Heilige Kühe...

Autor(en): **Remund, Hansueli**

Objekttyp: **Preface**

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

Band (Jahr): **37 (1980)**

Heft 11

PDF erstellt am: **31.05.2024**

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.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

Heilige Kühe . . .

plan Editorial

Am Beispiel eines Quartiers in der Stadt Luzern sollten die planerischen Bedürfnisse und Wünsche der Bewohner ermittelt werden. Zu Beginn der Studie wurde die Bevölkerung in einem recht umfangreichen Fragebogen aufgefordert, zu verschiedenen Problemen Stellung zu nehmen. Einer der Themenkreise war dabei besonders heikel, nämlich all jene Wünsche und Anregungen, die nicht nur raumplanerische und verkehrstechnische Belange betrafen, sondern Probleme der Bevölkerungsstruktur wie Überalterung, Kinderfeindlichkeit der Anwohner, aber auch Bodenspekulation, teure Mietneuwohnungen usw.

Dieser ganze Komplex, zusammengefasst unter dem hässlichen Wort «strukturelle Probleme eines Quartiers», wurde dann in einer Quartiersgruppe behandelt und beraten. Viele Beispiele wurden aufgeführt, die die Wünsche und Probleme unterstreichen sollten:

– Die Ausnützungsziffer ist vielerorts spürbar höher als beim bestehenden Bau. Der Anreiz, Altes abzureissen und durch neues, grösseres, rentableres Bauvolumen zu ersetzen, ist gross.

– Erben sollen ein Haus übernehmen. Sein Wert wird geschatzt. Festgesetzt wird immer der theoretisch mögliche Maximalwert, der bei Veräusserung und Überbauung aus der Liegenschaft gelöst werden könnte. Diese Schatzung ist so hoch, dass keiner der Erben das Haus übernehmen kann. Die Schatzung hat ihr Ziel erreicht: das Haus wird dem Meistbietenden verkauft und durch einen Renditenbau ersetzt.

– Der Käufer einer Liegenschaft rechnet rückwärts. Er erkundigt sich bei der Stadt nach dem maximalen Bauvolumen, das er in Anzahl Wohnungen umrechnet. Der Neubau kostet Fr. X. Der an dieser Lage höchstmögliche Mietzins beträgt Fr. Y. Somit wird der Bodenpreis von Fr. 500.– eingesetzt. Durch die Realisierung dieses Neubaus wird dann bei der Schatzung von Nachbargrundstücken derselbe Preis eingesetzt. Der Kreis ist geschlossen.

Es ist doch paradox: Ein einzelner «Mensch» löst einen unverschämten Preis, der dann von staatlichen Behörden durch ihre Schatzungspraxis zum allgemein gültigen Wert erhoben wird, von denselben Behörden, die sich aufregen über Stadtflucht, teure Wohnungen, Wucher usw.

Im erwähnten Luzerner Quartier machen genau diese Erscheinungen den Bewohnern arg zu schaffen. Der Wunsch, Auswüchsen und Missständen einen Riegel vorzuschieben, ist stark. Es werden Lösungsansätze aus anderen Städten konsultiert, und am Schluss muss man sich eingestehen, dass eigentlich sehr wenig Möglichkeiten zur Beeinflussung struktureller Probleme bestehen.

Eine Diskussion mit Bau- und Planungsjuristen bringt zwar ebenfalls keine Lösung, aber doch eine Klärung, die einige Gedanken wert scheinen:

– Die Grundlagen des Bau- und Planungsrechts auf kantonaler und vor allem auf kommunaler Stufe müssen die Voraussetzung schaffen, strukturelle Probleme in den Griff zu bekommen. Insbesondere sind zu hohe Ausnützungsziffern und anspruchslose oder gar fehlende Bedingungen für baurechtliche Veränderungen in bestehenden Quartieren das Startzeichen für eine strukturelle Veränderung, die – einmal begonnen – kaum mehr zu bremsen sind. Das Bau- und Planungsrecht kann im Gang befindliche, unerwünschte strukturelle Veränderungen nicht verhindern, kaum bremsen, aber sehr wohl auslösen oder fördern.

– Wollen die strukturellen Probleme ernsthaft und erfolgreich angegangen werden, so sind flankierende Massnahmen nötig, deren rechtliche Grundlage oder Handhabungspraxis auf kantonaler oder sogar eidgenössischer Stufe erst geschaffen werden müssen. Vor allem auf kantonaler Ebene fehlt eine koordinierte Ausrichtung aller Massnahmen auf ein übergeordnetes Ziel.

Als Beispiel zu dieser Behauptung soll folgender Hinweis genügen: Ein Kanton, eine Region, ja sogar eine Stadt teilt sich in sehr unterschiedliche Gebiete, die einerseits gefördert oder aber anderseits deren bauliche Veränderung eben auch gebremst werden soll. Trotzdem werden staatliche Mittel wie Gewinn- oder Bodenbesteuerung, Liegenschaftsschatzung usw. immer noch über den gleichen Leist geschlagen. Gerade diese Instrumente wären aber sehr taugliche Mittel, differenziert und eben «zielgerichtet» eingesetzt zu werden.

Einerseits wünschen wir uns Massnahmen herbei, die geeignet wären, eine Beruhigung bei Bodenpreisen, Mietzinsen usw. in Quartieren zu erreichen, anderseits scheuen wir uns aber davor, die heiligen Kühe der Spekulation auf ein nötiges, aber gesundes Mass einzuschränken.

Interessant war darum auch, dass in der eingangs erwähnten Quartiergruppe eine Änderung des Bodenrechtes zum Zwecke der Eindämmung der Bodenspekulation auch im Sinne einer stärkeren Bindung an öffentliche Interessen als durchaus prüfenswert erachtet werden, soweit die Änderungen keinen Enteignungscharakter aufweisen würden.

Dieser Spielraum gilt es heute zu nutzen, wenn städtische Probleme angegangen werden sollen.

Die kürzlich verbreitete Meldung, die Stadt Zürich sei die zweitteuerste Stadt der Welt, ist doch eher eine zwiespältige Auszeichnung. Ich meine, auf diese Spitzenstellung könnte man ruhig verzichten, noch mehr: man sollte sich ernsthaft Gedanken machen, was die Konsequenzen einer weiteren Entwicklung in dieselbe Richtung sein könnten.

Wäre es nicht Zeit, sich diese Gedanken bald zu machen, im Interesse wohnlicher, lebenswerter Städte? *Hansueli Remund*