

# Über Planung und Gesetzgebung : Paragrafen fürs Quartierleben

Autor(en): **Wyss, Christian**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Rote Revue - Profil : Monatszeitschrift**

Band (Jahr): **61 (1982)**

Heft 7-8

PDF erstellt am: **27.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-339878>

## **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.

# Paragrafen fürs Quartierleben

*Jeder Quartierverbesserer, jede Bürgerinitiative begegnet früher oder später der Rechtsordnung — meist als Schranke eigener Ziele. Der nachfolgende Artikel unterschiebt, dass es sich lohnt, auch auf rechtlicher Ebene Änderungen anzustreben. Nicht um Leben zu reglementieren, sondern um Freiräume zu schaffen und organisatorisch abzusichern.*

## Weg von der renditengesteuerten Zerstörung des Lebensraums

Trotz verfassungsrechtlicher Gleichrangigkeit der Eigentumsgarantie und des Raumplanungsauftrags wird bei uns jede Raumentwicklung — auch die Quartiererneuerung — primär durch das *private Grundeigentum* geprägt. Zwei Merkmale dieses Eigentums seien hervorgehoben:

*1. Grundeigentum ist parzelliert:* Der über das Schicksal seines Bodens bestimmende Eigentümer neigt dazu, nur gerade von seiner Parzelle aus und für sein Grundstück zu denken. Was im Quartier passiert, hat nur Bedeutung als Stör- und Begünstigungsfaktor der einen, seiner Liegenschaft.

*2. Grundeigentum unterliegt den Gesetzen der Kapitalverwertung:* Jeder als Kaufpreis oder als Baukosten eingeschossene Franken muss sich verzinsen. Verschiedene Bodennutzungen unterscheiden sich in ihrer Rentabilität gewaltig. In citynahen Quartieren verdrängt Büroraum Wohn- und Sekundärgewerberaum; draussen vor der Stadt der Wohnraum die Landwirtschaft.

Grundsätzlich neigen Eigentümer dazu, den höchsten Bodenertrag anzustreben; sie wählen die dichteste zugelassene Bauweise und die rentabelste zugelassene Nutzung. Solange jedoch bestehende Altwohnun-

gen das seinerzeit eingeschossene Kapital reichlich verzinsen, entscheiden sich etliche Eigentümer gegen eine Nutzungssteigerung durch Neubau. Erst der Erb- oder Handänderungsfall zwingt über den Kaufpreis (Verkehrswert = Ertragswert) bei max. Ausnutzung in 10–20 Jahren) zu Umbau und Nutzungssteigerung.

Dank der Trägheit einzelner Grundeigentümer erfolgt die Quartierumwandlung nicht unverzüglich, sondern nach und nach, im Wechsel der Generationen: Das Grundeigentum hat mithin die Tendenz, die Umstrukturierung der Bausubstanz, die es als kapitalistisches Element fordert, selber zu verzögern.

## Die kapitalistische Quartierplanung

wird bestrebt sein, die bremsende Funktion des Privateigentums auszuschalten, ohne das Eigentum selber aufzuheben: Zonenenteignung, Umlegungszwang, Baugebote und Besteuerung zum Verkehrswert sollen dem Kapital jenen Raum beschaffen, dessen es zu seiner maximalen Verwertung bedarf. Bevor wir Sozialdemokraten unter der Fahne der Wohnqualitätssteigerung solche Instrumente fordern, müssen wir uns mit den Haken der Radikalisierung à la Städtebauförderungsgesetz der Bundesrepublik auseinandersetzen.

## Instrumente sozialistischer Quartiererhaltungspolitik

In citynahen Quartieren bedeuten Zonen für immissionsarme Gewerbe über kurz oder lang Bürozone. Notwendig sind jedoch Quartierzentren, in denen die typischen Quartierversorgenden Gewerbe: Beiz, Kleinhändler, Lädli, Quartierarztpraxis etc. trotz möglicherweise geringerer Rendite erhalten bleiben. Dies bedingt eine gesonderte Gewerbezone für solche Betriebe. Umgekehrt sollten spezielle Zonen für grosse Tertiärbetriebe ohne notwendigen Publikumskontakt (Verwaltung etc.) an den am öffentlichen Verkehr gut angeschlossenen Stadträndern geschaffen werden.

Wohnzonen müssen eine soziale Durchmischung der Wohnquartiere gewährleisten. In citynahen Quartieren dürfte die Wohnzone mit der Bestimmung verknüpft werden, derzufolge ein bestimmter Prozentsatz preisgünstiger Familienwohnungen erhalten, bzw. bei jedem Neubau geschaffen werden muss.

## Anpassen der Bauklassenpläne

Der Anreiz zum Abreißen bewährter Bausubstanz ist dann gering, wenn sich die zulässige bauliche Ausnutzung (Bauklasse, Ausnutzungsziffer, Bruttogeschossfläche pro Grundstückfläche) mit der tatsächlich bestehenden Ausnutzung deckt. Mehrnutzungen (verdichten) sind nur dort ins Auge zu fassen, wo die Erhaltung der Quartierbevölkerung oder die Verbesserung der Quartierinfrastruktur dies erfordern.

Grundeigentümer werden Abzonungen durch Entschädigungsforderungen zu verhindern suchen. Entschädigungspflichtige materielle Enteignung ist jedoch in jedem Fall der Herabzonung anzunehmen.

#### Verbessern des Wohnumfelds

Die tägliche Wohnraumzerstörung in Quartieren, etwa durch Pendlerverkehrsimmissionen ist nur durch übergeordnete Planung zu bremsen. Ersetzen von Verkehrsraum durch Erholungsraum, Schaffen von Quartierinfrastrukturen, Spielplätzen und Kommunikationsräumen sind unabdingbar, wenn die Bevölkerung im Quartier gehalten werden soll.

#### Mehrwertabschöpfung

Quartierinfrastruktur wird nicht erstellt, weil Grundeigentümer weder daran unmittelbar interessiert, noch dazu verpflichtet sind, während dem Gemeinwesen die finanziellen Mittel fehlen.

Bei Verdichtungen und Infrastrukturerweiterungen (aber auch bei Wohnstrassen und Verkehrsberuhigungen) steigen die Renditen der betroffenen, z.T. auch der umliegenden Grundstücke. Die Abschöpfung planerischer Mehrwerte und die Verpflichtung zu Grundeigentümerbeiträgen an Quartierverbesserungen sind nicht nur ein Gebot der Gerechtigkeit; sie sind zur Hebung der Wohnqualität im Quartier unabdingbar.

#### Wohnraumerhaltungsgesetze

Der Schutz älterer, mietgünstiger Wohnbauten muss unsere Quartierpolitik ergänzen, nicht ersetzen. Heutige Baukosten lassen preisgünstigen Wohnungsbau kaum zu. Dass Wohnbausubstanz in Stadtquartieren gesetzlich vor dem

Abbruchhammer zu schützen ist, wird allmählich bis weit ins bürgerliche Lager anerkannt. Umstritten ist, welcher Wohnraum unter welchen Bedingungen erhaltenswert scheint. Abzulehnen ist die These, jeder Wohnraum, der einen dauernden Bewohner finde, sei erhaltenswert; in der Not frisst der Teufel Fliegen, und die gesundheitsschädigende Wirkung bestimmter Wohnverhältnisse (Lärm, zu wenig Licht ect.) wird von den Betroffenen oft erst nach Jahren erkannt. Wenn Gesundheitspolizeiliche Mindeststandards verlangt werden, muss aber auch dem absichtlichen Verlotternlassen begegnet werden.

Von Bedeutung für eine Abbrucherlaubnis muss sein, was neu entstehen soll. Sicher kann ein quantitatives Mehr an Wohnraum allein keinen Abbruch billiger Altwohnungen rechtfertigen. Wie preisgünstig müssen die entstehenden Familienwohnungen jedoch sein? Gesetzlicher Regelung bedarf die Zweckentfremdung von Wohnraum in citynahen Quartieren. Sie ist nur dort zuzulassen, wo sie einem dringenden Bedürfnis nach Quartiersversorgung mit Waren und Dienstleistungen entspricht; diese Quartiersversorgung ist ihrerseits vor Zweckentfremdung zu schützen.

#### Zielkonflikte

Am bevorstehenden *Städtetag* der SPS wird es darum gehen, *vertretbare Positionen im Konflikt zwischen Bausubstanzerhaltung und Quartierstrukturverbesserung* zu definieren und zu begründen. Mieterschutz, Wohnbauförderung, Renovationsförderung, Umweltschutz, Natur- und Heimatschutz, Verkehrs- und Kulturpolitik sind dabei zur Erhaltung und Entfaltung lebenswerter Quar-

tiere ebenso notwendig wie die in den Vordergrund gerückten Grundsätze.

#### Politische Ebene der Quartiererhaltungspolitik

Während sich das Bundesgesetz über die Raumplanung als Grundsatzgesetz konkreter Vorstellungen zur Quartierplanung enthält, ist die *kantonale Planungsgesetzgebung* vielfältig. Überwiegende Stadtkantone entwickelten ein feines Gesetzesinstrumentarium (Basel, Genf), während andere Kantone ihre Stadtentwicklung weitgehend den Gesetzen des Eigentums überlassen.

Für die SP stellt sich die Frage, ob sie ein *Eidg. Städtebaugesetz* fordern solle. Theoretische Erwägungen sprechen dafür, den Konflikt zwischen Eigentum und Städtebau auf Bundesebene anzugehen. Praktische politische Erfahrungen lassen jedoch in nächster Zeit von der Bundesgesetzgebung wenig Fortschritt erwarten. Wir müssen die genannten Ziele kurzfristig auf kantonaler Ebene erkämpfen.

Grundsätzlich sollten Probleme auf jener Stufe gelöst werden, auf der sie entstehen, und auf die sie sich auswirken. *Quartierpolitik* (auch die der SP) krankt häufig am mangelnden Interesse der auf Quartiersebene unorganisierten Einwohnerschaft. Das Problem der *Bewohnermitbestimmung im Quartier* muss am kommenden Städtetag auf jeden Fall zur Debatte stehen.