

# Das Bundesgesetz über Massnahmen zur Förderung des Wohnungsbaus und dessen bisherige Anwendung

Autor(en): **Vatter, Bernhard**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Bauen + Wohnen = Construction + habitation = Building + home : internationale Zeitschrift**

Band (Jahr): **23 (1969)**

Heft 9: **Wohnungsbau = Construction d'habitation = Housing construction**

PDF erstellt am: **15.08.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-333668>

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

## Das Bundesgesetz über Maßnahmen zur Förderung des Wohnungsbaus und dessen bisherige Anwendung.

Die Lage des schweizerischen Wohnungsmarktes zu Beginn der sechziger Jahre zeigte im wesentlichen folgende Merkmale: großen Nachfrageüberhang im Wohnungsmarkt, insbesondere in den Großstädten; Mietpreisungerechtigkeiten zwischen «Altmietern» und «Neumietern» infolge der noch geltenden Mietpreiskontrollen für Altwohnungen als Überbleibsel aus der Kriegswirtschaft; ein bis aufs äußerste angespanntes Baugewerbe, welches keine Kapazitäten für eine echte Produktivitätssteigerung freimachen konnte; eine übermäßige Bodenpreissteigerung infolge Fehlens von genügend erschlossenem Bauland; gleichzeitig steigende Baukosten, resultierend aus zu hohem Lohnniveau und zu hohem Anteil der Löhne an den Gesamtbaukosten. Dies alles in einer Zeit der überhitzten Konjunkturlage, wo das Investitionsvolumen der Ersparnisbildung vorausgeeilt war und die bekannten Konjunkturdämpfungsmaßnahmen nach sich zog.

In dieser Situation wurde klar, daß allein mit den restriktiven Maßnahmen der Mietpreiskontrollen und der Mietpreisüberwachung keine grundsätzliche Besserung auf dem Wohnungsmarkt zu erwarten war. Im Gegenteil, das Ziel mußte der sukzessive Übergang zum freien Wohnungsmarkt sein, wobei jedoch mit einem System aktiver Maßnahmen soziale Härten gegenüber wirtschaftlich benachteiligten Gruppen (Minderbemittelten, kinderreichen Familien, betagten Ehepaaren) vermieden werden sollten. Gleichzeitig sollte mit diesen Maßnahmen ein besseres Gleichgewicht für alle Wohnkategorien und alle Wohnregionen erreicht werden; d. h. es sollten insbesondere genügend erschwingliche Wohnungen in jeder Größenklasse bereitgestellt und die übermäßige Ballung der Bevölkerung in den Großstädten gesteuert werden.

Im Sektor Vorfabrikation verhindern das Fehlen einer einheitlichen Maß- und Modulordnung sowie die Vielzahl voneinander abweichender Gemeindebauordnungen die volle Auslastung der Kapazität.

Im Bericht der Eidgenössischen Wohnbaukommission von 1963 wurden diese Mißstände klargestellt und in einem Zehnpunkteprogramm die zu ergreifenden aktiven Maßnahmen formuliert. Daraus ging das Bundesgesetz zur Förderung des Wohnungsbaus hervor, welches am 19. März 1965 in Kraft trat. Mit den dazugehörigen Vollzugsverordnungen I und II vom 22. Februar 1966 bot es nun die Möglichkeit, einerseits durch eine direkt dem Mieter zugute kommende unmittelbare Bundeshilfe und andererseits durch mittelbare Bundeshilfe zur Förderung der Bauforschung und der Landesplanung diesen Mißständen beizukommen. Bevor hier nun auf die tatsächliche Anwendung und die Auswirkung dieses Gesetzes eingegangen wird, soll im folgenden kurz die verantwortliche Organisation auf Bundesebene festgehalten werden:

Eidgenössische Wohnbaukommission

Beratende Expertengruppe in Zusammenarbeit mit dem Eidgenössischen Volkswirtschaftsdepartement

Eidgenössisches Büro für Wohnungsbau (Vollzugsstelle)

Delegierter für Wohnungsbau Berater des Bundesrates in Wohnbaufragen

Unmittelbare Bundeshilfe:

Büro für Wohnungsbau auf Antrag des Kantons

Richtlinien: Bauliche Anforderungen Kostenlimiten

1. Verbilligung der Mietzinse Beiträge an Kapitalverzinsung bis  $\frac{2}{3}$ % der Gesamtinvestition. Setzt doppelte Leistung des Kantons oder Dritter voraus.

Höchstdauer: 20 Jahre.

Gesamtbetrag: 320 Millionen Franken.

Jährlich maximal 5000 Wohnungen.

2. Verbürgung

Bürgerschaftsübernahme bis 40% der Investition (zweite Hypothek). Gesamtbürgerschaftsverpflichtungen 1 Milliarde Franken.

Dauer: 20 Jahre.

3. Kapitalbeschaffung

Darlehen an kantonale Finanzinstitute zu marktüblichem Zins (nur bei allgemeiner Erschwerung der Kapitalbeschaffung).

Gesamtbetrag: 600 Millionen Franken.

Laufzeit der Darlehen: 10 Jahre (Möglichkeit der Verlängerung).

Tatsächliche Verwendung von 1966 bis Sommer 1969

1. Verbilligung etwa 12 000 Wohnungen im Betrag von 124 Millionen Franken (für Laufzeit von 20 Jahren)

2. Bürgschaften etwa 2000 Wohnungen im Betrag von 37 Millionen Franken.

3. Kapitalbeschaffung im Betrag von etwa 100 Millionen Franken.

Mittelbare Bundeshilfe:

Forschungskommission für Wohnungsbau (FKW) (beantragende Stelle)

Richtlinie: Forschungsplan

1. Vergebung von Forschungsaufträgen zur Erhöhung der Wohnbauproduktion.

2. Beiträge bis zu 40% an Forschungsarbeiten ohne direkten Auftrag.

Totalbetrag: 10 Millionen Franken.

Tatsächliche Verwendung von 1966 bis Sommer 1969

Für Bauforschung 2 Millionen Franken.

Institut für Orts-, Regional- und Landesplanung an der ETH (ORL-Institut) (beantragende Stelle)

ORL-Richtlinien

1. Bearbeitung des Besiedlungsleitbildes auf Landesebene (durch ORL-Institut).

2. Beiträge an Orts- und Regionalplanungen (auf Antrag des Kantons) Totalbetrag: 10 Millionen Franken.

Tatsächliche Verwendung von 1966 bis Sommer 1969

Für Landesplanung 2 Millionen Franken.

Beiträge an Orts- und Regionalplanung 2 Millionen Franken.

Im folgenden soll nunmehr von der unmittelbaren Bundeshilfe die Rede sein, da sie in direktem Zusammenhang mit dem in diesem Heft behandelten Thema des sozialen Wohnungsbaus steht.

### 1. Bedingungen

An die Ausrichtung der Bundeshilfe sind selbstverständlich Bedingungen geknüpft. Die Bundeshilfe wird nur, wie es in Artikel 6, Absatz 2, des Gesetzes festgelegt wird, «... für einfache, aber solide, zweckmäßige, rationell geplante und ausgeführte Wohnungen für Familien gewährt, auch wenn sie zu Eigentum erworben werden».

Interessant ist hierbei der Hinweis «... für Familien»; erklärbar dadurch, daß sich dieses Gesetz auf den Familienschutzartikel der Verfassung (Artikel 34 quinquies, Absatz 3) stützt.

Demnach sind für Alleinstehende nur im Falle von Alterswohnungen Beiträge möglich, wenn dieselben eine größere, für eine Familie geeignete Wohnung freigeben.

Mit dem Hinweis auf «... rationell geplante und ausgeführte Wohnungen» wird die Anwendung der mit mittelbarer Bundeshilfe geförderten Bauforschung und Produktionssteigerung postuliert. Außerdem sollen bei diesen Wohnungen und anderem die Kapitalverzinsung nicht höher sein als landesüblich;

die Wohnfläche und die Ausstattung ein bestimmtes Maß erreichen; die Gebäudekosten oder die Umgebungs- und Erschließungskosten ein bestimmtes Maß nicht überschreiten;

die Landkosten im Vergleich zu den Gesamtbaukosten oder zu den in der betreffenden Gegend geltenden Landpreisen nicht übersetzt sein. Gerade diese letzte Bedingung ist an sich nicht völlig unproblematisch, da doch den Projekten in den Prioritätszonen, das heißt vorab in den Vorortgebieten der großen Agglomerationen, wo eher hohe Landpreise bezahlt werden, der Vorrang gegeben werden soll. Die Praxis in den 4 Jahren seit Bestehen des Gesetzes zeigt jedoch, daß trotzdem der Schwerpunkt der subventionierten Wohnbauten in den großen Städten liegt (Genf, Bern, Zürich) und daß sogar in Basel, welches durch diese Bestimmung am härtesten getroffen wurde, Wohnungen mit Bundeshilfe erstellt wurden.

Interessant für den Baufachmann sind vor allem die in der Vollzugsverordnung II festgehaltenen baulichen Anforderungen und kostenmäßigen Limiten.

Hier ist unter anderem festgehalten, daß sich die Überbauungen in die Ortsplanung einfügen sollen (keine Bundeshilfe für außerhalb des Zonenplans gelegene Projekte);

die Empa-Richtlinien über Schallschutz berücksichtigt werden; die Wohnfläche für eine Einzimmerwohnung mindestens 20 m<sup>2</sup> betragen soll und sich für jedes Zimmer um weitere 10 m<sup>2</sup> erhöhen muß (als Wohnfläche gilt die Gesamtfläche der Wohn- und Schlafzimmer zuzüglich der 6 m<sup>2</sup> übersteigende Fläche der Küche sowie der verkehrsfreien Fläche von Wohndielen mit Fenstern ins Freie, wenn diese mindestens 6 m<sup>2</sup> beträgt).

Bei der Bemessung der Zimmerzahl gelten als ganze Zimmer: Wohn- und Schlafzimmer mit wenigstens 8 m<sup>2</sup> Fläche. Als halbe Zimmer werden angerechnet: Wohn- und Schlafräume mit 6 bis 8 m<sup>2</sup> Fläche, Wohnküchen mit mindestens 12 m<sup>2</sup> Fläche, Wohndielen mit verkehrsfreier Fläche

che von mindestens 6 m<sup>2</sup>, Mansarden außerhalb des Wohnungsabschlusses.

Weiter soll jede Wohnung über Warmwasser und genügend Abstellraum verfügen, und bei Wohnungen von 4 und mehr Zimmern sollen Bad und WC getrennt angeordnet sein.

Da die Bundeshilfe auch für Einfamilienhäuser gewährt werden kann, falls «... den Wohnbedürfnissen nicht auf andere Weise angemessen Rechnung getragen werden kann, ferner wenn sie in differenzierten Überbauungen in beschränkter Zahl vorgesehen sind», sind auch hierfür gewisse Bedingungen vorhanden. So sollen diese Einfamilienhäuser rationale Grundrisse aufweisen, im Endausbau mindestens 5 Zimmer aufweisen, auch wenn der Bedarf beim Bezug noch nicht so groß ist, die überbaute Fläche normalerweise 75 m<sup>2</sup> (in Hanglagen und bei erschwerter Kelleraushub 90 m<sup>2</sup>) nicht überschreiten.

Bei Stockwerkseigentum ist für jede Wohnung separat eine Eingabe zu machen.

Am bestimmendsten für ein Bauvorhaben, daß es in den Genuß von Bundeshilfe gelangt, ist jedoch das Einhalten der Kostenlimiten. Diese betragen für die Bruttoanlagekosten einschließlich der Kosten für Bauland, Erschließungs- und Umgebungsarbeiten sowie der Bauzinsen und Gebühren beim Stand des Baukostenindex von Ende Juni 1965 68 000 Franken für die Dreizimmerwohnung und für jedes weitere Zimmer mehr oder weniger plus oder minus 10 000 Franken.

Haute beträgt sie, angepaßt an die Steigerung des Mietpreisindex 73 500 Franken für die Dreizimmerwohnung und 10 500 Franken für jedes Zimmer mehr oder weniger. Selbstverständlich können hierbei Zusatzeinrichtungen, wie Kindergärten und Gemeinschaftsräume, Räume für gewerbliche Zwecke sowie Garagen, ausgeklammert werden.

Die bisherige Praxis zeigte, daß sich innerhalb dieser Limiten in Gebieten mit niedrigen und mittleren Landpreisen durchaus Wohnungen von respektablem Ausstattungs- und hohem Wohnwert bauen lassen, während in den Agglomerationszentren mit hohen Landpreisen nur mittels rationaler Großüberbauungen die Limite eingehalten werden kann. Leider fehlt bis jetzt noch eine systematische vergleichende Aufnahme der mit Bundeshilfe erstellten Wohnbauten, wobei speziell die Gegenüberstellung von Wohnwertkriterien, Kostengruppen und regionalen Abweichungen von Interesse wäre.

## 2. Bestimmungen für die Nutznießer

Da die Bundeshilfe durch Beiträge an die Kapitalverzinsung direkt dem Mieter zugute kommt, sind verständlicherweise auch hier Bestimmungen vorhanden, welche die finanziellen und persönlichen Verhältnisse der möglichen Nutznießer genau abgrenzen.

Die Wichtigsten seien hier in Kürze wiedergegeben:

Familien mit drei und mehr Kindern sind in erster Linie zu berücksichtigen.

Das Brutto-Familieneinkommen darf nicht höher sein als der sechsfache Betrag des verbilligten Mietzinses oder im Maximum 16 000 Franken.

Das Vermögen darf beim Bezug der Wohnung 30 000 Franken nicht überschreiten (zusätzlich je Kind 3000 Franken.)

## 3. Beitrag der Kantone

Es sei hier nochmals betont, daß der jährliche Bundeszuschuß von 2/3% (bei Wohnungen für kinderreiche Familien und Alterswohnungen 1%) eine doppelte so hohe Leistung des Kantons oder Dritter (Gemeinde, Arbeitgeber, Stiftungen) voraussetzt. Die Durchführung der Aktion obliegt denn auch den Kantonen, welche die notwendigen Mietpreis- und Einkommenskontrollen durchzuführen haben und als Auskunftsstellen fungieren. Allerdings haben bis heute noch nicht sämtliche Kantone ihre Anschlußgesetze aufgestellt. Es fehlen noch die Gesetze in Schaffhausen, Appenzell-Innerrhoden und Neuenburg (in Vorbereitung).

Vom Normalfall abweichende Gesetze besitzen die Kantone Aargau (Bundeshilfe nur für Alterswohnungen) und Solothurn (Gemeindebeiträge werden auf alle Gemeinden verteilt).

Einen Sonderfall bildet Genf, welches trotz dem dortigen komplizierten Wohnbaugesetz behauptet, von der Bundeshilfe nicht Gebrauch machen zu können.

Das Bundesgesetz ist bis Ende 1970 befristet; es wird jedoch voraussichtlich bis Ende 1973 in seiner Wirkung verlängert. In der Zwischenzeit wird nach einer neuen Lösung gesucht, welche durch Beiträge an die Infrastrukturleistungen der Gemeinden einen erhöhten Anreiz zum Wohnungsbau bilden soll.

## 4. Administratives Vorgehen

Da sich offenbar recht häufig Bauherrschaften und Architekten vor dem administrativen Aufwand fürchten, welche die Eingabe eines Projektes zur Erlangung von Bundeshilfe mit sich bringen soll, kann hier darauf hingewiesen werden, daß es sich um ein vergleichsweise einfaches Verfahren handelt.

Eingabe- und Auskunftsstelle ist der Kanton, welcher die Gesuche zur Überprüfung an das Eidgenössische Büro für Wohnungsbau weiterleitet. Es wird empfohlen, vor der definitiven Eingabe eine Voranfrage zu stellen. Hierzu genügen Pläne 1:100 und eine kubische Berechnung. Eine vorzeitige Baubewilligung ist bei Baubeginn vor der definitiven Zusicherung der Bundeshilfe unbedingt einzuholen.

Beim definitiven Gesuch sind die Ausführungspläne, ein detaillierter Kostenvoranschlag und ein Finanzierungsnachweis beizugeben. Der Kanton überprüft die Angemessenheit des Landpreises, während das Büro für Wohnungsbau die baulichen Anforderungen gemäß dem Grundsatz der Zweckdienlichkeit kontrolliert. Ist die Zusicherung für Bundeshilfe erfolgt, so sind die Arbeiten am Bauvorhaben innert 6 Monaten aufzunehmen und ohne Unterbruch zu Ende zu führen (höchstens für Großüberbauungen über 150 Wohnungen kann die Frist verlängert werden.) Nach Erstellung der Bauten ist dem Kanton eine detaillierte Bauabrechnung mit Belegen vorzuweisen. Die Subventionierung erfolgt höchstens gemäß Voranschlag, auch wenn die Miet-

zins gemäß Abrechnung angesetzt werden.

## 5. Bisherige Erfahrungen mit dem Gesetz

Es kann kein Zweifel daran sein – die Zahlen am Anfang des Artikels machen dies deutlich –, daß die zur Verfügung gestellten Bundesmittel für den Wohnungsbau nicht voll ausgeschöpft wurden. Dies mag mit der wiedererstarrenden Konjunkturlage und der größeren Kreditwilligkeit der Banken in den letzten Jahren zusammenhängen. Jedoch sind einige konkrete Motive vorhanden, welche der Ausbreitung der Aktion Schwierigkeiten entgegengesetzten:

Die Gemeinden sehen keinen Anreiz, die Wohnungen schlechter Steuerzahler mitzufinanzieren und zudem noch die entsprechenden Infrastrukturleistungen zu erbringen (die Neuansiedlung einer Person in der Schweiz kostet etwa 60 000 Franken, davon entfallen etwa ein Drittel auf Wohnungsbau und zwei Drittel auf Infrastrukturausstattung). Dieser Punkt soll durch die neuen Beiträge an die Infrastrukturleistungen an die Gemeinden eliminiert werden. Der Verkauf von subventionierten Bauten mit Gewinn wird dadurch erschwert, daß die Subventionierung die Wertsteigerung nicht mitmacht. Diese Maßnahme wirkt antispekulativ, hält aber viele kaufmännisch orientierte Bauherren davon ab, Bundeshilfe in Anspruch zu nehmen.

Der Ablauf der Bundeshilfe nach 20 Jahren bereitet den Subventionsempfängern einige Sorgen. Andererseits kann angenommen werden, daß die Bauvorhaben bis zu diesem Zeitpunkt amortisiert sind und auch die Einkommen der Mieter weiter steigen werden. Kanton und Gemeinden steht es dann frei, ihre Subventionen weiter zu entrichten. An der anderen Seite sollen die positiven Aspekte der Aktion nicht außer acht gelassen werden:

Als sehr günstig hat sich die Bundeshilfe für Arbeitgeber erwiesen, welche durch ihre Beitragsleistung mit den Subventionen günstige Angestelltenwohnungen erstellen können.

Der Eigentümer der verbilligten Wohnungen hat eine höhere Sicherheit der Vermietbarkeit auch bei steigendem regionalem Wohnungsangebot.

Ein Anreiz zur Inanspruchnahme der Bundeshilfe bildet außerdem die relativ hohe Quote von 2 1/2% für Unterhalt und Abschreibung der Bauten.

Die soliden, auf schweizerische Ansprüche zugeschnittenen Vorschriften haben den sozialen Wohnungsbau von jeder «Armenge-nössigkeit» befreit und haben dadurch auch auf dem konkurrierenden freien Wohnungsmarkt eine Qualitätssteigerung erwirkt. Die Möglichkeit der Mischung von subventionierten und freien Wohnungen darf als ein weiterer Vorteil gerechnet werden. Durch die direkt dem Eigentümer ausgezahlten Mietzuschüsse wird der Subventionsempfänger (Mieter) in seiner Umgebung nicht als solcher erkannt.

Es darf zu Recht angenommen werden, daß unter den mit Bundeshilfe erstellten Überbauungen der letzten Jahre höchst wertvolle Beiträge zum schweizerischen Wohnungsbau zu finden sind.

# Baukonstruktion

Wilhelm Jaenecke, München

## Schale in Dortmund – Prototyp für München 1972

Die anlässlich der Bundesgartenschau 1969 (Euroflor) in Dortmund errichtete und vom Architektenteam Professor Behnisch und Partner entworfene Holzrippenschale hat ihre Premiere glänzend bestanden. Als Initiatorin kam es der Arbeitsgemeinschaft Holz in Düsseldorf darauf an, den Blumen- und Gartenfreunden aus aller Herren Ländern nicht nur ein dem Auge wohlgefälliges Bauwerk vorzustellen, sondern auch vor Fachleuten den Beweis zu erbringen, daß der Werkstoff Holz nunmehr in eine neue, entscheidende Phase seiner Entwicklung und Anwendung im Bauwesen eingetreten ist. Jene Zeiten, in denen das Holz lediglich als Hilfsstoff (zum Beispiel für Balken, Stütze, Fensterrahmen oder Türstock) in Erscheinung trat, sind endgültig vorbei. Neben Stahl und Beton wird nun das Holz als dritter gleichberechtigter Partner die architektonische und konstruktive Linie unserer Zeit mitbestimmen.

Darüber hinaus hat die Schale in Dortmund bewiesen, daß sich architektonisch schöne und ästhetische Formen nicht nur planen, sondern auch technisch verwirklichen lassen. Der Mensch arbeitet schon seit Jahrtausenden mit dem Baustoff Holz, doch erst dem Holzeimbau ist es gelungen, eine neue Ära in der Baukunst einzuleiten und Konstruktionen von solcher Leichtigkeit und Eleganz zu schaffen, die in ihrer Kühnheit und Vielgestalt neue, hoffnungsvolle Wege in die Zukunft weisen.

Wenn es sich schon in Dortmund gezeigt hat, daß sich Holzflächen-tragwerke größeren Ausmaßes zur Überdachung weitflächiger Geländeteile hervorragend eignen und anwenden lassen, um wieviel mehr sollte man diese Bauweise auch für die olympischen Sportstätten in München in den Mittelpunkt aller Überlegungen stellen. Nicht nur weil sich eine «Lösung Holz» im walddreichen Bayern ganz von selbst anbietet, sondern weil der Baustoff Holz entscheidende Eigenschaften und Vorzüge aufzuweisen hat, denen in ihrer Gesamtheit für den Bau der Olympiadhäuser ausschlaggebende Bedeutung zukommt. Leichtigkeit, Eleganz, Großzügigkeit der Form, Korrosionsbeständigkeit des Materials sowie hohe Elastizität und Festigkeit der Schale – das sind nur einige der Pluspunkte, die das Holz in die Waagschale zu werfen hat. Hinzu kommt die außerordentliche Wirtschaftlichkeit, an der man bei der Kalkulation solcher Mammutbauten nicht achtlos vorbeigehen kann. Über das Verhalten des Holzes und seine günstigsten Eigenschaften im Brandfalle ist schon so viel geschrieben und gesagt worden, daß es sich erübrigt, in weiteren Einzelheiten darauf einzugehen. Umfangreiche Veröffentlichungen und Versuche namhafter Experten wie zum Beispiel Professor Dr. Egner, Stuttgart, und Professor Dr. Kordina, Braunschweig, haben den Beweis erbracht, daß Holz weit über das ge-