Objekttyp: **Advertising**

Zeitschrift: **Werk, Bauen + Wohnen**

Band (Jahr): **97 (2010)**

Heft 4: **Nicht gebaut = Non réalisé = Never built**

PDF erstellt am: **15.05.2024**

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

Einschätzung kann gefolgt werden. Ausnützungsboni erfreuen sich zwar in der Gesetzgebung zunehmender Beliebtheit als Förderinstrument, sei es für qualitativ höherwertige Arealüberbauungen oder Sondernutzungsplanungen, vorbildliche Energiekennzahlen, Behindertengängigkeit oder eben gemeinnützigen Wohnungsbau. Die vom Gutachten befürchtete Problematik ist aber real und kann sich in Konstellationen, bei welchen sich die Boni kumulieren, noch verschärfen.

Vertragliche und gesetzliche Kaufsrechte Im Vordergrund stehen hier vertragliche Kaufsrechte, die bei Neueinzonungen anknüpfen: Das Gemeinwesen nimmt die Einzonung nur vor, wenn der Eigentümer zusichert, das Land ganz oder teilweise dem gemeinnützigen Wohnungsbau zuzuführen. Das Instrument der Kaufsrechte dient dabei als Sicherungsinstrument. Bei den gesetzlichen Kaufsrechten zeigt das Gutachten auf, dass eine klare gesetzliche Regelung erforderlich ist und dass dieses Instrument in einem erheblichen Spannungsfeld zur Eigentumsgarantie steht. Das Kaufsrecht wird vom Gutachten als bedingt sinnvoll beurteilt – diese Einschätzung teilen wir. Ein Kaufsrecht eröffnet dem Berechtigten die Option, durch einseitige Willenserklärung Land zu Eigentum zu erwerben. Oft wird bei einer Kaufsrechtseinräumung auch vorgesehen, dass der Berechtigte das Kaufsrecht an einen Dritten übertragen darf. Aus unserer Sicht stellt sich sogar generell die Frage, ob angesichts der gegenwärtigen politischen Bestrebungen, den Boden haushälterischer zu nutzen (Stichwort: Landschaftsinitiative), Kaufsrechte überhaupt einen substantiellen Beitrag leisten können. Da an Neueinzonungen zunehmend höhere Anforderungen gestellt werden, führt dies immerhin dazu, dass sich die Gemeinden immer häufiger überlegen, ob sie Einzonungen voraussetzungslos gewähren oder mit Auflagen für eine gezielte Gemeindeentwicklung versehen sollen.

Festlegung von Wohnanteilen Für viel versprechend hält das Gutachten – zutreffenderweise – die Festlegung von Wohnanteilen für den gemeinnützigen Wohnungsbau. Diese Einschätzung stützt sich auf die langen und positiven Erfahrungen mit analogen Instrumenten wie Wohnanteilplänen in Städten oder Erstwohnungsanteilplänen in Tourismusorten. Offengelassen wird, ob

Freiraum

Wohnanteile für den gemeinnützigen Wohnungsbau, wie sie die Stadt Zug einführen will, auch einer gerichtlichen Beurteilung standhalten würden. Auch dieses Instrument betrachtet das Gutachten vor allem im Zusammenhang mit Neueinzonungen. Die Festlegung von Wohnanteilen dürfte sich (wie das vertragliche Kaufsrecht) auch bei Umzonungen (bei grösseren Brachflächen; bei Aufzonungen) für die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus anbieten, besteht doch in solchen Situationen meist ein beträchtlicher Handlungsspielraum zwischen dem Gemeinwesen und den betroffenen Grundeigentümern.

Weitere Instrumente Als weitere Ansätze erwähnt das Gutachten die Förderung über die Ausgestaltung der Mehrwertabgabe, wie sie im Raumplanungsgesetz verankert ist, und eine aktive Bodenpolitik des Gemeinwesens. Auf Grund erst vereinzelter Umsetzungen der bundesrechtlichen Vorgabe in den Kantonen und knapper Gemeindefinanzen in den Gemeinden dürften beide Instrumente zurzeit nur einen geringen Beitrag leisten können.

Handlungsspielräume der gemeinnützigen Bauträger

Der Auslöser beider Studien des Bundesamts für Wohnungswesen war der schwindende Marktanteil des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Ob sich die Gemeinden aber wirklich auf eine Zusammenarbeit mit den gemeinnützigen Wohnbauträgern einlassen wollen oder können, ist fraglich, auch wenn sie dies heute signalisieren. Die vorgeschlagenen Instrumente der VLP-Studie bedingen eine breite Solidarität in der Gesellschaft. Diese dürfte vielerorts noch fehlen, weshalb es nach unserer Meinung nötig ist, auch die Handlungsspielräume bei den gemeinnützigen Bauträgern selbst auszuloten. Daher stellt sich auch die Frage, wie der Wohnungsbestand optimiert und gleichzeitig optimal belegt werden kann. Eine grosse Zahl an Wohnungen ist selbstverständlich eine Voraussetzung, es sollten aber auch möglichst viele Menschen davon profitieren können.

Optimierungsmöglichkeiten im Bestand Dazu ist aber der heutige Wohnungsbestand der gemeinnützigen Wohnbauträger nicht optimal ausgelegt. Den Löwenanteil des heutigen Bestandes

reddot design award
winner 2010

Organisationssystem myBox. **Ihre klare Linie.** www.bigla-office.ch

baut auf Ordnung.

bigla office