

Aktive Förderung des Wohnungsbaues und der Baulanderschliessung in der Region

Autor(en): [s.n.]

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **38 (1963)**

Heft 12

PDF erstellt am: **12.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-103503>

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.

Aktive Förderung des Wohnungsbaues und der Baulanderschließung in der Region

Die Regionalplanung Zürich und Umgebung stellte ihre außerordentliche Mitgliederversammlung vom 5. November unter das Thema «Aktive Förderung des Wohnungsbaues und der Baulanderschließung in der Region». Das Hauptreferat hielt, eingeführt vom Präsidenten Dr. R. Steiger, Regierungsrat A. Günthard, der sich noch in seiner früheren Stellung als Gemeindepräsident von Adliswil für diese Aufgabe hatte gewinnen lassen. Als erster Votant legte hierauf der Finanzvorstand der Stadt Zürich, Stadtrat A. Maurer, einige Grundsätze der städtischen Siedlungspolitik dar. Regierungsrat Günthard vermittelte vorerst einen Überblick über Entwicklung und Stand des *Wohnungsbaues*, der in die Feststellung ausmündete, daß in den beiden letzten Jahren die leicht rückläufige Bewegung in erster Linie auf den

Mangel an baureifem, voll erschlossenem Land

zurückgeführt werden muß. Denn an der Baufreudigkeit, so hob der Redner hervor, fehlt es im Kanton Zürich nicht. Den Gründen nachspürend, welche die Baulanderschließung hemmen, kam Regierungsrat Günthard hauptsächlich auf die folgenden zu sprechen:

Vielenorts fehlt es überhaupt an der Planung,

oder man stützt sich auf veraltete Unterlagen, oder es gibt nur Entwürfe und Quartierpläne ohne Rechtskraft, die man infolge der Kompliziertheit des Verfahrens liegen läßt. Da und dort ist man aber auch allzulange stehen geblieben, es hat sich ein starker *Nachholbedarf* angestaut, und die Behörden bekommen keine Mittel für die Lösung neuer Aufgaben, solange die alteingesessene Bevölkerung sieht, daß seit langem pendente Aufgaben nicht zuerst erledigt werden. In zahlreichen Fällen fehlt auch ganz einfach das Geld. Überdies gibt es kein Gesetz, keine Verordnung, welche die Handhabe zu raschem und großzügigem Handeln gäben. Ein großes Hemmnis ist sodann die starke *Aufsplitterung des Grundbesitzes*. Dazu kommt der Lokalpatriotismus und in manchen Gemeinden sogar eine

bewußte Politik der Abschirmung gegen unerwünschten Zuzug.

Das, was unsere Eigenart ausmacht, unsere politische Organisation von unten her, die starke Streuung des Eigentums und die sehr weitgehenden Rechte des einzelnen – all das macht zusammen den hohen Berg aus, über den wir klettern müssen, wenn wir auf weite Sicht planen wollen. Für einen so großen Sprung braucht man *Zeit*.

Was schlägt Regierungsrat Günthard an Vorkehrungen vor?

Zunächst ist er überzeugt, daß die Baulanderschließung nach wie vor Sache der politischen Gemeinden bleiben soll. Der Kanton soll das Baugesetz so weit ändern, daß sich die Quartierplanverordnung, die ebenfalls der Revision bedarf, gut einbauen läßt. In diesem Zusammenhang sind auch die finanziellen Fragen genau zu regeln, wobei eventuell Vorschüsse des Staates an Gemeinden in Betracht zu ziehen

wären. Das Quartierplanverfahren sollte in bereits eingezogenen Gebieten vereinfacht werden, da ja hier gewisse Probleme bereits einmal durchexerziert worden sind. Im ganzen bietet aber der Quartierplan ein sehr wirksames Instrument für die Baulanderschließung, wenn er einmal vom Regierungsrat genehmigt ist. Heutzutage freilich bildet er eines der besten Bauverhinderungsinstrumente. Wenn man wünscht, daß nicht gebaut werde, verlangt man einen Quartierplan. Der Vorschlag, zwecks Verhinderung der Hortung bereits erschlossenes Baulandes eine Baulandsteuer zu erheben, findet nicht die Zustimmung Regierungsrat Günthards; er betrachtet eine solche Abgabe eher als *Baulanderschließungs-Verhinderungssteuer*. Denn niemand wird eine Erschließung, schon gar nicht eine größere, riskieren, wenn er nach ihrer Vollendung plötzlich massiv Steuern bezahlen muß und doch nicht weiß, wann und wie er sein Land wird absetzen können. Dazu kommt, daß ohnehin jede Steuer wieder auf den Käufer abgewälzt wird. Der Kanton könnte an die Erschließungskosten gewisse Vorschüsse leisten, da sie ja wieder hereinkommen; das bedürfte aber einer gesetzlichen Grundlage. Daß der Kanton selber Land kaufen, erschließen und wieder abgeben solle, hält der Redner für unzweckmäßig; die Erschließung soll Sache der Gemeinden bleiben.

Sind die bis jetzt aufgezeigten Maßnahmen auf lange Sicht berechnet, so erhebt sich die Frage nach *Sofortlösungen*. Das Rezept ist einfach:

die öffentliche Hand soll so viel Land kaufen wie möglich

und seine *Erschließung* sogleich an die Hand nehmen. Man muß aber auch von der Regionalplanung Zürich aus mit der Stadt ins Gespräch kommen. Denn die Stadt braucht neues Siedlungsgebiet, muß außerhalb der Stadtgrenzen Land kaufen und die Besiedlung lenken, was bei einer guten Zusammenarbeit sich auch wird bewerkstelligen lassen. Die Gemeinde Adliswil hat mit solcher Zusammenarbeit gute Erfahrungen gemacht; so wird gegenwärtig in der Gegend des «Grüt» eine der größten Planungen realisiert, was der Gemeinde ohne Hilfe der Stadt gar nicht möglich gewesen wäre (im Zusammenhang mit dem Nationalstraßenbau und der Albisstraße-Korrektur). Man muß aber mehr und mehr an große Erschließungsprojekte herantreten, weil nur dann die Mittel vernünftig eingesetzt werden können. Bei derartigen geräumigen Erschließungen lassen sich dann auch die Bedürfnisse der öffentlichen Dienste und der Gemeinden im allgemeinen besser berücksichtigen. Man muß dazu kommen, alle, auch die Stadt, als Partner zu betrachten. Vor allem aber sollte man in Zukunft *alle diese Probleme über die Regionalplanung* zu lösen versuchen.

Stadtrat Maurer

skizzierte vorerst das Wohnungsproblem in der Stadt Zürich, das den eigentlichen Anstoß gab für die Landkäufe in der Region mit der Absicht, dort später einmal den Siedlungsbau zu fördern. Die Stadtgemeinde ist dankbar für die wirtschaftliche Expansion; sie fühlt sich aber auch mitverantwortlich für die Behausung der «Unteroffiziere und Soldaten» der Wirtschaft. Das ist die Wurzel des seit Jahrzehnten betriebenen genossenschaftlichen und kommunalen Wohnungsbaues. Praktisch ist die Stadt Zürich heute ausgebaut; die letzten Baulandreserven befinden sich großenteils in privater Hand, und es gibt keine Möglichkeit, ihre Überbauung zu erzwingen. So bleibt uns nur das

Ausweichen in die Region,

das heißt uns auf einen Weg zu begeben, den private Bauherren, aber auch große Unternehmungen und Gesellschaf-

ten, seit langem beschränkt haben. Seit einigen Jahren gehen wir infolgedessen

gemeinnützigen Baugenossenschaften

an die Hand, die in Gemeinden der Region bauen oder bauen wollen. Darüber hinaus kauft die Stadt selber Land, nicht um darauf eines Tages kommunalen Wohnungsbau zu betreiben – es sei das, bei der gegenwärtigen Zusammensetzung des Zürcher Stadtrates, nicht zu befürchten (!) –, sondern um Grüngürtel zu sichern, den Ausbau städtischer Heime und Anstalten zu gewährleisten, städtische Gutsbetriebe verlegen zu können und – Baulandreserven anzulegen. Der Finanzvorstand erinnerte dabei an mancherlei Schwierigkeiten, auf die solche Geschäfte stoßen, aber auch an die Hindernisse, die sich auftürmen, wenn man daran gehen möchte, solches Land zu erschließen.

Was die Förderung der *stadtzürcherischen Baugenossenschaften* bei Bauten in der Region anbelangt, so ist sie seit 1958 im Gang. Die Stadt stellt für ihre Beiträge eine Bedingung: daß nämlich vier Fünftel der Mieter ihren Arbeitsplatz in der Stadt haben müssen. Als Beispiel verwies der Redner auf das kürzlich vollendete große Bauvorhaben in Rümlang. In nächster Zeit wird die Stadt selber daran gehen, in der Region erworbenes Land baureif zu machen. Sie bittet dabei um Verständnis auf der Landschaft, dies auch für die moderne Art des Bauens. Es geht jetzt nicht mehr um Projekte für dreißig Wohnungen. Man muß jetzt an

großräumige Überbauungen

herantreten. Man hat die Frage aufgeworfen, ob die Stadt Zürich den Gemeinden Zuschüsse zukommen lassen soll für die Lasten, die ihnen aus solchen Großüberbauungen entstehen. Man muß diese Frage verneinen, aus rechtlichen und finanzrechtlichen Gründen. Dazu kommt, daß die Stadt selber vor riesigen Aufgaben steht, man denke nur an die wahrscheinliche Kosten in der Größenordnung einiger Milliarden verursachende Verkehrsanierung.

Stadtrat Maurer hob hervor, es werde vielleicht nötig sein, ganz *neue Wege* zu beschreiten. Man werde vielleicht einen neuen *großen zentralen Zweckverband* benötigen. Die Siedlung Zürich könne wachsen, ohne daß die Gemeindegrenzen verwischt würden, aber nur, wenn die gemeinsame Aufgabe von allen beteiligten Gemeinden klar erkannt werde. Wenn in dieser Angelegenheit aber jemand die Führung übernehmen muß, dann kann dies nur die Aufgabe des Kantons, der Regierung sein. Sie muß mithelfen, die richtige Lösung zu finden. Der Kanton wird vielleicht auch etwas mehr machen müssen für den Wohnungsbau; die fünf Millionen, die er jährlich bereitstellt, reichen nicht weit genug.

In der anschließenden *Diskussion* sprach als erster der Präsident der Sektion Zürich des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen, *E. Stutz*. Er teilte mit, daß die gemeinnützigen

stadtzürcherischen Baugenossenschaften

zurzeit rund 300 000 Quadratmeter Land in den Gemeinden der Region besitzen, bedauerte aber, daß man ihnen bei der notwendigen Erschließung und beim Bauen nicht überall hilfreich an die Hand gehe. Dabei hob er hervor, daß die Baugenossenschaften bei der Auswahl ihrer Mieter wählerisch seien und damit für eine *solide* Zuzügerschaft Gewähr böten. Kantonsrat *Th. Kloter* (Meilen) setzte sich mit zahlreichen Gesichtspunkten auseinander. Vor allem betonte er, man müsse die Landpreise drücken und die Baukosten senken, ersteres durch massive Baulanderschließung, wobei der Kanton mithelfen müsse, letzteres durch eine Rationalisierung,

wie sie im Ausland schon seit längerer Zeit üblich sei. Man müsse aber verhindern, daß erschlossenes Bauland dann künstlich zurückbehalten werde, wozu eine Baulandsteuer dienlich sein könnte. *R. Stolz*, Direktor der Zürcher Kantonalbank, vermittelte eine Übersicht der Beanspruchung des staatlichen Kreditinstituts durch die Gemeinden, die immer dann am größten sei, wenn Kredite anderswo nicht mehr oder nicht mehr günstig erhältlich seien. Im Jahrzehnt 1940 bis 1950 standen 20 Millionen Franken Gemeindegeldarlehen zu Buch, im Jahrzehnt 1950 bis 1955 aber schon 26 Millionen Franken, und im Jahrzehnt 1955 bis 1960 waren es schon 101 Millionen Franken. 1961 registrierte man 36 Millionen, 1962 35 Millionen und in den ersten neun Monaten 1963 35 Millionen Franken. Dazu wurden 1962 an Gemeinden 94 Millionen Franken an Krediten und Darlehen zugesichert und in den ersten neun Monaten 1963 112 Millionen Franken. Auch die Gemeinden sollten sich jetzt bei Investitionen etwelche Zurückhaltung auferlegen.

Kantonsrat *G. Spoerri* (Küsnacht) berichtete von einem 1956/57 in Küsnacht in Angriff genommenen

Quartierplanverfahren,

in dessen Verlauf 1959 ein Rekurs an den Regierungsrat gezogen wurde, der erst 1963 von der Regierung zurückgekommen ist. Wir können das Quartierplanverfahren ändern, es ist tatsächlich manches darin überholt, aber wenn die Rekurse nicht speditiv erledigt werden, nützen diese Änderungen wenig. Ein anderes Problem ist die Planung der Hauptverkehrsstraßen. So hat man auf Grund eines Projektes für die rechtsufrige Höhenstraße weit vorausschauend zahlreiche Maßnahmen vorgekehrt, und jetzt kommt man, ändert einfach das Projekt, und so ist alles für die Katz. Was den Bau von Wohnungen anbelangt, so ist hervorzuheben, daß sich die Regiebetriebe des Bundes herzlich wenig darum kümmern. In Küsnacht besitzt die Post im Bahnhofquartier ein einstöckiges Betriebsgebäude – es wäre durchaus möglich, dort eine schöne Zahl Wohnungen, zum Beispiel für das PTT-Personal, zu erstellen. Als sich bei der Projektierung des neuen Bahnhofes herausstellte, daß dort keine Wohnungen vorgesehen waren und man sich bei den SBB dafür verwendete, erhielt man die Antwort, man könne schon Wohnungen bauen, wenn die Gemeinde die Differenz zwischen den effektiven Baukosten und den Mietzinsen berappe! Auch bei der Verkehrserschließung erweist sich die Konzessionspolitik besonders der SBB als antiquiert. Nach einer Anregung des Gemeindepräsidenten von Affoltern a. A., *Nägeli*, über ein Entgegenkommen an Finanzausgleichsgemeinden bei Landkäufen – ein Postulat, das bereits erfüllt ist – machte Architekt *H. Marti* (Zürich) darauf aufmerksam, daß in den meisten Gemeinden Bauordnung und Zonenplan eine Art «Notbremse» darstellten. Leider komme man nämlich immer erst zum Planer, wenn man nicht mehr allein weiterkomme. Man müsse sich aber im klaren sein, daß eine Bauordnung und ein Zonenplan nicht für alle Ewigkeit gemacht seien, sondern stetsfort der weiteren Entwicklung angepaßt werden müßten. In seinem Schlußwort kam *Regierungsrat Günthard* auf einige der erörterten Punkte nochmals zu sprechen. Vor allem aber lag ihm am Herzen die Feststellung, daß unsere zürcherischen Bauvorschriften, die aus dem letzten Jahrhundert stammen, Jahrzehnte überdauert haben, ohne unzumutbar zu werden. Wenn wir jetzt an eine Änderung des Baugesetzes und der Quartierplanverordnung gehen, dann müssen wir das bedenken. Dann dürfen wir nicht aus einem momentanen, mit der Hochkonjunktur zusammenhängenden Bedürfnis heraus kurzlebige Vorschriften konzipieren. Dann müssen auch wir auf fünfzig Jahre vorausschauen.

(-gi. «NZZ»)