Zeitschrift: Plan : Zeitschrift für Planen, Energie, Kommunalwesen und Umwelttechnik = revue suisse d'urbanisme

Herausgeber: Schweizerische Vereinigung für Landesplanung

Band: 36 (1979)

Heft: 3

Artikel: Der Zeiten Wende: Was wird heute als Wohnung und als Wohnumgebung gesucht?

Autor: Guggenheim, Thomas C.

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-782137

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 13.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

gut planen wohnlich bauen

mit Strassen sind für das Quartierbild wichtig. Beispielsweise wird eine gekrümmte Linienführung der Strasse mit auf eine 20-m-Baulinie gestellten Bauten einen ganz andern Eindruck vermitteln als eine gerade Strasse mit 24-m-Baulinienabstand ohne Verpflichtung, auf die Baulinie zu bauen. Es ist deshalb notwendig, dass sich die am Quartierplan Beteiligten konkrete Vorstellungen über die im Quartierplangebiet möglichen Bauten machen und die Parzellierung und Erschliessung danach ausrichten.
Als besondere Form des Quartierplans ist die Gebietssanierung zu erwähnen, die aufgrund der Verhältnisse im Kanton Zürich jedoch nur selten zur Anwendung gelangen dürfte.

Einige Schlussbemerkungen
Das Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich schreibt eine umfassende und durchgehende Richt- und Nutzungsplanung vor, die bis spätestens 1984 abzuschliessen ist. Der kantonale, die regionalen und die kommunalen Gesamtpläne, insbesondere aber die darauf abgestimmten kommunalen Nutzungspläne sind eine wesentliche Voraussetzung, wohnliche Überbauungen zu erhalten, Missstände zu beheben und ein neues wohnliches Bauen herbeizuführen.
Die Raumplanung hört jedoch nicht bei der einmaligen Festsetzung von Plänen auf: diese sind laufend zu überprüfen.

Neuen Erkenntnissen und Entwicklungen ist durch die Revision der Pläne Rechnung zu tragen. Eine solche neue Entwicklung könnte zum Beispiel darin erblickt werden, dass in einem planerisch für den Mehrfamilienhausbau vorgesehenen Gebiet ein Trend zum Einfamilienhausbau einsetzt. In einem solchen Fall müsste sich die Behörde nicht nur mit dem Gedanken einer allfälligen Revision befassen, sie müsste insbesondere auch darauf achten, dass durch solche Entwicklungen, die rechtlich kaum aufzuhalten sind, die beabsichtigten Gestaltungsziele nicht unterwandert werden.
Solche und andere Fragen bleiben den Baubehörden bei der Verwirklichung der Planung nicht erspart. Die Planungsverwirklichung als wichtiger Teil der Raumplanung lässt den Baubehörden einen weiten Ermessensspielraum. Da sich dieser im Rahmen nichtquantifizierbarer Bereiche vergrössert, ist besonders die bauliche Gestaltung davon betroffen. Die Praxis lehrt, dass nur der Beizug qualifizierter Fachleute für Behörden und private Bauwillige eine gestalterisch gute oder mindestens befriedigende Lösung garantiert. Um ein wohnliches Bauen im dargelegten Sinne für die Zukunft zu sichern, bedarf es des Zusammenspiels aller im Planungs- und Baugesetz angebotenen Instrumente sowie des verantwortungsbewussten und geschickten Handelns der Behörden und Fachleute!

Der Zeiten Wende: Was wird heute als Wohnung und als Wohnumgebung gesucht?

Fürsprecher Thomas C. Guggenheim,
Direktor des Bundesamtes für Wohnungswesen, Bern

1. Ausgangslage
Der Wohnungsmangel scheint heute, anfangs 1979, überwunden. Damit kennen wir auch keine Wohnungsnot mehr. Hieraus ziehen manche Leute voreilig den Schluss, es bedürfe keiner neuen Wohnungen und insbesondere keiner staatlich geförderten Wohnungen mehr.

Indessen: Wir hatten schon früher Zeiten mit hohen Leerwohnungsbeständen, höheren Leerwohnungsbeständen sogar als in den vergangenen Jahren. Solchen Zeiten mit vielen leeren Wohnungen folgten indessen kurz darauf wiederum Situationen mit Mangel an Wohnungen. Es ist deshalb zu hoffen, dass wir von früheren Erscheinungen gelernt haben und eine Verstetigung im Wohnungsangebot zu verwirklichen trachten.

Wir kennen Ursachen, die zu einem jährlichen Zuwachs an Neuwohnungen beitragen und deswegen eine stetige Produktion neuer Wohnungen als logisch erscheinen lassen. Auch wenn unsere Wirtschaftssituation gleich bleibt und die Bevölkerung stagniert, nimmt die Nachfrage nach neuen Wohnungen nicht etwa ab oder bleibt gleich, sondern es bedarf nach unserer Berechnung trotzdem eines jährlichen Zuwachses von etwa 35 000 bis 40 000 Einheiten. In den letzten drei Jahren sind wir unter diesen Ziffern geblieben. An verschiedenen Orten stellen wir deshalb wieder Mangelerscheinungen fest.
Ursachen für einen jährlichen Bedarf nach neuzuerstellenden Wohnungen sind unter anderem die folgenden:
Die Wohndichte nimmt ab, und die Haushaltungen vermehren sich. Das Durchschnittsalter unserer Gesellschaft wird immer höher; wir sprechen gemeinhin von einer Überalterung.

Hinzu kommt, dass die geburtenstarken Jahrgänge, die bis vor kurzem unsere Schulräume füllten, nunmehr ins erwerbsfähige und damit auch ins heiratsfähige Alter treten und neuen Wohnraum beanspruchen. In ländlichen Verhältnissen stellen wir eine Abnahme der Untermieten fest.

Abnehmende Wohndichte und die Zunahme der Zahl der Haushaltungen bewirken deshalb vor allem den jährlichen Zuwachs an Wohnungen [1].

Herkömmlicherweise werden ungefähr 90 % der Wohnungen von der privaten Bauwirtschaft im sogenannten freitragenden Wohnungsbau erstellt. Für die restlichen 10 %, das heisst für die nahe Zukunft konkret für 3500 bis 4000 Wohnungen jährlich, ist staatliche Hilfe erforderlich. Es sind dies vor allem Wohnungen für sogenannte Randgruppen unserer Gesellschaft, nämlich für einkommensschwache Bevölkerungskreise, so namentlich für Betagte, für Invalide, für kinderreiche Familien, für Jugendliche in Ausbildung. Ebenfalls traditionell ist bereits, dass sich der Bund etwa an der Hälfte dieser Wohnungen finanziell engagiert. Im Bundesamt für Wohnungswesen gehen wir deshalb davon aus, der Bund werde auch weiterhin jährlich die Erstellung von bis zu 2000 Wohnungen in irgendeiner Weise fördern.

Hinzu kommt der Bedarf nach zu erneuernden Wohnungen. Bei einem Wohnungsbestand von insgesamt etwa 2,5 Mio. Wohnungen ist es für uns schwierig, abzuschätzen, wieviel Wohnungen jährlich zu renovieren oder zu erneuern sind oder für wie viele Wohnungen Unterhaltsarbeiten notwendig sind. Viel hängt davon ab, ob diese Wohnungen den heutigen Ansprüchen genügen und wie ihre Qualität ist.

2. Mängel im Wohnungsbestand und in der Wohnumgebung

Das existentielle Bedürfnis «Wohnen» konnte in der Vergangenheit nahezu von allen Haushalten befriedigt werden. Ein gravierendes, lebensbedrohendes Wohnungsdefizit war nicht feststellbar. Dennoch war das Phänomen einer unzureichenden quantitativen Bedarfsdeckung nicht unbekannt. Es ist üblich, bei einem Verhältnis von mehr als zwei Personen pro Wohnraum von überfülltem, bei einem Verhältnis von 1,5 bis 2 Personen pro Wohnraum von überbelegten Wohnungen zu sprechen. Die Statistik wies 1960 136 290 und 1970 112 398 überfüllte oder überbelegte Wohnungen aus. Es ist unwahrscheinlich, dass dieser Missstand seit 1970 vollständig beseitigt werden konnte. Wir rechnen deshalb damit, dass in der Schweiz zurzeit immer noch ungefähr 100 000 Wohnungen überfüllt oder überbelegt sind. Es trifft dies vor allem Familien mit mehreren Kindern, denen damit zu wenig Wohnfläche zur Verfügung steht.

Früher waren nur die Sozialwohnungen klein und ungemütlich und lärmig. Die moderne Architektur hat viel dazu beigetragen, dieses «Schema» auch auf Mittelstandswohnungen zu übertragen. Vor allem in den Innenstädten dürfen wir feststellen, dass die Wohnungen immer kleiner werden und die Umgebung immer lärmiger.
Das Wohnungsangebot in den Städten kann ausgeweitet und verbessert werden. In der Vergangenheit wurden vor allem am Stadtrand neue Wohnungen erstellt. In letzter Zeit sind aber auch alte Wohnungen modernisiert worden. Die intensive Neubautätigkeit der vergangenen Jahre ging jedoch häufig zu Lasten der Entwicklungschancen älterer Stadtquartiere. So sind die Innenbereiche der Städte und viele ältere Quartiere heute mit kleinen Wohnungen bebaut und bieten keinen Platz für zusätzlichen Wohnraum. Die Nachfrage nach grösseren Wohnungen führt zwangsläufig zur Abwanderung der betroffenen Bevölkerung. Auch städtebauliche Sanierungsmassnahmen können die Wohnflächen insgesamt nicht vermehren, da jeweils eine recht hohe Baudichte und Ausnützung erreicht ist.

In solchen Quartieren fehlt es in der Regel an genügend Spielmöglichkeiten für Kinder. Hinzu kommt für die Wohnverhältnisse in städtischen Quartieren eine erhebliche Umweltbelastung, die aus dem Strassenverkehr herrührt. Verschiedene Haushalte lösen auch dieses Problem für sich durch Abwanderung, behalten jedoch ihren Arbeitsplatz in der Stadt bei. Dies hat dann für die verbleibende Wohnbevölkerung zur Folge, dass sich die Verkehrsbelästigung durch die zusätzlichen Pendler nochmals vergrössert.

Wie verhät es sich nun bei Neuüberbauungen?
Alexander Mitscherlich erklärte einmal: «Der Anthropologe kommt aus der Verwunderung darüber nicht heraus, dass die merkantile Planung unserer Städte offenbar nur für *einen* Alterstypus und da noch mangelhaft genug geschieht, und zwar für den erwerbstätigen Erwachsenen. Wie das Kind zu einem solchen wird, scheint ein zu vernachlässigender Faktor. Vielmehr, es wird danach überhaupt nicht gefragt. Die kindliche Eigenwelt als ein Bereich sozial Schwacher wird rücksichtslos manipuliert» [2].

Colin Ward, ein englischer Experte für Erziehungs- und Umweltfragen, weist eindrücklich auf das deprimierende Ergebnis bei der Bestandesaufnahme vom Zustand der Städte im Hinblick auf die Bedürfnisse und die Entfaltungsmöglichkeiten von Kindern hin. Er zeigt, dass die Städte als Lebensraum für Kinder in jeder Weise versagen; Kinder werden vom Verkehr bedrängt, auf unzulängliche Spielplätze verwiesen und in Schulen eingemauert. Die Städte sind nicht darauf eingestellt, Kinder zu integrieren. Damit sind schwerwiegende gesellschaftliche Probleme geradezu vorprogrammiert [3].

Man wird mir antworten, Mitscherlich sei von den Zuständen in Deutschland ausgegangen und Ward habe diejenigen in Grossbritannien beschrieben. Aber: Unterscheiden sich unsere Neuüberbauungen wesentlich von denen in Deutschland oder in Grossbritannien? Kaum. Auch bei uns fehlt dem Kind jene Vielfalt an Erlebnissen, die es benötigt. Das Stadtkind von heute kann nicht mehr auf den Strassen spielen und Sensationen empfinden, wenn es dem Betrieb auf Strassen und Plätzen zuschaut. Auch wir müssen deshalb bedauernd feststellen, dass die Neuüberbauungen vor allem den *erwerbstätigen Erwachsenen* zum Objekt genommen haben. Es wäre deshalb gerade im Jahre 1979, das zum Jahr des Kindes proklamiert wurde, an der Zeit, neue Überbauungen nicht mehr aus der Sicht erwachsener Erwerbstätiger, sondern aus der Sicht des Kindes zu planen, zu projektieren und auszuführen. Ich bin davon überzeugt, dass wir bei einer derartigen Einsicht und Einstellung bessere Ergebnisse erreichen würden, als die Überbauungen der letzten Jahre gezeigt haben.

3. Nachfrage

Die Bevölkerung wünscht sich grössere Wohnungen mit grösseren Räumen, eine individuelle, niedriggeschossige und lockere Bauweise in guter Wohnumgebung. Die Mehrzahl der Bevölkerung fordert zudem Eigentum an Wohnungen.
Dieser Nachfrage nach grösseren, besseren Wohnungen und nach Wohneigentum kann vor allem dort entsprochen werden, wo preisgünstiges Land zur Verfügung steht. Das ist am Stadtrand und in ländlichen Verhältnissen der Fall. Glückliche Familien ziehen deshalb weg, sie ziehen aus der Stadt.

Wohlhabende, gesicherte, intakte Familien tendieren dazu, die Stadt zu verlassen, was dazu führt, dass die Bevölkerung in der Innenstadt unweigerlich einen höheren Prozentsatz irgendwie benachteiligter Personen aufweist. Die Kinder dieser Familien werden

gut planen wohnlich bauen

weder durch das Schulsystem noch durch die Umwelt für die bereits vorhandenen Nachteile entschädigt. Etwa die Hälfte aller Umzüge dürfte heute darauf zurückzuführen sein, dass Familien eine grössere Wohnung beziehen wollen und diese eben vor allem ausserhalb der Stadt suchen müssen.

Einkommensstärkere Bevölkerungsgruppen sind in der Lage, gehobenere Wohnansprüche zu verwirklichen: Wohnungs- oder Hauseigentum, bessere Ausstattung der Wohnung, bessere Wohnumgebung. Diese qualitativen Ansprüche beeinflussen wesentlich die Struktur der Abwanderung. In der Bundesrepublik Deutschland wurde festgestellt, dass rund 75 % aller Mieterhaushalte sich Wohneigentum wünschten. Ich glaube, dass diese Verhältniszahl ohne weiteres, das heisst unbesehen für unsere schweizerischen Verhältnisse übernommen werden darf. Nicht ganz 30 % der Bewohner sind zugleich Eigentümer ihrer Wohnung. Damit stehen wir in der Schweiz mit unserem Anteil an Haushalten, die Eigentümer ihres Hauses bzw. ihrer Wohnung sind, am Schlusse der «europäischen Rangliste».

Die mit diesen Feststellungen verbundene zunehmende räumliche und soziale Trennung der Wohnbevölkerung und das Verbleiben sozial schwacher Bewohner (Einkommensschwache, AHV-Bezüger, ausländische Arbeitnehmer, Auszubildende) in den Innenstädten und städtischen Quartieren sind meiner Meinung nach negativ zu bewertende Erscheinungen. Festzustellen ist nämlich in diesem Zusammenhang, dass die Erneuerungschancen der solchermassen betroffenen Quartiere sinken. Damit wächst auch die Gefahr, dass derartige Stadtquartiere mit der Zeit verfallen. Dies zeigt sich vor allem in ausländischen Städten; im Ansatz machen wir aber auch in der Schweiz analoge Beobachtungen, ich verweise hier vor allem auf die Stadt Genf.

Die Forderung nach Wohneigentum sowie der Wunsch nach grösseren Wohnungen und einer besseren Wohnumgebung sollten auch die Raumplaner nicht unberührt lassen. Der Raumplanung ist es bisher nur teilweise gelungen, die Zuwanderungen auf zentrale Orte und entlang von verkehrsmässig erschlossenen Siedlungsachsen zu lenken. In Zukunft bedarf es aber auch über bestehende Interessengegensätze hinweg einer verstärkten Zusammenarbeit der Kernstädte und der Agglomerationsgemeinden, wie sie in einzelnen Planungsverbänden bereits erkennbar ist. Unbeschadet und unbeachtlich zur kommunalen Planungshoheit liegt hier eine wichtige Aufgabe der Landes- und Regionalplanung.
Neuüberbauungen sollten dabei wieder jene Charakteristika aufweisen, wie sie früher Stadtkerne hatten. Sie sollten anschaulich und übersichtlich sein. Sie sollten so beschaffen sein, dass Familien mit Kindern sie gerne zum Wohnsitz wählen. Auszugehen ist dabei von der im täglichen Leben vom Kind erfahrenen Welt. Sie erstreckt sich von der Fahrt im Kinderwagen zu den Geschäften und zum Park über den Weg zur Primar- und Sekundarschule und schliesslich dann zur Berufs- und Mittelschule. Dabei sind vor allem Möglichkeiten, den kindlichen Erlebnisbereich zu erfassen und zu erweitern, zu prüfen und zu verwirklichen.

Bei meinen heutigen Betrachtungen lasse ich unbeachtlich und auf der Seite, wie weit Wohnraum und Arbeitsplatz allenfalls in neugeschaffenen und neu zu schaffenden Quartieren wieder vereint werden sollten.

4. Folgerungen

Welche Folgerungen haben wir zu ziehen? Ich nenne Ihnen drei meines Erachtens vordringliche:

1. In den Städten sollten grössere Wohnungen erhalten, gebaut oder durch Zusammenlegung von Kleinwohnungen geschaffen werden.

2. Die Wohnumgebung ist sowohl bei Neuüberbauungen als auch bei der Modernisierung von alten Quartieren zu verbessern.
3. Das Wohneigentum ist zu fördern.

Mit der Auflistung dieser drei Zielsetzungen will ich keine Prioritäten setzen, sondern erachte alle drei als gleichwertig und -wichtig.
Die Forderung nach grösseren Wohnungen in den Städten kann dabei einen weiteren Bevölkerungsverlust wegen der grösseren Wohnflächen und der damit verbundenen Auflockerung der hohen Bewohnerdichte nach sich ziehen. Solche Bevölkerungsverluste sind bis zu einem gewissen Grad Voraussetzung für eine Verbesserung der Qualität alter Wohnquartiere.

Zur Wohnumgebung habe ich mich bereits geäussert. Werden neue Siedlungen aus der Sicht des Kindes gestaltet, ergibt sich dann von selbst, dass nicht nur die Wohnung selber gehobeneren Ansprüchen genügen wird, sondern dass ebenfalls die Wohnumgebung als solche mitberücksichtigt ist.

Im Bereich älterer Quartiere ist die Wohnumgebung ebenfalls notwendigerweise zu verbessern. Die Belästigungen durch den Strassenverkehr und weitere Mängel in der Wohnumgebung haben ja, wie ich bereits erläuterte, zu einer recht hohen Abwanderungsquote geführt. Im Hinblick auf die in den nächsten Jahren verstärkt zu erwartenden Haushaltsgründungen junger Familien sowie eine zu vermutende weitere Zunahme der individuellen Einkommen darf davon ausgegangen werden, dass Aspekte der Wohnumgebung als Abwanderungsmotiv zukünftig an Bedeutung eher gewinnen denn verlieren werden.

Massnahmen zur Verbesserung der Wohnumgebung sind ferner wichtig für die Belebung der privaten Instandhaltungs- und Modernisierungsmassnahmen im Altbaubestand sowie für die Verwirklichung neuer städtischer Wohnformen. Aus der Sicht des einzelnen Eigentümers können Modernisierungsinvestitionen ohne ergänzende Massnahmen zur Verbesserung der Wohnumgebung unrentabel sein.

Eigentümer in Altbauquartieren verlangen deshalb vielerorts Aufwertungsmassnahmen für ihr Gebiet und fordern eine klare Planung durch die Gemeinden als Voraussetzung für weitere private Investitionen. Insoweit wirken Mängel in der Wohnumgebung als Investitionsbremse mit dem Ergebnis, dass die betroffenen Gebiete immer

stärker hinter der allgemeinen Entwicklung zurückbleiben. Angesichts der Bedeutung, die der Wohnumgebung bei Entscheidungen über den Wohnungsstandort beigemssen werden muss, erachte ich deshalb Massnahmen zur Verbesserung der Wohnumgebung bei der Erhaltung alter Wohnquartiere in den Städten in Verbindung mit Massnahmen zur Wohnungsmodernisierung als vordringlich.

Die Forschungskommission Wohnungswesen hat sich deshalb denn auch in Zusammenarbeit mit dem Bundesamt für Wohnungswesen die Aufgabe gestellt, die Grundlagen zu erarbeiten, aus denen sich ein Entscheid über das sinnvolle Ausmass staatlicher Erneuerungsaktivitäten fällen lässt. Die Kommission will Wege und Massnahmen aufzeigen, wie allenfalls die Aufgaben zwischen Öffentlichkeit und Privaten zweckmässig aufgeteilt und dadurch ein Optimum erreicht werden kann. Damit soll aber, um einem möglichen Missverständnis vorzubeugen, kein Terrain für eine zukünftige Bundesaufgabe geebnet werden. Sanierungs- und Stadtentwicklungsfragen sind Domänen, die grundsätzlich den einzelnen Gemeinden zur Bearbeitung überlassen sein sollen. Die Wohnungsforschung erachtet es jedoch als ihre Aufgabe, allgemeine Entscheidungsgrundlagen zu erarbeiten. Es geht ihr darum, einen Überblick über das Ausmass der Problemstellung zu verschaffen und Mittel und Wege aufzuzeigen, wie Kantone und vor allem Gemeinden ihre anstehenden Probleme lösen könnten. Staatliche Sanierungsmassnahmen und vor allem auch Massnahmen zur Modernisierung der Wohnumgebung anzuordnen und zu vollziehen, muss dann Aufgabe der Kantone und letztlich der Gemeinden bleiben.

Obgleich Grundlagenforschung im heutigen Zeitpunkt suspekt ist und gerne als akademische Spielerei abgetan wird, haben die zurzeit laufenden Untersuchungen trotzdem zwei Schwerpunkte zur Erarbeitung von Grundlagen. Der erste Schwerpunkt umfasst die Erstellung eines gesamtschweizerischen Überblicks über die Sanierungspraxis in Städten und Dörfern. Damit sollen die laufenden Tätigkeiten ermittelt, sanierungspolitische Absichten festgestellt und vor allem auch Informationen darüber beschafft werden, inwieweit sich in den einzelnen Gemeinden bereits ein Bewusstsein für Sanierungsfragen entwickelt hat. Der zweite Schwerpunkt beinhaltet die Ausarbeitung von Vorschlägen für Erneuerungs- und Sanierungsprogramme unter besonderer Berücksichtigung der staatlichen Steuerungsmöglichkeiten. Hier soll im Sinne von Handlungsalternativen dargestellt werden, wie durch eine sinnvolle Mischung von Massnahmen konkrete Sanierungsziele erreicht werden könnten. Dies immer unter der Voraussetzung ausreichender finanzieller Mittel. Damit sind wir aber im Bundesamt für Wohnungswesen wiederum auf die Mitwirkung aller Beteiligten und Interessierten angewiesen. Vor allem Gemeindebehörden, aber auch Planer haben ja bekanntlich eine Public-Relation-Funktion und werden deshalb gebeten, diese in den Dienst der von der Wohnungsmarktforschung angestrebten Ziele zu stellen.

Unbestritten ist, dass die Bildung von Wohneigentum zu fördern ist. Aus vermögenspolitischer Sicht soll ganz allgemein damit zur Eigentumsbildung breiter Bevölkerungsschichten beigetragen werden. Aus wohnungspolitischer Sicht ist Wohneigentum ein wichtiges Instrument zur Verbesserung der Wohnversorgung. Hiezu ist ganz allgemein meinerseits festzuhalten, dass die heute vorgesehenen staatlichen Massnahmen, namentlich auch diejenigen auf Bundesebene, nicht genügen, um eine breitere Streuung des Wohneigentums zu erwirken. Hinzu kommt, dass die Steuerpolitik der Kantone in letzter Zeit alles andere als eigentumsfördernd ist. Ich erachte es als notwendig, dass in steuerlicher Hinsicht so rasch wie möglich zwischen eigengenutztem und fremdgenutztem Wohneigentum unterschieden wird und das dem eigenen Bedarf dienende Wohneigentum bei der Erfassung der Eigenmietwerte und der Vermögensgewinnsteuern erheblich begünstigt wird.

Auf eidgenössischer Ebene ist vorgesehen, dass das Eidgenössische Volkswirtschaftsdepartement in nächster Zeit eine Kommission aus Vertretern verschiedener Richtungen einsetzen wird, welche Fragen der Eigentumsförderung eingehend prüfen soll. Dabei dürften vermutlich zwei Stossrichtungen im Vordergrund stehen:

1. Die Finanzierung des Wohneigentums:
Es gilt, Fragen der herkömmlichen Finanzierungsweise, Steuervergünstigungen, öffentliche Finanzierungsbeihilfen und ähnliche zu diskutieren.

2. Die Siedlungs- und Bauweise:
Hier dürften vor allem zwei Gesichtspunkte massgeblich sein:

- Die Gestaltung von Wohnungen und Wohnumgebungen bei Neuüberbauungen. Die Auseinandersetzung mit dem Wohnhochhaus und mit verdichteter Bauweise, anderseits auch die Verhinderung von Nur-Einfamilienhaus-Siedlungen dürften hier den Ausgangspunkt der Diskussion bilden.

- Die Modernisierung von Altbauten in Städten und damit verbunden die Suche nach neuen, die Bildung von Eigentum fördernden Wohnformen in bestehenden städtischen Quartieren könnte den weitern Problemkreis bilden.

Eine Frage, die sich in unserem föderalistischen System immer wieder stellt, ist diejenige, wie die staatlichen Massnahmen zwischen Bund, Kantonen und Gemeinden aufzuteilen sind. Das Hauptgewicht jeglicher staatlicher Tätigkeit wird bei den Gemeinden sein. Wo der Bund sich beteiligt, kann dies nur helfend oder subsidiär der Fall sein.

Bei der Realisierung der genannten Ziele – grössere Wohnungen in den Städten, Verbesserung der Wohnumgebung, Förderung des Wohneigentums – dürften folgende Überlegungen wegleitend sein:

1. Die Wohnbautätigkeit soll zu ihrem überwiegenden Teil nach wie vor dem freien Spiel von Angebot und Nachfrage überlassen sein. Damit brauchen Mittelstandswohnungen und darüber hinaus Wohnungen für höhere Ansprüche keine staatliche Hilfe. Anderseits sind nach wie vor Wohnungen für einkommensschwache Bevölkerungskreise staatlich zu fördern.

   Dieser Grundsatz gilt meines Erachtens auch bei der Eigentumsförderung, wo neben allgemeinen und für alle gültigen Massnahmen wie Steuervergünstigungen gezielt einkommensschwächere Kreise mit öffentlicher Beihilfe zu unterstützen sind. Vor allem in dieser Hinsicht wird das Gespräch zwischen Vertretern der Kantone und Gemeinden und dem Bund zu einer Zusammenarbeit führen.

gut planen wohnlich bauen

2. Die Planung hat sich vermehrt als bisher mit den Fragen der Wohnumgebung zu befassen. Dabei scheint es unumgänglich, neue Siedlungstypen zu entwickeln, die den Bedürfnissen entsprechen. Wir wollen nicht reine Einfamilienhaus-Siedlungen propagieren. Es wäre dies ein Rückschritt zur Streubauweise. Indessen gibt es zwischen Wohnhochhaus und Einfamilienhäusern noch verschiedene Siedlungstypen, die sowohl umgebungsfreundlich als auch eigentumsfreundlich sind.

3. Bei Modernisierungen und Sanierungen in den Städten, vor allem in den Innenstädten, ist die Wohnumgebung durch die Gemeinden gründlich zu sanieren. Namentlich sind Massnahmen gegen den Verkehrslärm vorzusehen, und es ist die Umgebung aus der Sicht des Kindes zu gestalten.

Literatur

[1] *Angelini T., Gurtner P.,* Wohnungsmarkt und Wohnungsmarktpolitik in der Schweiz, Nr. 5 der Schriftenreihe Wohungswesen (1978).

[2] *Mitscherlich A.,* Die Unwirtlichkeit unserer Städte, Anstiftung zum Unfrieden (Suhrkamp Verlag 1965), zit. 14. Auflage 1978.

[3] *Ward C.,* Das Kind in der Stadt, Deutsche Übersetzung bei Goverts (S. Fischer Verlag 1978).

Planung und Grundeigentum

Dr. H. Feldmann,
Präsident des Hauseigentümerverbandes Bern
und Mitglied des Geschäftsführenden Ausschusses
des Schweizerischen Hauseigentümerverbandes

I. Einleitung

Sind Eigentumsgarantie und Planung nach Art. 22ter und Art. 22quater BV vereinbar? Ist der Raumplaner nicht von Gesetzes wegen sozusagen der Intimfeind des Grundeigentümers? Völlig abwegig wäre diese Schlussfolgerung aus politischen Auseinandersetzungen in den vergangenen Jahren nicht. Wie oft wird vom Grundeigentümer das Zerrbild des habgierigen und reaktionären Staatsbürgers gezeichnet, der noch nicht verstanden hat, dass nicht Verfügungs- und Nutzungsfreiheit, sondern die Sozialpflichtigkeit des Eigentums für die Entwicklung unseres Rechtsstaates entscheidend ist? Vorurteile bestehen aber auch gegen die Planer, die «l'art pour l'art» betreiben, denen man vorwirft, dass sie die Planung als Selbstzweck betrachten, unser Land in unerträglicher Weise «verplanen» und damit die normale Entwicklung nicht fördern, sondern hemmen.

Zweck meiner Ausführungen soll sein, diese gegenseitigen Vorurteile abzubauen und darzulegen, wie aus der Sicht des staatsbürgerlich verantwortungsbewussten Grundeigentümers Planung und Eigentumsgarantie vereinbar, ja voneinander abhängig sind.

Das bisweilen gestörte Verhältnis zwischen Planer und Eigentümer sollte entkrampft und entpolitisiert werden. Mit Schlagwörtern wie «Privatinteresse gegen Volkswohlfahrt» oder «Planung als geeignetes Werkzeug zur ausserdemokratischen Systemveränderung» handeln wir so wenig im Interesse der Allgemeinheit wie mit der stereotypen Behauptung, der Eigentümer missbrauche seine wirtschaftliche Macht. Eine Vertiefung des Vertrauens und eine bessere Zusammenarbeit von Grundeigentümern und Planungsbehörden sind unerlässlich.

Auch wenn die Mehrheit der Grundeigentümer zu dem vom Volke verworfenen früheren Gesetz nicht ja sagen konnte, so verschliesst sie sich in keiner Weise einer rechtsstaatlichen demokratischen und vernünftigen Raumplanung. Die Stellungnahme des Schweizerischen Hauseigentümerverbandes zum neuen Gesetzesentwurf beweist dies. Wir befürworten vorbehaltlos den Schutz der Grundlagen menschlichen Lebens wie Boden, Luft und Wasser. Die Hauseigentümer haben wie die Planer dasselbe Ziel, das «wohnliche Bauen» zu fördern. Die Grundeigentümer befürworten eine Landesplanung, welche grundsätzlich zwischen Siedlungsraum und dem Boden unterscheidet, der der Land- und Forstwirtschaft dienen soll.

Welches sind die Wünsche, die der Grundeigentümer an den Planer zu richten hat? Welches sind die Sorgen, die das Verhältnis Planer/Grundeigentümer belasten?

Gestatten Sie mir, eine Beurteilung der heutigen rechtlichen Lage des Grundeigentümers an den Anfang meiner Ausführungen zu stellen.

1.1 Die Abwertung der Eigentumsgarantie

Aus der Sicht des Grundeigentümers sind fundamentale Grundsätze unseres Rechtsstaates in letzter Zeit in Frage gestellt worden.

Nicht erst mit dem *Vorentwurf zur Bundesverfassung* und durch die zum Teil heftige Kritik an den eigentumspolitischen Zielsetzungen der neuen BV wurden wir gewahr, dass die Anschauungen über den Wesensgehalt des Grundeigentums sich stark verändert haben. Es waren *vor allem planerische Eingriffe,* durch die die Rechte der Grundeigentümer in zunehmendem Masse entschädigungslos abgebaut worden sind. Mit grosser Sorge verfolgen die Grundeigentümer die grundsätzliche Auseinandersetzung über die Abwertung der Eigentumsgarantie und die im Verfassungsentwurf in Art. 30 enthaltenen eigentumspolitischen Grundsätze. Die Lektüre von Abhandlungen, wie zum Beispiel des Buches von Prof. Dr. Peter Saladin «Grund-