

Stockwerkeigentum - eine neue Möglichkeit

Autor(en): **Architekten des Atelier 5, Bern**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Das Werk : Architektur und Kunst = L'oeuvre : architecture et art**

Band (Jahr): **51 (1964)**

Heft 3: **Arbeitstagung des Schweizerischen Werkbundes**

PDF erstellt am: **20.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-39662>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Stockwerkeigentum – eine neue Möglichkeit

Architekten des Atelier 5, Bern



Zur Feier seines fünfzigjährigen Bestehens hatte der Schweizerische Werkbund vom 25. bis 27. Oktober 1963 eine Arbeitstagung in Zürich veranstaltet. Das WERK publiziert im vorliegenden Heft, soweit sein Umfang es zuläßt, aus den Debatten und Darbietungen.

Den ersten Tag bestritt die Sektion Bern des SWB mit dem Thema «Miteigentum». Die bevorstehende Einführung des sogenannten Stockwerkeigentums in der Schweiz soll nicht einfach zum etagenweisen Verkauf ebensolcher Wohnungen führen, wie sie bisher vermietet wurden; die vertikale Eigentumsteilung ist vielmehr eine neue Möglichkeit architektonischer und urbanistischer Gestaltung.

Die lebendige Erhaltung und Erneuerung der Altstadt war das Thema der Sektion Zürich; aus der Fülle des gebotenen Materials veröffentlichen wir die vier erstprämiierten Projekte des Wettbewerbs über einen Neubau im Zürcher Limmatraum, den «Samen-Mausen» am Weinplatz. Sie ergeben eine interessante Kategorien-tafel aller Möglichkeiten: «Neues fügt sich zwischen Altes», «Schöpferische Restaurierung», «Moderner Akzent zwischen historischen Monumenten» und «Wechsel der Formensprache und des Baumaterials».

Der dritte Tag, von der Sektion Basel angeregt, brachte eine Aussprache über Design-Probleme. Wir veröffentlichen zwei Referate im Wortlaut und weitere Voten auszugsweise, wobei wir die Wortmeldungen der ausländischen Gäste ausführlicher berücksichtigen als die der Mitglieder des SWB.

Referat des ersten Tages

Es ist vielleicht für Zuhörer aus vorwiegend gestalterischen Berufen eine Zumutung, solche Fragen so lange anhören zu müssen; aber Sie gehen aus Ihrer Erfahrung sicher mit uns einig, daß die Gestalt eines Produktes eben weitgehend von solchen Bedingungen bestimmt wird. Es scheint uns sehr wichtig, daß gerade diese Bedingungen, die schlußendlich die Gestaltung unseres Produktes mitbestimmen, im Schweizerischen Werkbund diskutiert werden und daß wir versuchen, schon hier unseren Einfluß auszuüben.

In Artikel 641 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches heißt es: «Wer Eigentümer einer Sache ist, kann in den Schranken der Rechtsordnung über sie nach seinem Belieben verfügen. Er hat das Recht, sie von jedem, der sie ihm vorenthält, herauszuverlangen und jede ungerechtfertigte Einwirkung abzuwehren.» Dies gilt für jede beliebige Sache, also sowohl für Grundstücke als auch für bewegliche Sachen. Wir sprechen in der Folge vom Eigentum an Grundstücken und erfahren aus Artikel 667 ZGB:

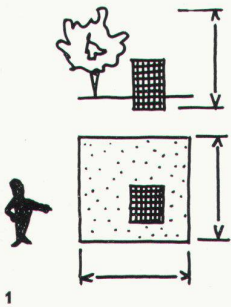
«Das Eigentum an Grund und Boden erstreckt sich nach oben und unten auf den Luftraum und das Erdreich, soweit für die Ausübung des Eigentums ein Interesse besteht. Es umfaßt unter Vorbehalt der gesetzlichen Schranken alle Bauten und Pflanzen sowie die Quellen. Die Grenzen werden durch die Grundbuchpläne und durch die Abgrenzungen auf dem Grundstück selbst angegeben.»

Befindet sich eine Sache (für uns: ein Grundstück) im Eigentum mehrerer Personen, dann sprechen wir von gemeinschaftlichem Eigentum. Das Schweizerische Zivilgesetzbuch unterscheidet zwei Arten von gemeinschaftlichem Eigentum: Das Gesamteigentum

«Haben mehrere Personen, die durch Gesetzesvorschrift oder

Eigentum oder Miteigentum?
Propriété ou copropriété?
Ownership or joint ownership?

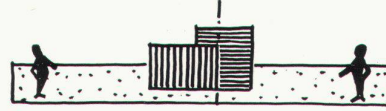
Photo: Monica Hennig, Basel



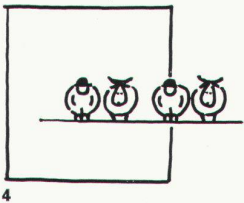
1



2



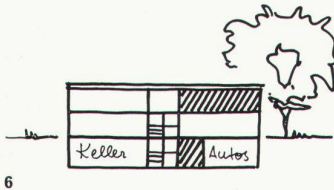
3



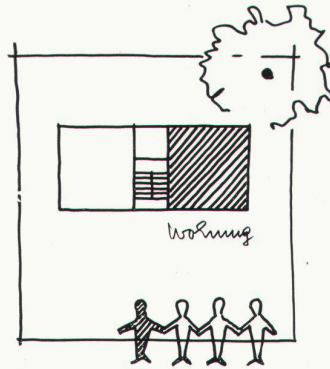
4



5



6



7

1 Alleineigentum
Propriété exclusive
Sole property

2 Selbständiges Baurecht
Droit de superficie distinct
Independent building rights

3 Servitute, Überbauungs- und Benutzungsrecht
Servitudes, droit d'usage et de construction
Servitudes, building and usage rights

4 Miteigentum am Bauernhof samt Inventar zu je einer Hälfte
Copropriété d'une moitié d'une ferme, y compris l'inventaire
Co-ownership at equal halves of farmhouse and complete inventory

5 Erbgemeinschaft, Gesamteigentum
Communauté héréditaire, propriété commune
Estate in coparcenary, common property

6, 7 Miteigentümer zu je einem Viertel am Ganzen
Copropriétaires d'un quart d'une possession indivisée
Co-proprietors at equal quarters

Vertrag zu einer Gemeinschaft verbunden sind, eine Sache kraft ihrer Gemeinschaft zu Eigentum, so sind sie Gesamteigentümer, und es geht das Recht eines jeden auf die ganze Sache» (Art. 652).

... und das Miteigentum

«Haben mehrere Personen eine Sache nach Bruchteilen und ohne äußere Abteilung in ihrem Eigentum, so sind sie Miteigentümer» (Art. 646 ZGB).

Das Gesamteigentum interessiert uns hier nicht, da es eigentlich eine Zufallserscheinung des Gesellschaftsrechts oder des Erbrechts ist. Das «Miteigentum» dagegen fließt unmittelbar aus seinem Entstehungsgrund, sei es Gesetz oder Rechtsgeschäft. Hier können rechnerische Teile des Einzelnen ausgeschieden, das Ganze in Quoten, Bruchteile zerlegt werden; hier kann davon gesprochen werden, daß jemand Eigentümer zur Hälfte oder zu einem Drittel usw. eines Grundstücks ist. Sein Anteil stellt grundsätzlich ein selbständiges, freies Vermögensobjekt dar, das allerdings äußerlich nicht abgeteilt ist, sonst wäre er ja «Alleineigentümer».

Das Grundeigentum umfaßt unter Vorbehalt der gesetzlichen Schranken alle Bauten und Pflanzen sowie die Quellen. Mit anderen Worten: was mit der Erdoberfläche fest verbunden ist, folgt deren rechtlichem Schicksal. Dieser Grundsatz wird durch die im Zivilgesetzbuch enthaltenen Bestimmungen über die sogenannten selbständigen und dauernden Rechte, insbesondere durch die Bestimmungen über das Baurecht, durchbrochen.

Gemäß Artikel 675 ZGB können Bauwerke, die auf fremdem Boden eingegraben, aufgemauert oder sonstwie dauernd auf oder unter der Bodenfläche mit dem Grundstück verbunden sind, einen besonderen Eigentümer haben, wenn ihr Bestand als Dienstbarkeit in das Grundbuch eingetragen ist. Das Gebilde, das wir als Baurecht vor uns haben, unterscheidet sich äußerlich durch nichts von einem gewöhnlichen Gebäude. Der Unterschied ist nur grundbuchtechnischer Art. Das normale Grundstück setzt sich aus Grund und Boden und der Baute zusammen. Die Bestellung eines Baurechts an einzelnen Stockwerken eines Gebäudes nach Art. 675, Abs. 2, ZGB ist ausgeschlossen.

Es gibt in der Schweiz kein Grundstück, für das nicht irgendeine rechtsgeschäftliche oder gesetzliche Eigentumsbeschränkung zutrifft. Ich denke da vor allem an die nachbarrechtlichen Bestimmungen des Zivilgesetzbuches, an die Baureglemente, Alignementspläne usw. Dieses Gebiet ist so vielgestaltig, daß es zu weit führen würde, es auch nur in groben Zügen darstellen zu wollen. Immerhin möchte ich hier wenigstens noch kurz Dienstbarkeit oder Servitut erwähnen, wodurch ich mir eine teilweise Beherrschung eines Grundstücks sichern kann. Andererseits läßt sich der Grundeigentümer durch die Einräumung einer Dienstbarkeit eine Beschränkung seiner Eigentumssphäre gefallen. Es gibt viele Dienstbarkeiten. Weil ich es hier mit Architekten zu tun habe, erwähne ich als Beispiele das Überbaurecht und das Benutzungsrecht.

Im heute gültigen Gesetz sind die Grundeigentumsformen umschrieben mit
Alleineigentum,
Miteigentum,
selbständigem Baurecht;
wobei wir mit voller Absicht das «Gesamteigentum» weggelassen haben.

Diese drei Formen sind, wie ich mir das vorstelle, vom damaligen Gesetzgeber so gedacht gewesen, daß sie alle gleichberechtigt sind und auch gleich von uns benutzt werden können. Die Praxis hat aber gezeigt und zeigt das sehr deutlich, daß das Alleineigentum sehr groß geschrieben ist, und das Miteigentum – das können Sie auf der Zeichnung kaum mehr

lesen – ist ganz klein. Es ist so unpraktisch zu benutzen, daß man es eben nicht mehr benutzt hat oder nur dann, wenn man unbedingt etwas regeln mußte, das nur mit diesem Paragraphen im Gesetz geregelt werden konnte. Das selbständige Baurecht wird, wie Sie wissen, heute ziemlich viel angewandt. Die Servitute. Wir erwähnen jetzt noch das «Überbau-» oder «Benutzungsrecht». Wir haben zwei Eigentümer.

Der Eigentümer des einen hat von dem Eigentümer des anderen Hauses das «Überbaurecht» erhalten, sein Haus über dessen Haus zu bauen, sowie das «Benutzungsrecht», das Dach des fremden Hauses als Dachgarten oder Terrasse zu benutzen.

Dies ist eine Möglichkeit, die gerade in den letzten Jahren viel angewandt worden ist, und zwar so weit, daß sie eigentlich nicht mehr ganz dem entspricht, was der Gesetzgeber bezweckte. Es gibt heute Anlagen wie zum Beispiel die Terrassenhäuser in Zug, bei denen ein Eigentümer vielleicht nur noch einen Quadratmeter eigenen Bodens hat und seine ganze Wohnung auf dem anschließenden Grundstück. Aber von diesem einen Quadratmeter ist er noch Grundeigentümer und damit im Grundbuch eintragungsfähig. Auf diese Art und Weise ist bereits eine Art Stockwerkeigentum erreicht worden. Man kann ja die Häuser vermehren; es kann noch ein drittes und viertes dahinter aufgestellt werden, und immer staffelt sich das eine über das andere.

Gibt es bei solchen Formen nicht sehr große Schwierigkeiten in bezug auf Unterhalt einer solchen Baute? Wer muß nun zum Beispiel die Betonplatte flicken, die zwischen zwei übereinanderliegenden Wohnungen liegt? Die Hauseigentümer müssen sich da einig werden. In den Dienstbarkeitsverträgen wird man das regeln. Die Schwierigkeiten kann man sicher im Reglement überwinden. Aber wie Sie sehen, sind das sehr komplizierte Verhältnisse, und dann haben sich ja auch sehr viele bis heute gescheut, alles konsequent anzuwenden.

Der Miteigentümer

Sie sehen einen Bauernhof. Hier ist der Bauer mit seiner Kuh und daneben sein Bruder mit seiner Kuh. Sie bewirtschaften gemeinsam den Hof und sind «Miteigentümer» zu einem Zweitel am ganzen Hof samt Inventar. Es ist zu bemerken, daß sie den Hof nicht geerbt haben, sonst würden sie eine Erben-gemeinschaft bilden und wären demzufolge «Gesamteigentümer». Aber sie haben den Hof gemeinsam gekauft als «Miteigentümer». In solchen Fällen wird auch oft das Inventar gemeinschaftlich gekauft, also das Heimwesen mit Schiff und Geschirr, wie wir sagen.

Nachdem wir nun wissen, welche Formen des Grundeigentums heute bestehen, machen wir Sie bekannt mit der neuen Gesetzgebung über Miteigentum und Stockwerkeigentum.

Der vom Bundesrat der Bundesversammlung vorgelegte Entwurf vom 7. Dezember 1962 bringt

1. eine Revision der bisher gültigen Bestimmungen des ZGB über das Miteigentum;
2. Bestimmungen über die Wiedereinführung des Stockwerkeigentums.

Die heute noch geltenden Bestimmungen über das Miteigentum sind mangelhaft und unzulänglich.

Das Miteigentum an Gebäuden funktioniert in vielen Fällen nur sehr schlecht oder überhaupt nicht und ist die Quelle nicht endender Streitigkeiten. Insbesondere genügen diese Bestimmungen nicht, um das Interesse eines Miteigentümers an der guten Unterhaltung und zweckmäßigen Verwaltung eines Gebäudes gegen Gleichgültigkeit oder Widersetzlichkeit eines anderen Miteigentümers zu schützen. Eine Revision dieser Bestimmungen drängte sich deshalb auf. Nun zum Stockwerkeigentum

Es lag nahe, als Grundlage für das Stockwerkeigentum das

Miteigentum zu benutzen. Dies ist denn auch geschehen, indem das Stockwerkeigentum als besonders ausgestaltetes Miteigentum dargestellt wird.

Im neuen Artikel 712a des ZGB wird das Stockwerkeigentum wie folgt definiert:

«Stockwerkeigentum ist der Miteigentumsanteil an einem Grundstück mit dem Inhalt, daß der Miteigentümer das Recht hat, bestimmte Teile eines Gebäudes ausschließlich zu benutzen und innen auszubauen. Der Stockwerkeigentümer ist in der Verwaltung, Benutzung und baulichen Ausgestaltung seiner eigenen Räume nur so weit beschränkt, als er keinem anderen Stockwerkeigentümer die Ausübung des gleichen Rechts erschweren und die gemeinschaftlichen Bauteile, Anlagen und Einrichtungen in keiner Weise beschädigen oder in ihrer Funktion und äußeren Erscheinung beeinträchtigen darf.»

Die Besonderheit in der Ausgestaltung des Miteigentums besteht darin, daß zum Inhalt des Miteigentumsanteils die ausschließliche Benutzung, der Unterhalt und der innere Ausbau eines bestimmten Stockwerks gehören, also von Gesetzes wegen. Das Stockwerkeigentum ist deshalb nichts anderes als das ausschließliche Nutzungsrecht an bestimmten Teilen eines Gebäudes beim Vorliegen eines Miteigentumsverhältnisses. Das Stockwerk beziehungsweise die Wohnung bildet im Gegensatz zu der Vorstellung des Laien nicht ein besonderes Eigentumsobjekt, sondern nur ein besonderes Objekt der Nutzung, Verwaltung und des Innenausbauens. Sondereigentum im eigentlichen Sinne, also Alleineigentum, gibt es in der Stockwerkeigentumsordnung nicht.

Ich habe eine Frage: Als Miteigentümer dieses Hauses mit einem Sonderrecht an einer Wohnung habe ich in dieser Wohnung auch ein Lavabo. Sind nun tatsächlich alle anderen Bewohner Miteigentümer dieses Lavabos? Kann ich das Lavabo verkaufen und den Erlös behalten, oder muß ich ihn mit den anderen Miteigentümern teilen? In einer modern ausgebauten Stockwerkwohnung sind viele Dinge beweglich, wie zum Beispiel die Küche, Wandschränke, Wandelemente usw. Ich stelle mir vor, daß das Haus – wie das allgemein üblich ist – in allen vier Wohnungen die gleichen beweglichen Bauteile hat und mit ihnen verkauft worden ist. Es haben also alle bezahlt.

Dann gehört es auch allen. Werden jedoch – und ich glaube, das ist eine Folge des Stockwerkeigentums – die Wohnungen nicht ausgefüllt, sondern verkauft, bevor sich die beweglichen Bauteile in ihnen befinden, dann ist der Eigentümer der Wohnung Alleineigentümer der beweglichen Teile, die er auf seine Rechnung und seine Kosten in die Wohnung hat versetzen lassen.

Noch eine Frage: Nehmen wir an, die Wohnung im ersten Stock rechts, von der wir vorhin gesprochen haben, ist eine 6-Zimmer-Wohnung. Kann der entsprechende Miteigentümer nun sein Sonderrecht unterteilen, zum Beispiel eine 2-Zimmer-Wohnung und eine 4-Zimmer-Wohnung schaffen und die 2-Zimmer-Wohnung an einen Dritten verkaufen? Ich kann mir diese Unterteilung vorstellen, wenn die Vorschrift vom eigenen Zugang erfüllt ist.

Die Einteilung, die Anteilberechtigung ist beim Miteigentum etwas anders als beim Stockwerkeigentum. Beim Miteigentum haben wir als Anteile Bruchteile: ein Viertel, ein Drittel usw. Beim Stockwerkeigentum haben wir als Anteile Wertquoten.

Diese Anteile bleiben nicht gleich, sondern es muß jeder einzelne Teil, jede einzelne Wohnung, jedes einzelne Stockwerk nach dem eigenen Wert bestimmt werden. Es können ganz verschiedene Werte entstehen, zum Beispiel mit Rücksicht auf die Etagenhöhe, die Besonnung usw. Diese Wertquoten müssen bei der Begründung des Stockwerkeigentums festgelegt sein; sie ändern sich später nicht mehr. Sie sind deshalb so wichtig, weil die Kostenbeiträge eines jeden Miteigentümers nach diesen Wertquoten bestimmt werden.

Wenn eine Nacheinteilung im Einverständnis aller Eigentümer

gemacht wird, können jedoch die Wertquoten geändert werden. Ein Stockwerkeigentümer kann aber nicht selbst sein Stockwerk aufteilen, ohne daß alle anderen zustimmen.

Gewiß können auch mehrere Personen – zum Beispiel durch Erbschaft oder Kauf – Eigentümer eines einzelnen Stockwerks werden. Sie besitzen dann aber lediglich ideelle Quoten – die Einheit als solche bleibt unveränderlich und damit auch ihre Wertquote.

Wie wir nun wissen, ist Stockwerkeigentum besonders ausgestaltetes Miteigentum. Nun ist es aber sicher so, daß die meisten Leute lieber etwas Kleineres allein zu Eigentum haben möchten als etwas Größeres mit anderen zusammen. Damit es zu Miteigentum kommt, muß ein Zwang da sein. In einer solchen Zwangslage befinden wir uns heute.

Aus anderen Gründen hatte sich im Mittelalter ebenfalls eine solche Zwangslage ergeben. Die bestehenden Stadtmauern wurden zu eng, und um damals Bürger zu sein, mußte man Grundeigentum haben.

Sollten die Baureglemente eine höhere Ausnutzung erzwingen? – Wie wir gesehen haben, ist der Einzelne in einem starken Konflikt: einerseits möchte er die Natur gerne erhalten, andererseits eben am liebsten auf seinem eigenen Grundstück, das heißt: niedere Ausnutzung. Daß es sehr schwierig ist, dieses Einzelinteresse mit einem Reglement zu unterdrücken, erkennt man an den Entwicklungen unserer Gemeinden. Es wäre ja sicher im Interesse der Allgemeinheit und damit auch jedes Einzelnen als Teil der Allgemeinheit, wenn sich unsere Dörfer etwas rationeller entwickeln würden, daß man näher zusammen baut und nicht in der ganzen Gemeinde zerstreut. Mir ist aber keine Gemeinde in der Schweiz bekannt, die dies hat realisieren können, obgleich alle wissen, daß es besser wäre allein schon wegen Erstellung und Unterhalt von Straßen, Kanalisation, Wasserleitungen usw. Baureglemente werden vom Konsumenten gemacht und gehorchen deshalb der Nachfrage und nicht der Idee eines Planes.

Der einzige Faktor, der dem Einzelinteresse, möglichst viel Natur ums eigene Haus zu haben, entgegentritt und das Gesamtinteresse, möglichst wenig Land zu überbauen, fördert, ist die Verteuerung des Bodens.

Ein einfacher Nenner für ein sehr komplexes Problem. Für den Einzelnen ist diese Verteuerung des Bodens sicher ein Übel, für die Gemeinschaft jedoch in gewissem Sinne ein Vorteil – auf jeden Fall können wir sagen: in unserer wirtschaftlichen Organisation ein gut funktionierender Regler, denn die Verteuerung des Bodens erhöht die Ausnutzung dieses Bodens unter dem Druck der Käufer.

Wir vergleichen den Index unserer Lebenshaltungskosten mit dem der Baukosten.

Unsere steigenden Lebenshaltungskosten stellen ein Mittel dar zwischen den Kosten für den Coiffeur als lohnintensivstem Beruf und den Kosten für den Kühlschrank als hochindustrialisiertes Produkt, das sich, ebenso wie zum Beispiel das Auto, ständig verbilligt. Die Baukosten auf Grund der heute möglichen Baumethoden liegen zwischen dem durchschnittlichen Lebenskostenindex und dem Index der Kosten für den Coiffeur. Das Bauwesen ist noch sehr lohnintensiv.

Wir hoffen, daß wir uns heute an einem Wendepunkt befinden. Man kann im Baukostenindex bereits feststellen, daß eine Industrialisierung beginnt, die sich besonders in den Innenausbaukosten abzeichnet, nachdem diese wesentlich weniger gestiegen sind als die Rohbaukosten. Wir glauben, daß die Kurve vielleicht in der gezeichneten Form verlaufen könnte. Wenn das Bauwesen einmal genügend rationalisiert ist, könnten seine Kosten wieder unter die der Lebenshaltung sinken.

Im Jahre 1938 verdiente ein Bundesbeamter der Klasse 5 im Monat Fr. 900.–. Damals konnte er ein Grundstück von rund 1000 m² für Fr. 8.–/m² kaufen und ein Haus mit 1000 m³ à Fr. 75.–/m³ bauen. Der Baukostenindex war 100.

Im Jahre 1945 verdiente der gleiche Beamte Fr. 1100.– monatlich. Für das Grundstück von rund 1000 m² mußte er bereits Fr. 15.–/m² bezahlen. Unter Berücksichtigung seines gestiegenen Lohnes und der gestiegenen Baukosten konnte er noch ein Haus von 680 m³ à Fr. 125.–/m³ bauen. Der Baukostenindex war auf 170 gestiegen. Im Jahre 1955 verdiente der Beamte Fr. 1400.– monatlich. Sein Grundstück von 1000 m² kostete Fr. 40.–/m². Mit dem verbleibenden Geld konnte er noch 590 m³ à Fr. 155.–/m³ bauen. Der Baukostenindex betrug 205.

Im Jahre 1963 verdient der Beamte Fr. 1970.– monatlich. Die 1000 m² Land kosten jetzt Fr. 120.–/m². Er kann sich noch ein Haus von 290 m³ à Fr. 205.–/m³ bauen; das ist noch ungefähr das Dach. Der Baukostenindex ist 275.

Als ein Merkmal unserer heutigen Zwangslage müssen wir feststellen, daß immer weniger Einzelpersonen Grundeigentum erwerben. Der Boden geht mehr und mehr in das Eigentum von Immobilien-, Versicherungs- und anderen Gesellschaften über. Wenn wir als Einzelpersonen heute noch Grundeigentum erwerben möchten, bietet uns das Stockwerkeigentum eine gute Möglichkeit.

Wir fragen aber jetzt nach den Gründen, weshalb der Einzelne lieber Eigentümer als Mieter sein möchte:

Man kann seine Behausung nach der eigenen Wohnidee gestalten. Das Diktat des Eigentümers – Verbote und Reglemente – gibt es nicht mehr. Es kann einem kein Mietvertrag gekündigt werden.

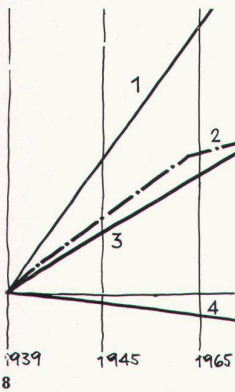
Im Zuge der Arbeitszeitverkürzung sind Eigenleistungen bei der Erstellung und vor allem beim Unterhalt möglich. Man wohnt billiger, weil das eigene Geld in einer Liegenschaft wertbeständig angelegt ist. Die Amortisation der 2. Hypothek zwingt einen zu Rücklagen, die eine sehr wertvolle Reserve bilden für Krankheit, Unfall, berufliche Umstellungen, Studien und Alter. Für Gewerbetreibende und Inhaber von Verkaufslokalen kommt noch hinzu, daß oft viel Geld in das gemietete Lokal investiert werden muß, was bei einer Kündigung zu Verlusten führt. Mit dem Umziehen geht auch oft eine mit viel Mühe erworbene ortsgebundene Kundschaft verloren.

Ich glaube, daß daneben auch vom Gemeinwohl, von der Allgemeinheit, vom Staat aus eine breitschichtigere Verteilung des Eigentums zu begrüßen ist. Ganz abgesehen von volkswirtschaftlichen Vorteilen kann doch behauptet werden, daß sich der Grundeigentümer fast regelmäßig dem Gemeinwesen gegenüber stärker verpflichtet fühlt und ein vermehrtes Interesse an den öffentlichen Angelegenheiten zeigt. Dies schon aus dem einfachen Grund, weil er sich durch den Erwerb von Grundeigentum regelmäßig für längere Zeit festlegt und die Gewißheit hat, nicht schon in wenigen Monaten wieder wegziehen zu müssen. Die positiven Auswirkungen in wirtschaftlicher, sozialer und staatspolitischer Hinsicht sind meines Erachtens dazu angetan, die Wiedereinführung des Stockwerkeigentums auch von der Allgemeinheit aus zu begrüßen.

Wir können den Boden nicht vermehren und ihn auch nicht dorthin transportieren, wo wir ihn eigentlich haben sollten. Wir können leider keine Bäume pflanzen, die Parzellen tragen.

Ein heute neu erstelltes Mehrfamilienhaus von 8 bis 12 Wohnungen, wohl eines der kleinsten heute erhältlichen neuen Renditenobjekte, kostet 1 Million, braucht also eine Investition von 300000 Franken. Das liegt weit über dem, was sich der größte Teil der Bevölkerung ersparen oder ererben kann. Für den normalen Sparer stehen nur Anlagemöglichkeiten zur Verfügung, die heutzutage schlechter verzinst werden, als die jährliche Geldentwertung ausmacht.

Wenn nun aber das Stockwerkeigentum eingeführt ist, stehen Einheiten zum Kauf zur Verfügung mit einem Eigenkapitalbedarf von rund 40000 Franken. Es können also wesentlich mehr Leute «spekulieren». «Spekulation» ist ja nur für die-



8
Preisentwicklung 1939 bis 1965
Evolution des prix de 1939 à 1965
Price developments 1939 to 1965

- 1 Coiffeur
2 Baukosten (der Knick symbolisiert unsere Hoffnung auf die Auswirkungen des Miteigentums)
3 Lebenshaltungskosten
4 Kühlschrank

jenigen ein Übel, die nicht mitmachen können. Das Stockwerkeigentum ermöglicht mehr Leuten, mitzumachen. Der Kleinsparer hat wieder die Möglichkeit, sein Ersparnis in einer Liegenschaft anzulegen.

Das Bedürfnis nach Stockwerkeigentum scheint also gegeben. Als nächstes stellen wir uns nun die Frage, welche Folgen und Auswirkungen die Gesellschaft von der Wiedereinführung des Stockwerkeigentums zu erwarten hat.

Es ist allgemein bekannt, daß sich unsere Städte mit der raschen Entwicklung der Technik, der Erhöhung des Lebensstandards und unter dem Druck immer wechselnder Bedürfnisse sehr rasch verändern sollten. Sie wissen aber auch, daß diese Anpassung der Stadt an unsere heutigen Bedürfnisse bei uns sehr langsam vor sich geht; dies vor allem wegen des Respekts, den wir Schweizer vor dem Privateigentum haben.

Abgesehen von Straßenverbreiterungen und neuen Straßenführungen, die mit Expropriation durchgesetzt werden können, vollzieht sich der Strukturwandel unserer Städte dadurch, daß die Eigentümer von älteren Liegenschaften ein Interesse haben, diese zu verkaufen oder abzureißen und Neubauten zu erstellen. Dieses Interesse kann gesteuert werden, zum Beispiel durch die Möglichkeit, die Grundstücke intensiver auszunutzen. Diese letztere Art der Anpassung an neue Bedürfnisse wird aber bei Gebäuden mit Stockwerkeigentum sehr selten funktionieren, da unter den 24 Miteigentümern immer einer ist, der seinen Anteil nicht verkaufen will. Es besteht aber keine Möglichkeit, ihn dazu zu zwingen.

Es scheint uns nicht anders vorstellbar, als daß bei einer starken Aufspaltung des Eigentums die Verfügung über das Eigentum mehr und einschneidender beschränkt werden muß, damit die notwendigsten Bedürfnisse der Gesellschaft überhaupt noch befriedigt werden können.

Daß wir im Städtebau nicht sehr gut vorwärtskommen, liegt sicher zu einem wesentlichen Teil am stark verteilten Besitz und an dem großen Schutz des Eigentums in unserem Land. Es liegt jedoch nicht nur daran, sondern wir wissen auch gar nicht, wie unsere Städte eigentlich aussehen sollten. Daß wir das nicht wissen, hat wiederum die gleiche Ursache. Nachdem wir keine oder bis jetzt nur sehr wenige Experimente machen konnten, ist auch die ideelle Entwicklung des Städtebaues sehr stark gehindert. Aus diesen Gründen sehen wir das Stockwerkeigentum nicht sehr gerne. Wir glauben aber, daß seine negativen Auswirkungen hinsichtlich der Planung im Städtebau vielleicht durch eine Einschränkung des Eigentums korrigiert werden könnten, zum Beispiel durch weitergehende Expropriationsrechte, so daß der Eigentümer dem heutigen Mieter etwas näher rückt.

Grundrente 1953 bis 1963

Bau- und Landkosten 1953 eines Hauses von 500 m³ auf 600 m² Land

		Fr.
Baukosten	500 m ³ à Fr. 140.–	70000.–
Landkosten	600 m ² à Fr. 50.–	30000.–
Liegenschaft		100000.–
Investiertes Kapital (Eigenkapital)		30000.–

Verkaufspreis 1963

		Fr.
Baukosten	500 m ³ à Fr. 200.–	100000.–
Wertverminderung durch Alter 20% von Fr. 70000.–		– 14000.–
Landkosten	600 m ² à Fr. 150.–	90000.–
		176000.–
Gewinn bei Verkauf		76000.–
Gewinn pro Jahr		7600.–

Das Eigenkapital von 30000 Franken wirft pro Jahr 7600 Franken

= 25% ab; dazu kommen 7% Rendite aus den Mietzinsen bei einer Bruttorendite von 5,8%; dies ergibt eine Grundrente von 32%.

Wenn ich heute 100000 Franken in einer Liegenschaft investiere und die Liegenschaft nach zehn Jahren verkaufe, erziele ich unter Hinzurechnung des Gewinns einen durchschnittlichen Jahreszins von 32%. Diesen Zins bezeichnet man als Grundrente. Es ist also ein ganz einträgliches Geschäft, mit Liegenschaften zu handeln.

Die hohe Grundrente ergibt sich aber nicht dadurch, daß die Mietzinse übersetzt sind. Sie sind es nicht. Der Eigentümer des Hauses ist selbst völlig unbeteiligt daran, daß er so viel verdient. Der hohe Prozentsatz entsteht automatisch durch die Verteuerung des Bodens.

Man kann von diesem Hausbesitzer nicht sagen, daß er seinen Mieter ausbeutet. Der Mieter wird aber ausgebeutet durch die Bedingungen auf dem heutigen Liegenschaftsmarkt.

Diese Bedingungen gestalten sich nicht von selbst, sondern werden durch die Gesellschaft, durch uns alle, geschaffen. Daß eine solche Grundrente von 32% überhaupt möglich ist, scheint uns ein Zeichen dafür, daß die Eigentümer stärker sind als die große Zahl der Mieter. Durch das Stockwerkeigentum wird aber die Zahl der Eigentümer noch vermehrt.

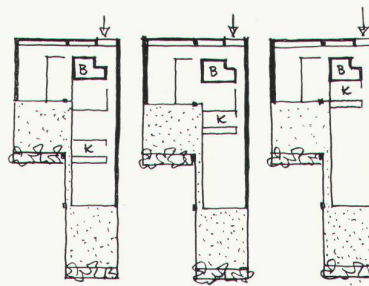
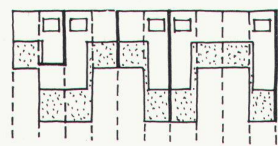
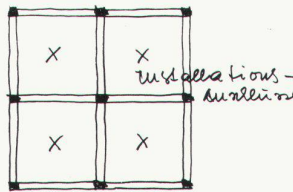
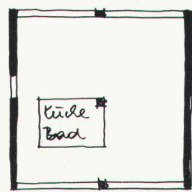
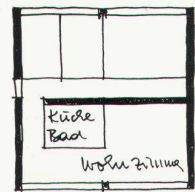
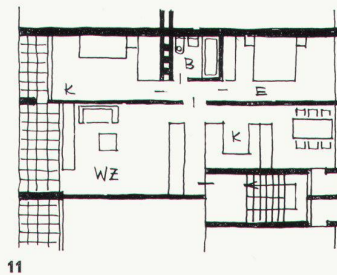
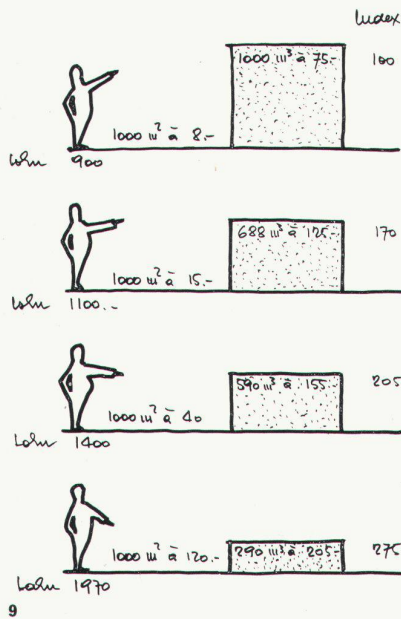
Mit der Einführung des Stockwerkeigentums ist anzunehmen, daß folgende Personen ein Stockwerk erwerben werden: diejenigen, die bis heute ein Einfamilienhaus gebaut hätten, es aber unter den heutigen Bedingungen nicht mehr vermögen; diejenigen, die eine kleine Einheit besitzen möchten (1-, 2- oder 3-Zimmer-Wohnung). Eine solche Einheit auf eigenem Grund und Boden zu bauen, wäre ja sehr unwirtschaftlich; diejenige Vermögensklasse, die durch die Preisdifferenz von Einfamilienhaus und Wohnung in die Lage versetzt wird, Grundeigentum zu erwerben; diejenigen, die gerne in der Nähe des Stadtzentrums wohnen möchten, dort aber kein Einfamilienhaus mehr bauen können; diejenigen, die gerne ihr Geld in einer Liegenschaft anlegen möchten, aber weniger als 300000 Franken investieren können; alle Selbständigerwerbenden für ihre Arbeitsräume, wenn sie es vermögen und sich ihr Betrieb so stabilisiert hat, daß sie seine Entwicklung ungefähr voraussehen können.

Nach unserer Schätzung dürfte sich die Zahl von 12% der Wohnungen, die im Jahre 1950 Eigentum der Bewohner waren, in den nächsten Jahren dank der Einführung des Stockwerkeigentums auf etwa 15% erhöhen. Eine weitere Verbreitung der Eigentumswohnung ist unter den gegenwärtigen wirtschaftlichen Bedingungen nicht zu erwarten, da gar nicht viel mehr Leute überhaupt in der Lage sind, eine Wohnung zu finanzieren. Es ist aber durchaus möglich, daß unter anderen wirtschaftlichen Bedingungen, insbesondere durch bessere Finanzierungsmöglichkeiten, diese Zahlen verändert werden. In Brüssel zum Beispiel werden heute 90% aller Wohnungen als Eigentumswohnungen gebaut.

Die Zahl der Grundeigentümer wird also durch die Einführung des Stockwerkeigentums nicht sehr stark vermehrt.

Wir wollen nun über das Produkt «Wohnung» sprechen und von dort über verschiedene Stufen bis zu den neuen Möglichkeiten im Städtebau vordringen, die uns das neue Gesetz bietet. Die Wohnung zerlegen wir in folgende Teilprobleme: die Abgrenzung gegen den Nachbarn und die öffentliche Sphäre; die Wohnung selbst; den Außenraum vor der Wohnung.

Wir werden eine Reihe von Forderungen skizzieren, die zum größten Teil aber nur erfüllt werden können unter der Annahme, daß in eine Eigentumswohnung mehr investiert werden darf als in eine entsprechende Mietwohnung unter den heutigen Marktbedingungen. Nach den bis heute gemachten Erfahrungen darf man mit Sicherheit annehmen, daß ein Käufer einer



9
Wie groß kann er für seinen Lohn im Jahre 19.., 19.., 19.., 19.. und 19.. bauen?
Quelles cubatures peut-il encore choisir avec son salaire?
What can he build for his salary?

10, 11
Wohnung in einem Wohnhaus von konventioneller Einteilung
Appartement dans une maison de rapport à répartition conventionnelle
Flat in a conventionally subdivided residential building

12-14
Wachsende Freiheit des Grundrisses
La disposition de la superficie devient plus libre
Growing groundplan freedom

15
Wohnblock in Lutry (Projekt: Atelier 5, Bern); Wohnungsgröße vom Käufer wählbar
Unité résidentielle à Lutry; la grandeur de l'appartement est au choix de l'acheteur
Residential block in Lutry; the future owner is at liberty to choose the size of his flat

16
Lutry; Flexibilität innerhalb der Wohnung
Lutry; aménagement flexible dans le cadre de l'appartement
Lutry; flexibility within the flat itself

Wohnung bereit ist, mehr zu bezahlen als ein Mieter – selbstverständlich unter der Bedingung, daß er einen entsprechenden Gegenwert erhält.

Diese Annahme ist auch deshalb berechtigt, weil der Mieter seine Wohnung sehr oft als ein Übergangsstadium betrachtet. Man bleibt, bis man etwas Besseres findet. Obgleich man eine Eigentumswohnung durch Verkauf ebenfalls wechseln kann, betrachtet man sie doch in der Regel als etwas Definitiveres und den Verkauf und damit den Wechsel eher als einen Ausnahmefall. Es ist gut möglich, daß sich ein Eigentümer einer Stockwerkwohnung am Anfang finanziell etwas stärker mit seiner Wohnung belastet als ein Mieter, weil er die Gewißheit hat, daß er doch in ein paar Jahren wegen der steigenden Lebenskosten und der Amortisation seiner Hypotheken einen voraussichtlich günstigeren Zins haben wird als dann, wenn er Mieter geblieben wäre.

Wir können also auch ganz allgemein unter Verwendung des Mottos «Wer zahlt, befiehlt» annehmen, daß der Käufer einer Wohnung auf die Entwicklung des Wohnungsbaues mehr Einfluß haben wird als der Mieter. Er hat die Tendenz, auf längere Sicht hin und damit großzügiger zu disponieren. Privates Kapital ist intelligenter als dasjenige großer Kapitalgesellschaften die nicht für sich bauen, sondern für Mieter. Es ist sicher so, daß derjenige, der für sich und seine Familie baut, nicht nur die Vermietbarkeit und die Rendite in den Vordergrund stellt.

Ich glaube, daß – ganz generell gesagt – die knappen Dimensionierungen unserer Wohnungen, wie sie heute zwangsläufig gemacht werden müssen, auf die Dauer gesehen nicht ökonomisch sind. Wir erhöhen unseren Lebensstandard sicher mit der Zeit, und wir ändern unsere Lebensgewohnheiten. Zu kleine Wohnungen werden nach Ablauf von etlichen zehn Jahren unbrauchbar, verlieren ihren kommerziellen Wert und müssen abgebrochen werden. Diese Tendenz kann man bereits heute beobachten. Seriose Bau-gesellschaften, die große Blocks erstellen, gehen schon dazu über, mindestens die Quadratmeter der Wohnung hinaufzusetzen und die Zimmer etwas größer zu gestalten.

Unsere Forderung wäre zum größten Teil auch für die Mietwohnung aufzustellen. Wir wissen aber, daß die heutigen Mietzinse bereits ein Maximum darstellen und nur sehr schwer mit zusätzlichen Forderungen belastet werden können. Durch die Möglichkeit, Stockwerke zu erwerben, wird aber privates Kapital für den Wohnungsmarkt frei, und dieses Kapital kann – wie gesagt – etwas großzügiger angelegt werden als das Geld einer großen Gesellschaft, das sofort eine bestimmte Rendite tragen muß. Deshalb bringen wir diese Forderung unter dem Titel «Stockwerkeigentum – eine neue Möglichkeit», da sie tatsächlich durch diese neue Finanzierungsart erreicht werden kann.

Gegen die Wiedereinführung des Stockwerkeigentums wurde als Hauptargument vorgetragen, es bestehe die Gefahr, daß die Bewohner Streit miteinander haben werden. Diese Befürchtungen sind zu verstehen; schließlich müssen sich die Eigentümer über das gemeinsame Miteigentum einigen und werden wegen der stärkeren Bindung an ihre Wohnung ihre Interessen viel härter vertreten als Mieter. Die möglichen Reibungsflächen sind durch eine kluge und sehr ausführliche Gesetzgebung über die Verwaltung des Miteigentums stark reduziert worden. In erster Linie soll aber der Bau so konzipiert werden, daß möglichst wenig Ursachen bestehen, sich über seinen Nachbarn zu ärgern. Wie Sie eingangs gehört haben, steht im Gesetz:

«Wer Eigentümer einer Sache ist, kann in den Schranken der Rechtsordnung über sie nach seinem Belieben verfügen. Er hat das Recht, sie von jedem, der sie ihm vorenthält, herauszuverlangen ...»
Und jetzt kommt das Wichtigste:

«... und jede ungerechtfertigte Einwirkung abzuwehren.»
Mit diesem Artikel hat der Eigentümer ein wesentlich kräftigeres Rechtsmittel in der Hand, um gegen seinen Nachbarn vorzugehen, als der Mieter, der sich nur auf die Hausordnung und eventuelle Polizeiverordnungen berufen kann. Aus diesen

Gründen muß die Grenze zum Nachbarn besonders scharf gezogen werden. Man sollte möglichst unabhängig von ihm wohnen können. Wir müssen beim Stockwerkeigentum besonders darauf achten, daß Änderungen in der einen Wohnung den Besitzer oder Eigentümer der anderen Wohnung nicht beeinträchtigen. Wenn der eine Eigentümer seine sanitären Installationen ändern will, sollen nicht die Leitungen des ganzen Hauses abgestellt werden müssen. Wir müssen also separate Regulier- und Abstellvorrichtungen einbauen.

Wie die Grenze zum öffentlichen Raum aussehen soll, hängt weitgehend davon ab, wie dieser Raum ausgebildet wird. Unter öffentlichem Raum verstehen wir Treppenhäuser, Korridore, Laubengänge usw. Unser Verhältnis zur Öffentlichkeit ist ein anderes als zu unserem Nachbarn. Der öffentliche Raum wird nicht ausschließlich durch einen anderen benutzt, sondern auch von uns selbst. Auch von unseren Freunden und Besuchern. Unsere Kinder benutzen ihn als Spielplatz. Die akustische und optische Trennung sollte natürlich auch da optimal sein. Es wäre aber sicher erwünscht, wenn die Isolation, die gleichzeitig eine Isolierung bedeutet, zeitweilig durchbrochen werden könnte, mit verschließbaren Öffnungen zum Beispiel. Solche Lösungen bedingen allerdings, daß der öffentliche Raum etwas großzügiger gestaltet wird.

Der Eigentümer kann nur über das verfügen, was veränderbar, was flexibel ist. Eine möglichst weitgehende Flexibilität ist also gleichzusetzen mit einer möglichst weitgehenden Verfügbarkeit über das Eigentum. Es gibt zwei Hauptforderungen, die die Flexibilität wünschenswert machen: die Flexibilität während der Bauzeit zur Anpassung der Wohnungsgröße und Wohnungsunterteilung an die Wünsche der späteren Hauskäufer und die dauernde Flexibilität zur Anpassung an familiäre Veränderungen.

Die Flexibilität in der Wohnung ist ein alter Wunschtraum der Architekten. Daß dieser Traum bis jetzt in Mietwohnungen nie hat verwirklicht werden können, ist eine Frage der technischen Entwicklung. Es kommt heute noch zu teuer, und der Wohnungsmarkt ist – wie schon gesagt wurde – dermaßen eng, daß man sich keinen Luxus leisten kann. Der Mieter möchte wohl seine Wohnung auch nicht wesentlich verändern, weil er viel leichter wechseln kann und außerdem nicht gern Geld in seine Wohnung investiert, da er riskiert, bei einer Kündigung seine Investition wieder zu verlieren. Der Mieter ist heute ein Nomade. Es gibt unter Architekten und Städtebauern zwei grundsätzlich verschiedene Meinungen, die mit den Worten «Nomadentum» und «Flexibilität» bezeichnet werden können.

Nomadentum heißt: man zieht häufig um, man wählt seine Wohnung nach der Lage seines Arbeitsplatzes, nach den Familien- und Verdienstverhältnissen, und wechselt seine Wohnung, wenn sich eine dieser Bedingungen verändert. Flexibilität heißt: man wählt sich eine Wohnung in tragbarer Distanz von seinem Arbeitsort und paßt diese Wohnung den veränderlichen Familien- und Einkommensverhältnissen an.

Würde man aus der heutigen Situation auf Grund der bestehenden Bauten im statistischen Verfahren einen Schluß ziehen, müßte man sagen, daß der Städter ein Nomade ist, da der alte Gedanke der Flexibilität offensichtlich nicht verwirklicht worden ist. Zwei Veränderungen sprechen aber sehr zugunsten der Flexibilität, so daß wir sicher berechtigt sind, diese Frage wieder aufzuwerfen: die Einführung des Stockwerkeigentums und die Möglichkeit, veränderbare Wohnungseinheiten auf dem Markt zu günstigen Preisen zu erhalten.

Es ist klar, daß eine solche Wohnung etwas teurer zu stehen kommt durch die Materialien, die, wie erwähnt, doch noch nicht ganz konkurrenzfähig sind mit den konventionellen Materialien. Außerdem braucht es für solche Wohnungen etwas mehr Quadratmeter. Es muß nach einem Rastersystem gebaut werden, und ein Rastersystem ist nie so genau auf den Zentimeter anpassungsfähig wie ein festgelegtes System

Es gibt einige spürbare Tendenzen, die dafür sprechen, daß der heutige Städter kein Nomade ist, sondern sich gerne in einem bestimmten, eng begrenzten Gebiet der Stadt niederläßt. Bahrdt weist in seinem Buch «Großstadt» darauf hin, daß der Städter nicht so isoliert lebt, wie man allgemein annimmt, sondern daß sich die alte, vielgerühmte Großfamilie auch in den Städten bildet, daß die Verwandten deutlich den Willen haben, nahe beieinander zu wohnen.

Eine Untersuchung über die Stadt Dortmund hat ein ähnliches Ergebnis gezeigt. Es wurde untersucht, wie häufig und mit wem die Bewohner eines älteren Quartiers verkehren. Es konnte festgestellt werden, daß am meisten verkehrt wird mit Verwandten, am zweitmeisten mit Nachbarn, und an letzter Stelle kommen die Freunde oder sonstigen Bekannten, die weder verwandt noch benachbart sind. Außerdem wurde nachgewiesen, daß sich die Verwandten soweit möglich im gleichen oder im benachbarten Quartier ansiedeln.

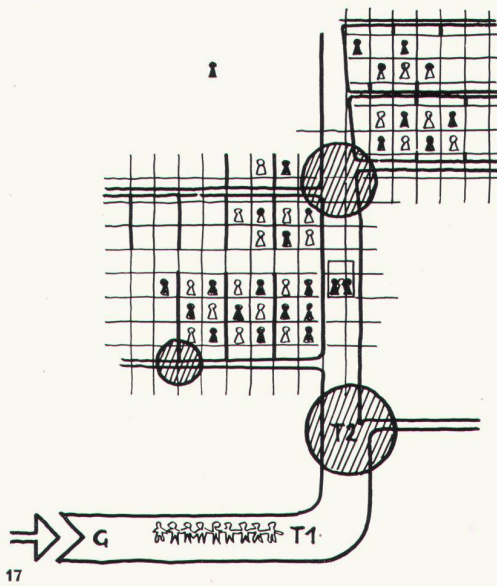
Die Annahme, daß der Städter in der Regel seinen Wohnort seinem Arbeitsplatz anpaßt und somit bei Arbeitsplatzwechsel seinen Wohnort wechseln muß, kann wohl als veraltet angesehen werden. Untersuchungen haben gezeigt, daß der Einfluß des Arbeitsortes auf den Wohnort gering ist.

Ich will mir ja meinen Arbeitsort in einer Stadt frei aussuchen können. Wenn ich mit meinem Vorarbeiter Streit bekomme, möchte ich kurzen Prozeß machen können und zur Konkurrenz gehen. Wenn mir jemand 15 Rappen pro Stunde mehr bezahlt, will ich nicht in Schlieren weiterarbeiten, sondern ich gehe eben dorthin, wo ich sie erhalte.

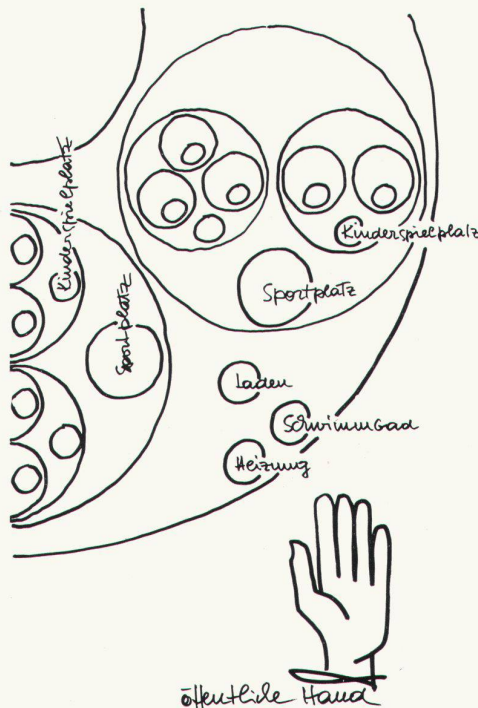
Wenn man irgendwo eine neue Arbeitsstätte schafft – sagen wir, wir gründen jetzt eine kleine Satellitenstadt außerhalb Zürichs, wir bringen die Industrie hin, die benötigt wird, um die Leute, die wir logieren wollen, zu beschäftigen –, so bringen wir zunächst alle Arbeitskräfte in diesen Ort, die wir für diese Industrie brauchen. Mit diesen Arbeitskräften bringen wir aber auch weitere Arbeitskräfte mit, die wir nicht verwenden können. Das sind nämlich die Frauen der Männer, die in dieser Industrie beschäftigt sind, oder die Männer, wenn es sich um beschäftigte Frauen handelt, und ihre Kinder. Der Spezialisierungsgrad ist heute so weit, daß die Frau des Arbeiters, der eben in dieser bewußten Fabrik angestellt ist, dort keine Beschäftigungsmöglichkeit findet. Sie ist vielleicht auf einer ganz besonderen Lochkartenmaschine spezialisiert und kann ihre Arbeitskraft nur teuer verkaufen, wenn sie eben bei der gleichen Arbeit bleibt. Und dazu muß sie unter Umständen ans andere Ende von Zürich fahren. So ergibt es sich oft, daß der Vater am Ort der Wohnung arbeitet, die Mutter an einem anderen, und der Sohn geht wieder anderswo zur Schule oder in die Lehre. Die städtische Familie wählt sich irgendwo einen Wohnsitz aus und strahlt von dort nach ihren Arbeitsplätzen aus.

Ich will nicht sagen, daß es alle Leute so halten, daß es niemanden gibt, der in der Nähe seines Arbeitsortes wohnen will. Ich will damit nur sagen, daß die alte vielgerühmte Idee, Arbeits- und Wohnort in Satellitenstädten oder in Außenquartieren zusammenzubringen, weitgehend eine Illusion ist. Die Verkehrsnot unserer Städte rührt weitgehend von dieser Erscheinung her. Die Leute fahren herum und wohnen nicht dort, wo sie arbeiten.

Es ist sehr schwer, heute Genaueres über diesen Fragenkomplex auszusagen. Nicht nur liegen sehr wenig Untersuchungen vor; vor allem ist die Lage im heutigen Wohnungsmarkt derart prekär, daß die Leute gar nicht dort wohnen, wo sie gerne möchten, sondern dort, wo sie eine Wohnung finden, so daß eine genaue Untersuchung äußerst schwierig ist. Wir können nur Tendenzen aufdecken. Aus dem Vorhergesagten müßte man schließen, daß der Bürger recht gerne in einer Stadt eine Wohnung erwerben würde, die eine gewisse Anpassung an die Veränderung seiner Familie ermöglicht. Er möchte gerne in der Nähe seiner Verwandten wohnen, möchte gerne bei seinen netten Bekannten in der



17



18

17
Verkehrssystem in einer Bebauung: waagrecht oder senkrecht. Treffpunkte und Abzweigungen sorgen für Öffentlichkeit und Privatheit
Système de circulation d'une construction: horizontal ou vertical. Les points de rencontre et les ramifications garantissent la séparation du domaine privé et du domaine commun
Traffic system within a group of blocks: vertical and horizontal. Meeting points and ramifications ensure publicity as well as privacy

18
Anlagen in gemeinsamem Besitz der Hausbewohner als Verlängerung der Wohnung
Installations qui sont propriété commune de tous les locataires et qui prolongent ainsi leurs appartements
Installations in common property of householders as extension to the flats

Nachbarschaft bleiben und seine Kinder, die noch viel intensivere Bindungen an ihre Nachbarn haben als wir Erwachsenen, in ihrem Kreis und ihrer Schule belassen. Es gibt auch einige Gründe, die zu einem Verlassen des Wohnsitzes zwingen, wie Wechsel des Arbeitsplatzes auf weitere Distanz und vor allem – so peinlich dies zu sagen ist – eine Trennung verschiedener Gesellschaftsschichten nach Stadtteilen. Es gibt gute und schlechte Quartiere, so daß einer als Folge seiner beruflichen Besserstellung auch sein Quartier verändern muß, wenn er sich nicht vor seinen Kollegen genieren will.

Wir haben drei prinzipielle Möglichkeiten einer flexiblen Wohnung aufgezeichnet.

Die Wohnung besteht aus zwei Tragwänden und einer Zwischentragwand. Dadurch wird ein fester Wohnteil mit Küche und Bad gebildet sowie ein beweglicher Schlafteil, der insofern flexibel ist, als ich die Zwischenwände bewegen kann. Auf diese Weise kann ich zum Beispiel ein Zimmer mehr schaffen.

Eine weitere Möglichkeit: Ich lasse die eine Tragwand weg und ersetze sie durch einen Pfeiler. Ich habe dann nur noch einen festen Sanitärblock und kann nun diese Wohnung ziemlich frei einteilen.

Die letzte Lösung gibt eine vollkommene Freiheit, indem ich auch den Sanitärblock, der mich auch hier noch in der Einteilung beeinträchtigt, beweglich mache. Ich schaffe ein sogenanntes Skelettsystem, muß dann aber die vier akustischen Trennwände aufbauen. In jedem Feld dieses Skelettsystems werden Wasseranschlüsse und -ableitungen eingebaut. Dadurch wäre ich in der Gestaltung der Wohnung vollkommen frei. Ich wäre sogar in der Größe der Wohnung frei, weil ich ein solches Stockwerk in Tranchen verkaufen kann. Dies wäre zum Beispiel leicht der Fall, wenn es sich um ein Laubenganghaus handelt, bei dem die Anordnung der Eingangstüren je nach Anzahl der Wohnungen gut möglich ist. Ich kann dann dem Interessenten je nach Wunsch eine bestimmte Zahl Achsen verkaufen, und er kann sich seinen Wohnraum nach Belieben gestalten.

In Artikel 712b steht:

«Dem Stockwerkeigentümer können nicht zu Sonderrecht zugeschrieben werden alle Bauteile, die für den Bestand, die konstruktive Gliederung und Festigkeit des Gebäudes oder der Räume anderer Stockwerkeigentümer von Bedeutung sind» [das ist klar und selbstverständlich] «oder die äußere Gestalt und das Aussehen des Gebäudes bestimmen.»

Ich kann also in einem solchen Bau die Fassade nicht verändern. Wenn ich jedoch einen flexiblen Grundriß ausbilden will und ihn später verändern, muß ich auch die Fassade verändern, wenn ich eine rechte Lösung im Inneren erzielen möchte. Zumindest wird es sehr schwierig sein, wenn man die Fassade nicht verändern kann.

Das Gesetz schreibt nicht ganz präzise vor, daß mit diesen Einschränkungen auch die Fassade gemeint ist und wie weit das Aussehen des Gebäudes gewahrt werden muß. Wäre es möglich, Elemente – Fensterelemente, Türenelemente und volle Elemente – zu konstruieren, und der Architekt entwirft sein Gebäude bereits so, daß er auch mit Rücksicht auf die Ästhetik des Bauwerks nicht darauf angewiesen ist, diese Elemente in einer ganz bestimmten Reihenfolge einzubauen? Wenn ein Gebäude so konzipiert ist, könnte man doch gleichwohl diese Elemente auswechseln, ohne daß behauptet werden kann, daß das Aussehen des Gebäudes beeinträchtigt wird.

Nach dem Wortlaut des Gesetzes scheint mir diese Möglichkeit ausgeschlossen zu sein. Ich weise darauf hin, daß die Stockwerkeigentümer ja mit einfacher Mehrheit der Stimmen bauliche Veränderungen ihres Gebäudes beschließen können. Es soll verhindert werden, daß ein einziger Eigentümer durch eigenmächtige Handlungen und Änderungen das Aussehen, die Gestalt und damit das Ansehen des Gebäudes verändert. Gemeinsam können die Eigentümer dies immer durchführen.

Für die Ausgestaltung des Miteigentums ist eine wesentliche Änderung eben nicht nur, daß, wie bisher, die bloße Verwaltung und die bloße Erhaltung des Gebäudes mit Mehrheitsbeschluß herbeigeführt werden kann, sondern daß man weiter gegangen ist und auch Umbauten, Erneuerungen und Umgestaltungen nicht mehr abhängig macht von der Zustimmung aller, sondern daß man heute mit einfacher Mehrheit nach Personen und Wertquoten auch sehr wesentliche Umgestaltungen, sogar Neubauten, Umbauten herbeiführen kann.

Durch die moderne Technik ist dem Einzelnen möglich geworden, nahezu unabhängig von seinen Mitmenschen sein Privatleben zu leben. Musik, Theater, Kino, Informationen werden ins Haus gebracht. Wasser und Energie können in der Wohnung abgezapft werden; man muß also nicht mehr zum Brunnen. Gewaschen wird auch in der Wohnung. Man geht keine Wege mehr zusammen, man sitzt isoliert im Auto. Man muß sich gegenseitig wenig aushelfen, weil alle Versorgungsdienste in der Nähe und kurzfristig erreichbar sind (Krankenpflege, Apotheke, Lebensmittel usw.). Das ist alles sehr gut. Der Nachteil besteht darin, daß die Kontakte nicht mehr leicht und auf selbstverständliche Art hergestellt werden können. Will man heute Kontakt pflegen, muß man Parties geben, Leute zu sich einladen oder warten, bis man eventuell selbst eingeladen wird. Dies ist ein mühsamer, erzwungener Kontakt. Parties sind nicht umsonst oft langweilig. Sicher ist die beste Lösung dieses modernen Problems, Möglichkeiten zu schaffen für lose Kontakte, die abgebrochen werden können, wenn es gefällt und man gerade so gelaunt ist. Auch die Arbeitszeitverkürzung, die ja immer weiter voranschreitet, wird gerade dieses Problem jedem einzelnen noch bewußter werden lassen.

Unsere Erwartungen bezüglich der Benutzung der gemeinschaftlichen Anlagen wurden in der Siedlung Halen weit übertroffen. Wir haben dort ein Bad gebaut in der Meinung, daß dort gebadet werde. Es wird auch gebadet; aber die Hauptfunktion des Bades ist, daß man sich trifft. Es kann vorkommen, daß verschiedene Leute, die vielleicht um 4 Uhr nachmittags rasch baden gehen wollten, am Ende irgendwohin zusammen nachtessen gehen.

Bei der Benutzung solcher gemeinschaftlichen Anlagen ist es natürlich wesentlich, daß jemand den Anstoß dazu gibt. Es muß ein «maitre de plaisir», wie wir das nennen, vorhanden sein. Es muß jemand da sein, der solche Bräuche überhaupt einführt. Wir haben ein wenig das Gefühl, daß die Siedlung Halen auf eine andere Art und Weise bewohnt würde, wenn wir nicht von Anfang an dort gewesen wären und gewisse Bräuche eingeführt hätten. Man sieht also, wie weit unser Berufsgespannt ist und welche Entwicklungsmöglichkeiten er bietet: wir können uns vom Fassadengestalter zum «maitre de plaisir» entwickeln.

Wir haben im Zusammenhang mit der Abgrenzung der Wohnung gegen den öffentlichen Raum bereits erwähnt, daß dieser öffentliche Raum im Hause für Eigentumswohnungen etwas anders gestaltet werden kann als bisher in Mietwohnungen. Je öffentlicher dieser Raum ist, desto besser. Je mehr Haustüren sich auf diesen Raum öffnen, desto anonymer wird er. Als Bewohner möchte ich nicht nur einen oder zwei Nachbarn haben, wie dies heute mit dem üblichen Treppenhaus der Fall ist, sondern ich möchte zwanzig oder dreißig oder lieber noch mehr haben, damit ich mir darunter diejenigen auswählen kann, die mir besser liegen. Das Erschließungssystem eines Blocks sollte eher den Charakter von Straße ohne Autos und nicht von Wohnkorridor haben.

Aus einer etwas anderen Wertung der Bedürfnisse beim Stockwerkeigentum im Gegensatz zum Mietshaus entstehen auch andere Formen, und es werden infolgedessen auch andere Baureglemente notwendig werden.

Ein Hauptgrund, der notgedrungen zu neuen Bauformen führt, ist die Vergrößerung der zur Wohnung gehörenden Außenräume. Damit eine Außenfläche vor einer Wohnung brauchbarer wird als die bisher üblichen Balkone, muß sie vor allem mehr Tiefe besit-

zen. Sobald wir aber eine Tiefe von 2 m überschreiten, stellt sich das Problem des Lichteinfalls in die unter dem Balkon gelegenen Räume. Wir dürfen den Außenraum nicht mehr ganz überdecken, was zu einer Verschiebung der Wohnungen in der Vertikalen führt. Wenn ich den Außenraum wertvoller machen will und trotzdem nicht die Ausnutzung im Inneren durch schlechten Lichteinfall verlieren will, also tiefe Räume beibehalten, muß ich das Gebäude nach hinten staffeln.

Baureglemente sind für ungewohnte Lösungen Hindernisse, aber nicht unüberwindbar. Es ist in erster Linie eine Sache der Aufklärung. Die Gemeinden machen ihre Baureglemente nicht, um uns zu ärgern, sondern um der Öffentlichkeit zu dienen. Die Öffentlichkeit und die Behörden müssen aufgeklärt werden, was ihnen wirklich dient. Dies ist unsere Aufgabe, wollen wir mit den dringenden Problemen des Bauens etwas rascher fertig werden.

Das Miteigentum ermöglicht uns, gleiche Bedürfnisse mehrerer Eigentümer zu koordinieren und mit gemeinsamen Anlagen zu befriedigen. Diese Möglichkeit besteht selbstverständlich nicht nur für Eigentümer von Einfamilienhäusern, sondern auch für diejenigen von Mietobjekten. Um die möglichen Auswirkungen des revidierten Gesetzes über das Miteigentum näher betrachten zu können, ist es notwendig, daß wir uns die städtischen Eigentumsverhältnisse etwas näher ansehen. Wir wollen ergründen, welchen Einfluß diese auf die Struktur unserer Städte haben.

Die Erweiterung unserer Städte geht heute ungefähr folgendermaßen vor sich: Durch eine weitverzweigte Organisation von Liegenschaftsvermittlern und unter Umständen durch Zwischenhändler kommt der Boden in größeren Parzellen von meist über 10000 m² in das Eigentum von größeren Baugesellschaften, die ihn überbauen und dann die Gebäude als Kapitalanlage an Anlagefonds, Versicherungsgesellschaften usw. verkaufen. Die letzteren Gesellschaften haben aber die Tendenz, keine großen Gesamtanlagen zu kaufen, sondern verteilen lieber ihr Eigentum in kleinere Einheiten in der ganzen Schweiz und in verschiedenen Quartieren. Die von der Baugesellschaft überbaute Liegenschaft wird also unterteilt, und die einzelnen Teile werden an verschiedene Gesellschaften weiterverkauft. Die Baugesellschaft ist somit gezwungen, die Überbauung so zu gestalten, daß einzelne Objekte der Gesamtanlage verkauft werden können.

Maßgebend für die Größe einer solchen Einheit ist ihr Markt. Sie muß so klein sein, daß sie zu jedem beliebigen Zeitpunkt ein Handelsobjekt darstellt, das einer größeren Zahl Interessierter zum Kauf angeboten werden kann. Durch diese beiden Faktoren wird also die obere Kostengrenze und damit auch die Größe einer städtebaulichen Einheit entsprechend den herrschenden Marktbedingungen festgelegt.

Heute wird es möglich, die Größe der idealen städtebaulichen Einheit zu erforschen und auszuprobieren. Es ist ausgeschlossen, daß uns eine solche Untersuchung zu den gleichen Größeneinheiten führen würde, wie sie uns heute die Marktbedingungen vorschreiben. Sicher können wir sagen, daß unser Stadtboden möglichst rationell ausgenutzt werden muß. Wir können keine unnützen Zwischenräume und Grenzabstände brauchen. Die freibleibenden Flächen müssen dazu dienen, die Bedürfnisse der Bewohner möglichst gut und rationell zu erfüllen. Es entstehen dadurch wertvollere Wohnungen, die dementsprechend auch besser vermietet werden können.

Die neuen Möglichkeiten, Eigentum dreidimensional aufzuteilen und gemeinsames Eigentum zu begründen, erlauben uns, große rationale Einheiten zu planen, das Eigentum dem Markt entsprechend aufzuteilen und das Ganze ökonomisch zu betreiben. Große Einheiten, wie sie seit langem als mögliche Lösungen unserer dringenden städtebaulichen Probleme gedacht wurden, werden jetzt realisierbar, wenn wir gewillt sind, die neuen Gesetzesvorschriften kennenzulernen und bis in die letzten Möglichkeiten auszunutzen.