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

Herausgeber: Schweizerische Vereinigung für Landesplanung

Band: 36 (1979)

Heft: 3

Artikel: Beim Planen entscheidet sich grundsätzlich, wie gebaut werden kann

Autor: Stucki, J.

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-782136

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: 14.12.2025

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

hat Raumplanung mit Wohnlichkeit zu tun? Ich meine: sehr viel! Die beste architektonische Leistung nützt nichts oder nur wenig, wenn zum Beispiel für ein Wohnquartier ein schlechter Standort gewählt wird oder wenn die Erschliessung den wirklichen Bedürfnissen nicht enspricht. Aber auch umgekehrt: die Bedürfnisse nicht den Erschliessungen! In konsequenter Verwirklichung der Ziele des Raumplanungsgesetzes spricht denn auch der Art. 1 Abs. 2 Bst. b von «wohnlichen Siedlungen», die angestrebt werden müssen.
In sinnvoller Anwendung der Mittel der Raumplanung (Richt- und Nutzungsplanung) wird es möglich sein, die Voraussetzungen für einen Raum zu schaffen, in dem die Menschen gerne leben. Raum, so empfunden, ist ein sehr hoher Zivilisationswert, den wir pflegen müssen, ist Lebensraum. Denn was uns bestimmt, ist ein alter Auftrag. Er erging schon früher und wurde von anderen vor uns verstanden. Wir beachten: «die geographische Strategie der Römerstrassen, den Kampf der Holländer gegen das Meer, die territoriale Organisation eines Vauban, der mit seinem Zeichenbrett kreuz und quer durch Frankreich reiste, die Jahrhunderte überdauernde landschaftliche Ausgeglichenheit Europas, aus der die Weisheit einer ausgewogenen vorindustriellen Zivilisation spricht» (Serge Antoine). Wir müssen das lesen lernen und diesen alten Auftrag ernst nehmen.

Wir sind es uns und den kommenden Generationen schuldig. Das neue Gesetz tut es. Ihm zum Leben und zur Entfaltung zu verhelfen, dazu möchte ich Sie alle aufrufen. Dann wird es uns gelingen, menschenfreundlich zu planen und das rechte Mass zu halten, weil tatsächlich das Menschenleben wieder Mass wird für die Ordnung des Raumes. So können wir aber auch die Gefahr vermeiden, um der Planung willen zu planen. Nein, wir tun es um des Menschen, um des persönlichen Glücks und um des gemeinsamen Wohles willen.

Beim Planen entscheidet sich grundsätzlich, wie gebaut werden kann

Referat Regierungsrat J. Stucki

Die Zielsetzungen des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes sind in der neuen zürcherischen Planungs- und Baugesetzgebung weitgehend berücksichtigt. Das vom Schweizervolk knapp verworfene Raumplanungsgesetz aus dem Jahre 1974, welches unter anderem die Grundlage für den heute vorliegenden Entwurf bildet, war wegleitend bei der Aufstellung und Beratung des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht des Kantons Zürich. Seit der positiven Volksabstimmung vom 7. September 1975 besitzen wir deshalb ein sehr modernes Raumplanungsinstrument, in dem sowohl allgemein anwendbare und dauernde Richtlinien für die Planung festgelegt sind (die Gestaltungsgrundsätze in § 18), als auch Inhalt, Bestandteile, Wirkung, Zuständigkeit und Verfahren der Richt- und Nutzungsplanung geregelt sind.
Am 1. April 1976 hat der Regierungsrat einen ersten Teil des Gesetzes in Kraft gesetzt. Es sind dies neben den allgemeinen Bestimmungen, den Bestimmungen über die Strafen und Zwangsanwendung, den Einführungs- und Schlussbestimmungen vor allem die Vorschriften über die Richtplanung und den Natur- und Heimatschutz. Mit dieser Teilinkraftsetzung wurde die Gesamtplanung ausgelöst, die auf kantonaler Ebene mit der Festsetzung des kantonalen Gesamtplanes am 10. Juli 1978 durch den Kantonsrat ihren vorläufigen Abschluss fand. Diese Planungsarbeiten haben ausser der kantonalen Verwaltung und der kantonsrätlichen Raumplanungskommission vor allem die Regionen und Gemeinden ausserordentlich stark beansprucht. Im Anschluss an die kantonale Gesamtplanung sind nun auch die Regionen und Gemeinden schon mehrheitlich an der Bearbeitung der Richtplanung ihrer Stufe.
Am 1. Juli 1978 hat der Regierungsrat das Planungs- und Baugesetz vollumfänglich in Kraft gesetzt; dadurch wird neben der Richtplanung auch die Nutzungsplanung, die innert drei Jahren nach Festsetzung der Richtpläne durchzuführen ist, ausgelöst. Im weiteren wurde auch das öffentliche Baurecht wirksam, das neben der Planung entscheidend mitbestimmt, wie gebaut werden kann.

Wie gebaut werden kann wird in den Grundzügen schon beim Aufstellen der Richt- und Nutzungspläne entschieden. Verfeinert wird die Frage aber durch die Bauordnung, die kantonalen Vorschriften des Baurechts, allgemein anerkannte Regeln der Baukunst und nicht zuletzt durch den Geschmack und das Bedürfnis des Bauherrn und dessen Architekten. Durch besondere Institute der Bau- und Zonenordnung wie etwa die Sonderbauvorschriften oder den Gestaltungsplan wird die Art und Weise, «wie gebaut werden kann», sehr weitgehend festgelegt. Im übrigen ist gleich zu Anfang klarzustellen, dass die Frage, «wie gebaut werden kann», nicht die einzige ist, die sich im Rahmen der Raumplanung stellt. Ebensosehr beschäftigen den entscheidenden Politiker und den Planer nämlich die Frage, *wo, was* und *wann* gebaut wird. Die sachgerechte Beantwortung und Lösung dieser Frage ist von grundlegender Bedeutung für die zweckmässige Nutzung des Bodens überhaupt wie auch für die etappenweise Realisierung der Bauzonen. Sie wird insbesondere in bezug auf den konzentrierten Einsatz öffentlicher Mittel von entscheidender Bedeutung sein.

Wie bauen bezieht sich vor allem auf Fragen der baulichen Gestaltung: beispielsweise locker – dicht, gross – klein, hoch – niedrig, historisierend – modern, usw. Jedes dieser gegensätzlichen Wortpaare dürfte in Kreisen der Architekten genügend Stoff für einen abendfüllenden Vortrag beinhalten.
Das Tagungsthema «Gut planen, wohnlich bauen» erlaubt die Beschränkung dieses Vortrages auf Wohnbauten oder das Bauen für die Nutzung Wohnen, sofern man wohnlich bauen nicht zu weitgehend auslegt. Mit Blick auf den Titelteil «gut planen» darf anderseits kein Vortrag über Architektur gehalten werden, sondern es sollen nur die generellen planerischen Schranken für das Bauen beleuchtet werden.

gut planen wohnlich bauen

Das Vortragsthema wird sich mit den Planungsinstrumenten, wie sie das Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich kennt, befassen, und zwar mit den Aspekten, die ein wohnliches Bauen begünstigen.

Das Gesetz selbst bestimmt den inhaltlichen und zeitlichen Ablauf der Planung. Der kantonale Gesamtplan war auf das Frühjahr 1978, die regionalen Gesamtpläne sind im Frühjahr 1980 und die kommunalen im Frühjahr 1981 festzusetzen. Die Nutzungsplanungen und die Bauvorschriften müssen zur Hauptsache von den Gemeinden erarbeitet werden. Nur sie sind aufgrund ihrer Orts- und Sachkenntnisse dazu in der Lage. Die entsprechenden Pläne müssen bis spätestens Frühjahr 1984 erlassen werden. Im Rahmen der Nutzungsplanung werden die Zürcher Gemeinden erstmals auch einen Erschliessungsplan festsetzen.

In der *Richtplanung* aller Stufen werden die grundsätzlichen Festlegungen zur baulichen Gestaltung eines Gebietes getroffen. Dies zum Beispiel durch die Zuweisung zum Baugebiet oder aber zum Landwirtschaftsgebiet oder Bauentwicklungsgebiet, durch die Bezeichnung von Gebieten für städtische, halbstädtische oder ländliche Überbauung sowie durch das Ausscheiden schutzwürdiger Ortsbilder und von Zentren.

Die Verfeinerung des Baugebietes für Wohnen, Gewerbe, Industrie, öffentliche Bauten und Anlagen sowie die Bezeichnung landschaftlich empfindlicher Lagen bestimmen direkt oder indirekt, wie in den entsprechenden Nutzungszonen gebaut werden kann.

Die aufgrund der Richtpläne festzusetzenden *Nutzungspläne* haben die konkreten Rahmenbestimmungen für das Bauen zu enthalten. Es werden ein- und mehrgeschossige Wohnzonen mit und ohne Gewerbeerlaubnis, Gewerbe- und Industriezonen, Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen, Kern- und Zentrumszonen usw. parzellenscharf ausgeschieden. Durch die Bau- und Zonenordnung mit den zugehörigen Bestimmungen über die Nutzweise, die Nutzungsziffern, die Geschosszahl usw. werden wesentliche Merkmale einer zukünftigen Bebauung festgelegt.

Planungsrechtliche, die bauliche Gestaltung beeinflussende Festlegungen haben auch der baulichen und landschaftlichen Umgebung Rechnung zu tragen. Das gilt vor allem bei der Zuweisung bereits überbauter Gebiete zu bestimmten Zonen (z. B. neu keine viergeschossigen Wohnzonen in einem mit zweigeschossigen Bauten überstellten Gebiet) und an den Nahtstellen unterschiedlicher Zonen.

Die nachstehenden Beispiele sollen zeigen, welche planungsrechtlichen Mittel zur Verwirklichung eines Gestaltungszieles einzusetzen sind:

Die Erhaltung und Pflege einer schutzwürdigen historischen Bausubstanz
wird durch die Gebietsbezeichnung «schutzwürdiges Ortsbild» in der Richtplanung und durch die Ausscheidung einer Kernzone mit den dazugehörigen Vorschriften in der Nutzungsplanung erreicht. Die Bau- und Zonenordnung kann aufgrund der Kernzonen (§ 50 u. a.) das Bauen auf die Strassengrenze, die Verkehrsbaulinie oder bestehende Baufluchten vorschreiben sowie die Stellung der Bauten näher ordnen. Sie kann überdies besondere Vorschriften über die Masse und die Erscheinung der Bauten enthalten. Weitergehende Festlegungen hinsichtlich der Gestaltung könnte auch der Gestaltungsplan nicht treffen.

In den angestrebten wirtschaftlichen und kulturellen Zentren
kann durch die Richtplanbezeichnung «Zentrum» die Zentrumszone (§ 51) in der Nutzungsplanung ausgelöst werden. Diese erlaubt in bezug auf die Bauvolumengestaltung ähnliche Vorschriften wie die Kernzone. Die Zentrumszone ist bestimmt für eine dichte Überbauung zur Entwicklung von Stadt-, Orts- und Quartierzentren, die ausser dem Wohnen vorab der Ansiedlung von Handels- und Dienstleistungsbetrieben, Verwaltungen sowie mässig störenden Produktionsbetrieben dienen.

Gebiete für Wohnbauten
weist die Richtplanung dem Baugebiet bzw. dem Wohngebiet zu. In der Nutzungsplanung werden landschaftlich empfindliche Lagen der niedrig auszunützenden Zone «empfindliches Gebiet» zugeteilt. Die übrigen Wohngebiete können bei ländlicher Überbauung in die bis dreigeschossige Wohnzone, bei halbstädtischer Überbauung in die bis fünfgeschossige Wohnzone und im Baugebiet mit städtischer Überbauung in die bis siebengeschossige Wohnzone zugeteilt werden. Die erwähnten Geschosszahlen können unter Schrägdächern um zwei Dachgeschosse und über Flachdächern um ein Dachgeschoss erhöht werden. Die Bau- und Zonenordnung regelt auch die zulässige Nutzweise, die Nutzungsziffern und die Gestaltungsanforderungen in den einzelnen Zonen.

Gebiete für die Ansiedlung industrieller oder gewerblicher Betriebe
werden dem Industriegebiet in der Richtplanung und der Industriezone oder Gewerbezone in der Nutzungsplanung zugeteilt.

Die generell-abstrakten Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung werden ergänzt durch detailliert-konkrete Festlegungen im Rahmen der *besonderen Institute* (§ 66ff). Zur Sicherung von Waldrändern und Gewässern sind innerhalb der Bauzonen Waldabstandslinien und Gewässerabstandslinien festzusetzen. Es können Gebiete bezeichnet werden, in denen keine Hochhäuser erstellt werden dürfen, sowie Gebiete, in welchen Arealüberbauungen zugelassen werden können. Durch Anordnung in der Bau- und Zonenordnung können Aussichtspunkte und Aussichtslagen sowie der Baumbestand gesichert werden. Besondere Bestimmungen können auch für Terrassenhäuser festgesetzt werden. Schliesslich lässt sich auch das Problem der Aussenantennen, die namentlich im Nahbereich von Natur- und Heimatschutzobjekten oftmals erheblich stören können, in der Bau- und Zonenordnung bzw. durch eine separate Antennenverordnung erfassen.

Alle diese Festlegungen sind im kommunalen Zonenplan oder in einem Erlass gleicher Stufe zu treffen. Voraussetzung ist eine gründliche Analyse im Rahmen der Ortsplanung.

Das Bauen wird jedoch – soweit es planungsrechtlich erfasst werden kann – am detailliertesten durch Sonderbauvorschriften und Gestaltungspläne geregelt. Diese für den Kanton Zürich

neuen Planungsmittel sind in einigen andern Kantonen schon bekannt.

Sonderbauvorschriften
ermöglichen und erleichtern die freiere Überbauung bestimmter geeigneter Gebiete nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen. Dabei darf von den Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung abgewichen werden. Die Sonderbauvorschriften haben für eine einwandfreie Einordnung, Gestaltung, Erschliessung, Ausstattung und Ausrüstung der Überbauung zu sorgen.
Es können auch nähere Angaben zur Nutzweise getroffen werden. Wesentliche Elemente der Überbauung können überdies planerisch festgelegt werden.
Da der Erlass von Sonderbauvorschriften keinen Zwang bewirkt, nach ihnen zu bauen, ist im Hinblick auf eine befriedigende Gesamtwirkung immer auch die Möglichkeit zu berücksichtigen, dass einzelne Teile des erfassten Gebietes nach den Vorschriften der Bau- und Zonenordnung für Regelbauweise überstellt werden. Die Abweichungen von der Bau- und Zonenordnung sind somit nur in Schranken zweckmässig.

Gestaltungspläne
können für bestimmte umgrenzte Gebiete festgesetzt werden. Zu unterscheiden ist dabei zwischen dem öffentlichen und dem privaten Gestaltungsplan.

Der öffentliche Gestaltungsplan
setzt ein wesentliches öffentliches Interesse voraus und wird von der Gemeinde festgesetzt. Das wesentliche öffentliche Interesse ist in der Regel dann gegeben, wenn die Planungsziele mit den ordentlichen Planungsinstrumenten nicht erreicht werden können, beispielweise im Nahbereich von Natur- und Heimatschutzobjekten, von Stationen öffentlicher Verkehrsträger mit hoher Leistungsfähigkeit oder von standortgebundenen öffentlichen Werken und Anlagen mit unvermeidbaren Immissionen. Je nach den Verhältnissen können mehr oder weniger oder überhaupt Festlegungen zu Zahl, Lage, zur äussern Abmessung sowie Nutzweise der Bauten getroffen werden.

Wie bei den Sonderbauvorschriften kann von der Bau- und Zonenordnung abgewichen werden; im Gegensatz dazu sind jedoch öffentliche Gestaltungspläne verbindlich, das heisst es darf nicht anders als nach den getroffenen Bestimmungen gebaut werden.

Private Gestaltungspläne
dürfen von der Bau- und Zonenordnung nur unter den Voraussetzungen und im Ausmass von Arealüberbauungen abweichen.
Sofern ein privater Gestaltungsplan im öffentlichen Interesse liegt, kann er als allgemeinverbindlich erklärt werden, wenn ihm die Grundeigentümer zustimmen, denen mindestens zwei Drittel der einbezogenen Fläche gehören, und wenn keine schutzwürdigen Interessen der andern Grundeigentümer verletzt werden (§ 85). Private Gestaltungspläne bedürfen der Zustimmung des Gemeinderates.
Die Bau- und Niveaulinien und der Quartierplan sind weitere Instrumente der Raumplanung, die an sich nicht primär gestalterische Zwecke verfolgen, in ihrer Wirkung jedoch auf die Stellung der Bauten einen starken Einfluss ausüben.

Die Bau- und Niveaulinien
dienen hauptsächlich der Sicherung von Anlagen und Flächen für den Fahrzeug- und Fussgängerverkehr, also zur Sicherung von Strassen, Wegen, Plätzen, Eisenbahnen, Lärmschutzanlagen, Vorgärten usw. Weiter können mit diesem planerischen Mittel Flächen, die für Verkehrsbauten, Fluss- und Bachkorrektionen und Versorgungsleitungen erforderlich sind, gesichert werden.
Die bauliche Gestaltung wird durch die Baulinie, die den Vorraum zu den Bauten und den Freiraum zwischen den Bauten bestimmt (insbesondere bei geschlossener Bauweise oder beim Bauen auf die Baulinie) sehr stark beeinflusst. Auch die Beschränkung der Wirkung auf bestimmte Vertikalbereiche zur Sicherung von Arkaden, Durchgängen in Bauten usw. engt den Spielraum des Bauenden einerseits ein, gestattet aber dem Gemeinwesen anderseits, «öffentliche Freiräume» zu gestalten.

Den Quartierplan
nach Zürcherart kannte man schon aus der Zeit vor dem Planungs- und Baugesetz. Der Zweck blieb jedoch derselbe, nämlich die Baureifmachung aller einbezogenen Grundstücke. Dabei ist das Gebiet so einzuteilen, dass alle Grundstücke ohne Ausnahmebewilligung und nachbarliche Zustimmung in einer den örtlichen Verhältnissen und der Bauzone angemessenen Weise überbaut werden können. Im weitern sind alle Grundstücke innerhalb des Quartierplangebietes durch den Quartierplan zu erschliessen.

Nach neuem Recht kann nun die Planung erstmals kontinuierlich bis zur tatsächlichen Baureife vorangetrieben werden. Grundlage für den Quartierplan bilden die Bau- und Zonenordnung und vor allem der Erschliessungsplan. Der letztere gibt Aufschluss über die öffentlichen Werke und Anlagen, die für die Groberschliessung der Bauzonen notwendig sind. Ferner gibt er an, in welcher Reihenfolge und in welchen Etappen das Gemeinwesen die zeitgerechte Groberschliessung durchführt. Stufenweise wird für die jeweils massgebende Etappe die Dimensionierung der Erschliessungsanlagen festgelegt und die Kosten ermittelt. Die gleichzeitig mit der Bau- und Zonenordnung erforderliche Festsetzung des Erschliessungsplans bewirkt, dass die entsprechenden Ausgaben als bewilligt gelten.
Der ordentliche Quartierplan, als Instrument zur Feinerschliessung, unterscheidet zwischen privatem und amtlichem Verfahren. Die Aufstellung von amtlichen Quartierplänen wurde gegenüber dem alten Recht nicht nur näher umschrieben, sondern durch Ansetzen von Fristen und genauerer Regelung der Einsprachemöglichkeit stark gestrafft. Die Einleitung erfolgt auf Gesuch eines Grundeigentümers und neu auch dort, wo die bauliche Entwicklung und der Erschliessungsplan dies als wünschbar erscheinen lassen.
Durch den Gemeinderat erfolgt die Einleitung von Amtes wegen. Sofern sich die Grundeigentümer im zeitlichen Bereich des Erschliessungsplanes über den Bau nicht einigen können oder wenn ein Bedarf an erschlossenem Bauland besteht, kann der Gemeinderat überdies die Bauarbeiten von Amtes wegen einleiten. Damit können die von der Gemeinde für die Groberschliessung getätigten Investitionen sinnvoll genutzt werden.
Weiter ist zu vermerken, dass der Quartierplan nun erstmals unter den hierfür geltenden Voraussetzungen und im dafür vorgeschriebenen Verfahren es erlaubt, Sonderbauvorschriften oder einen Gestaltungsplan festzusetzen. Damit hat der Quartierplan nicht nur flächenmässige Auswirkungen, sondern bestimmt auch Massnahmen in der dritten Dimension.
Aber auch der «flächenmässige Quartierplan» bestimmt das Quartierbild durch die Parzelleneinteilung und -form sowie durch die Erschliessung mit Strassen.
Sowohl die Parzelleneinteilung und -form als auch die Feinerschliessung

gut planen wohnlich bauen

mit Strassen sind für das Quartierbild wichtig. Beispielsweise wird eine gekrümmte Linienführung der Strasse mit auf eine 20-m-Baulinie gestellten Bauten einen ganz andern Eindruck vermitteln als eine gerade Strasse mit 24-m-Baulinienabstand ohne Verpflichtung, auf die Baulinie zu bauen. Es ist deshalb notwendig, dass sich die am Quartierplan Beteiligten konkrete Vorstellungen über die im Quartierplangebiet möglichen Bauten machen und die Parzellierung und Erschliessung danach ausrichten.
Als besondere Form des Quartierplans ist die Gebietssanierung zu erwähnen, die aufgrund der Verhältnisse im Kanton Zürich jedoch nur selten zur Anwendung gelangen dürfte.

Einige Schlussbemerkungen
Das Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich schreibt eine umfassende und durchgehende Richt- und Nutzungsplanung vor, die bis spätestens 1984 abzuschliessen ist. Der kantonale, die regionalen und die kommunalen Gesamtpläne, insbesondere aber die darauf abgestimmten kommunalen Nutzungspläne sind eine wesentliche Voraussetzung, wohnliche Überbauungen zu erhalten, Missstände zu beheben und ein neues wohnliches Bauen herbeizuführen.
Die Raumplanung hört jedoch nicht bei der einmaligen Festsetzung von Plänen auf: diese sind laufend zu überprüfen.

Neuen Erkenntnissen und Entwicklungen ist durch die Revision der Pläne Rechnung zu tragen. Eine solche neue Entwicklung könnte zum Beispiel darin erblickt werden, dass in einem planerisch für den Mehrfamilienhausbau vorgesehenen Gebiet ein Trend zum Einfamilienhausbau einsetzt. In einem solchen Fall müsste sich die Behörde nicht nur mit dem Gedanken einer allfälligen Revision befassen, sie müsste insbesondere auch darauf achten, dass durch solche Entwicklungen, die rechtlich kaum aufzuhalten sind, die beabsichtigten Gestaltungsziele nicht unterwandert werden.
Solche und andere Fragen bleiben den Baubehörden bei der Verwirklichung der Planung nicht erspart. Die Planungsverwirklichung als wichtiger Teil der Raumplanung lässt den Baubehörden einen weiten Ermessensspielraum. Da sich dieser im Rahmen nichtquantifizierbarer Bereiche vergrössert, ist besonders die bauliche Gestaltung davon betroffen. Die Praxis lehrt, dass nur der Beizug qualifizierter Fachleute für Behörden und private Bauwillige eine gestalterisch gute oder mindestens befriedigende Lösung garantiert. Um ein wohnliches Bauen im dargelegten Sinne für die Zukunft zu sichern, bedarf es des Zusammenspiels aller im Planungs- und Baugesetz angebotenen Instrumente sowie des verantwortungsbewussten und geschickten Handelns der Behörden und Fachleute!

Der Zeiten Wende: Was wird heute als Wohnung und als Wohnumgebung gesucht?

Fürsprecher Thomas C. Guggenheim,
Direktor des Bundesamtes für Wohnungswesen, Bern

1. Ausgangslage
Der Wohnungsmangel scheint heute, anfangs 1979, überwunden. Damit kennen wir auch keine Wohnungsnot mehr. Hieraus ziehen manche Leute voreilig den Schluss, es bedürfe keiner neuen Wohnungen und insbesondere keiner staatlich geförderten Wohnungen mehr.

Indessen: Wir hatten schon früher Zeiten mit hohen Leerwohnungsbeständen, höheren Leerwohnungsbeständen sogar als in den vergangenen Jahren. Solchen Zeiten mit vielen leeren Wohnungen folgten indessen kurz darauf wiederum Situationen mit Mangel an Wohnungen. Es ist deshalb zu hoffen, dass wir von früheren Erscheinungen gelernt haben und eine Verstetigung im Wohnungsangebot zu verwirklichen trachten.

Wir kennen Ursachen, die zu einem jährlichen Zuwachs an Neuwohnungen beitragen und deswegen eine stetige Produktion neuer Wohnungen als logisch erscheinen lassen. Auch wenn unsere Wirtschaftssituation gleich bleibt und die Bevölkerung stagniert, nimmt die Nachfrage nach neuen Wohnungen nicht etwa ab oder bleibt gleich, sondern es bedarf nach unserer Berechnung trotzdem eines jährlichen Zuwachses von etwa 35 000 bis 40 000 Einheiten. In den letzten drei Jahren sind wir unter diesen Ziffern geblieben. An verschiedenen Orten stellen wir deshalb wieder Mangelerscheinungen fest.
Ursachen für einen jährlichen Bedarf nach neuzuerstellenden Wohnungen sind unter anderem die folgenden:
Die Wohndichte nimmt ab, und die Haushaltungen vermehren sich. Das Durchschnittsalter unserer Gesellschaft wird immer höher; wir sprechen gemeinhin von einer Überalterung.

Hinzu kommt, dass die geburtenstarken Jahrgänge, die bis vor kurzem unsere Schulräume füllten, nunmehr ins erwerbsfähige und damit auch ins heiratsfähige Alter treten und neuen Wohnraum beanspruchen. In ländlichen Verhältnissen stellen wir eine Abnahme der Untermieten fest.

Abnehmende Wohndichte und die Zunahme der Zahl der Haushaltungen bewirken deshalb vor allem den jährlichen Zuwachs an Wohnungen [1].