

**Zeitschrift:** Werk, Bauen + Wohnen  
**Herausgeber:** Bund Schweizer Architekten  
**Band:** 97 (2010)  
**Heft:** 4: Nicht gebaut = Non réalisé = Never built

## Werbung

### 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:** 13.04.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://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 zuzu-

führen. 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 Wohnanteiplänen in Städten oder Erstwohnungsanteiplänen 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 Neuzonungen. 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

baut auf Ordnung.



bigla  
office