

**Zeitschrift:** Heimatschutz = Patrimoine

**Herausgeber:** Schweizer Heimatschutz

**Band:** 72 (1977)

**Heft:** 2-de: Die Stunde der Wahrheit

**Artikel:** Heimatschutz und Rezession : die Stunde der Wahrheit [Dossier]

**Autor:** Schmid, Leo / Mani, Barbla / Steiner, Robert

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-174635>

#### Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

#### Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

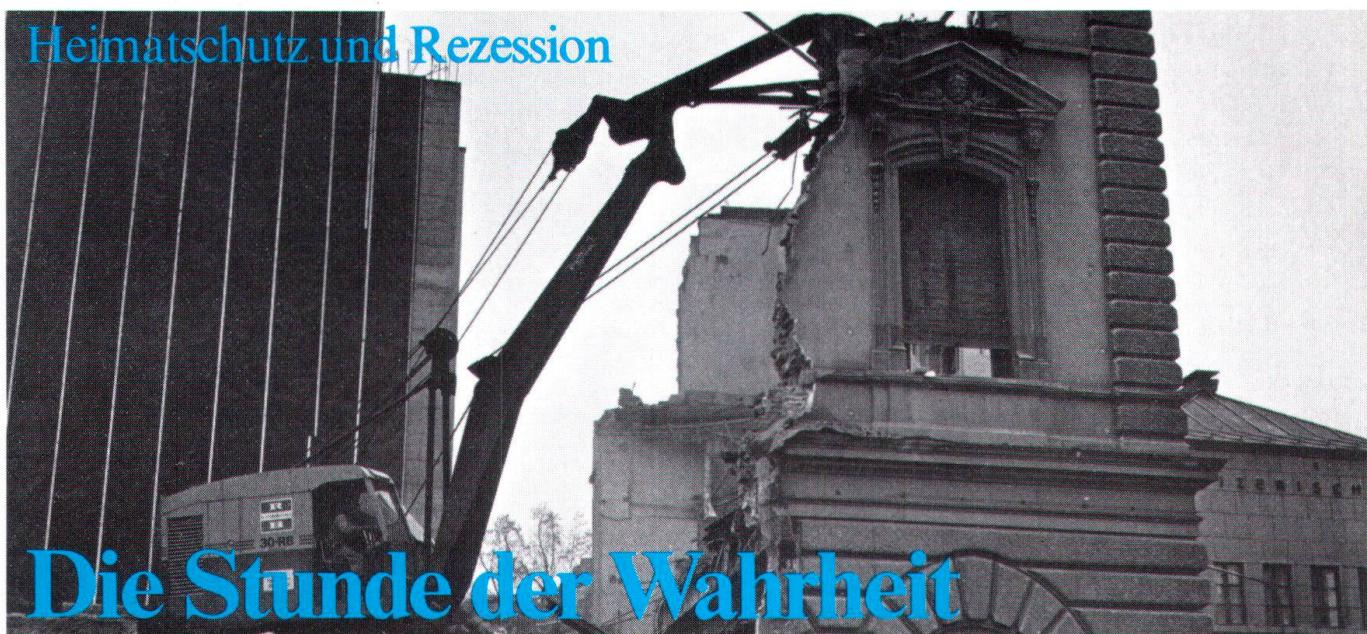
#### Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 21.01.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

## Heimatschutz und Rezession



## Die Stunde der Wahrheit

Wer glaubt, mit der Wirtschaftsflaute hätten sich die Probleme des Heimatschutzes von selbst gelöst, irrt sich. Denn teilweise sind sie damit erst richtig ans Tageslicht getreten. Sie rufen nach weitsichtigen politischen Entscheidungen, wenn wir nicht wollen, dass unser Land baukulturell und landschaftlich noch mehr verarmt. In den nachstehenden «Forum»-Artikeln gehen wir einigen dieser Fragen nach. Zuerst zur Beitragspraxis des Bundes.

Dass die Finanzlage des Bundes nicht rosig ist, kann nicht bestritten werden. Dass nach Mitteln und Wegen gesucht wird, aus den roten Zahlen herauszukommen, ist verständlich. Dass schliesslich den Bemühungen der Eidgenossenschaft, am 12. Juni mit Hilfe des Finanzpaketes der schweren *Gleichgewichtsstörung im Finanzhaushalt* beizukommen, eine hohe Bedeutung auch aus Heimatschutz-Sicht beizumessen ist, braucht wohl kaum besonders unterstrichen zu werden. Auch die Annahme der Vorlage wird, das ist aus den Beschlüssen der Bundesversammlung in der Märzsession und in der ausserordentlichen Maisession klar hervorgegangen, die strikte Befolgung der alles dominierenden Sparparole nach sich ziehen.

**Die Wirkungen der Rezession haben leider die fatale Folge, dass selbst die bescheidenen Mittel, die der Bund für Denkmalpflege sowie für Natur- und Heimatschutz auf dem Budgetwege und über die Zusicherungskredite bereitstellt, in Mitleidenschaft gezogen werden.**

Im Zusammenhang mit der Unterbreitung des Vorschlags für das laufende Jahr wartete beispielsweise der Bundesrat mit dem Antrag auf, den Ausgabenetat des Eidgenössischen Departementes des Innern für die Belange des Natur- und Heimatschutzes von

sechs auf vier Millionen Franken, also um einen vollen Drittel, zu kürzen.

Obwohl Nationalrat *Emil Schaffer* in der Volkskammer eindrücklich nachwies, dass eigentlich rund 20 Millionen nötig wären, um nur die dringlichsten hängigen Projekte zu verwirklichen – er verwies auf wichtige Anliegen des Heimatschutzes: Erwerb der Mühlebesitzung in Thun, Sicherung römischer Ruinen in Chur, Erwerb und Wiederherstellung der Halbinsel Feldbach bei Steckborn, Sicherung römischer Ruinen in Martigny, die von der ENHK zustimmend verabschiedet wurden und allein schon sieben Millionen Franken beanspruchten –, drang sein Antrag, es wenigstens beim bestehenden Beitragssatz von sechs Millionen zu belassen, nicht durch. Es bedurfte erheblicher Anstrengungen und eines mühsamen Hin und Her zwischen den beiden Räten, um wenigstens den Antrag von Nationalrat *Peter Grünig* durchzubringen, die Kürzung auf eine Million zu beschränken.

Stellt man nun dazu etwa die Milliarde in Vergleich, die allein für den Bau der *Nationalstrassen* bewilligt wurde, oder die über 200 Millionen, die für bundeseigene Bauten und Anlagen einschliesslich Liegenschaftserwerb und Mobilien genehmigt wurden, dann wird das Missverhältnis zum Posten «Natur- und Heimatschutz» geradezu brutal signalisiert. Dieser Tage

hat man erfahren, dass die defizitäre *Milchrechnung* allein den öffentlichen Finanzhaushalt mit rund 400 Millionen jährlich belastet, die durch den Steuerzahler aufzubringen sind. Allein dieser Ausgabeposten macht damit das Achtzigfache dessen aus, was der Bund für die Belange des Natur- und Heimatschutzes aufbringt!

## Ungleich lange Spiesse

Da kann, bei allem Verständnis für die besondere Situation der Landwirtschaft und die ausgewiesenen Bedürfnisse des Nationalstrassenbaues, etwas nicht stimmen. Die Spiesse sind ungleich lang.

Die Mittel, die für Strassenbau, bundeseigene Bauten oder die Deckung des Milchdefizits gewährt werden, orientieren sich am Bedarf, im Gegensatz zu den bescheidenen Summen, die für Zwecke des Natur- und Heimatschutzes zur Verfügung gestellt werden.

Diesen droht, wie die Praxis belegt, übrigens immer wieder die Gefahr der Blockierung, wenn in den Kantonen und den Gemeinden die Bereitschaft oder die Fähigkeit fehlt, die bundesgesetzlich geforderte Komplementärleistung zu erbringen. Seit Jahren ist ein Vorstoss in beiden Räten, der diesen Bremsklotz beseitigen möchte, schubladisiert.

Das ist um so bedauerlicher, als auch einsichtige Kreise innerhalb der Landesregierung und der Bundesverwaltung unsere Auffassung teilen, dass in den kommenden Jahren ein erheblich verstärktes finanzielles Engagement der Eidgenossenschaft zugunsten des Natur- und Heimatschutzes unerlässlich sein wird. In Übereinstimmung mit der Praxis, das Inventar von Natur- und Baudenkmälern von nationaler Bedeutung im Entscheidungsprozess zu berücksichtigen, sollte auch das Beitragswesen des Bundes neu geregelt werden. Das Natur- und Heimatschutz gleichermas-

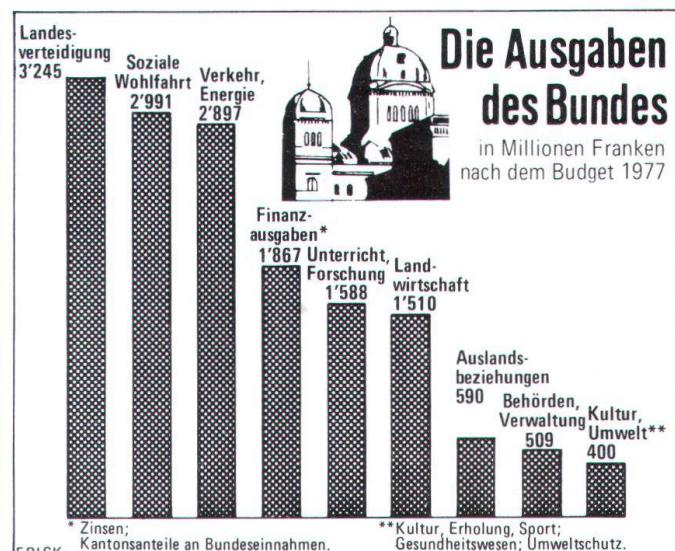
## Was der Bund leistet

shs. Seit Inkrafttreten des Natur- und Heimatschutzgesetzes am 1.Januar 1967 sind folgende Bundesmittel zur Förderung des Natur- und Heimatschutzes ausbezahlt worden:

1967 = Fr. 215 000.–	1973 = Fr. 2 376 280.–
1968 = Fr. 970 457.–	1974 = Fr. 4 000 086.20
1969 = Fr. 1 500 000.–	1975 = Fr. 4 500 000.15*
1970 = Fr. 1 500 000.–	1976 = Fr. 8 500 000.–
1971 = Fr. 2 000 000.–	1977 = Fr. 5 000 000.–
1972 = Fr. 2 615 749.–	(Budget)

\* In diesen beiden Zahlen sind die ausserordentlichen Beiträge an Objekte des Europajahres für Denkmalpflege und Heimatschutz inbegriffen.





sen berührende Anliegen der Erhaltung der Oberengadiner Seenlandschaft beispielsweise bleibt trotz allen respektablen Anstrengungen der diversen Schutzverbände und gemeinnützigen Organisationen unerfüllbar, wenn die bisherigen Kriterien der Beitragsgewährung durch die öffentliche Hand nicht geändert werden.

Der Direktor der Schweizerischen Vereinigung für Landesplanung, Dr. Rudolf Stüdeli, schlägt deshalb zu Recht die Schaffung einer besonderen Finanzierungsgrundlage vor, dank deren insbesondere der Schutz nationaler Objekte sichergestellt werden sollte (siehe «Sondersteuer für den Schutz der Heimat?»). Der Schreibende findet die Idee bestechend, wenn ihm auch bewusst ist, dass zu ihrer Verwirklichung grosse Hindernisse zu überwinden sind. Ohne Schaffung eines besonderen Verfassungsartikels wird wohl nicht auszukommen sein.

### Neukonzeption unumgänglich

Ohne die Sanierung der Bundesfinanzen, wie sie die Vorlage vom 12. Juni vorsieht, wird sich zweifellos die sonst schon ungünstige Ausgangslage für den Natur- und Heimatschutz noch zusätzlich verschlechtern. Die begründete Unzufriedenheit wegen der offensichtlichen Verzerrungen und Behandlungsunterschiede, die wir kurz aufzuzeigen versucht haben, sollte uns nicht zu falschen Reaktionen verleiten. Wir können *kein Interesse* an einem auf schmale Kost gesetzten Bund haben, weil erfahrungsgemäss unter Zeitdruck und Erfolgszwang durchgeführte Sparübungen Natur- und Heimatschutz immer besonders hart treffen. Indessen dürfte auch ein allfälliger negativer Entscheid von Volk und Ständen uns nicht von der Pflicht entbinden, unseren Beitrag zugunsten einer Neukonzeption der Heimat- und Naturschutzpolitik des Bundes zu leisten.

Leo Schmid

**Bild links: Heimatschutz-Milliönen oder Strassenbau-Milliarden – das ist hier die Frage... (Bild Schneider)**

Höchster Leerwohnungsbestand seit 1939

## Chance für wohnliches Leben?

**Laut Biga stehen heute in der Schweiz rund 51 000 Wohnungen leer. Der Bevölkerungsschwund, die Rezession, die Überproduktion und die Abwanderung der Fremdarbeiter haben dazu beigetragen. Leere Siedlungen in unseren Agglomerationen lassen aber darauf schliessen, dass einer der Gründe für das plötzliche Überangebot auch in der Wandlung des Begriffes «Wohnqualität» zu suchen ist.**

Am 1. Dezember 1976 wurden in den Gemeinden mit mehr als 2000 Einwohnern 40 473 leere Wohnungen, in solchen mit weniger als 2000 Einwohnern gemäss provisorischen Angaben des Biga 10 600 Wohnungen gezählt. Gesamtschweizerisch ergibt sich damit innert Jahresfrist eine *Erhöhung des totalen Leerwohnungsbestandes* auf 51 000 Einheiten. Nur in den Jahren 1935/1939 lag die Leerwohnungsziffer höher als heute.

### Rezession als Hauptursache

Die Ursachen dieser schroffen Wende auf dem Wohnungsmarkt sind im wesentlichen in der *Rezession* zu suchen. Zwischen 1960 und 1970 stieg die schweizerische Wohnbevölkerung um 15,5 Prozent oder 840 000 Einwohner an. Bei einer unveränderten Belegungsdichte von durchschnittlich 3,5 Personen pro Logis wie 1960 hätten rund 245 000 Wohnungen für die zusätzlichen Einwohner ausgereicht. Gebaut wurden aber über 570 000 Neuwohnungen, während etwa 32 000 durch Abbrüche verloren gingen. Trotzdem konnten die Wohnungen während der Hochkonjunktur vermietet werden. Denn in den Jahren der laufenden Reallohnsteigerungen wurden die *Wohnrauman sprüche* höher gesteckt. Kleinhaushalte nahmen mit dem «Abwandern» der jungen Generation aus dem Elternhaus zu. Ebenso vermehrten sich die Betagtenhaushalte infolge der fortschreitenden Überalterung. Inzwischen ist eine weitgehende Abflachung der Bevölkerungskurve eingetreten. Mehr noch als dies wirkte sich jedoch aus, dass angesichts des Wirtschaftsrückschlags bei manchem die *Wohnflächenbedürfnisse* zurückgeschraubt werden mussten. Da die



noch während der Überkonjunktur in Gang gesetzte Wohnungsproduktion aber *über* diesen «Konjunkturknick» hinaus auf Hochtouren lief, lag sie bei weitem über dem tatsächlichen Bedarf, was sich heute in den Leerwohnungszahlen widerspiegelt.

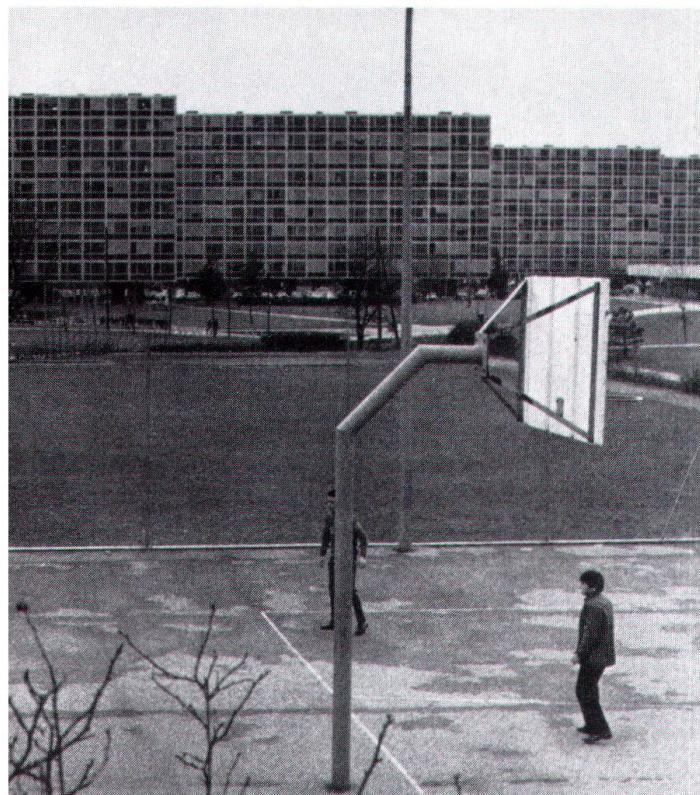
### Gähnende Leere ...

Vergleichen wir die Zahlen des Biga über den Leerwohnungsbestand in den Städten und in den Agglomerationsgemeinden, wo in der Hochkonjunktur für zusätzliche Arbeitskräfte Siedlung um Siedlung aus dem Boden gestampft wurde, fällt auf, dass gerade letztere durch die neue Entwicklung am stärksten betroffen sind.

Besonders krass ist die Situation in Zürich: Die Stadt selbst weist einen Leerwohnungsbestand von nur 0,12 Prozent auf, die umliegenden Agglomerationsgemeinden einen solchen von 2,2 Prozent. Auch in den Regionen Biel, St. Gallen, Lausanne, Luzern, Bern, Zug und Baden beträgt die Leerwohnungsziffer auf dem Land durchwegs ein *Mehrfaches* von derjenigen in der Stadt. Um so mehr erstaunt, dass 1976 noch etwa 30 000 Wohnungen neuerstellt wurden, wobei zudem die Bautätigkeit in den Gemeinden reger war als in den Städten.

### «Milchmädchenrechnung»

Tatsache ist, dass vor allem in den Agglomerationen Wohnungen in Neusiedlungen nur mit grösster Mühe und Preisnachlässen – Inserate wie «*I Monat gratis*



**Die Wesenlosigkeit «fortschrittenen» Wohnens – Bild oben in Genf-Meyrin (Bild Schneider) – lässt manchen zurückfinden zum gemütlicheren Treffpunkt in alten Mauern (Bild unten SHS).**

wohnen» sind an der Tagesordnung – vermietet werden können. Die grossen Gesamtüberbauungen mit Wohntürmen, die noch vor wenigen Jahren als «fortschrittlich» gepriesen wurden, finden nur mehr wenig Anklang. Es drängt sich daher die Frage auf, ob die hier anzutreffenden Leerwohnungsbestände allein auf den Bevölkerungsschwund und die rezessionsbedingte Einschränkung der Wohnansprüche zurückzuführen sind oder ob nicht auch vermehrtes Gewicht auf *echte Wohnqualität* gelegt wird.

Wohl hat die zunehmende Unattraktivität unserer Städte den Menschen vorerst ins Grüne getrieben, sei es, dass er einen ländlichen Ausgleich suchte oder in der näheren Umgebung seines Arbeitsplatzes einfach keine Wohnung fand. Dass aber das Angebot an Grünflächen in den Agglomerationen allein auf die Dauer *kein Ersatz* für den erholungsbedürftigen Menschen bietet, dafür haben die langen Anfahrtswägen gesorgt. Stehen keine öffentlichen Verkehrsmittel zur Verfügung, beginnt der Stress bereits auf der Fahrt zum Arbeitsplatz und steigert sich während der Heimfahrt zum Höhepunkt. Der unter diesen Umständen hart erkämpfte Feierabend verkürzt sich so erheblich. Dass dadurch nicht zuletzt die Familie leidet, versteht sich.

Aber auch finanziell geht die Rechnung nicht immer auf. Die niedrigeren Mieten in den Agglomerationen blenden vorerst, ins Gewicht fallen dann aber die Ko-

sten für Transportmittel, Auswärtsverpflegung usw., in die weitere Zukunft gesehen diejenigen für Arzt und Erholungsaufenthalte ... Erstaunt es daher, dass viele Menschen wieder vermehrt nach einer Wohnung in der näheren Umgebung der Stadt tendieren?

### Umdenken in der Planung

**Wohnlichkeit muss umfassend verstanden werden: sie ist nicht nur geprägt durch den Raum in den eigenen vier Wänden, durch eine Eigentumsgefühl vermittelnde weitere Umgebung, sondern auch durch die Umstände ihrer Erreichbarkeit.**

Zur Zeit der Wohnungsnot hat sich der Mieter von Planern und Architekten einen sogenannten «modernen Wohnstil» und selbst unzumutbare Distanzen aufdiktieren lassen müssen. Jetzt hat er die Chance, sich auf seine echten Bedürfnisse zu besinnen und sich das Überangebot an Wohnungen zunutze zu machen. Die trotz intensivster Werbung leerbleibenden Wohnungen in unsrigen Agglomerationen zeigen jedenfalls, dass sich in der Planung ein *neues Denken* durchsetzen muss.

Barbla Mani



## Gefährliche Bauverlagerung

# Jetzt sind die Ortskerne an der Reihe

**Der gebaute «Querulant», der sich in ein bestehendes Siedlungsbild nicht einfügt, ist leider zu einer hervorstechenden Eigenart der meisten Ortschaften unseres Landes geworden. Während wirtschaftlicher Rückgang und Bevölkerungsstabilisierung die Probleme des Landschaftsschutzes an den Stadträndern entschärft haben, spitzt sich die Lage in den Ortszentren bedrohlich zu. Hier findet die Spekulation willkommenen Ersatz für anderweitig entgangene Geschäfte.**

Das Problem ist um so schwerwiegender, als es die Behörden nicht anerkennen wollen. Um dem Bedarf einer «10-Millionen-Schweiz» Genüge zu tun, wurden nicht nur zu grosse Neueinzonungen vorgenommen, sondern auch mit einem viel zu starken Wachstum der zentralen Dienste in den Ortskernen gerechnet. Die entsprechenden Nutzungsreserven bilden heute den Anreiz zur baulichen Verdichtung. Da sie der Beschäftigung des notleidenden Baugewerbes dienen, werden die stadtplanerisch und städtebaulich unerwünschten Nebenwirkungen totgeschwiegen. Hier nun ein Beispiel aus der Praxis:

*Mehrfamilienhausquartier der Jahrhundertwende in Winterthur: offene Bebauung, mehrheitlich dreigeschossig mit je einer Wohnung pro Stockwerk, Gartenfläche rund um das Haus, schmale Erschliessungsstrasse für Fussgänger berechnet, ohne Garage. Um 1920 als typische Siedlung der «Gartenstadt Winterthur» in nationaler Städtebauausstellung präsentiert, offiziell aber nicht schutzwürdig.*

*Heute stadtnahes, beliebtes Quartier von hohem Wohnwert, Altersstruktur gemischt, Eigentümer meistens in Wohnhaus selbst wohnend, Renovationen erfolgen laufend. Einzonung in viergeschossige Wohnzone, zulässige Ausnutzungsziffer 0,9 bis 0,99, vorhandene Ausnutzung im Mittel 0,6; dadurch baulicher Druck auf die schwachgenutzten Liegenschaften mit grösseren Grünanlagen. Die Strassen sind tagsüber von parkierten Autos belegt. Die Quartiersammelstrasse wird zur Einbahnstrasse gemacht, um quartierfremden Verkehr durchschleusen zu können. Lärm und Abgase sind die Folgen.*

Nun wird hier unter dem Vorwand der Arbeitsbeschaffung durch ein Generalunternehmen eine Eckparzelle erworben. Diese sind wirtschaftlich am interessantesten, städtebaulich aber am empfindlichsten.

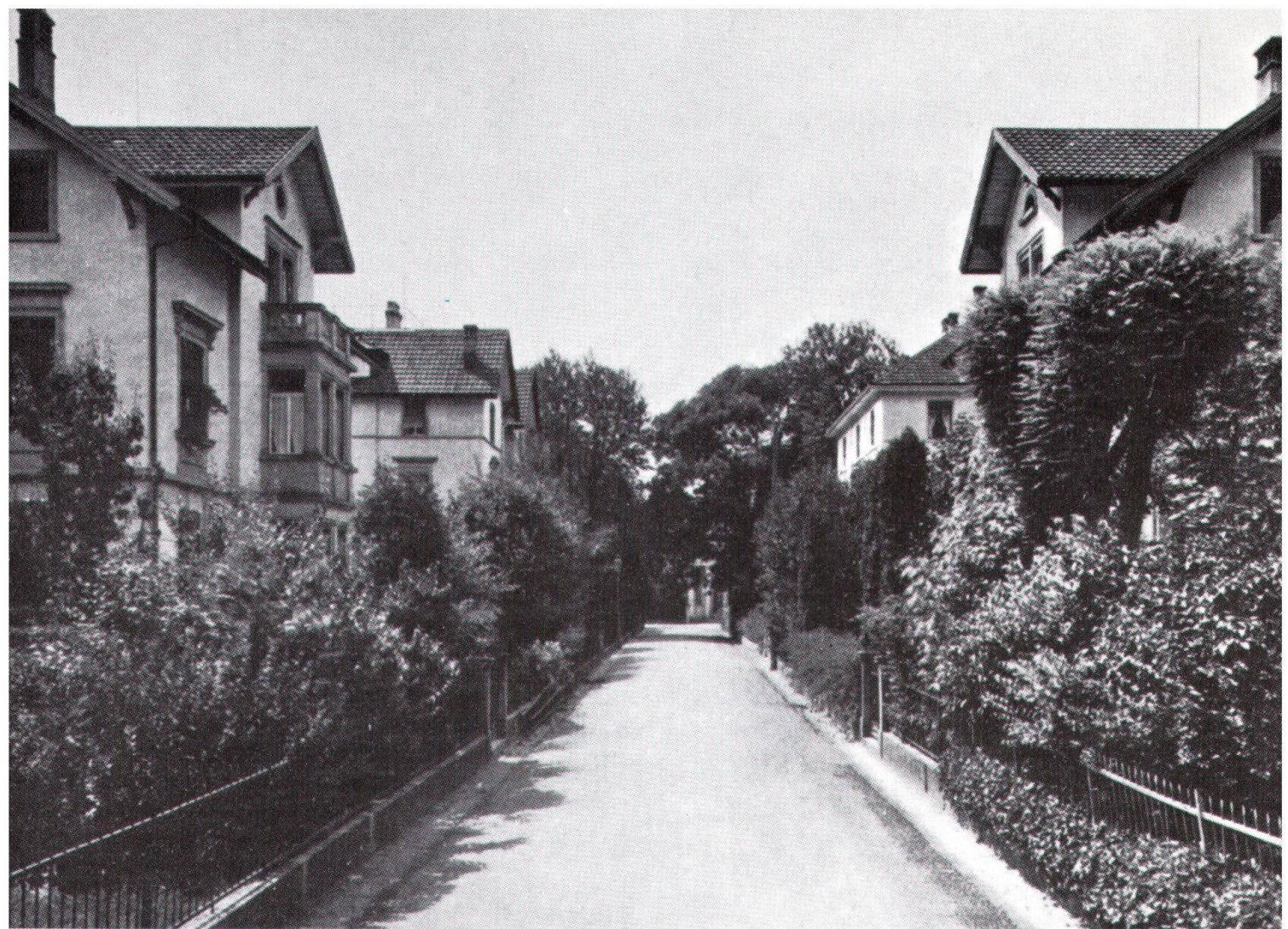
Da die Gewinnchance in der dichteren Ausnutzung liegt, wird ein Neubauprojekt unter Abbruch des Altbauwerks eingegeben. Es rekurrieren lediglich die Nachbarn, da im Kanton Zürich weder die übrigen Quartierbewohner noch die Schutzorganisationen rekursberechtigt sind. Mit Hinweis auf die neue Bauordnung vom 1. Januar 1969 werden die Einsprachen jedoch abgewiesen, gleichzeitig aber die *Einfügungsbestimmungen* nur ungenügend beachtet. Dinge, die der Wahrnehmung bedürfen, erlangen eben nicht die gleiche Bedeutung in der Interessenabwägung wie in Zahlen ausdrückbare Faktoren. Denn Schönheit ist nicht errechenbar, sonst wäre sie keine Schönheit!

*Die Folgen:* Es entsteht ein weiterer «Querulant» – diesmal auf Stelzen, da die ganze Erdgeschossfläche der Autoparkierung dienen muss. Vom Gartenquartier ist außer den Kübelpflanzen nichts zu spüren. Da der Bau keinem dringlichen Bedürfnis entspricht, sind in den oberen Geschossen die Rolladen dauernd geschlossen. Doch das neue Gebäude ist da und wertet die Nachbarliegenschaften ab, die es tagsüber beschattet. In der geisterhaften Umgebung verlieren die Nachbarn den menschlichen Kontakt und die häusliche Wärme. Sind sie noch bereit, ihre Häuser unter den gewandelten Voraussetzungen zu pflegen, oder frisst die Seuche der Zersiedlung weiter, bis die Stadt wesenlos geworden ist?

## Mehr Bauvolumen – weniger Wohnwert

Architekt Hans Marti wies in den sechziger Jahren darauf hin, dass – um nur einen Fall zu nennen – der Zürichberg zum dritten Mal überbaut werde. Nach der Periode der Reb- und Sommerhäuser der Stadtzürcher, die bis 1850 dauerte, kam die quartierweise Bestrassung und die lockere Besiedlung mit Wohnüberbauungen und Einfamilienhäusern. Anschliessend folgte die dritte Überbauung mit dem Ersatz der zweiten und einer starken Verdichtung. Dabei gingen viele private Gartenräume verloren. Mehr Bauvolumen – weniger Licht und Ausblick; mehr Autos und Strassen – weniger Bäume und reine Luft; mehr Lärm – weniger Ruhe und Wohnwert: Kann dies das *stadtplanaerische Ziel* sein zu einer Zeit, in der man sich behördlicherseits um die Gunst der Bewohner zu bemühen beginnt, um den Leerwohnungsbestand und die Abwanderung in die Vororte zu bekämpfen? Das aar-

**Bild oben:** Die Nelkenstrasse in Winterthur, 1898 angelegt, ist typisch für die zu jener Zeit entstandenen Wohnquartiere.  
**Bild unten:** Dasselbe Quartier, heute durch Aufzonung der Zersiedelung preisgegeben. (Bilder Steiner)



gauische *Spreitenbach* zum Beispiel verzeichnete im Dezember 1976 146 leere Wohnungen. Der dadurch verursachte Bevölkerungsschwund brachte der Gemeinde bereits einen Ausfall von 250000 Steuerfranken plus entgangene Gebühren...

**Sollen die übergrossen Nutzungsreserven der locker überbauten Gebiete beibehalten werden, um einen Umbruch zu fördern, der nicht im Interesse der Bewohner, sondern in jenem der Immobiliengesellschaften liegt? Soll die Bauverlagerung in die Ortskerne durch einen hohen spekulativen Anreiz gefördert werden, der die Bodenpreise und die Steuerbewertung in die Höhe treibt, die Altbausanierung blockiert, den Schutz der Gärten wegen Minderwertsentschädigungen verunmöglicht und bei Erbteilungen zum Verkauf zwingt?** Die Antwort darauf wurde für Zürich durch die «*Freiwilligen Quartierstudien*» gegeben, welche von Architekten mit freier Arbeitskapazität im Sinn einer Goodwill-Aktion entwickelt wurden. Diese erarbeiteten Sanierungsvorschläge wurden öffentlich zur Diskussion gestellt und der Stadt als Anregung zur weiteren Bearbeitung übergeben. Sie weisen generell darauf hin, dass die *Redimensionierung* in den Umbruchzonen von höchster Aktualität ist (siehe Beitrag «An den Menschen gedacht»).

## Private Kulturpflege fördern!

Die Planung der sechziger Jahre, die vom Glauben an dauerndes Wachstum getragen war, hat die städtebaulichen Leistungen der letzten 100 Jahre in Frage gestellt, ohne *gültigen Ersatz* zu schaffen. Sie führte zur Vernachlässigung des Baubestandes, zur schleichen den Zerstörung von Stadtsubstanz, zu unerwünschter sozialer Umschichtung und Verfremdung innerhalb der Quartiere. Durch die Anpassung der Ausnutzung an den Baubestand wird die Bauverlagerung in die älteren Quartiere zum *Gewinn* für alle. Die bisherigen Eigentümer werden in die Lage versetzt, die notwendigen Sanierungen der Altbauten vorzunehmen, das Baugewerbe wird beschäftigt, ohne grosse Spekulationsrisiken übernehmen zu müssen, der Schutz der Villen und Parks erweist sich als weniger dornenvoll, die soziale Struktur bleibt weitgehend erhalten.

«*Das Eigentum ist gewährleistet*», heisst es so schön in der Bundesverfassung. Zu hohe Einzonungen alter Herrschaftssitze, wie sie landauf und landab überall vorkommen (unter anderem zwecks Baulandreserve), verunmöglichen deren Erhaltung. Verfügt der Staat über genügend Mittel, so kann er diese Liegenschaften in öffentlichen Besitz überführen, das heisst «*verstaatlichen*» und zweckentfremden. Aber heute fehlt bekanntlich das Geld dazu. – Gibt man Werte preis, ohne für ebenbürtigen Ersatz zu sorgen, so setzt man sich der öffentlichen Kritik aus. Ist der Staat nicht in

der Lage, zu tun, wozu er verpflichtet wäre, so wird er unglaublich. Gerade wenn von Steuerharmonisierung gesprochen wird, ist es notwendig, dass die Förderung der *privaten Kulturpflege* durch den Staat neu überdacht wird. Professor Karl Schmid hat immer wieder darauf hingewiesen, dass staatliche Kulturpflege *nie* die Impulse entfachen kann, zu welchen einzelne Bürger fähig sind, und dass demzufolge die vornehmste Pflicht des Staates sei, die private Kulturpflege zu fördern. Dazu gehört, dass

- Besitzer von Altliegenschaften nicht durch verfehlte Einzonungen in die Hände von Spekulanten getrieben werden;
- nicht einseitig die Verkleinerung der Bauzonen am Stadtrand, sondern die Redimensionierung überbordender Ausnutzungsmöglichkeiten in bestehenden Quartieren grossgeschrieben wird;
- auf eine Verkehrswertbesteuerung schützenswerter, unternützter Liegenschaften verzichtet wird, solange diese erhalten bleiben;
- im Fall von Erbteilungen Erleichterungen gewährt werden für die Übernahme des Besitzums, wie dies bei bäuerlichen Heimwesen der Fall ist (so sind im Kanton Freiburg Herrschaftssitze von Erbsteuern befreit, wenn sie durch die Familien weiter gepflegt werden).

Werden die behördlichen Massnahmen in diesem Sinne koordiniert, so stellt die *Bauverlagerung in die Ortskerne* einen Gewinn für die Quartiere dar. Wir sind noch weit davon entfernt! Deshalb gilt es weiterhin zu informieren, zu sensibilisieren und zu kämpfen!

Robert Steiner



Wegweisende Quartierstudien in Zürich

## An den Menschen gedacht

**Im Januar 1976 regte Architekt Hans Marti, ehemaliger Delegierter für Stadtplanung, vor dem Zürcher Ingenieur- und Architekten-Verein (ZIA) an, die freigewordene Planungskapazität seiner rezessionsgeplagten Mitglieder einzusetzen für eine sinnvolle und nutzbringende Studie. Freiwillig sollten die Stadtquartiere hinsichtlich ihrer Lebensqualität untersucht und Verbesserungsvorschläge für eine wohnliche Stadt entwickelt werden. Was dabei herauskam, ist ermutigend. Zwei Teilnehmer an diesem Werk fassen es nachstehend zusammen.**

«Dem Aufruf folgten 15 Ingenieure, Architekten und Arbeitsgruppen, die innerhalb eines knappen Jahres die notwendige Grundlagenarbeit in 17 Quartieren der Stadt Zürich leisteten. Das städtische Planungsamt unterstützte sie, stellte Planungsunterlagen und Daten zur Verfügung und gewährleistete die Verbindungen zu andern Amtsstellen. Der Vorstand des ZIA und Hans Marti sorgten für die Koordination und zeigten die Ergebnisse in einer Ausstellung der Öffentlichkeit und der Stadtverwaltung.



### Planung «von unten»

Im Gegensatz zu üblichen Planungsabläufen, wo meistens von übergeordneten Konzepten her operiert wird, setzte man hier bei der scheinbar unbedeutenden Einzelheit an, nämlich bei dem für die Planung problemlosen und daher bisher übersehnen *Stadtwohnquartier*. Man betrachtete und beurteilte die vorhandene Substanz, ihren Zustand, die Qualitäten und Mängel, Störfaktoren und Entwicklungstendenzen. Dabei wählte jede Arbeitsgruppe für die Studie ein überschaubares, in sich zusammenhängendes Gebiet aus, das ihr bereits als Bewohner oder aufgrund beruflicher Tätigkeit gut bekannt war. Dergestalt *inventarisierte und analysierte* sie die Nutzungs- und Eigentumsverhältnisse der Bebauung und Areale, die Ausstattung mit Versorgungseinrichtungen, mit öffentlichen Bauten und Anlagen, mit Schulen, Spielplätzen und Erholungsräumen, das Fusswegnetz, die Verkehrsverbindungen usw.

Auf diese Weise entstand ein Mosaik von umfassenden Quartiereigenschaften und Zustandsbildern beinahe über ganz Zürich. Allein dieses Material ist von hohem Wert für künftige Massnahmen und Projekte der Quartier- und Stadtplanung sowie für die Beobachtung und Beurteilung der städtischen Entwicklung. Außerdem wurde die bestehende Bausubstanz verglichen mit der laut geltender Bau- und Zonenordnung, dem Zonenplan und den Baulinien vorgegebenen oder möglichen Entwicklung. Ausgeprägte Abweichungen zwischen tatsächlichem Bestand und dem baurechtlich möglichen Zustand wurden ebenfalls herausgeschält und dargestellt. Hieraus ergeben sich wichtige Hinweise und Impulse für die *Neubearbeitung des Zonenplanes* und des in der Bauordnung vorgesehenen Wohnflächenanteilplanes für die Stadt Zürich.

### «Vorbeugender Heimatschutz»

In einem zweiten Schritt entwickelte jedes Team einen Katalog von Empfehlungen für echte *Qualitätsverbesserung des «Lebensraumes Stadtquartier»*. Bis zu hundert Vorschläge für zumeist kleine (und daher billige) Veränderungen oder organisatorische Massnahmen liegen für jedes Quartier vor. Mehrheitlich handelt es sich um einfache Detailanregungen im Sinne eines vorbeugenden Heimatschutzes, der *«Heimatgestaltung»*.

Ein Paket von Vorschlägen zielt in Richtung Gesetzgeber, Exekutive und Verwaltung. Zum Beispiel: die

**Laufend verschwinden Freiräume beim Bau von grossen Blöcken über mehrere Grundstücke hinweg. Der direkte Kontakt zwischen Wohnung und Umgelände geht dabei verloren. (Bild Oeschger)**

Überarbeitung, der Ausbau und die Handhabung der Rechtsmittel *«Bauordnung»*, *«Zonenplan»*, *«Wohnanteilplan»* und *«Baulinien»* im Sinne einer differenzierteren Abstützung auf bestehende Strukturen – soweit erhebliche Qualitäten ausgewiesen sind bezüglich Bausubstanz, Quartiereigenschaft, landschaftliche Werte und Freiraum. Dementsprechend wird gefordert, dass Wohninseln mit hohem Wohnflächenanteil ausgeschieden und gesichert werden, dass längs unvermeidlicher Verkehrsachsen und in Zentren von bisher einseitigen Wohnquartieren auf stärkere Durchmischung geachtet wird, dass man grosse Blockbebauungen mit zuwenig Freiraum in Gartensiedlungen vermeidet, den Ausnahmeartikel für Arealbebauungen überprüft usw.

## Lebensfreundlichere Quartierstrassen

Für die neueren Randquartiere wird in der Studie der Ausbau der öffentlichen Verkehrsmittel gewünscht. Von vielen Quartieren wird verlangt, dass der Durchgangsverkehr endlich zielpunktsgenau kanalisiert werde, um die noch guten Wohnviertel von dieser Plage zu befreien. Von der Lösung dieses erstrangigen Problems wird es letztlich abhängen, ob der Lebensqualitäts-Verlust und die darauf folgende Abwanderung der Bevölkerung aus der Stadt aufgehalten werden kann. Zu fördern wären sodann der Bau von privaten Sammelgaragen (eventuell unter Quartierstrassen) und die Vermietung von Abstellplätzen an Quartierbewohner, beides als *Massnahmen gegen das Vorgarten-Sterben*. Empfohlen werden auch Park-and-Ride-Anlagen. Fast durchwegs wird ferner der Ausbau eigentlicher Quartierzentrums gefordert. Das grösste Anregungsbündel bezieht sich auf Verbesserungen der Wohnlichkeit, der Sicherheit, der schöneren Umgebungsgestaltung, der Strassen, Plätze und Freiräume, und zwar mit *Massnahmen*, die sich etappenweise und ohne grossen Aufwand verwirklichen liessen. Auch dazu nur ein paar Stichworte aus dem Vorschlagskatalog:

- *Wohnstrassen anlegen*
- *Park eines Alterszentrums der Öffentlichkeit zugänglich machen*
- *Kasernenareal als Park gestalten*
- *Fusswegnetze in grösseren Zusammenhängen konzipieren, als verkehrsreiche Schulwege und Verbindungen zu Versorgungszentren und Erholungsgebieten*
- *Begrünung der Strassenräume usw.*

## Der Demokratisierung näher

Die vertiefte Kenntnis der Verhältnisse im Quartier und die von einigen Gruppen verstärkten Kontakte zu Quartierorganisationen bereits während der Bearbei-



Der «Baustein» vieler Wohnsiedlungen (hier ein Beispiel vom Zürichberg) ist das Einzelhaus mit Garten. Diese offene Bebauung ist sehr familienfreundlich. (Bild Oeschger)

tung sichert den Vorschlägen eine verhältnismässig breite Basis. Die meisten Studien und Vorschläge müssen nun noch in den Quartieren ausgegoren und gefiltert werden, bevor es zu praktischen Massnahmen kommen kann. Die bisherigen Versuche haben gezeigt, dass aber in den Stadtquartieren die geeigneten Einrichtungen noch fehlen, die die Meinungs- und Willensbildung in über Einzelinteressen hinausreichenden Fragen zulassen und den Betroffenen ein aktives Mitspracherecht bei der Gestaltung ihrer engeren Heimat ermöglichen. Aber die Impulse zum Aufbau derartiger Institutionen (beispielsweise Quartierforum) sind gegeben worden, und in einzelnen Gebieten laufen die ersten Versuche gegenwärtig an. Wenn dadurch Lösungen für eine gewisse Quartierautonomie gefunden werden könnten, wäre die Arbeit des ZIA als wesentlicher Schritt zur Demokratisierung der Stadtplanung zu werten.»

Willi E. Christen und  
Heinz P. Oeschger

*Heutige Basis genügt nicht mehr*

## Sondersteuer für den Schutz der Heimat?

**Infolge Rezession und Finanzknappheit beim Bund fliessen die Mittel für kulturelle Aufgaben wieder spärlicher. Das gefährdet auch den Landschafts-, Heimat- und Naturschutz. Um hier dennoch die immer dringender werdenden Arbeiten leisten zu können, sollte eine zweckgebundene Sondersteuer, etwa auf Handänderungen von Liegenschaften, eingeführt werden. Diese Auffassung vertritt Dr. Rudolf Stüdeli, Direktor der Schweizerischen Vereinigung für Landesplanung. Im folgenden erläutert er den Vorschlag näher.**

Der Bundesbeschluss über dringliche Massnahmen der Raumplanung wurde bekanntlich bis Ende 1977 verlängert. In der Zwischenzeit sollen die von den Kantonen provisorisch geschützten Gebiete soweit wie möglich ins ordentliche Recht der Kantone und Gemeinden übergeführt werden. Kantone und Gemeinden sollen also Fluss- und Seeufer, Landschaften von besonderer Schönheit und Eigenart, Ortsbilder, geschichtliche Stätten sowie Natur- und Kulturdenkmäler von besonderer Bedeutung, Erholungsräume in der näheren und weiteren Umgebung der Siedlungen sowie Gebiete, deren Gefährdung durch Naturgewalten bekannt ist, schützen. Das Schweizervolk hat in den erwähnten Bundesbeschluss grosse Erwartungen gesetzt. Diese werden enttäuscht, wenn nicht die dauernde Sicherung der provisorischen Schutzgebiete die Regel bilden sollte. Darf damit gerechnet werden, dass diese Erwartungen erfüllt werden, oder werden Schutzobjekte preisgegeben, die unter allen Umständen erhalten bleiben müssten?

Ich glaube, dass die zuständigen Gemeinwesen in der Regel bereit sind, für einen genügenden Schutz zu sorgen, wenn sie dafür keine oder nicht zu hohe Mittel einsetzen müssen. Nach meiner Erfahrung kann bei einem klugen Vorgehen der Behörden mehr ohne grossen finanziellen Aufwand geschützt werden, als man gelegentlich annimmt.

**Ich trete deshalb dafür ein, dass jede Gemeinde eine Strategie des Landschafts-, Natur- und Heimatschutzes ausarbeitet und sich in deren Rahmen entscheidet, was wie bewahrt werden kann und welche Mittel dafür einzusetzen sind und aufgebracht werden können.**

Besonders schwierig wird die Freihaltung von eingezontem und mit Strassen und Versorgungsanlagen erschlossenem Land sein, das nicht durch Lawinen oder andere Naturgewalten gefährdet ist. Bei diesen und unter Umständen auch bei anderen Tatbeständen muss das Gemeinwesen nach dem geltenden Recht (Art. 22ter Abs. 3 Bundesverfassung) und nach der Rechtsprechung dem betroffenen Grundeigentümer den *vollen Verkehrswert* weniger den nach Verlust der Bauchance verbleibenden *Restwert* entschädigen. Ich bin überzeugt, dass die Gemeinden diese Entschädigungspflicht oft um so weniger auf sich nehmen können, als der *Bund* an solche Aufwendungen, je nach der Bedeutung des geschützten Objektes, Beiträge von höchstens 25 Prozent für Objekte von lokaler Bedeutung, von höchstens 35 Prozent für solche von regionaler und von maximal 50 Prozent für solche von nationaler Bedeutung aufbringen kann. Zudem setzt der Bundesbeitrag erhebliche Leistungen der *Kantone* voraus, die nicht immer erhältlich zu machen sind.

### Astronomische Entschädigungssummen

Der Geschäftsleiter der Schweizerischen Stiftung für Landschaftsschutz und Landschaftspflege, dipl. Kulturingenieur *Hans Weiss* (Bern), und der Verfasser dieses Artikels haben versucht, die Summe zu schätzen, welche für materielle Enteignungen in der gesamten Schweiz aufgebracht werden muss, wenn die provisorisch geschützten Gebiete außerhalb der Städte und ihres engsten Umkreises definitiv und optimal geschützt werden sollen. Gemeinsam gelangten wir zur Annahme, es sei in der gesamten Schweiz mit einer Summe von einer halben bis einer ganzen *Milliarde* innert der kommenden zehn Jahre zu rechnen. Auf die Frist von zehn Jahren kamen wir, weil nachher Ansprüche an die öffentliche Hand verjähren.

Bei aller Anerkennung für die wahrhaft beispielhaften Leistungen der privaten und der amtlichen Organisationen des Heimat-, Landschafts- und Naturschutzes halte ich die derzeitige Situation für den Landschafts-, Natur- und Heimatschutz für um so prekärer, als diese sogenannt *ideellen Anliegen* bei einer angespannten Finanzlage der öffentlichen Hand in der Regel zuerst mit Kürzungen der ohnehin schon bescheidenen Budgetkredite rechnen müssen. Zudem wird die Pflege der geschützten Landschaften und Objekte laufend mehr kosten. An einer Tagung des Schweiz. Städteverbandes und der Schweiz. Vereinigung für Landesplanung habe ich daher kürzlich folgendes dargelegt:

### Dreistufige Kostenbeteiligung

«Ich wage zu behaupten, dass alle Empfehlungen zu einem überlegten Vorgehen zwar wichtig sind, aber auch dann, wenn überall Strategien für den Land-



## Eine Sondersteuer von 1 Prozent auf alle entgeltlichen Rechtsgeschäfte mit Liegenschaften? (Bild Schneider)

schafts-, Natur- und Heimatschutz aufgestellt werden, nicht zu einem befriedigenden Ergebnis führen. Wenn unser Volk gegenüber seinen Nachkommen nicht versagen soll, so muss es für den Landschafts-, Natur- und Heimatschutz schlicht und einfach wesentlich mehr Mittel aufbringen als bisher. Vielleicht war meine frühere Aussage zutreffend, dass ein Volk, das seinen Kindern verantwortungsbewusst übergeben will, was es von seinen Vätern ererbt hat, dafür ein Promille des Volkseinkommens ausgeben muss. Das wären zurzeit jährlich immerhin etwa 130 bis 140 Millionen Franken! Bei der angespannten Lage der öffentlichen Finanzen zweifle ich, ob eine solche Forderung nicht ein frommer Wunsch bleibt, bis es zu spät ist, sofern dafür nicht zweckgebundene Einnahmen geschaffen werden.

**Ich bin daher der Auffassung, es müsste eine für den Landschafts-, Natur- und Heimatschutz bestimmte Abgabe eingeführt werden, die im Einzelfall jeweils auf den Bund, den Standortkanton und die Standortgemeinde zu verteilen wäre. Dies dürfte gleichzeitig ermöglichen, dass für die Bestimmung und die Kostenbeteiligung der Gemeinwesen aller drei Stufen folgende Regelung eingeführt wird:**

- **der Bund bestimmt die Objekte nationaler Bedeutung**
- **die Kantone bestimmen diejenigen regionaler Bedeutung und**
- **die Gemeinden diejenigen kommunaler Bedeutung.**

Mit dem Objektschutz und der Entschädigungsverpflichtung des Gemeinwesens, welches den Schutz verfügt hat, würde gleichzeitig die *Kostenbeteiligungs pflicht* der anderen Gemeinwesen ausgelöst. Für Härtefälle könnte vielleicht noch ein gewisses *Ausgleichssystem* geschaffen werden.

## Verfassungsänderung notwendig

Auf welchen Objekten sollte eine besondere Abgabe erhoben werden? Man könnte an verschiedene wirtschaftliche Tatbestände anknüpfen und für diese eine besondere Abgabe einführen. Ich selber denke vor allem an eine Abgabe auf allen entgeltlichen *Rechtsgeschäften mit Liegenschaften*. Leider ist es mir noch nicht gelungen abzuklären, wie hoch sich die Gesamtsumme der Handänderungen beläuft. Psychologisch wäre es von Vorteil, wenn eine Abgabe von bloss einem Prozent eingeführt werden könnte, die je zu einem Dritt auf den Bund, die Kantone und Gemeinden zweckgebunden zu verteilen wäre. Ich erwähne diese Zahl unter allen Vorbehalten, lässt sich diese doch nur bestimmen, wenn die Summe der Handänderungen von Liegenschaften bekannt ist. Um das hier dargelegte Ziel zu erreichen, müsste die *Bundesverfassung ergänzt werden*. Haben wir den Mut dazu? Ich hoffe es. Das, was sonst an landschaftlichen, natürlichen und kulturellen Werten preisgegeben werden müsste, dürfte sich kaum verantworten lassen.»

Rudolf Stüdeli