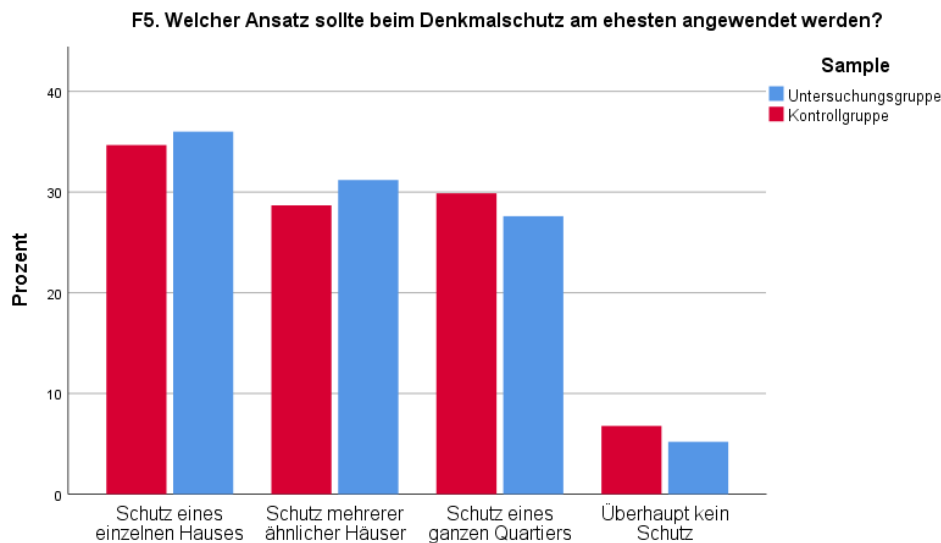


Abbildung 31: Auswertung F5 (n=500)

Die Differenz zu den Antwortkategorien «Schutz mehrerer ähnlicher Häuser» und «Schutz eines ganzen Quartiers» ist nicht auffallend. Dieses Antwortmuster steht leicht im Widerspruch zur den Resultaten aus der BAK-Studie aus dem Jahr 2015, dort wurde ein eher grösserer Anwendungsbereich nachgewiesen (BAK, 2015, S. 15).

Mit der sechsten Frage sollte herausgefunden werden, aus welchem Grund ein historisches Gebäude erhalten werden soll. Das Antwortmuster zu dieser Frage war über alle Fragen hinweg das deutlichste. Fast 90 % der befragten Personen haben angegeben, dass ein Haus aufgrund seiner Funktion und Bedeutung erhalten werden soll, siehe Abbildung 32.

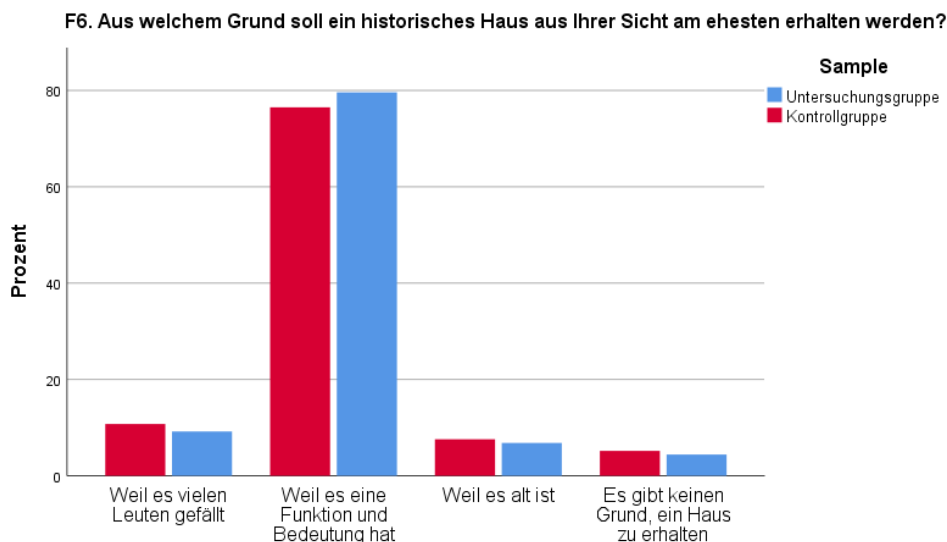


Abbildung 32: Auswertung F6 (n=500)

8. Zusammenfassung

Mit der Auswertung der Umfrage kann gezeigt werden, dass Menschen grundsätzlich Gefallen an alten Häusern finden. Ein denkmalgeschütztes Gebäude scheint diesen Effekt zu verstärken. Offenbar finden vor allem Frauen ältere Häuser schöner als die Männer. Sobald keine Angaben zum Denkmalschutz gemacht werden, ziehen Männer einen Neubau einem alten Gebäude sogar vor. Weiter kann mit der Umfrage nahegelegt werden, dass Menschen Renovationen einem Neubau vorziehen. Frauen sowie ältere Menschen befürworten die Renovation eines Gebäudes stärker als Männer und jüngere Personen. Frauen und ältere Menschen scheinen der Ästhetik und Erhaltung alter Gebäuden einen höheren Stellenwert einzuräumen, als Männer und Jüngere. Ebenfalls kann festgestellt werden, dass politisch tendenziell links orientierte Menschen eher Freude an alten Häusern und an deren Erhaltung haben als rechts orientierte Wähler. Gut ausgebildete Menschen sowie eher links orientierte Wähler wünschen sich ausserdem keine stärkere Mitsprache in Sachen Denkmalschutz.

Die aufgestellte Hypothese H1, Renovationen werden einem Neubau vorgezogen, kann gestützt werden. Nicht bestätigt werden kann die Hypothese H 1.1. Baurechte führen nicht dazu, dass Neubauten vorgezogen werden. Die Auswertung hat gezeigt, dass der Hinweis auf die Baurechte in der Untersuchungsgruppe keinen Effekt auf das Antwortverhalten der Befragten bewirkt hat. In drei von fünf gezeigten Bilder-Paaren war die Zustimmung zu einer Renovation in der Untersuchungsgruppe sogar grösser. Mit der Umfrage konnte ferner nicht unmissverständlich nachgewiesen werden, dass sich die Menschen eine grössere Mitsprache bei der Denkmalpflege wünschen. In der Kontrollgruppe kann zur Frage F4 keine Mehrheit dokumentiert werden. Die Hypothese H 2, Menschen wünschen sich mehr Mitsprache in der Denkmalpflege, muss somit ebenfalls verworfen werden. Die Zustimmung und der Wunsch nach einer ausgeprägteren demokratischen Einflussnahme kann nur in der Untersuchungsgruppe gezeigt werden – in dieser Gruppe lag die Zustimmung deutlich über 50 %. Die Hypothese H 2.1, Baurechte verstärken den Wunsch nach Mitsprache, kann somit bestätigt werden.

Die Tabelle 8 fasst die Resultate der aufgestellten Hypothesen in qualitativer Weise zusammen.

Hypothesen der Untersuchung		Resultat
H 1	Renovationen werden einem Neubau vorgezogen	Bestätigt
H 1.1	Baurechte führen dazu, dass Neubauten vorgezogen werden (vs. H 1)	Verworfen
H 2	Menschen wünschen sich mehr Mitsprache in der Denkmalpflege	Verworfen
H 2.1	Baurechte verstärken den Wunsch nach Mitsprache (vs. H 2)	Bestätigt

Tabelle 8: Resultate der Hypothesen

8.1 Interpretation

Mit der Studie kann nicht dokumentiert werden, dass das Vorhandensein eines Baurechts die Erstellung eines Neubaus an Stelle der Sanierung eines alten Gebäudes begünstigt. Eigentlich wäre erwartet worden, dass die in Aussicht gestellten höheren Einnahmen zu einer Nutzenmaximierung der Befragten und zur Wahl der Option, die die eigenen Interessen am besten befriedigt, hätte führen sollen. Eine mögliche Erklärung für das Ausbleiben dieser Wahl ist, dass die Befragten das umschriebene Konzept eines Baurechts nicht richtig verstanden haben. Allenfalls könnte die Erklärung auch in der Forschung über Allmende Güter gesucht werden. Ein höherer Baurechtszins kommt der Gemeinde und somit allen in der Gemeinde lebenden Personen zugute. Niemand kann einen direkten Nutzen daraus ziehen, somit könnte nach Gordon argumentiert werden, dass

«everybody's property is nobody's property. Wealth that is free for all is valued by no one because he who is foolhardy enough to wait for its proper time of use will only find that it has been taken by another...» (Gordon, 1954, S. 124; zit. in Ostrom, 1990, S. 3).

Ein weiterer möglicher Schwachpunkt der Umfrage bei diesem Frageblock (F3.1 bis F3.5) ist die Reihenfolge der gezeigten Bilder. Zwar wurden die Bildpaare in zufälliger Reihenfolge angezeigt, jedoch wurde immer auf der linken Seite der Altbau präsentiert. Dies könnte bewirkt haben, dass in der Tendenz zuerst das linke Bild angewählt wurde.

8.2 Diskussion und Fazit

Die durchgeführte Studie zum Umgang mit alten Häusern zeigt, dass Menschen durchaus ein Interesse an alter Substanz und deren Erhaltung haben. Diese Erkenntnis deckt sich mit den in der Arbeit diskutierten früheren Untersuchungen. Pauschal gesehen scheinen alte Häuser den Menschen besser zu gefallen als Neubauten. Nur ungefähr 30 % der befragten Personen, sowohl in der Untersuchungs- wie auch in der Kontrollgruppe, haben angegeben, dass ihnen ein Neubau besser gefällt als ein Altbau. Bei der Frage, ob sie eine Renovation oder aber den Abriss und Neubau eines Gebäudes bevorzugen, ziehen nur noch 15 – 20 % der Befragten über beide Gruppen den Abbruch und anschliessenden Neubau vor. Es kann nicht schlüssig beantwortet werden, weshalb dieses inkonsistente Antwortverhalten entstanden ist. Naheliegender und logischer wäre gewesen, dass die gleiche Anzahl Befürworter für den Neubau in der ersten Frage auch einen Abriss und Neubau in der zweiten Frage ausgewählt hätte. Das deutliche Resultat zugunsten der alten Häuser steht indes klar im Widerspruch zur angestrebten inneren Verdichtung und birgt gewissen gesellschaftlichen und politischen Zündstoff für künftige Debatten zur inneren Verdichtung.

Den eigentlichen Kern der Untersuchung, die Gegenüberstellung von denkmalgeschützten Altbauten mit möglichen Neubauprojekten hat gezeigt, dass die Befragten auch auf optischer Basis mit grosser Mehrheit die alten Gebäude den präsentierten Neubauprojekten vorziehen. Die in der Untersuchungsgruppe angebrachten zusätzlichen Informationen bezüglich der Baurechte haben zu keiner wesentlichen Veränderung dieses Antwortmusters geführt. Eigentlich wäre erwartet worden, dass die in Aussicht gestellten höheren Baurechtszinsen zugunsten der Gemeinde bei einem Neubau in der Untersuchungsgruppe zu einer Abkehr der Auswahl der alten Gebäude geführt hätte. Weshalb die Angabe über ein Vorhandensein von Baurechten die Menschen nicht dazu bewogen haben, die Neubauten zu wählen, kann ebenfalls nicht bestimmt nachvollzogen werden. Es müsste z.B. mit qualitativen Interviews abgefragt werden, ob die Personen der Untersuchungsgruppe die Umschreibung der Baurechte verstanden haben bzw. wieso sie den höheren Baurechtszinsen keine Beachtung geschenkt haben. Es wäre interessant, einen praktischen demokratischen Prozess für die Abstimmung über einzelne Bauten zu entwerfen. Da knapp 60 % der befragten Personen eine Abstimmung zum Schutzstatus von Gebäuden, deren Boden der Gemeinde gehört, bejahen, wäre es angebracht zumindest darüber zu diskutieren. Bemerkenswert ist der tiefe «Ist mir egal» Anteil zu diesem Thema.

Grundsätzlich wäre erwartet worden, dass es die meisten Personen nicht interessiert, welche Gebäude unter Denkmalschutz gestellt werden. Offenbar ist die Mitsprache den Menschen wichtiger, als anfänglich gedacht.

Die Frage nach dem Grund, weshalb historische Gebäude erhalten werden sollen, wurde mit sehr grosser Mehrheit mit der Antwort verstanden, weil die Gebäude «Funktionen und Bedeutungen» haben. Im Nachhinein und in Anbetracht der vorhandenen alternativen Antwortmöglichkeiten, hätte diese hohe Zustimmung erwartet werden müssen. Allenfalls wäre es besser gewesen, die «Funktion» und die «Bedeutung» als getrennte Antwortkategorien zu präsentieren. Nichts desto trotz sind diese beiden Ausprägungen eng miteinander verbunden. Für eine weiterführende Studie könnte es interessant sein, herauszufinden, was genau unter diesen beiden Begriffen verstanden wird. Letztlich kann festgehalten werden, dass ein Gebäude weder aufgrund seines Alters noch aufgrund seiner Schönheit vom Denkmalschutz tangiert werden darf, sondern weil es den Menschen und der Gesellschaft wichtig und nützlich ist.

9. Literaturverzeichnis

- Ahlfeldt, G. (2011). If Alonso was right: Modeling Accessibility and Explaining the Residential Land Gradient. *Journal of Regional Science*, S. Vol. 51, No. 2, 318-338.
- Ahlfeldt, G. M., & Maennig, W. (2010). Substitutability and Complementarity of Urban Amenities: External Effects of Built Heritage in Berlin (V38) 2. *Real Estate Economics*, S. 285-323.
- Ahlfeldt, G. M., & Wendland, N. (2013). How polycentric is a monocentric city? Centers, spillovers and hysteresis 13 (1). *Journal of Economic Geography*, S. 53-83.
- Ammann, R. (2017). *Beobachter: Ringier Axel Springer Schweiz AG*. Von Denkmalschutz: Wenn sich zuhause der Amtsschimmel einnistet: <https://www.beobachter.ch/burger-verwaltung/denkmalschutz-wenn-sich-zuhause-der-amtsschimmel-einnistet> abgerufen
- Amt für Raumentwicklung Kanton Zürich. (2014). *Akzeptanz der Dichte*. Zürich: Kanton Zürich.
- Aschwanden, E. (2015). *Neue Zürcher Zeitung*. Von Denkmalpflegen ärgern Politiker: <https://www.nzz.ch/schweiz/denkmalpflegen-aergern-politiker-1.18581137> abgerufen
- Bau-, Planungs- und Umweltdirektoren-Konferenz. (2018). *Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe IVHB*. Von <https://www.dtap.ch/bpuk/konkordate/ivhb/> abgerufen
- Boger, N. (2018, 24. August). Partizipation auf dem Prüfstand. *TEC21 Schweizerische Bauzeitung*, S. 22.
- Bongiorno, B. (2003). *Braucht der Mensch überhaupt Denkmale? Vom menschlichen Bedürfnis nach Erinnerungs- und Identifikationsmarken*. Von <https://edoc.hu-berlin.de/bitstream/handle/18452/7650/sym-bongiorno.PDF> abgerufen
- Bundesamt für Kultur BAK. (2014). *Umfrage zur Bedeutung des Kulturerbes in der Schweiz*. Bern: Bundesamt für Kultur BAK.

Bundesamt für Kultur BAK. (2015). *Umfrage zu Heimat – Identität – Denkmal*.
Bern: Bundesamt für Kultur BAK.

Bundesamt für Kultur BAK. (2018). *Umfrage zur Baukultur*. Bern: Bundesamt für
Kultur BAK, Sektion Heimatschutz und Denkmalpflege.

Bundesamt für Raumentwicklung ARE. (2016). *ISOS und Verdichtung - Bericht der
Arbeitsgruppe*. Bern: ARE.

Bundesamt für Raumentwicklung ARE. (2017). *Bauzonenstatistik Schweiz - Statistik
und Analysen*. Bern: Bundesamt für Raumentwicklung.

Bundesamt für Raumentwicklung ARE. (2018). *Flächennutzung*. Von
[https://www.are.admin.ch/are/de/home/raumentwicklung-und-
raumplanung/grundlagen-und-daten/fakten-und-zahlen/flaechennutzung.html](https://www.are.admin.ch/are/de/home/raumentwicklung-und-raumplanung/grundlagen-und-daten/fakten-und-zahlen/flaechennutzung.html)
abgerufen

Bundesamt für Statistik. (2016a). *Haushaltsgrösse*. Von
[https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bevoelkerung/stand-
entwicklung/haushalte.html](https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bevoelkerung/stand-entwicklung/haushalte.html) abgerufen

Bundesamt für Statistik. (2016b). *Bauperiode*. Von Gebäudealter:
[https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bau-
wohnungswesen/gebaeude/periode.html](https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bau-wohnungswesen/gebaeude/periode.html) abgerufen

Bundesamt für Statistik. (2017a). *Bevölkerungswachstum und -bestand*. Von
[https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/kataloge-
datenbanken/grafiken.assetdetail.3302650.html](https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/kataloge-datenbanken/grafiken.assetdetail.3302650.html):
[https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/kataloge-
datenbanken/grafiken.assetdetail.3302650.html](https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/kataloge-datenbanken/grafiken.assetdetail.3302650.html) abgerufen

Bundesamt für Statistik. (2017b). *Anteil des Tourismus an Wertschöpfung und
Beschäftigung*. Von
[https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/tourismus/monetaere-
aspekte/jaehrliche-indikatoren.assetdetail.3644528.html](https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/tourismus/monetaere-aspekte/jaehrliche-indikatoren.assetdetail.3644528.html) abgerufen

Bundeskanzlei. (2018). *Chronologie Volksinitiativen*. Von Eidgenössische
Volksinitiative 'Gegen Masseneinwanderung':
<https://www.bk.admin.ch/ch/d/pore/vi/vis413t.html> abgerufen

- Bundesrat. (2017). *Verdichtetes Bauen in Ortszentren fördern, aber wie?* Bern: ARE.
- Credit Suisse Group AG. (2018). *Investment Solutions & Products, Swiss Economics, Monitor Schweiz*. Zürich: Investment Solutions & Products.
- Domhardt, K. S. (2017). Denkmalpflege und Heimatschutz. *CUREM UZH, Vorlesungsunterlagen Denkmalpflege Jahrgang 2017/2018*. CUREM.
- Eder, J. (2012). *Die Eidgenössische Natur- und Heimatschutzkommission und ihre Aufgabe als Gutachterin*. Von <https://www.parlament.ch/de/ratsbetrieb/suche-curia-vista/geschaeft?AffairId=20120402> abgerufen
- Eichenberger, R. (2015, 14. November). Zuwanderung - Königsweg Abgaben. *Finanz und Wirtschaft*, S. 3.
- Eidg. Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation UVEK. (2018). *Fragen und Antworten zur Revision des Raumplanungsgesetzes*. Von Mit der Revision soll auch Bauland besser verfügbar gemacht werden. Was ist der Sinn dahinter?: <https://www.uvek.admin.ch/uvek/de/home/uvek/abstimmungen/abstimmung-raumplanungsgesetz/fragen-und-antworten.html#1150162150> abgerufen
- Eidg. Kommission für Denkmalpflege. (2007). *Leitsätze zur Denkmalpflege in der Schweiz*. Zürich: Hochschulverlag AG an der ETH Zürich.
- Erziehungsdirektion des Kantons Bern. (2018). *Kantonale Objekte (K-Objekte)*. Von https://www.erz.be.ch/erz/de/index/kultur/denkmalpflege/bauinventar/kantonale_objekte.html abgerufen
- ETH Zürich. (2012). *Schweizweite Abschätzung der inneren Nutzungsreserven*. Zürich: ARE.
- Geltner, D. M., Clayton, J., Miller, N. G., & Eichholz, P. (2014). *Commercial Real Estate*. Manson (USA): OnCourse Learning.
- Gemeinde Köniz. (2018). *Fragen und Antworten zur Ortsplanungsrevision*. Von Worüber wird abgestimmt?: <https://www.koeniz.ch/wirtschaft/entwicklungsgemeinde/ortsplanungsrevision-opr/fragen--antworten.page/655> abgerufen

- Gerny, D. (2018). *Neue Zürcher Zeitung*. Von Verdichtung erhöht den Druck auf historisch wertvolle Bauten: <https://www.nzz.ch/schweiz/verdichtung-erhoeht-den-druck-auf-historisch-wertvolle-bauten-ld.1398054> abgerufen
- GfK Switzerland. (2018). Allgemeine und Demografische Angaben zur Befragung. GfK Schweiz.
- Grosser Rat des Kantons Bern. (1985). *Rechtliche Grundlagen, Kantonale Ebene*. Von https://www.erz.be.ch/erz/de/index/kultur/denkmalpflege/rechtliche_grundlagen/kantonale_ebene.html abgerufen
- Hämmann, C. (2013). Wylergut: Denkmalpflege dominiert. *Berner Zeitung BZ*. Von Wylergut: Denkmalpflege dominiert: <https://www.bernerzeitung.ch/region/bern/Wylergut-Denkmalpflege-dominiert/story/31006447?track> abgerufen
- Handelszeitung, Ringier Axel Springer Schweiz AG. (2017). *Immobilienexperte: «Wer jetzt einsteigt, muss extrem aufpassen»*. Von <https://www.handelszeitung.ch/konjunktur/boom-immobilienexperte-wer-jetzt-einsteigt-muss-extrem-aufpassen> abgerufen
- Hasenmaile, F. (2018, 21. April). Drei-Zimmer-Wohnungen zwischen Stuhl und Bank. *Neue Zürcher Zeitung AG; NZZdomizil*, 1.
- Hermann, M. (2014). *Politgeografische Studie zur Masseneinwanderungsinitiative*. Zürich: Forschungsstelle sotomo am Geographischen Institut UZH.
- Hollenstein, A. (2018, 23. Juni). Normen sollten flexibler sein und den Menschen dienen. *NZZdomizil*, S. 3.
- Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion des Kantons Bern. (2018). *Baubewilligungen*. Von https://www.jgk.be.ch/jgk/de/tools/az.assetref/dam/documents/JGK/AGR/de/Baubewilligungen/AGR_BAUEN_Artikel_93_bis_98_BauV_de.pdf abgerufen
- Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion Kanton Bern. (2011). *Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV)*. Von <https://www.bve.be.ch/bve/de/index/direktion/organisation/ra/baurechtsaenderun>

gen/vortraege.assetref/dam/documents/BVE/RA/de/Vorträge/BMBV%20vom%
2019.5.2011.pdf abgerufen

Kahneman, D. (2012). *Schnelles Denken, Langsames Denken*. München: Siedler
Verlag.

Kanton Zürich, Baudirektion, Amt für Raumentwicklung. (2018). *Raumplanung,
Ortsbild & Städtebau, Ortsbildschutz*. Von Ortsbildschutz:
[https://are.zh.ch/internet/audirektion/are/de/raumplanung/ortsbild_staedtebau/o
rtsbildschutz.html](https://are.zh.ch/internet/audirektion/are/de/raumplanung/ortsbild_staedtebau/ortsbildschutz.html) abgerufen

Kay, J. (2017, 12. November). Building blocks. *Financial Times (House & Home)*,
S. 1.

Kleinewefers, H. (2010). Standort und Raumstruktur: Einige grundlegende Modelle
der Raumwirtschaft. *Jahrbuch für Wirtschaftswissenschaften*, 125-155.

Konferenz der Schweizer Denkmalpflegerinnen und Denkmalpfleger KSD. (2018).
Wie alt muss ein Gebäude sein, damit es zum Denkmal werden kann? Von
<http://www.denkmalpflege.ch/wissenswertes.html> abgerufen

Künzi, S. (2014). *Aufstand gegen die Denkmalpflege*. Von Berner Zeitung BZ:
[https://www.bernerzeitung.ch/region/bern/Aufstand-gegen-die-
Denkmalpflege/story/28871070](https://www.bernerzeitung.ch/region/bern/Aufstand-gegen-die-Denkmalpflege/story/28871070) abgerufen

Listokin, D., Listokin, B., & Lahr, M. (1998). The contributions of historic
preservation to housing and economic development 9 (3). *Housing Policy
Debate*, S. 431-478.

Martel, A. (2017). *Neue Zürcher Zeitung*. Von Wo in der Schweiz die leeren
Wohnungen sind: [https://www.nzz.ch/wirtschaft/wo-die-leeren-wohnungen-
sind-ld.1323641](https://www.nzz.ch/wirtschaft/wo-die-leeren-wohnungen-sind-ld.1323641) abgerufen

Morelli, M., Harrestrup, M., & Svendsen, S. (2014). Method for a component-based
economic optimisation in design of whole building renovation versus
demolishing and rebuilding. *Energy Policy* (65), S. 305-314.

Müller-Jentsch, D. (2011). *avenir suisse*. Von Die ganze Schweiz hätte in London
Platz: [https://www.avenir-suisse.ch/vergleich-greater-london-kanton-zurich/
abgerufen](https://www.avenir-suisse.ch/vergleich-greater-london-kanton-zurich/)

- Müller-Jentsch, D. (2012). *avenir suisse*. Von Wie dicht ist die Schweiz besiedelt?: <https://www.avenir-suisse.ch/wie-dicht-ist-die-schweiz-besiedelt/> abgerufen
- Neue Zürcher Zeitung AG. (2018, 21. April). NZZdomizil. *Neue Zürcher Zeitung*, S. 3.
- Nietzsche, F. (1874). *Vom Nutzen und Nachteil der Historie für das Leben*. Grafrath: Boer Verlag (2017).
- Noonan, D. S. (2007). Finding an Impact of Preservation Policies: Price Effects of Historic Landmarks on Attached Homes in Chicago 1990-1999 (21) 1. *Economic Development Quarterly*, S. 17-33.
- Oberholzer-Leutenegger, S. (2015). *Das Schweizer Parlament*. Von Baurecht harmonisieren. Effizienter und kostengünstiger bauen: <https://www.parlament.ch/de/ratsbetrieb/suche-curia-vista/geschaeft?AffairId=20154035> abgerufen
- Ostrom, E. (1990). *Governing the Commons*. Cambridge: Press Syndicat of the University of Cambridge.
- Ott, B. (2018). *Der Bund*. Von Streit um schützenswerte Bauten in der Stadt Bern: <https://www.derbund.ch/bern/stadt/moderne-bauten-als-freiwild/story/19733242> abgerufen
- Pulver, B. (19. 1. 2015). Wollen wir einige Tausend Gebäude wirklich zum Abbruch freigeben? (A. Schmid, Interviewer)
- Saputelli, C. (2018, 21. Juli). Alles regulieren zu können, halte ich für eine Illusion. *Neue Zürcher Zeitung AG; NZZdomizil*, 3.
- Schalcher, H.-R. (2017). Planen und Bauen im Wandel. *Neue Zürcher Zeitung AG; NZZdomizil*, 3.
- Scharnigg, M. (2018). Das gelobte Land. *Der Bund (Tamedia Espace AG)*, 25.
- Scherrer, L. (2018). Mehr «bezahlbarer» Wohnraum heisst vor allem mehr Klientelpolitik. *Neue Zürcher Zeitung AG*, <https://www.nzz.ch/meinung/mehr-bezahlbarer-wohnraum-heisst-vor-allem-mehr-klientelpolitik-ld.1368198>.

- Schindler, D. (2017). Knatsch mit Denkmalpflege. *Schweizerische Gewerbezeitung*, 3.
- Schlichtman, J. J., & Patch, J. (2014). Gentrifier? Who, Me? Interrogating the Gentrifier in the Mirror. *International Journal of Urban and Regional Research*, S. 1491-1508.
- Schmid, A. (2015). Powerplay gegen die Denkmalpflege. *Der Bund*, 17.
- Schneeberger, P. (2017). Bauzonen gibt es zuhauf, aber oft am falschen Ort. *Neue Zürcher Zeitung NZZ*.
- Schönenberger, M. (2018, 24. August). Die schleichende Zentralisierung muss aufhören. *Neue Zürcher Zeitung NZZ*, S. 1.
- Schubiger, B. (2018, 21. Februar). Für eine effektivere Denkmalpflege. *Neue Zürcher Zeitung NZZ*.
- Schweizerische Vereinigung für Landesplanung VLP-ASPAN. (2018). *Ortsbildschutz und Verdichtung*. Bern: VLP-ASPAN.
- Schweizerische Vereinigung für Landesplanung VLP-ASPAN. (kein Datum). *Raumplanung in der Schweiz: Eine Kurzeinführung*. Bern: VLP-ASPAN.
- Simon, A. (2011). Zürich wird Ersatzneugebaut. *Hochparterre: Zeitschrift für Architektur und Design*, S. 24.
- Skoczek, M., & Holzhey, M. (2018, 28. Februar). *Immobilienmarkt*. Von Bauland: genügend Platz für alle:
<https://www.ubs.com/magazines/insights/de/eigenheim/2018/bauland-genuegend-platz-fuer-alle.html> abgerufen
- Soja, E., & Kanai, M. (2007). The urbanization of the world. *The endless city*, S. 54-69.
- Sommer, P. (2015). *Denkmalpflege im Visier des Bernischen Grossen Rates*. 2015: Kantonal-Bernischer Baumeisterverband.
- Staub, P., & Rütter, H. (2014). *Die volkswirtschaftliche Bedeutung der Immobilienwirtschaft der Schweiz (Kurzbericht)*. Zürich: HEV Schweiz.

- Sulc, A. (2018). *Der Bund*. Von Und plötzlich hält die Brücke 25 Jahre länger:
<https://www.derbund.ch/bern/kanton/Und-ploetzlich-haelt-die-Bruecke-25-Jahre-laenger/story/15906785> abgerufen
- Sulzer, J. (2015). *Schweizerischer Nationalfonds*. Von Mehr Dichte im "Stadtland Schweiz" verlangt nach mehr urbaner Qualität:
<http://www.snf.ch/de/fokusForschung/newsroom/Seiten/news-150528-medienmitteilung-mehr-dichte-im-stadtland-schweiz-fordert-nach-mehr-urbaner-qualitaet.aspx> abgerufen
- Taleb, N. N. (2018, 5. März). *Medium*. Von What do I mean by Skin in the Game? My Own Version: <https://medium.com/incerto/what-do-i-mean-by-skin-in-the-game-my-own-version-cc858dc73260> abgerufen
- Taubenböck, H., Wurm, M., Esch, T., & Dech, S. (2015). *Globale Urbanisierung*. Heidelberg: Springer-Verlag.
- Troxler, I. (2016). *Neue Zürcher Zeitung*. Von Nicht umsetzbar:
<https://www.nzz.ch/zuerich/aktuell/inventar-schuetzenswerter-ortsbilder-nicht-umsetzbar-ld.116163> abgerufen
- UN Habitat. (2008). *State of the World's Cities 2008/2009*. London: Earthscan.
- Von Graffenried, A. (2014). *Das Schweizer Parlament*. Von Verdichtetes Bauen in Ortszentren fördern, aber wie?: <https://www.parlament.ch/de/ratsbetrieb/suche-curia-vista/geschaeft?AffairId=20143806> abgerufen
- Waldmann, B. (2003). *Bauen und Denkmalschutz*. Freiburg: Institut für Schweizerisches und Internationales Baurecht, Universität Freiburg i.Ue.
- Winson-Geideman, K., Jourdan, D., & Gao, S. (2011). The Impact of Age on the Value of Historic Homes in a Nationally Recognized Historic District. *Journal of Real Estate Research* (33), S. 25-48.
- Wüest Partner AG. (2015, 2). *Immo-Monitoring*. Zürich: Verlag WP.
- Wüest Partner AG. (2017). *Baurecht unter der Lupe. Schlussbericht*. Grenchen: Bundesamt für Wohnungswesen.

10. Anhang

Fragebogen zum Umgang mit alten Häusern (Untersuchungs- und Kontrollgruppe)

- Der Fragebogen wurde von GfK in ein Online-Tool überführt.
- Die blauen Textmarkierungen zeigen die Unterschiede zwischen dem Untersuchungs- und dem Kontrollfragebogen auf. Im Kontrollfragebogen wurden der blaue Text ausgeblendet.
- Die Reihenfolge der Bilderpaare (Frage 3) wurde zufällig festgelegt.
- Der Fragebogen wurde mit Angaben zur Person (Alter, Geschlecht, etc.) ergänzt.

Fragebogen zum Umgang mit alten Häusern in der Schweiz

Sehr geehrte Damen und Herren

Vielen Dank für die Beantwortung des vorliegenden Fragebogens zum Umgang mit alten Häusern in der Schweiz. Der Fragebogen ist Bestandteil der Abschlussarbeit des Studiums zum MAS in Real Estate (Immobilienwissenschaften) der Universität Zürich. Ihre Angaben werden anonym und vertraulich behandelt und ausschliesslich im Rahmen dieser Arbeit verwendet.

Bitte kreuzen Sie jeweils nur eine der vorhandenen Antwortmöglichkeit an. Zeitbedarf: 5 Minuten











-
1. Was gefällt Ihnen grundsätzlich besser, ein **denkmalgeschütztes**, altes Haus (älter als 30 Jahre) oder ein Neubau (jünger als 5 Jahre)?

Altbau	Neubau	Ist mir egal
--------	--------	--------------

2. Was finden Sie besser: Den Abbruch und Neubau eines alten Hauses oder eine Renovation?

Abbruch & Neubau	Renovation	Ist mir egal
------------------	------------	--------------

3. Die Häuser in den folgenden Abbildungen stehen an zentralen Lagen. **Stellen Sie sich vor, dass die Gemeinde Eigentümerin des Bodens nicht aber der Häuser ist. Die Häuser gehören Privatpersonen. Die Gemeinde erhält für die Benützung des Bodens vom Hausbesitzer einen Zins. Bei einem Neubau erhält die Gemeinde in Zukunft mehr Zins vom Hausbesitzer.** Auf der linken Seite sehen Sie jeweils ein bestehendes altes Haus und auf der rechten Seite ein modernes Neubau-Projekt. Sollen die Häuser auf der linken Seite renoviert werden oder sollen sie abgerissen und durch einen grösseren Neubau ersetzt werden? Bitte treffen Sie bei jedem Bilderpaar eine Wahl.

Bestehendes altes Haus renovieren (Foto 1)	Neubau-Projekt erstellen (Foto 2)
	
Bestehendes altes Haus renovieren (Foto 3)	Neubau-Projekt erstellen (Foto 4)
	
Bestehendes altes Haus renovieren (Foto 5)	Neubau-Projekt erstellen (Foto 6)
	
Bestehendes altes Haus renovieren (Foto 7)	Neubau-Projekt erstellen (Foto 8)
	
Bestehendes altes Haus renovieren (Foto 9)	Neubau-Projekt erstellen (Foto 10)
	

4. In der Schweiz ist Denkmalschutz Sache der Behörden. Sind Sie der Meinung, dass in Ihrer Wohngemeinde demokratisch abgestimmt werden sollte, ob ein Haus erhalten und unter Denkmalschutz gestellt wird, **sofern das Land auf welchem das Haus steht, im Besitz der Gemeinde ist?**

Ja, abstimmen	Nein, nicht abstimmen	Ist mir egal
---------------	-----------------------	--------------

5. Welcher Ansatz sollte beim Denkmalschutz am ehesten angewendet werden?

Schutz eines einzelnen Hauses	Schutz mehrerer ähnlicher Häuser	Schutz eines ganzen Quartiers	Überhaupt kein Schutz
-------------------------------	----------------------------------	-------------------------------	-----------------------

6. Aus welchem Grund soll ein historisches Haus aus Ihrer Sicht am ehesten erhalten werden?

Weil es vielen Leuten gefällt	Weil es eine Funktion und Bedeutung hat	Weil es alt ist	Es gibt keinen Grund, ein Haus zu erhalten
-------------------------------	---	-----------------	--

Herzlichen Dank für Ihre Teilnahme an dieser Umfrage. Sollten Sie Fragen zur Umfrage haben, so können Sie mich gerne kontaktieren.

(Kontaktangaben)

Daten Auswertung

Datensatz: Umfrage MAS Real Estate UZH_Umgang mit alten Haeusern Juli 2018_Nik_Reust_Kopie im SPSS Format (sav) wird in elektronischer Form eingereicht.

Der Autor stellt den IBM SPSS-25 Datensatz den Ausbildungsverantwortlichen des CUREM, UZH zur Verfügung. Allenfalls kann damit eine Einführung zu SPSS gemacht werden oder der Datensatz könnte für Statistikübungen verwendet werden.

Ehrenwörtliche Erklärung

Ich versichere hiermit, dass ich die vorliegende Arbeit mit dem Thema «Sollen historische Liegenschaften in Ortskernen Neubauten weichen? Empirische Untersuchung mit Baurechtsliegenschaften» selbstständig verfasst und keine anderen Hilfsmittel als die angegebenen benutzt habe. Alle Stellen die wörtlich oder sinngemäss aus veröffentlichten oder nicht veröffentlichten Schriften entnommen sind, habe ich in jedem einzelnen Falle durch Angabe der Quelle (auch der verwendeten Sekundärliteratur) als Entlehnung kenntlich gemacht.

Die Arbeit hat in gleicher oder ähnlicher Form noch keiner anderen Prüfungsbehörde vorgelegen und wurde auch noch nicht veröffentlicht.

Köniz, den 3. September 2018

__sig. Reust_____

Nik Reust