

Vortrag Rolf Stalder

KMU-Podium 06.11.2025

Rolf Stalder
Architekt



ARCHITEKT ROLF STALDER AG

Helsinki-Strasse 7, 4142 Münchenstein
rolf.stalder@rolfstalder.ch +41 79 415 35 01

www.rolfstalder.ch

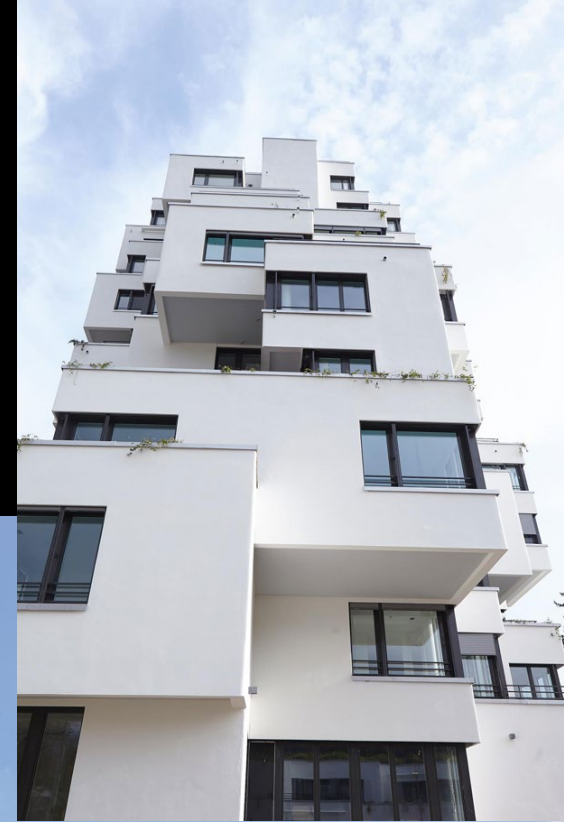


Wohnen mit Weitblick – warum unser Traumhaus vielleicht ein Stockwerk höher liegt.

Über das Glück im Eigenheim, die Grenzen des Bodens – und die Chancen für mehr Leben auf weniger Land. Das Schweizer Eigenheim: geliebt, gebaut – und manchmal verbaut.

Wo steht dieses Gebäude?

Das höchste Haus Münchensteins – von Architekt Rolf Stalder.



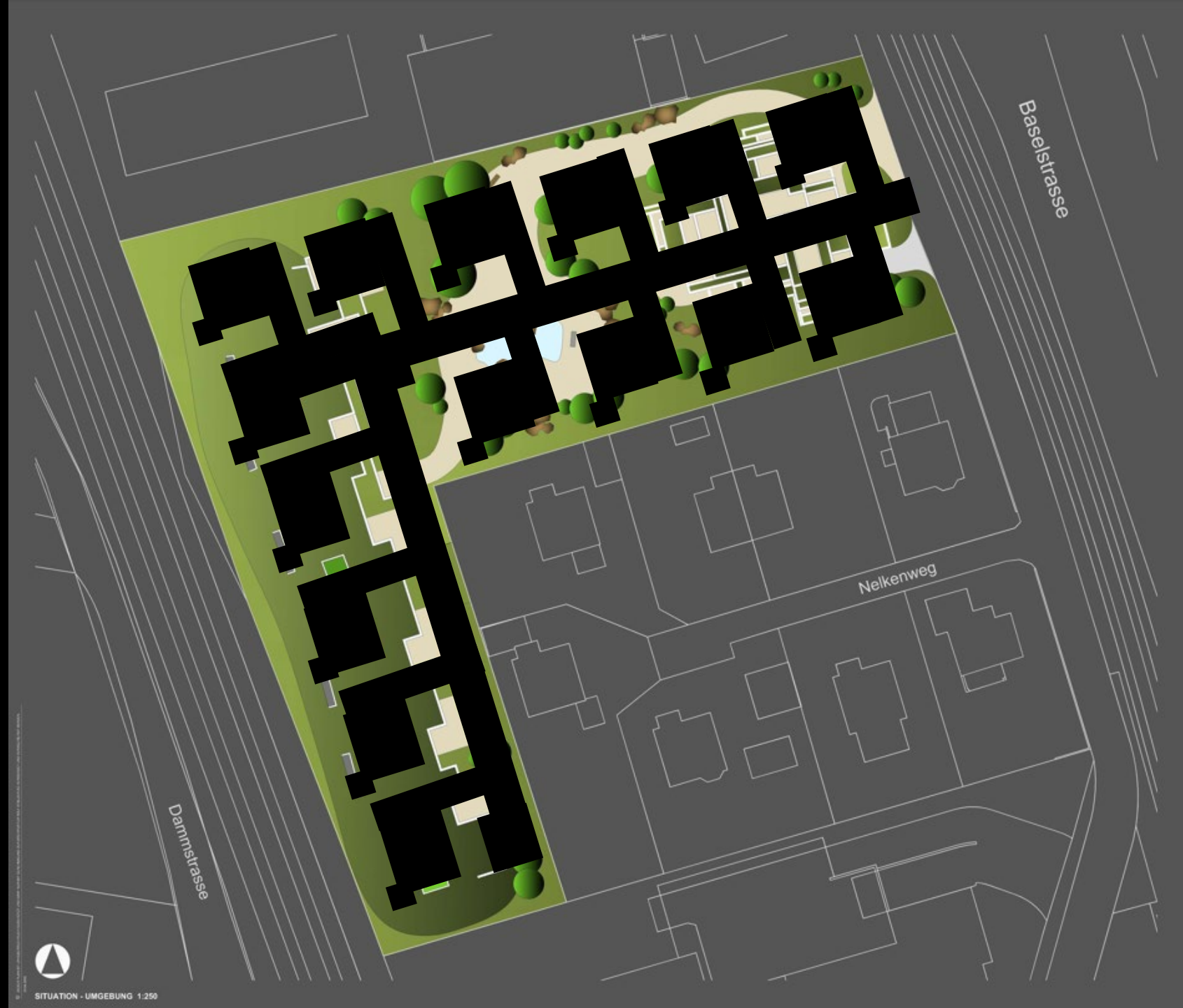
Grundstücksfläche: 5'000 m²

Zonenrecht:

erlaubt: 35% = 1'750 m² Wohnfläche

Oberflächenversiegelung:

- Teppichsiedlung 15 Einfamilienhäuser
- Garagen / Carports
- Privatstrassen, Wendeplätze, Garagenvorfahrten



Mit Quartierplan:

3x mehr Wohnfläche als nach Zonenrecht
= 5'000 m² Wohnfläche

trotz 3x mehr Wohnfläche **doppelt so viel Grünfläche** und Natur

Anstelle 15 Einfamilienhäuser 36 individuelle
3.5 bis 6.5 Zimmer Terrassen- und
Gartenwohnungen

Zuzüglich Arztpraxis im Erdgeschoss und
Aula mit Gemeinschaftsküche am Park

Wohnungen gleich gross wie Einfamilienhäuser
aber **halb so teuer**

- Mit Lift in Wohnungen
- Leben auf einer Ebene
- Gartenhäuser mit eigenen Gärten
- Schwebende Gärten
- Holzschnitzelheizung
- Parkieren unterirdisch







Wer bin ich?

1988 bis 2021

- Rolf Stalder, geboren am 09.08.1966 in Basel
- Nach sechs Jahren Latein und 1 Jahr vor der Matura stieg ich aus dem Gymnasium aus, stand frühmorgens für die Basler Müllabfuhr auf den Kehrrichtwagen – und sammelte den Basler Müll ein. Danach arbeitete ich am Fließband und auf dem Bau
- 1984 – 1988 Lehre als Hochbauzeichner
- 1988 Militär als Motorradfahrer und Akquisitionszeit (600 Rekruten)

Eine Woche nach dem Militär:

- 1. November 1988 – 22-jährig Gründung Firma Architektur Rolf Stalder
- Startkapital CHF 5'000.-
- Im Alter von 25 erste Mitarbeiter eingestellt, 2024 - 50 Mitarbeitende
- Zusätzliche Firmengründungen:
 - Totalunternehmung Rolf Stalder AG – *als TU / GU (Kosten-/Termingarantien)*
 - GPCON – *für Labor- und Pharmaaufträge (Novartis als Kunde)*
 - RS & Co. - *als Investor*
 - Projektentwicklung Rolf Stalder AG – *als Projektentwickler*
- Einstieg in die Gastronomie: Eigenes Restaurant über 10 Jahre

Die Wende

ars.

ARCHITEKT ROLF STALDER

2021

33 respektive 37 Jahre sind genug. Alles untergeordnet. Jetzt bin ich dran.

- 2021 Verkauf von 85% meiner Aktien an 3 Nachfolger
- 2022 Namenswechsel von ARCHITEKTUR ROLF STALDER AG auf den Kürzel ARS (Würdigung Gründergeschichte und auf Latein „Kunst“)
- 60% und VRP
- 2024 bei ARS-Ausstieg als VRP und Reduktion auf 40% bei ARS
- 2025 letzter Schritt: Komplettausstieg und Verkauf Restaktien

ab 2025 - *Vom grossen Orchester zur Partitur*

Voller Fokus auf meine Solokarriere **im Trio - mit Kunsthistorikerin und Treuhänder**

«Ich habe mir die Freiheit erarbeitet, wählen zu dürfen – und gestalte nur noch, was mich wirklich packt. Es sind Projekte mit Seele – anspruchsvoll, inspirierend, einzigartig.»

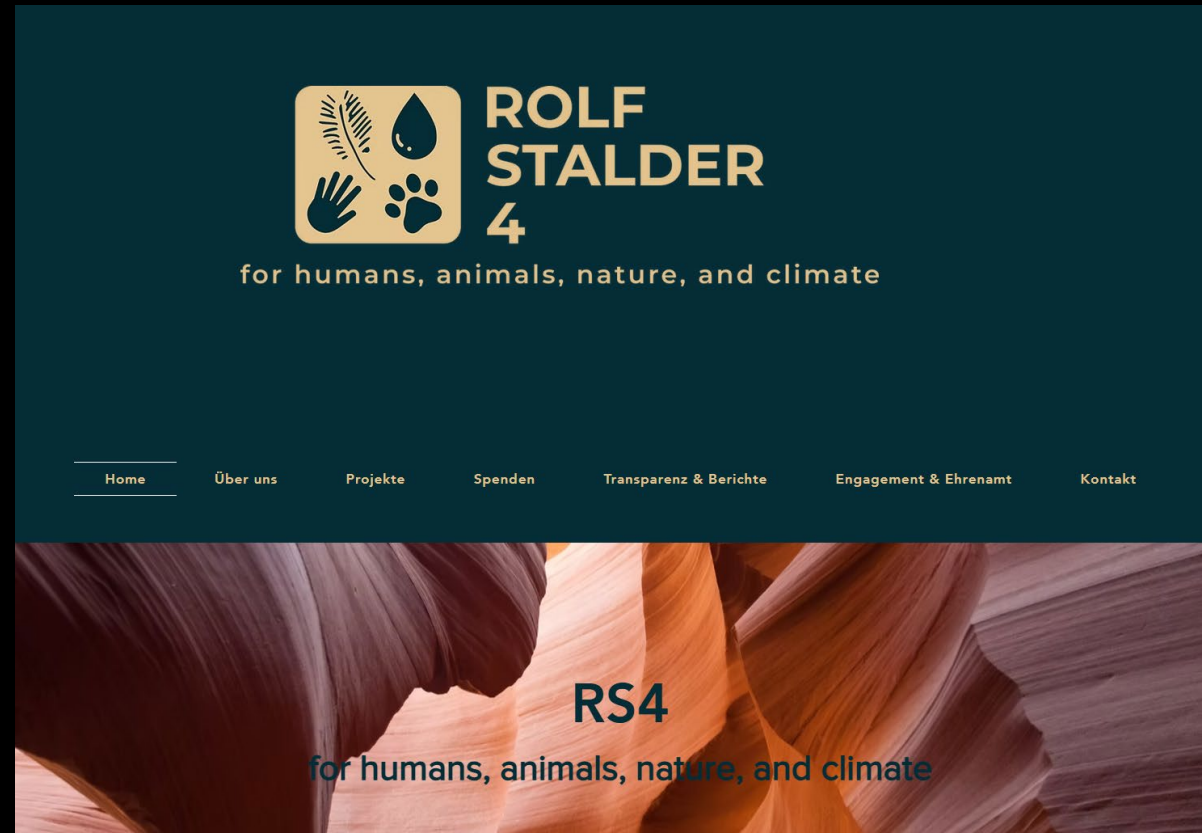
Die neue Firma heisst wieder, wie sie immer hiess – noch personifizierter:

Architekt Rolf Stalder AG

Ein Name – eine Marke seit 1988.

Humanitäre Arbeit:

Gründung RS4 – Rolf Stalder 4 www.rs4-rolfstalder4.ch



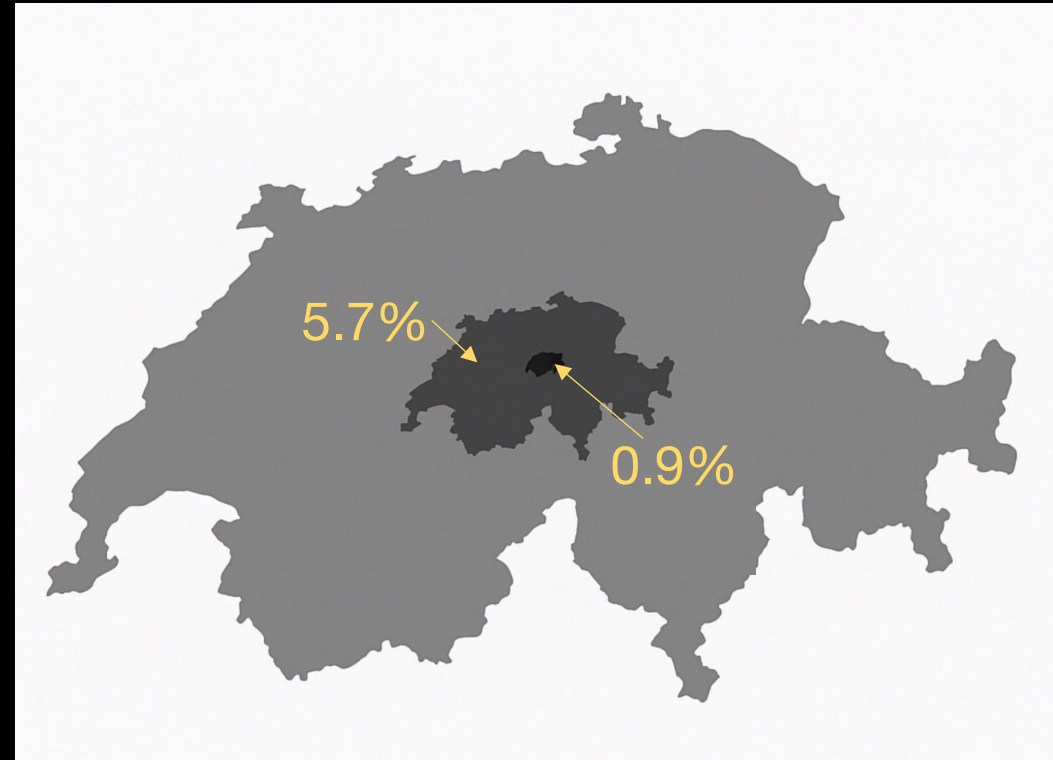
Rotary Club Bottmingen-Birseck:

- Präsident der Gemeindienstkommission

Das Verdichtungs-Potenzial der Schweiz

Gesamtfläche: 41'285 km² / 4'128'500 ha

- 5.7% davon Bauzone
- 4.8% bereits genutzt / überbaut
- 0.9% der Schweiz sind ungenutzte Bauzonenfläche



In der Schweiz sind 67% der Bauzonen Wohn-/Mischzonen

Davon sind 9 bis 17% unüberbaut = 14'000 bis 26'700 ha

Frage:

Für wie viele Menschen können wir auf den unüberbauten Flächen noch Wohnungen bauen?

- Dichteannahmen (realistisch-mittel): 60 Einwohner pro ha

= 390'000 bis 735'000 Wohnungen

= 850'000 bis 1'600'000 Menschen (Schnitt 2.18 Personen pro Haushalt)

Innenentwicklungs-Potenzial

bebaut / unbebaut exkl. Zonenrechtliche Massnahmen = freie Kapazität

Gemäss Schätzungen (ETH):

- 1'000'000 bis 1'800'000 zusätzliche Einwohner
- = 460'000 bis 830'000 Wohnungen

Gedankenspiel

Wenn wir jedes Haus der Schweiz um ein Stockwerk erhöhen:

- + 1'640'000 mehr Wohnungen
- + 3'600'000 mehr Einwohner

Fazit :

Wir haben kein Platz- und Potenzialproblem

Denn:

- Freie Kapazität = + 850'000 bis 1'600'000 Einwohner
- Innere Verdichtung = + 1'000'000 bis 1'800'000 Einwohner
- Idee + 1 Stockwerk = + 3'600'000 Einwohner

Bemerkungen:

Auf folgende Fragen und Folgen gehe ich in diesem Referat nicht ein.

- *Soll die Schweiz von 10 Mio. auf 13 Mio. wachsen?*
- *Wohin gehen die vielen Kinder in die Schule?*
- *Wie lösen wir die Infrastrukturen, den Verkehrs-Stau?*
- *USW.*

In einem kleinen Dorf habe ich diese Fragestellungen erlebt:

Nuglar:

vor langer Zeit baute ich in Nuglar / SO so viele Häuser,
dass ich dem Dorf **innen 3 Jahren**
15% mehr Einwohner brachte.

Musste beim Gemeinderat antanzen und wurde mit Fragen konfrontiert:

- *...hey Stalder, wie bringen wir die vielen neuen Kinder in unserem dafür viel zu kleinen Kindergarten unter?*



Akzeptanz der Verdichtung: Einsprachen

Provokative These:

«Verdichtung via gelockerte Baugesetze und Zonenrechte geht nur schnell, wenn man Demokratie- und Einspracherechte aushebelt.»

Zuspitzung = wunder Punkt:

- Einsprache- und Beschwerdeweg = zentraler Teil des Schweizer Rechtsstaat. Geben Gehör.

Frage weniger ob sie legitim sind (sie sind es), sondern wie man sie schlanker, fairer und missbrauchsresistenter organisiert.

Das Nachbarschafts-Paradox:

«Ich habe gebaut – aber neben mir bitte nichts Höheres!»

Bestandes-Schutz-Mentalität und Innenentwicklung kollidieren.

- Schattenwurf, Privatheit, Verkehr, Lärm
- ...und nicht selten die (irrige) Berufung auf «Recht auf Aussicht». Gibt es nicht. Geschützt sind übermässige Immissionen (Art, 684 ZGB), nicht die unverbaute Aussicht.

Was man darf – und wie es (manchmal) ausgenutzt wird:

«Druckmittel-Einsprachen»

- mehr als die Hälfte als Druckmittel um rechtlich nicht erforderliche Anpassungen zu erzwingen
- finanzielle / materielle Abgeltungen in $\frac{1}{4}$ der Fälle
- rund die Hälfte der Einsprachen werden zurückgezogen
- Projektanpassungen in nur 21 von 45 Fällen
- Median-Verzögerungen: 12 Wochen
- Durchschnittliche Mehrkosten: 2.7% der Baukosten

Kurze Auflockerung

«Burj Al Babas»

Dieser Investor hat Verdichtung & «my home is my castle» falsch verstanden

Burj Al Babas in der Türkei – 700 Mini-Schlösser. Ein Immobilienfiasko der Extraklasse





Stichwort «my home is my castle»:

Für wen wollen wir eigentlich verdichten?

Bei den 18 bis 30-Jährigen ohne Wohneigentum wünschen sich rund 74% in Zukunft ein Eigenheim.

Aber wie leisten?

Ein kleines bis mittleres Einfamilienhaus kostet:

- in Basel 1'800'000.-
- in Breitenbach 1'200'000.-

In Basel muss man 360'000.- Eigenmittel beibringen / in Breitenbach 240'000.-.

Um eine Hypothek in Höhe von 1'440'000.- in Basel zu erhalten, muss man ein **Familieneinkommen von 240'000.-** nachweisen **in Breitenbach 160'000.-**.

Der Medianlohn (2022):

- 6'788 brutto/Monat pro Vollzeitperson
- wenn beide 100% arbeiten = 162'912.- brutto/Jahr

Mehr als 80'000.- verdienen ca. 39.0% der Erwerbstätigen

Mehr als 160'000.- verdienen ca. 4.6% der Erwerbstätigen.

Man braucht und wünscht sich für den Nachwuchs (eigener Garten) in jungen Jahren ein Eigenheim. Sagen wir mal zwischen 30 und 35jährig.

Herausforderung **Nr. 1** (ohne Erbschaft):

- *Wie spare ich bis ich 30/35 Jahre alt bin 160'000.- bis 240'000.-?*

Herausforderung **Nr. 2**:

- Ein Familienmitglied will auf die Kinder achten. *Wie verdiene ich 160'000.- bis 240'000.-pro Jahr? Dies tun weniger als 3.9% der Erwerbstätigen in der Schweiz.*

Ohne Erbschaft und Doppelverdiene ist
Wohneigentum in der Schweiz unerschwinglich.

Jetzt haben wir den Salat!

Für wen genau wollen wir verdichten?

Die Welt
der
Mietwohnungen

Warum werden Mietwohnungen auch immer weniger gebaut? Trotz Wohnungsnot und Leerwohnungsbestand von 0.8% (BS)

Die Rechnung geht bei Neubauten in 8 von 10 Fällen nicht auf. Eignen sich nicht als Mietobjekte.

Bauland zu teuer. Müsste rund 25% der Anlagekosten sein – oft jedoch 50%.

Bruttorenditen krachen auf 2.5 bis 3.0% zusammen. (Zielrendite 4.5% / auch aus Bankensicht / Ertragswertberechnung / inkl. Reserve Leerwohnungsbestand und Rücklagen)

Darum werden Eigentumswohnungen gebaut. An der Zielgruppe «Junge Familien» vorbei. Für eine ältere Zielgruppe, die die Finanzen öfter im Trockenen haben.

Bei Eigentumswohnungen geht die Rechnung auf – **zieht Spekulation an.**

Ich zeige Ihnen mit einer simplen Rechnung warum!

In Basel kostet der Quadratmeter Eigentumswohnung 11'000.-.

Bei Ziel-Bruttorendite: 4.5% kostet die Miete für dieser Quadratmeter 495.- pro Jahr.

Eine 100 m² grosse Wohnung somit 49'500.- pro Jahr respektive 4'125.- pro Monat ohne Heiz-/ Nebenkosten.
= unvermietbar, weil doppelt so teuer wie eine Miete sein darf (in BS und Umgebung)

Üblich sind Mietpreise von 240.- bis 280.- pro m².

Die Wohnung würde normale 24'000.- bis 28'000.- pro Jahr respektive 2'000.- bis 2'333.- pro Monat kosten.

Konsequenz:

- Bruttorendite kracht auf knapp über 2.0% zusammen. = hochriskant.

Steigen die historisch tiefen Hypothekarzinsen auf über 2.0%, oder resultieren Leerstände und Unvorhergesehenes, so macht der Investor Verlust.

Fassen wir zusammen:

Ein Eigenheim kann man sich nicht mehr leisten.

Mietwohnungen werden zu wenig gebaut.

=

Wohnungsnot

Lösung:

Wir müssen eben doch
verdichten

Nicht mit dem Ziel die Schweiz um 3 Mio. Menschen
grösser zu machen,

sondern um erschwinglichen Wohnraum zu
schaffen

für jede Frau / jeden Mann / jede junge Familie

egal ob in Miete oder im Eigentum

Think Tank



Gehen Sie auf unsere Webseite
www.rolfstalder.ch

Drücken sie auf **diesen link**
hier stehen die Lösungen ☺



ESSAYS
FORSCHUNG
VISIONEN
THINK TANK

	ROLF STALDER ESSAY NR. 1 V. 17. JUNI INNOVATIVE RAUMWIRTSCHAFT _VOM GÄSTEZIMMER ZUM AIRBNB TRAKT	DOWNLOAD	
	ROLF STALDER ESSAY NR. 2 V. 17. JUNI LEBENSÄÄUME STATT GÄNGE _EIN PLÄDOYER FÜR EFFIZIENTE ARCHITEKTUR	DOWNLOAD	
	ROLF STALDER ESSAY NR. 3 V. 17. JUNI WAS HABEN NARZISTISCHE GEBÄUDEHÜLLEN MIT EINER OPER ZU TUN _VISUELLE DOSSONANZEN	DOWNLOAD	
	ROLF STALDER ESSAY NR. 4 V. 24. JUNI VON DER BAULANDVERSCHWENDUNG ZUR VERTIKALEN LEBENSWEISE & GESTAPELTES BAULAND	DOWNLOAD	
	ROLF STALDER ESSAY NR. 5 V. 26. JUNI WOHNTRÄUME UND WIRKLICHKEIT	DOWNLOAD	
	ROLF STALDER ESSAY NR. 6 V. 26. AUGUST ARCHITEKTUR, DIE GESCHICHTEN WEBT _ VOM ERBE ZUR ZUKUNFT MIT STOLZ UND SEELE	DOWNLOAD	
	ROLF STALDER ESSAY NR. 7 V. 30. AUGUST DIE SENSIBILITÄT DER ARCHITEKTUR UND DIE GESCHICHTEN IN HÄUSERN	DOWNLOAD	
	ROLF STALDER ESSAY NR. 8 V. 30. AUGUST „ZUERST PRÄGT DER MENSCH DEN RAUM, DANN PRÄGT DER RAUM DEN MENSCHEN“	DOWNLOAD	
	ROLF STALDER ESSAY NR. 9 V. 9. SEPTEMBER DIE SCHWEIZER ZONEN FÜR „GEHÄUSEL“ EIN PROVOKATIVER REFORMVORSCHLAG ZUR VERDICHTUNG	DOWNLOAD	
	ROLF STALDER ESSAY NR. 10 V. 10. SEPTEMBER VOM ABGRUND UND DEM FEUER WIE GEDANKEN DEN UNTERNEHMER FORMEN	DOWNLOAD	
	ROLF STALDER ESSAY NR. 11 V. 22. SEPTEMBER DEN DESIGNPROZESS VERSTEHT MAN NUR RÜCKWÄRTS, DOCH LEBEN MUSS MAN IHN VORWÄRTS	DOWNLOAD	
	ROLF STALDER ESSAY NR. 12 V. 17. OKTOBER MARKTWIRTSCHAFT UND DIE ZUKUNFT DES WOHNUNGSBAUS IN BASEL-STADT – WARUM FREIHEIT DIE CLEVERSTE LÖSUNG IST	DOWNLOAD	
	ROLF STALDER ESSAY NR. 13 V. 13. APRIL ARCHITEKT ROLF STALDER AG EIN ARCHITEKT ROLF STALDER UND EINE KUNSTHISTORIKERIN JULIA SCHAFER	DOWNLOAD	

Essay Nr. 2 vom 17. Juni 2024

Lebensräume statt Gänge

Ein Plädoyer für
Effiziente Architektur

Essay Nr. 5 vom 26. Juni 2024

Wohnträume und Wirklichkeit.

Wer kann sich noch ein Eigenheim
in der Schweiz leisten?

Essay Nr. 4 vom 24. Juni 2024

Von der Baulandverschwendung zur
vertikalen Lebensweise.

& gestapeltes Bauland.

Essay Nr. 9 vom 9. September 2024

Die Schweizer Zonen für „Gehäusel“:
Ein provokativer Reformvorschlag zur
Verdichtung

Essay Nr. 12 vom 17. Oktober 2024

Marktwirtschaft und die Zukunft des
Wohnungsbaus in Basel-Stadt – Warum
Freiheit die cleverste Lösung ist

Haben sie noch 2 Stunden
Zeit?

Nein?

Also, ich fasse zusammen

In Essay Nr. 2

«Lebensräume statt Gänge Ein Plädoyer für Effiziente Architektur»

erforschen wir:

Thema: wie man die Tendenz «immer mehr Wohnraum in m² pro Person» stoppen und reduzieren können.

Lösung und Behauptung:

- Hat eine grosse Wohnung 250 m² Wohnfläche, so ist üblicherweise 20% davon Gang-Zone.
- Entwickeln wir intelligente Grundrisse (das geht!), so können wir diese nutzlose Fläche um 10% reduzieren.

Die Wohnung muss nur noch 225 m² gross sein und kostet ca. 250'000.- weniger.

In Essay Nr. 4

«Von der Baulandverschwendung zur vertikalen Lebensweise & gestapeltes Bauland»

erforschen wir:

Fakten zur Flächeneffizienz:

- 300 Einfamilienhäuser benötigen 150'000 m² Grundfläche.
- gesetzliche Grenzabstände gehen 21'600 m² ungenutzte Fläche = rund 72 m² pro Haus verloren.

Baut man begrünte «Stoll-Türme» oder stapelt Bauland übereinander (in Entwicklung – bald in den Medien:-), so entstehen anstelle 300 Einfamilienhäuser 972 Wohnungen gleicher Wohnflächen.

Werkleitungsbau-Infrastrukturkosten (keine 300 Hausanschlüsse), Strassenbau, etc. reduzieren sich massiv. Hohe Kosteneinsparung.

Wirtschaftliche und soziale Implikationen:

- Potenzielle wirtschaftliche Vorteile enorm.
- Wert des eingesparten Lands und reduzierter Infrastrukturkosten bei einem durchschnittlichen Landpreis von 1'500 pro m² = Landeinsparung in diesem Modellvergleich von 108 Mio.

Ich erinnere an den Landanteil pro Anlagekosten.

In Essay Nr. 9

«Die Schweizer Zonen für Gehäusel – Ein provokativer Reformvorschlag zur Verdichtung» erforschen wir:

Fakten zur Flächennutzung:

- In Einfamilienhauszonen wohnen 1 bis 2 Haushalte = 2 bis 6 Personen
- In Städten wohnen 30 bis 100 Menschen auf 1'000 m² Land

= in urbanen Gebieten leben 5 bis 10x so viele Menschen auf vergleichbarer Fläche wie in Einfamilienhauszonen

Provokativer Reformvorschlag:

- Weg mit Bebauungsziffern und keine Grenzabstandsvorschriften mehr
 - *dafür mindestens 20% der Grundstücksfläche Grünfläche / maximale Gebäudehöhe und Brandschutzvorschriften / mindestens 15% Fensterflächen der Raumfläche*
- Reduzierte Strassenabstände
 - *dafür Pflanzpflicht hochstämmige Bäume (Kühlung Strassenraum)*

Kritik und Ängste:

Die Herausforderungen der Reform und wie man ihnen begegnet:

- *«Die Quartiere verkommen zu Slums»*
- *«Der Pöbel zieht ein und der Wert der Immobilie sinkt»*
- *Verkehrschaos und Stau werden zunehmen»*
- *Der Charakter der Villenquartiere geht verloren»*

Antworten siehe Essay Nr. 9:

In Essay Nr. 12

«Marktwirtschaft und die Zukunft des Wohnungsbaus in Basel-Stadt – Warum Freiheit die cleverste Lösung ist»
erforschen wir:

In Basel-Stadt erleben wir derzeit einen beispiellosen Versuch, durch **staatliche Eingriffe günstigen Wohnraum zu erzwingen**.

Doch die Folgen dieser Maßnahmen sind fatal: **Die Bautätigkeit ist nahezu zum Erliegen gekommen, Investoren flüchten, Gebäude verfallen, und die Mieten steigen.**

Doch die eigentliche Stärke liegt in der Marktwirtschaft, die durch Freiheit und **Wettbewerb** echte Lösungen bietet – nicht nur kurzfristig, sondern auch nachhaltig und innovativ.

Architekten und Projektentwickler sind durch diese Freiheit gezwungen, kreativ zu denken, **um am Markt bestehen zu können, und das ist der wahre Motor des Fortschritts.**

Ein letzter Anstoss!

Jede Gemeinde scheidet mindestens eine Zone aus.

– unter dem Titel „Verdichtung“–

mit maximaler Flexibilität und minimalen Hürden,
qualitätsgesichert durch ein interdisziplinäres
Wettbewerbsgremium

Kennzahlen – was „erlaubt“ ist, misst sich an Outcomes

- **Dichte:** Ziel-GF/Bruttogeschossfläche +X % ggü. Regelbauweise; Mindest-Wohneinheiten/ha.
- **Bezahlbarkeit:** $\geq 30\%$ Kostenmiete/preisgedämpft; $\geq 30\%$ 4-Zimmer+ (Familien).
- **Mobilität:** Stellplatz-Obergrenze (z. B. ≤ 0.4 /Wohneinheit) + Mobilitätsbudget (ÖV, Sharing).
- **Energie/Klima:** Gebäude-Energie-Standard $\geq$ kantonalem Recht (MuKE), PV-Dachflächenanteil, sommerlicher Hitzeschutz/Freiraumbegrünung (Grünflächenziffer).
- **Umwelt/LSV:** Grundriss-/Fassadenkonzepte zur Lärmerfüllung (Schlafräume ruhig), ggf. Ausnahmelogik nach LSV mit kant. Zustimmung.
- **Sicherheit:** VKF-Nachweis (Evakuierung, Brandabschnitte, Löschwasserversorgung).

Apropos;
zum Abschluss unsere Visionen

Die Basler Sehnsucht nach einem See 😊













In der Physik erzeugt **Verdichtung Wärme**.

Vielleicht brauchen wir genau das.

Ein bisschen mehr Nähe,
die wieder Wärme entstehen lässt.

Wärme.....

- für Chancen.
- für Gesellschaft.
- für Nachbarschaft.

ARCHITEKT ROLF STALDER AG

Helsinki-Strasse 7, 4142 Münchenstein
rolf.stalder@rolfstalder.ch +41 79 415 35 01

www.rolfstalder.ch

www.rolfstalder.ch