

# Die Immobilienlandschaft aus der Flughöhe betrachtet

Autor(en): **Zulliger, Jürg**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **82 (2007)**

Heft 11

PDF erstellt am: **29.06.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-107632>

## **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.

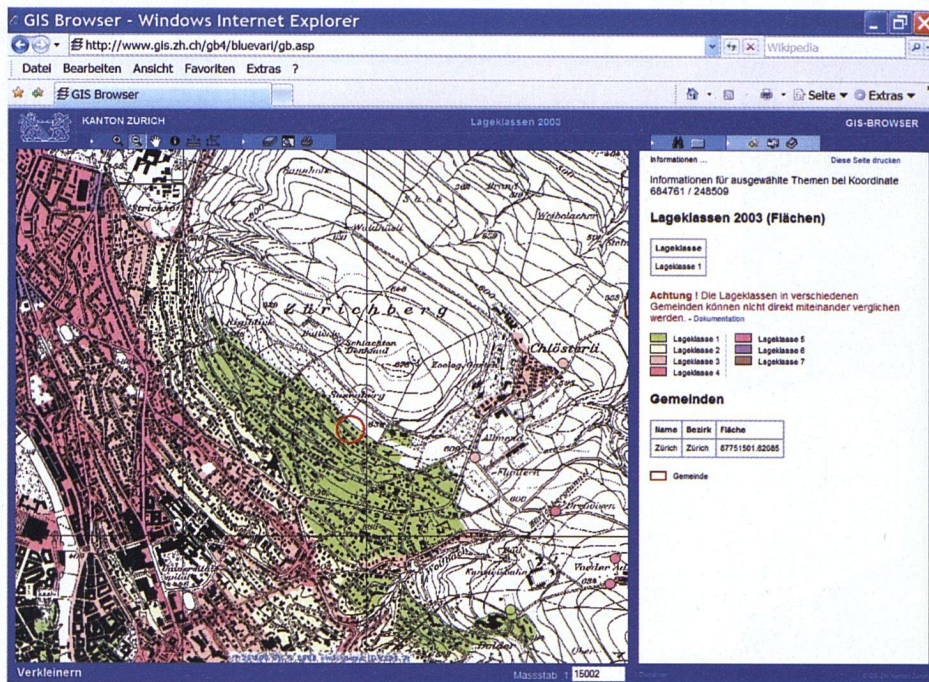
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen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

Einige Beispiele von Informationen, die vom GIS-Server des Kantons Zürich abrufbar sind: Lageklassen von Liegenschaften, Altlastenkataster, Hochwassergefahr (Seite 52).



Die neuen GIS-Informationssysteme sind auch für Baugenossenschaften nützlich

## Die Immobilienlandschaft aus der Flughöhe betrachtet

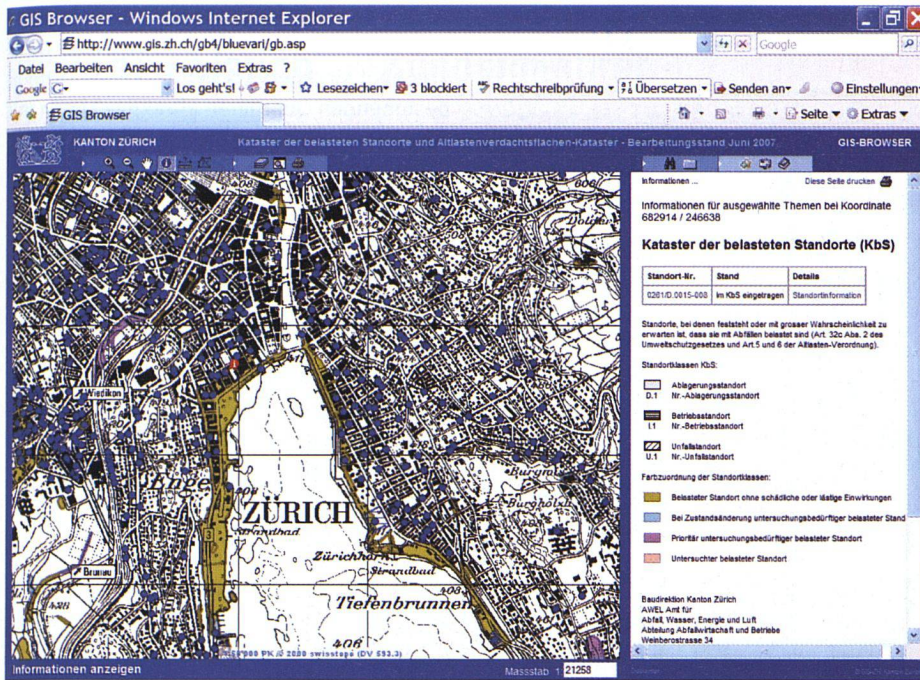
Wer Bauland sucht oder Wohnbauprojekte vorantreiben will, muss Informationen über die konkrete Situation vor Ort und die Umgebung sammeln. Dank moderner Computersysteme und Internet ist heute eine ungeahnte Menge an Informationen öffentlich greifbar.

Man muss nur wissen wo.

**VON JÜRGEN ZULLIGER** ■ Wer sich für Grundstücke, Bauland, Areale und Projektentwicklungen interessiert, kann sich heute ganz neuer Instrumente bedienen. Ein bedeutendes Hilfsmittel sind geografische Informationssysteme (GIS). Verschiedene Kantone, Städte und Gemeinden haben in den letzten Jahren solche Systeme auf dem Internet aufgeschaltet; teils sind die Informationen für die Allgemeinheit kostenlos und frei zugänglich, teils haben nur bestimmte Gruppen Zugang zur ganzen Fülle an Daten (zum Beispiel Notare oder Banken). Die entsprechenden Websites umfassen in der Regel sehr detaillierte Karten und Pläne, meist in einer aus-

gezeichneten Auflösung, die sogar die präzisen Grenzlinien einzelner Grundstücke erkennen lässt. «Heute sind räumliche Zusammenhänge viel schneller und direkter darstellbar, und zwar vor allem dank höherer Rechenleistung von Computern», sagt Urs Hausmann vom Beratungsunternehmen Wüest & Partner.

**GEHÖRT ZUM ALLTAG VON PLANERN.** Urs Brünger vom Zürcher Planungsbüro Planpartner bestätigt: «Dieses Instrument eignet sich ausgezeichnet, um sich in kurzer Zeit einen Überblick über ein Grundstück zu verschaffen.» Laut dem Zürcher Architekten und Planer stellt



GIS inzwischen ein alltägliches Arbeitsmittel dar. Im Nu lässt sich zum Beispiel in Erfahrung bringen, ob eine Parzelle hinsichtlich Altlasten oder Grundwasser speziell exponiert ist, was wiederum die baulichen Möglichkeiten beeinflusst. «Früher musste man sich diese Informationen in harter Knochenarbeit bei verschiedenen Behörden beschaffen», so Brüngger weiter. Besonders weit fortgeschritten ist das Angebot der GIS-Fachstelle des Kantons Zürich: Auf deren Website eröffnet sich die Möglichkeit, sowohl Adressen als auch Übersichtskarten mit allen möglichen Themen und Aspekten in Verbindung zu bringen. So ist etwa die Erschliessung mit öffentlichem und privatem Verkehr einsehbar. Ja, sogar jede einzelne Haltestelle von Tram, Bus oder S-Bahn ist eingetragen. Hinzu kommt, dass die einzelnen Haltestellen des öffentlichen Verkehrs noch mit weiteren nützlichen Informationen wie Fahrplänen verknüpft sind. Die heute wichtige Frage «Wie gut ist ein Standort erschlossen?» ist damit rasch und zuverlässig beantwortet.

Ein zweiter konkreter Anwendungszweck: GIS gibt Aufschluss über die jeweilige Standortgüte beziehungsweise die Lageklasse eines Grundstücks. Mit Hilfe des Zürcher GIS-Browsers lässt sich für jede einzelne Hausnummer die Einteilung in bestimmte Lageklassen anzeigen. Die Einstufung beruht zwar auf der Einteilung, die der Kanton zur Ermittlung von Steuern und Eigenmietwerten vornimmt. Sie ist aber ohne Zweifel fundiert abgestützt und stellt insofern eine ausgezeichnete Orientierungshilfe dar. Jeder Laie ist damit in der Lage, sich in kürzester Frist ein Bild davon zu machen, ob eine Parzelle als 1a-Top-Standort mit entsprechenden Landpreisen oder als Lage zweiter oder dritter Güte einzustufen ist.

**IDYLLE ODER AUTOBAHNAUFFAHRT?** Ein dritter wichtiger Anwendungszweck sind sodann kartografische Darstellungen, die Aufschluss über Standortrisiken, Luftqualität und Lärmbelastung vermitteln. Wenn wir uns die steigende Sensibilität hinsichtlich Luftverschmutzung, Schadstoffe und Lärm vergegenwärtigen, ist es somit Pflicht von allen, die Grundstücke und Standorte prüfen, sich entsprechend objektiv ins Bild zu setzen. Vor allem in ländlichen, exponierten Lagen muss man heute auch immer mehr der Frage nachgehen, ob und in welchem Umfang eine Parzelle durch Bäche und Flüsse gefährdet sein könnte. Im GIS-Browser des Kantons Zürich gibt die «Gefahrenkartierung Hochwasser» detailliert Auskunft darüber. Zudem sind Angaben über den Standort von Natel-Antennen und anderen Sendeantennen einsehbar. «Je nach Quartier und Lage interessieren sich die Leute dafür, ob in der Umgebung bestimmte Gefahrenquellen vorhanden sind», bestätigt Rolf Studer vom Grundbuch- und Vermessungsamt in Basel-Stadt. Nebst vielem anderem bietet die Website dieses Amtes daher ebenfalls Angaben über potenzielle Risiken. So sind auf den Plänen beispielsweise Chemieanlagen oder Spitäler verzeichnet, die mit giftigen oder radioaktiven Substanzen arbeiten. Hier erfährt eine Baugenossenschaft oder ein Hauskäufer auch, ob der Standort seiner Wahl möglicherweise durch Radon belastet sein könnte. Dabei handelt es sich um ein in der Natur, in Böden und Gesteinen vorkommendes Gas, das radioaktive Strahlung abgibt und eine ernsthafte gesundheitliche Gefährdung darstellen kann. Besonders häufig wird auch das Beispiel Altlasten zitiert. Priska Haller von der GIS-Fachstelle des Kantons Zürich sagt: «Wer ein

## Geoportale der Kantone (Auswahl)

Kanton Basel-Stadt

[www.gva-bs.ch](http://www.gva-bs.ch)

(Rubrik Produkte und Dienstleistungen) oder

[www.geo-bs.ch](http://www.geo-bs.ch)

Umfangreiche Sammlung an Informationen und Karten wie: Luftbilder, historische Pläne, Nutzungspläne, Gefahrenquellen, Strassenlärm, Radonkarte usw. Gegen eine Gebühr von drei Franken pro Auskunft kann man die Eigentümer von Parzellen in Erfahrung bringen.

Kanton Bern

[www.bve.be.ch](http://www.bve.be.ch)

(Amt für Geoinformation)

Thematische Karten für den Kanton Bern sind bisher nur begrenzt als Internetkarten öffentlich zugänglich (zum Beispiel Richtplan und Altlastenkataster). Bis Ende 2007 will aber der Kanton Bern mit den führenden Kantonen wie Zürich, Basel-Stadt oder Genf mitziehen.

Kanton Genf

[www.geneve.ch/registre\\_foncier/](http://www.geneve.ch/registre_foncier/) oder <http://etat2.geneve.ch/topoweb4/main.aspx>

Genf ist in Sachen GIS besonders zukunftsweisend; in der Stadt Calvins ist zum Beispiel das Grundbuch öffentlich über das Internet zugänglich, und somit sind für jede einzelne Immobilientransaktion Käufer, Verkäufer, Preis und Adresse ersichtlich. Manche Informationen sind aber kostenpflichtig.

Kanton Zug

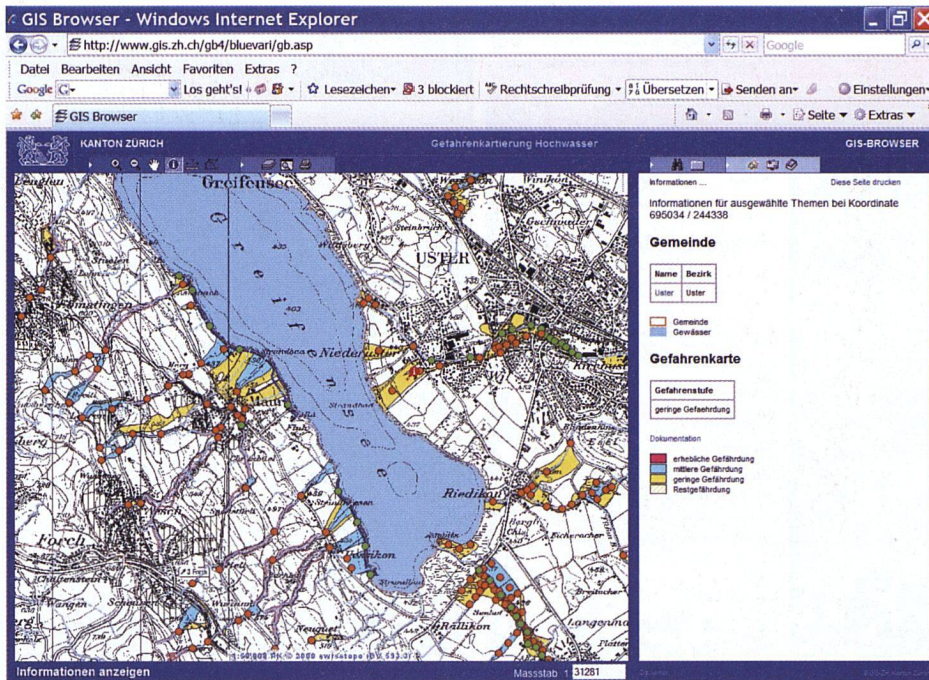
[www.zugmap.ch](http://www.zugmap.ch)

Ähnlich aufgebaut wie der GIS-Browser des Kantons Zürich: Suchmöglichkeit über die Eingabe von Strassennamen und -nummern. Thematische Karten zu Naturgefahren, Richtplan, Lageklassen usw. Für jede Parzelle lässt sich der Eigentümer in Erfahrung bringen.

Kanton Zürich

[www.gis.zh.ch](http://www.gis.zh.ch)

Einfache Suche über die Eingabe einer beliebigen Adresse im Kanton, zum Beispiel «Bahnhofstrasse 1, Zürich». Grosse Auswahl thematischer Karten: Übersichtsplan, Luftaufnahmen, Lageklassen von Liegenschaften, Altlasten, Luftschadstoffe, Natel-Antennen, umfangreiche statistische Angaben zu Nachbarschaft und vieles mehr.



Grundstück erwirbt, sollte sich zum Beispiel unbedingt ins Bild darüber setzen, ob die Parzelle mit Abfällen kontaminiert sein könnte.» Denn mit dem Erwerb einer Liegenschaft oder eines Grundstücks übernimmt der Käufer in der Regel alle Risiken. Das heisst, er muss auch für Folgekosten und die Entsorgung von giftigen Abfällen beziehungsweise Altlasten auf dem Grundstück aufkommen. In den öffentlich einsehbaren Karten des Kantons Zürich sind sämtliche Standorte verzeichnet, die entweder tatsächlich belastet sind oder zu-

mindest unter Verdacht stehen, in dieser Hinsicht nicht lupenrein zu sein. Wer sich schon vor dem Kauf einer Parzelle oder überhaupt vor den ersten Planungen ins Bild setzt, wird sich damit unter Umständen sehr viel Ärger und Kosten ersparen.

**BAULAND-RECHERCHE.** Eine vierte, in der Praxis anzutreffende Anwendung: die Suche nach Baulandreserven oder nach Parzellen, die für bauliche Verdichtungen in Frage kommen. Mit Hilfe der geografischen Karten sowie der Plä-

ne zur Zonenordnung und Nutzung erkennt selbst ein Laie, welche Quartiere wie dicht überbaut sind und wo sich beispielsweise in bestehenden Quartieren attraktive Lagen mit Potenzial finden. Es liegt auf der Hand, dass diese Informationsfülle nicht nur für institutionelle Investoren, Projektentwickler und Planer von Interesse ist, sondern auch für Baugenossenschaften. Die geografischen Rauminformationen schaffen ungeahnte Möglichkeiten, bestimmte Quartiere, Gemeinden oder ganze Regionen nach geeigneten Grundstücken und nach Bauland zu durchkämmen. In Basel, Zug oder Genf ist das Informationsangebot sogar so breit, dass man mittels Mausclick den rechtmässigen Eigentümer eines Grundstücks in Erfahrung bringen kann.

Der GIS-Browser des Kantons Zürich ermöglicht den Zugang zu vielen weiteren Daten; auf besonderes Interesse stösst dabei die so genannte demografische Umgebungsanalyse. Dabei handelt es sich im engeren Sinne um eine konkrete Anwendung, wie sie für GIS typisch ist: Räumliche Koordinaten, zum Beispiel die Adresse eines bestimmten Wohnhauses, lassen sich mit anderen Informationen verknüpfen. Damit ist für jeden beliebigen Standort in Erfahrung zu bringen, wie viele Mieter in einem bestimmten Umkreis leben, wie viele Handwerker oder Akademiker, wie alt die Menschen in der Nachbarschaft sind, wie viele Gebäude in der Umgebung stehen und wie viele Menschen pro Quadratkilometer Fläche leben. Das mag zum einen statistische Spielerei sein, das Beispiel zeigt aber auch auf, in welchem Umfang raumrelevante Informationen verfügbar sind.

Anzeigen

www.schaub-maler.ch

# Maler-Service

Unsere Kundenmaler zeichnen sich durch Selbständigkeit, Flexibilität und Kundenfreundlichkeit aus.



**Schaub Maler AG**  
 Hofackerstrasse 33, 8032 Zürich  
 Tel. 044 381 33 33, Fax 044 381 33 34  
 info@schaub-maler.ch



## WIR MACHEN FASSADEN NEU

**G**

**Glanzmann Edelperputze**

GASSTRASSE 15 · 4013 BASEL  
 T 061 322 50 20 · F 061 322 50 04  
 INTERNET www.ev-glanzmann-cie.com  
 E-MAIL info@ev-glanzmann-cie.com