

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 62 (1987)  
**Heft:** 7-8  
  
**Artikel:** Zu hohe Ersatzbeiträge für Zivilschutzbauten  
**Autor:** [s.n.]  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-105531>

### **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:** 31.01.2026

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

## Wohnbautätigkeit nach Kantonen

Der Kanton Wallis hat seine schon im Vorjahr erreichte Spitzenstellung behauptet. Der Kanton Schwyz ist demgegenüber auf den fünften Rang zurückgefallen. Hinter dem Spitzenreiter Wallis folgen nun die Kantone Graubünden und Zug, die sich um einen Platz nach vorne geschoben haben, und der Kanton Tessin. Die schwächste Wohnbautätigkeit verzeichnen wie im Vorjahr die Kantone Basel-Stadt, Neuenburg und Jura. Allerdings – über absolute Zahlen und über die Qualität und den sozialen Wert der neugeschaffenen Wohnungen sagt diese Statistik nichts aus.

### Kantone mit unterdurchschnittlicher Wohnbautätigkeit

Kanton	Wohnungen auf 1000 Einwohner
BL	6,6
UR	6,0
AI	5,7
AR	5,6
ZH	5,6
SH	5,3
GE	5,2
BE	5,2
GL	4,6
JU	3,8
NE	3,3
BS	2,2
Durchschnitt	6,7

## Zu hohe Ersatzbeiträge für Zivilschutzbauten

*Haben Bauherren in letzter Zeit zu viele Ersatzbeiträge für nicht erstellte Zivilschutzräume bezahlt? Die Frage stellt sich, nachdem das Bundesgericht in verschiedenen Urteilen feststellt, dass die bisherige Praxis kantonaler Behörden und des Bundesamtes für Zivilschutz erheblich zu weit geht.*

«Freies Wohnen», die Zeitschrift des Verbandes Liberaler Wohnbaugenossenschaften, schreibt dazu: «Das Schutzbaugesetz verlangt in seinem Artikel 2, dass bei einem wesentlichen Umbau eines Gebäudes mit einem eigenen Kellerraum ein Zivilschutzraum erstellt werden muss oder dann ein entsprechender Ersatzbeitrag an eine öffentliche Schutzanlage zu bezahlen ist.

Da praktisch in jedem Gebäude irgendwelche Räume als Keller benutzt werden, haben die kantonalen Behörden in Übereinstimmung mit dem Bundesamt für Zivilschutz auch bei jedem wesentlichen Umbau den Ersatzbeitrag verlangt, sofern kein Schutzraum erstellt wurde.

Dies war nun aber nach einem neuen Urteil des Bundesgerichtes längst nicht immer zulässig. Nur beim Umbau von Häusern mit eigentlichen unterirdischen Kellern sei die Erstellung von Schutzräumen überhaupt möglich. Deshalb sehe das Schutzbaugesetz auch nur für solche Gebäude eine Pflicht zum Bau von Zivilschutzräumen vor. Bei all jenen Gebäuden aber, wo überirdische Räume als Keller genutzt werden, besteht nach Auffassung des Bundesgerichtes keine Schutzbaupflicht. Die vom Staat geforderten Ersatzbeiträge aber seien entgegen der bisherigen Praxis nur dort geschuldet, wo das Gesetz den Bau von Schutzräumen verlangt – mithin nur beim Umbau von Häusern mit unterirdischen Kellerräumen. Wird ein Haus ohne unterirdische Kellerräume umgebaut, dann kann – so das neue Bundesgerichtsurteil – auch nicht aus Gründen der Rechtsgleichheit ein Ersatzbeitrag für einen Schutzraum verlangt werden, weil dieser ja gar nicht gebaut werden muss.

Aber auch noch in einem zweiten Punkt ist die aktuelle Ersatzbeitragspraxis der Zivilschutzbehörden vom Bundesgericht zurückgebunden worden. Nach dem Schutzbaugesetz gilt der Anbau an ein bestehendes Gebäude als ein Neubau, so dass für die – aber nur dafür – damit neugeschaffenen Räume Zivilschutzbauten errichtet werden. Ein Aufbau dagegen gilt als Umbau. Und dieser führt, ab einem gewissen Ausmass und wenn unterirdische Kellerräume vorhanden sind (siehe oben), zur Pflicht, Schutzräume zu bauen oder Ersatzbeiträge zu zahlen.

Dabei verlangten die Zivilschutzbehörden die Ersatzbeiträge jeweils nicht nur für die durch den Aufbau gewonnenen neuen Wohnräume, sondern für das gesamte Haus. Dies ist nun vom Bundesgericht als «unerträgliche Rechtsungleichheit» qualifiziert worden. Es gehe nicht an, dass bei einem Anbau, wo Schutzräume durch entsprechende Unterkellerung relativ leicht zu erstellen sind, nur gerade für den Anbau selber Schutzbauten verlangt werden, während beim Aufbau auf ein bestehendes Gebäude, wo sich Schutzbauten nur sehr erschwert oder überhaupt nicht realisieren lassen, für das ganze Haus Zivilschutzräume gefordert werden. Deshalb müssen nach dem neuen Bundesgerichtsurteil mindestens bis zur Schaffung klarer gesetzlicher Bestimmungen bei Aufbauten die Ersatzbeiträge nur noch für die tatsächlich neu geschaffenen Räume entrichtet werden.»

### Kantone mit überdurchschnittlicher Wohnbautätigkeit

Kanton	Wohnungen auf 1000 Einwohner
VS	11,1
GR	10,5
ZG	9,9
TI	9,1
SZ	8,7
FR	8,5
AG	8,3
NW	8,1
VD	8,1
LU	7,7
TG	7,3
OW	7,2
SG	6,9
SO	6,7

**Schella & Schwyzer**  
 Bucheggstrasse 103/19 8057 Zürich Telefon 01/3619138 oder 44 09 97  
 Plattenbeläge

A. Woltersdorf  
 Bucheggstrasse 107, 8057 Zürich  
 Tel. 01/363 49 02 + 01/833 15 31

**WOLTERS DORF**  
**M** ALERGESCHÄFT

**Renovationen · Umbauten · Tapeziererarbeiten**