

Planung, Boden- und Wohnbaupolitik in Städten und Gemeinden

Autor(en): **Vogel, Paul Iganz**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **62 (1987)**

Heft 3

PDF erstellt am: **07.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-105498>

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.

Zusammen mit dem Schweizerischen Städteverband führte am 20. Januar 1987 die Schweizerische Vereinigung für Landesplanung in Bern eine Tagung durch. *Stadtpräsident Werner Bircher* schilderte die Situation in Bern. Man steht mitten drin in der Diskussion zur Erhaltung des Grüns. Aber wohin kann man neue Überbauungen stellen, um das Angebot auf dem Wohnungsmarkt zu verbessern? Es sollte unbedingt ein Leerwohnungsbestand von 0,5% erreicht werden. Die Stadt Bern selbst besitzt 4% der insgesamt 71000 Wohnungen. Seit 1985 ist zur Bewirtschaftung der staatlichen Wohnsubstanz das Reglement für Boden- und Wohnbaupolitik in Kraft.

Bodenpolitik der öffentlichen Hand und Mehrwertabschöpfung

*Regierungsrat Dr. U. Augsburg*er, Finanzdirektor des Kantons Bern, ging auf das komplexe Thema der Boden- und Wohnbaupolitik der öffentlichen Hand ein. Seit mehr als zehn Jahren liegen im Kanton Bern grosse Bauzonen brach, vor allem in den grossen Ballungszentren und ihren Vororten. Mit den Fruchtfolgefleichen versucht man, die Situation in Griff zu bekommen. Der Wohnbauboom ist jedoch abgeebbt und hat sich in Randregionen verlagert. In Bern nahm im Zeitraum der letzten zehn Jahre der Wohnbau um 71% ab, in Biel um 76%, in Thun um 52%. Dazu kommt kantonal gesehen die Konzentration von grossen Ferienhaussiedlungen in wenigen Ortschaften.

Um den Bodenmarkt zu beeinflussen, braucht es gesetzgeberische Massnahmen, notfalls auch steuerrechtliche Instrumente, meinte Regierungsrat Augsburg. Für Planungs-Mehr- und -Minderwerte nannte er zwei Beispiele: Mit dem Bau der Zürcher S-Bahn wird die Standortgunst der Grundstücke in der Nähe der Haltestellen mit öffentlichen Mitteln zuhanden von Privaten enorm gefördert. Eine bescheidene Abschöpfung solcher Mehrwerte könnte der öffentlichen Hand beachtliche Mittel bringen. Aber durch die Planung neuer Verkehrsanlagen können auch Minderwerte entstehen wie zum Beispiel in Bern-Ost, wo die Nationalstrasse zur Minderbewertung von Liegenschaften geführt hat. Mit der Bahn 2000 werden ähnliche Probleme auftauchen.

Als Instrumentarium zur Boden- und Wohnbaupolitik nannte Augsburg die Revision von Nutzungs- und Bauklas-

senplänen auf kommunaler Ebene, aber auch das Vorkaufsrecht der öffentlichen Hand.

Teurer Boden, teure Mieten

Die Stadt Wil im Kanton St. Gallen liegt in einer sehr guten Verkehrslage an der Schienen- und Strassen-Mittellandachse. Im Jahre 1950 zählte sie noch 7700 Einwohner, heute sind es 15500. Viele Berufstätige pendeln nach Zürich, aber wegen des teuren Bodens und der teuren Mieten sind Familien aus Wil in die Vorortsgemeinden ausgezogen. *Stadtammann H. Wechsler* wies auf den Leerwohnungsbestand von 3,2% hin. Doch es werden wegen der horrenden Bodenpreise (1 m² 1950 9 Franken, 1985 360 Franken) immer weniger Neubauwohnungen erstellt. Laut der BIGA-Erhebung im Mai 1986 lagen die durchschnittlichen Mietzinse in Wil höher als in sämtlichen übrigen Städten der Ostschweiz. Den Grund dazu sieht Stadtammann Wechsler einerseits in der Baulandhortung, andererseits in der Verknappung von Bauland seit dem Boom ab 1960.

Sozial abgestufte Mietzinse

Stadtrat W. Ketterer aus Genf wies in seinem Referat darauf hin, dass auf knapp 16 Quadratkilometern 162000 Personen in seiner Stadt wohnen. Wegen Wohnungsmangels pendeln viele Arbeitstätige in die Rhonestadt. Von den 100000 Wohnungen sind rund 7000 im Besitz der Stadt. 4000 Personen suchen eine Bleibe. Mit dem Bau eigener Wohnsubstanz versucht die Stadt Genf Herr der Lage zu werden. Sie hat dabei das System der sozial abgestuften Mietzinse eingeführt.

Städte verdichten

Wie kann man den ökologischen Forderungen nach Erhalt des Grüns rund um die Städte gerecht werden? *Stadtplaner Dr. J. Sulzer* aus Bern wies auf den Wohnungswohlstand und den wachsenden Bedarf an immer mehr Bruttogeschossfläche pro Einwohner hin. Eine Sättigungs- oder auch Siedlungsgrenze kann es aber für eine Stadt nicht geben. Die Stadt muss sich ihrer Rolle neu besinnen, vom traditionellen Nachlassverwalter zum Unternehmer werden. Eine Optimierung des öffentlichen Verkehrs führt zu noch mehr Pendlern und einer

weiteren Ausblutung der Kernstadt. Nur eine Bejahung ihrer Dichte kann sie wieder in ein echtes Konkurrenzverhältnis zur Agglomeration bringen.

Gestaltungsbewusstsein fördern

Carl Fingerhuth, Kantonsbaumeister in Basel, erinnert an den Trend, seit 1930 «eine neue Stadt für neue Menschen» zu bauen. Damit einher ging der Verlust der Emotionalität der Städte zu Lasten der Bevölkerung. Städte lassen sich nicht einfach nach Plan bauen, sondern sie sind ein Konglomerat verschiedener Bauzeiten. *Paul Ignaz Vogel*

Siedlungsentwicklung

Erneuerung und Recycling im Siedlungs- und Städtebau

Auch im Jahre 2000 werden noch immer mehr als 90% aller heute bestehenden Gebäude unseren Siedlungsraum prägen und uns für eine Vielzahl von Tätigkeiten und Nutzungen zur Verfügung stehen. Welche Anstrengungen werden heute unternommen, um unsere Siedlungen, unsere baulichen Ressourcen auch in Zukunft noch zweckmässig und zeitgerecht sinnvoll nutzen zu können? Welches sind die Aufgaben und Schwierigkeiten, um unsere Gebäude und Siedlungen von gestern auf die Erfordernisse von morgen umzurüsten, und welche Chancen erwachsen daraus?

Das *Interkantonale Technikum Rapperswil* führt zu diesen drängenden Fragen am *Freitag, den 3. April 1987*, eine Tagung durch. Acht ausgewiesene Referenten aus verschiedenen Bereichen konnten gewonnen werden.

Als Teilnehmer werden erwartet: Politiker und Behördenmitglieder, Vertreter von Amtsstellen in den Bereichen Raumplanung, Bauwesen und Liegenschaften, Leiter und Mitarbeiter von Planungsbüros, Geschäftsführer von Generalunternehmungen und Baugenossenschaften, Investoren und Immobilienverwalter.

Die Tagung findet von 9 bis 17 Uhr in der Aula des Technikums Rapperswil statt. Anmeldeschluss ist der 20. März.

Auskunft und Anmeldung: Interkantonales Technikum, Ingenieurschule, Abteilung Siedlungsplanung, Oberseestrasse 10, 8640 Rapperswil