Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 65 (1990)

Heft: 11: Küche und Bad

Artikel: Bauland Schweiz

Autor: Burri, Bruno

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-105776

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: 20.08.2025

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

Von Bruno Burri

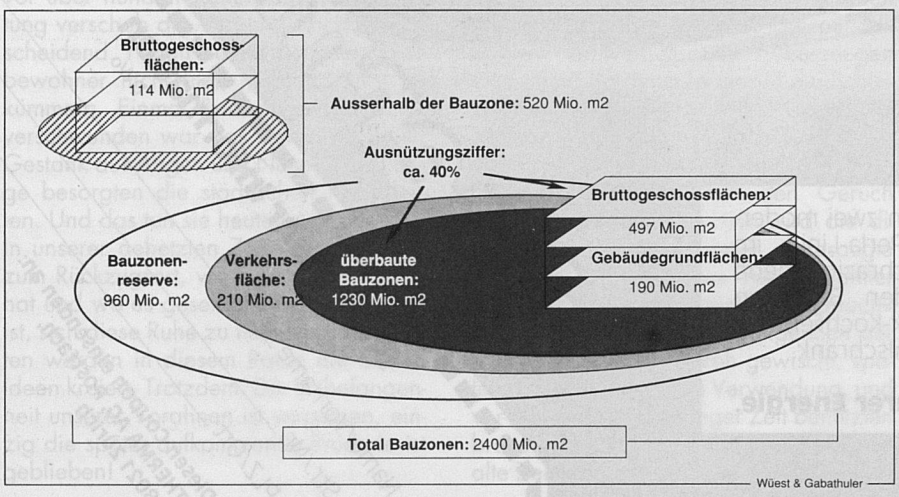
Bauland Schweiz

Eine Neuorientierung ist im «Bauland Schweiz» dringlich. Der Trend der 80er Jahre kann nicht mehr in die 90er Jahre fortgeschrieben werden. Die Erneuerung des Gebäudeparkes der Schweiz wird den Baumarkt der 90er Jahre prägen! Daraus ergeben sich Chancen, die es für die Siedlungsentwicklung zu nutzen gilt. So beginnt der Umschlagtext der kürzlich vorgestellten Studie «Bauland Schweiz», herausgegeben vom Büro für Raumplanung – Rauminformation, Wüest und Gabathuler, in Zürich. Hier sind in über 80 veranschaulichenden Grafiken und erläuternden Texten die Grundlagen zum Bau- und Baulandmarkt und zur Siedlungsentwicklung zusammengetragen. Diese Daten werden benutzt, um Perspektiven für die 90er Jahre zu eröffnen.

«Der Mangel an eingezontem Bauland ist schuld an der Preisexplosion im Immobilienmarkt!» Wer hat sie nicht schon oft gehört, diese Klagen? Aber, haben Sie gewusst, dass heute in der Schweiz von den gesamten Bauzonen nur etwa 60 Prozent überbaut sind, oder anders ausgedrückt: Es besteht eine Reserve von 40 Prozent, die hier und heute überbaut werden könnte. Die Autoren der Studie haben sogar ermittelt, dass sich diese Reserven gleichmässig über das ganze Land verteilen, also auch in Ballungsgebieten zu finden sind.

In diesen Zahlen noch nicht einmal mit eingerechnet sind die zum Teil sehr kleinen Ausnützungsziffern in bestehenden Überbauungen. Allein mit einer Erhöhung dieser Ziffer von heute durchschnittlich 33 Prozent auf 40 Prozent liesse sich die Nachfrage nach zusätzlichem Bauland bis ins Jahr 2000 decken.
Diese Aussicht nun ist insbesondere auch für Wohnbaugenossenschaften von Bedeutung. Sehr viele Genossenschaftswohnungen gelangen heute in eine Sanierungsphase. Heute müssen also entsprechende Überlegungen zur Verdichtung eines Quartieres oder zur Anpassung von Grundrissen gemacht werden. Im Hinblick auf eine zukünftige Vermietbarkeit ist es wichtig, die alten Wohnungen den veränderten Bedürfnissen der Nachfrager anzupassen. Die traditionellen Genossenschafts-3-Zimmer-Wohnungen lassen sich heute nicht mehr ohne weiteres an Familien mit Kindern vermieten. Folge: diese Wohnungen sind oftmals von Einzelpersonen unterbelegt, während junge Familien auf teurere Neubauten ausweichen müssen. Unterschiedliche Grundrisse im selben Haus sowie Nutzung von brachliegenden Nebenräumen könnte unter anderem auch eine gewünschte bessere Durchmischung im Quartier bringen. Auf jeden Fall liesse sich eine Unterbelegung einer Wohnung besser vermeiden.

Abb. 1



Ausnützungsgrad im Bauland Schweiz

Wird die Nettobaufläche (NBF = Grösse der Bauparzelle) mit der Bruttogeschossfläche (BGF = Total der Geschossfläche inkl. Flächen für den Mauerauffbau) in Beziehung gesetzt, so erhält man die Ausnützungsziffer (AZ = BGF in Prozenten der NBF) als Mass der durchschnittlichen Intensität der Ausnützung des Baulandes. Im gesamtschweizerischen Durchschnitt liegt diese Kennzahl bei rund 40 Prozent; das heisst, bezogen auf die Nettobauflächen sind darauf bauliche Nutzflächen in der Grössenordnung von 40 Prozent installiert (vgl. Abb. 1).
Betrachtet man ausschliesslich die reinen Wohngebäude, so zeigt sich ein durchschnittlich noch etwas tieferer Wert von 33 Prozent, der aber je nach Gebäudeart und Regionstyp stark schwankt. Die geringste durchschnittliche Ausnützungsziffer erreichen die Einfamilienhäuser in ländlichen Gemeinden mit einem Wert von rund 15 Prozent, während Mehrfamilienhäuser in städtischen Regionen eine durchschnittliche Ausnützungsziffer von über 70 Prozent aufweisen.
Die durchschnittliche Ausnützungsziffer im Wohnungsbau zwischen 15 und 70 Prozent muss aus heutiger Sicht als ausserordentlich tief eingestuft werden. Heute werden Mehrfamilienhausprojekte in der Regel mit einer Ausnützungsziffer von 60 bis 90 Prozent realisiert, während Ausnützungsziffern von 40 bis 50 Prozent auch im Einfamilienhausbau (heute) durchaus üblich sind (Reihenhaussiedlungen zum Teil auch über 50 Prozent).

Rotation innerhalb der Gebäude

Funktionale Rotation spielt sich nicht nur zwischen den unterschiedlichen Bodennutzungsarten ab, sondern ebenso innerhalb des Gebäudebestandes einer Nutzungsart. Der technologische Wandel in der Arbeitswelt sowie der Generationenwechsel bei den Haushalten führen zu veränderten Ansprüchen. Die Zukunftstauglichkeit des Gebäudebestandes kann deshalb nur durch entsprechende Anpassungen sichergestellt werden (vgl. Abb. 2). Durch den Auszug der erwachsenen Kinder verlieren die grossen Familienwohnungen ihre Funktion und werden im Verlaufe der Jahre zu entsprechend unternutzten Betagtenwohnungen.

Das Besondere: Ein SANITAS-Bad.

Auswahl und exklusives Design. Ideenreichtum und spielerische Details: Der Weg zum persönlichen Bad und den schönsten Badezimmerideen.
Bei uns werden Ihre Wünsche und Ideen Wirklichkeit. Sie finden alles, was Sie brauchen. Holen Sie sich Ihre Inspirationen aus unserem Katalog. Oder besser in einer unserer Ausstellungen, wo Sie gleich selber kombinieren und mitgestalten können.

HIGHLIGHTS 90 Bäder und Küchen

Sanitas AG
8031 Zürich
Limmatplatz 7
Tel. 01 275 33 11
Tfax 01 272 20 10

Sanitas AG
3018 Bern 18
Bahnhöheweg 82
Tel. 031 55 10 11
Tfax 031 55 10 65

Sanitas AG
9016 St. Gallen
Simonstrasse 5
Tel. 071 37 22 11
Tfax 071 35 64 75

Sanitas AG
4012 Basel
Kannenfeldstr. 22
Tel. 061 43 55 50
Tfax 061 43 04 35

SANITAS AUSSTELLUNG* KÜCHEN BÄDER SANITÄR

*AUSSTELLUNGEN IN ZÜRICH BERN ST.GALLEN BASEL

Sanitas AG, Verkaufsstelle für Bäder und sanitäre Apparate: 4153 Reinach, Kägenrain 1-3, Tel. 061 711 61 31, Tfax 061 711 62 08

Küchencenter:
7000 Chur, Industriestrasse 27
Tel. 081 24 49 24 Tfax 081 24 40 35

8808 Pfäffikon SZ, «Etzelpark» Churerstr. 154
Tel. 055 48 56 86 Tfax 055 48 56 88

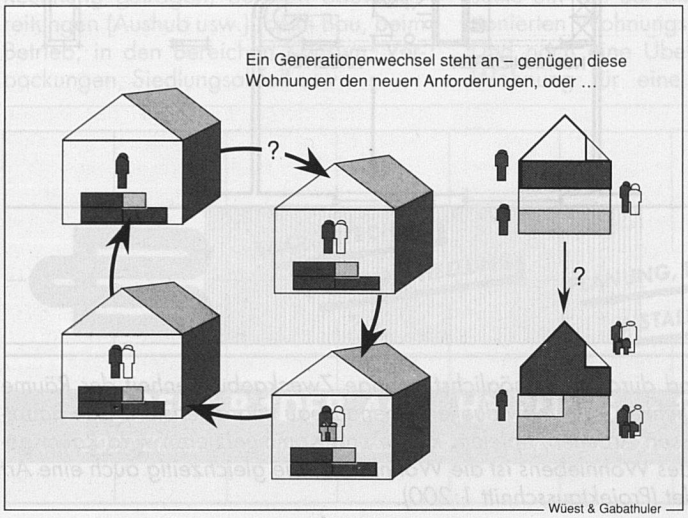
9601 Lütisburg-Station
Tel. 073 33 27 33 Tfax 073 33 27 43

Dreizimmerwohnungen, die vor wenigen Jahrzehnten als typische Familienwohnungen erbaut wurden, genügen den durchschnittlichen Raumansprüchen heutiger Familien nicht mehr und werden auch nach einem Generationenwechsel zunehmend nur noch von Einzelpersonen oder Paaren ohne Kinder bewohnt.
Durch diese unbemerkte funktionale Rotation sind im Wohnungsbestand grosse versteckte Wohnflächenpotentiale entstanden, die erst durch raumorganisatorische Anpassungen und massgeschneiderte bauliche Ergänzungen wieder freigesetzt werden könnten.

Die starke Zunahme an Kleinhaushalten hat zudem dazu geführt, dass diese mangels kleinerer Wohnungen auf das Angebot an ehemaligen Familienwohnungen angewiesen sind, auch wenn in vielen Fällen auch kleinere Wohnungen akzeptiert würden. Eine bessere Ausrichtung des Wohnungsbestandes auf die aktuellen Bedürfnisse der Bewohner könnte somit zu einer massiven Reduktion der durchschnittlichen Wohnflächennachfrage führen.

Bauland Schweiz, Grundlagen und Perspektiven zum Bau- und Baulandmarkt und zur Siedlungsentwicklung der 90er Jahre. Herausgegeben von und zu beziehen bei: Wüest und Gabathuler, Raumplanung + Raminformation, Limmatquai 1, 8001 Zürich.

Abb. 2



Wüest & Gabathuler

Inserat

FENSTERFABRIK ALBISRIEDEN AG
EIN PRODUKT NACH MASS

Wir fabrizieren und besorgen den fachgerechten Einbau aller Fensterarten.

FENSTERFABRIK ALBISRIEDEN AG
FELLENBERGWEG 15, 8047 ZÜRICH
TELEFON 01/492 11 45