

**Zeitschrift:** Wohnen

**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

**Band:** 68 (1993)

**Heft:** 11

**Artikel:** Weniger Direktiven von Behörden

**Autor:** Gay, René

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-106066>

#### **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:** 22.01.2026

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

# WENIGER DIREKTIVEN VON BEHÖRDEN

RENÉ GAY

Nach einer sehr langen euphorischen Periode sehen sich unsere westlichen Gesellschaften brutal mit ökonomischen Schwierigkeiten konfrontiert, deren Konsequenzen wir zur Genüge kennen. Die lange andauernde ausserordentliche wirtschaftliche Expansion musste fast unweigerlich zu Exzessen aller Art führen. Angesichts dieser Situation sahen sich die Behörden – zum Teil auch auf Druck des Volkes und zahlreicher Gruppierungen – veranlasst, neue Gesetze zu erlassen. Prompt werden nun auch die Kehrseiten und Nachteile dieser Gesetzgebungen sichtbar.

Nach dem alten Prinzip des Ausgleichs erheben sich nun viele Stimmen gegen die heutige Situation und verlangen eine Deregulierung. Die Lösung des Problems ist nicht leicht, nachdem sich die Geister für und gegen den Interventionis-

mus erhitzten und man sich über Funktion und Aufgaben der öffentlichen Hand im Bereich der Raumplanung und des Wohnungswesens uneins ist. Generell könnte man sagen, dass die Gesetzgebungen punktuell gerechtfertigt waren, dass aber das echte Problem im Vollzug und in der Nachfolge der getroffenen Dispositionen liegt. Effektiv muss man bei einer objektiven Betrachtung erkennen, dass die schliesslich erreichten Resultate nicht dem entsprechen, was man mit den Gesetzen zu erreichen hoffte.

Eine der grossen Schwierigkeiten besteht in der Abgrenzung der Interessen der Allgemeinheit von den Interessen des einzelnen. Schon bei der näheren Untersuchung der Interessen der Allgemeinheit beginnen die Schwierigkeiten. So muss man sich bei einem Zonenplan fragen, welches ist die Allgemeinheit? Das ganze Territorium eines Kantons, einer Gemeinde, eines Quartiers, einer Wohnzone oder ein noch kleinerer Teil derselben? Von diesem Gesichtspunkt aus müssten eigentlich ganz verschiedene Gruppierungen entstehen und in die Diskussion eingreifen. Schon dieses einzelne Beispiel zeigt augenscheinlich, dass es gar nicht möglich ist, in jedem Falle objektiv zu legiferieren. Andererseits bestreitet niemand die Notwendigkeit bestimmter Regulierungen.

Die Bestimmungen zum Schutze der Mieter, die notwendig werden, um gewisse Exzesse seitens bestimmter Hauseigentümer auszuschalten, können auch recht beträchtliche negative Wirkungen auf die Bau- und Wohnkosten haben, z.B. durch systematische, geradezu missbräuchliche Rekurse. Es wäre falsch zu behaupten, dass der Staat allein verantwortlich ist für die gegebene Situation. Wir selber sind ja der Staat, und wir verdienen die Regelungen, die wir uns selber geben. Wir dürfen nicht vergessen, dass wir alle eine gewisse Tendenz haben, immer mehr Ansprüche an Öffentlichkeit und Staat zu stellen, sei es durch Subventionen oder Regelungen, dass wir aber, sobald diese Regelungen folgen, unsere individuelle Freiheit reklamieren und uns gegen Einschränkungen derselben wehren.

Zwischen zuviel Staat und zuwenig Staat (alles oder nichts) muss es ein Mass geben, das sowohl für die Allgemeinheit wie für den einzelnen akzeptabel ist. Es liegt an uns, die Diskussion zu versachlichen und die Situation zu prüfen, die mit der Zeit immer komplizierter wird und deren negative Auswirkungen wir nicht übersehen dürfen.

IN WELCHEM MASS DIE  
ÖFFENTLICHE HAND AUF-  
GABEN UND VERANTWOR-  
TUNG IN DER RAUMPLANUNG  
UND IM WOHNUNGWESEN  
ÜBERNEHMEN SOLL, IST SEIT  
LANGEM UMSTRITTEN. DER  
RUF NACH DEREGULIERUNG  
ERTÖNT. RENÉ GAY, DER  
PRÄSIDENT DES SVW, MACHT  
VORSCHLÄGE FÜR EINE SINN-  
VOLLE EINDÄMMUNG DER  
GESETZESFLUT.

Zwischen 1982 und 1992 haben sich die Lebenshaltungskosten um 38% erhöht. Während der gleichen Zeit sind die Baukosten um 96% teurer geworden. Eine erste Frage, die sich hier stellt, ist diejenige, ob die zusätzlichen Bestimmungen und Gesetze für diese Kostensteigerung hauptverantwortlich sind oder ob man andere wichtige Faktoren mitberücksichtigen muss. Niemand kann natürlich ernsthaft behaupten, dass die Gesetze die Kostensteigerung allein bewirkt hätten. Genauso falsch ist es aber, ihre Mitverantwortlichkeit an der Teuerung zu leugnen. Ich will heute nicht alle Faktoren untersuchen, die zur Kostenexplosion beigetragen haben. Wir wollen aber versuchen, anhand eines konkreten Falles Vorkommnisse zu analysieren, die unbestreitbar zur Kostenerhöhung beigetragen haben.

Es handelt sich um die städtische Neuüberbauung eines Einfamilienhaus-Areals bestehend aus kleinen Einzel- und Doppelhäusern mit Vorgärten aus den 20er Jahren in Genf. Es war beabsichtigt, anstelle dieser 38 Häuschen dreigeschossige Gebäude mit 220 Wohnungen plus Attikawohnungen zu erstellen. Nachdem die entsprechende Wohnbaugenossenschaft sich mit dem Projekt zu Beginn des Jahres 1983 befasste, beschloss der Gemeinderat, die betroffenen Familien zu einer Orientierungsverhandlung der Genossenschaft einzuberufen. Kurz darauf wurde eine Ausstellung organisiert und eine ausserordentliche Orientierungsverhandlung einberufen. Diese Massnahmen führten zur Gruppierung einer Opposition von einigen Bewohnern, die bisher pro Monat Fr. 400.– Miete für sechs Zimmer und einen Garten bezahlten. Es formierten sich aber auch Gruppen, die effektiv Allgemeininteressen vertraten. Schliesslich wurden beim Grossen Rat und beim Genfer Stadtrat zwei Petitionen eingereicht.

Man musste fast ein Jahr warten, bis 1984 die Büros der beiden Räte die Petitionen behandelten. Während dieser Zeit wurde das Projekt von den verantwortlichen Beamten des Departements für öffentliche Arbeiten weiterstudiert. Ich verweise darauf, dass sich damals die Frage nicht etwa um eine Baubewilligung drehte, sondern um einen Bebauungsplan. Wegen der Komplexität der administrativen Verfahren und der verschiedenen Instanzen dauerte es bis 1986, bis der Bebauungsplan im Amtsblatt publiziert werden konnte und damit das Genehmigungsverfahren eröffnet war. Während der gleichen Zeit wurde ein Vorbescheid bei der Stadt Genf eingeholt. Das war für die Opponenten der Moment, ein Gegenprojekt auszuarbeiten. Der Stadtrat von Genf war durch eine Motion gehalten, dieses Gegenprojekt zu studieren, und schickte das ganze Dossier an eine ad hoc gewählte Kommission. Im Herbst 1986 übernahm der Genfer Gemeinderat schliesslich den Bebauungsplan, wie er von den kantonalen Instanzen vorgeschlagen wurde. Hierauf ergriffen die Opponenten das Referendum, worauf es zu einer Volksabstimmung kam. Im Juni 1987 wurde der Bebauungs-

plan auch durch das Volk genehmigt. Die Opponenten erhoben aber Beschwerde an den Regierungsrat, die im Herbst 1987 abgewiesen wurde. Darauf reichten die Opponenten einen Rekurs beim Bundesgericht ein; die Beschwerde wurde 1988 abgelehnt. – Bereits sind fünf Jahre verflossen.

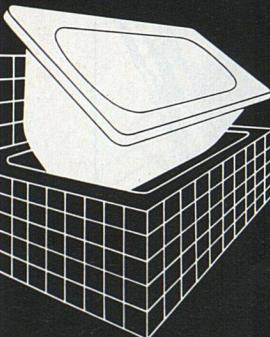
Nachdem der Bebauungsplan nun genehmigt war, konnte das Baugesuch eingereicht werden. Schliesslich wurde die Bewilligung am 21. Februar 1990 nach einem Hin und Her durch verschiedene Instanzen erteilt, d.h. neun Jahre nach der ersten Vorstellung des Projektes. In dieser Situation musste die Genossenschaft den Familien entsprechende Wohnungen vermitteln, die ihren Wünschen und finanziellen Möglichkeiten entsprachen. Das hinderte die Mieter aber nicht, an das Mietgericht zu rekurrieren. Angesichts der Langsamkeit der Verfahren haben die Advokaten der Mieter eine zweite Verlängerung nach Mietrecht verlangt, bevor die erste überhaupt bewilligt worden war. Schliesslich konnte man im Verlaufe des Sommers 1992 bei den Gerichten eine Etappenlösung finden, die Häuschen niederreissen und das Programm fortsetzen. – Es ist zu beachten, dass es um ein Bauprogramm geht, das Fr. 58 Mio. kostet (ohne Land im Wert von etwa Fr. 14 Mio.). Die einzelnen Verfahren entsprachen alle den demokratischen Rechten unserer Gesetze, die man ja nicht in Frage stellen will. Trotzdem hat diese Folge verschiedenster Verfahren die Genossenschaft Millionen gekostet. Wenn man die Kosten von neun Jahren Verfahren vor den Behörden und fünf Jahren Verzögerung durch die Mieter berechnet, so kommt man auf Mehrkosten von Fr. 15 Mio. ... Das entspricht einer jährlichen Belastung von Fr. 1125 000.–, welche sich auf die 216 Wohnungen des Gesamtprogramms verteilen oder, umgerechnet auf den monatlichen Mietzins, pro Haushalt Fr. 450.– im Monat ausmachen.

Das Dramatische der ganzen Operation besteht meines Erachtens darin, dass schliesslich nicht die Verantwortlichen den Schaden zu bezahlen haben. Schade ist, dass man den Schaden und die Zinsen nicht bei den Verantwortlichen einklagen kann. Man wird mir einmal mehr sagen, dass so etwas im Gesetz gar nicht vorgesehen sei. Wenn aber dem so ist, wäre vielleicht der Zeitpunkt gekommen, das Gesetz zu ändern. Man hat in unserer Gesellschaft zu sehr die Tendenz, den Leuten nur Rechte zu geben und sie nicht auch an Pflichten und Verantwortlichkeiten zu binden. Angesichts des Vorgetragenen kann man zu Recht sagen, dass nicht nur die systematischen Opponenten verantwortlich sind für die neun Jahre Verfahrensdauer. Es stimmt, dass auch die Fristen, die bei den Behörden abgewartet werden müssen, unverantwortbar lang geworden sind. Man fragt sich warum. Ein weiterer Faktor der Kostenversteuerung und der entsprechend höheren Mieten resultiert aus der exzessiven schweizerischen Tendenz, uns gegen alles zu versichern. Es handelt

sich hier um eine Geisteshaltung, die sich im Lauf der Jahre entwickelt hat. Man will sich vor jedem Unglücksfall schützen. Jeder von uns weiss, dass es üblich ist, die Verantwortlichkeit auf Dritte abzuwälzen und sie nicht persönlich zu tragen. Das ist nicht nur im ökonomischen Bereich so, sondern auch im täglichen Lauf der Dinge, so dass wir eine regelrechte Beistandsgesellschaft darstellen. Die Folge dieser Geisteshaltung ist schliesslich ein Berg von Reglementen, die zwar aus Gewissenhaftigkeit und hervorragenden Absichten entstanden sind – das will ich zugeben. Falls der politische Wille besteht, könnte man sich einen Spezialisten vorstellen, der die ganze Situation aufnimmt und nach umfassender Prüfung Lösungen findet, die es erlauben würden, vorerst einmal die Verfahrensdauern zu verkürzen. In zweiter Hinsicht müsste man prüfen, wie man der Kumulation von Vorschriften und Reglementen begegnen kann und wie ihre Anwendung zu verbessern ist. In dieser Hinsicht sollte man sich keine Illusionen machen. Einerseits haben wir hier das Resultat politischer Positionen, die bekanntlich ziemlich starr sind, andererseits dürfen wir nicht vergessen, dass die Konsequenz vieler Vorschriften weit über das Notwendige hinausgeht. Viele Unternehmen kritisieren die Massnahmen, wenn sie selber bauen, und begrüssen sie, wenn sie davon profitieren können. Ehrlicherweise muss man zugeben, dass im Staat unglücklicherweise keine Wunder möglich sind. Aber wie auch in anderen Bereichen muss sich, nachdem die Notwendigkeit klar gegeben ist, die Mentalität ändern. Nur dann wird es möglich sein, die komplexen Probleme wirklich in den Griff zu bekommen. Das ist im Interesse der grossen Mehrheit wünschbar.

Freie Übersetzung von Dr. iur. Alexander Wili, Kriens. Kürzungen durch die Redaktion.

**Die Superkur**  
für alle  
Badewannen

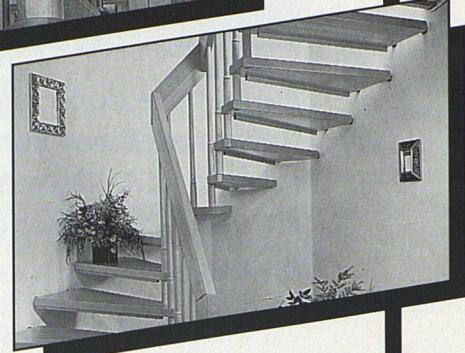
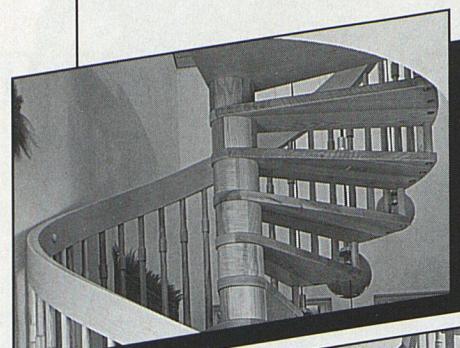


**BAWA**  
AG

- 5 Jahre Vollgarantie
- Einsatzwannen aus Acryl
- Reparaturen
- Über 30 Farben
- Repabad-Vertretung seit 1963

BAWA AG, Arotelweg 8, 4125 Riehen  
Tel. 061/6710 90  
Burggraben 27, 9000 St.Gallen  
Tel. 071/23 23 96

## Kompetenz auf jeder Stufe



### Die kompetenten Treppenmeister:

Schreinerei Beeler AG, Erstfeld  
Hans Benzinger AG, Heldswil  
Bianchi AG, Landquart  
  
Fritz Keller Schreinerei AG  
Holztreppenbau, CH-3322 Schönbühl  
Tel. 031 859 2313, Fax 031 859 27 68

Ladengeschäft / Jaggi Bern

## 20 Jahre Rohr Max

### Entstopfen und reinigen von:

Küchen-, WC- und Terrassen-  
abläufen usw.

### Hochdruckspülen von:

Grundleitungen, Sickerleitungen  
und Kanalisation.

### Absaugen von:

Dolen, Abscheidern,  
überschwemmten Kellern usw.

### Kanalfernsehen, Kanalsanierung

**24-Std.-Notfalldienst**  
**Tel. 01/242 04 00**