

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 39 (1964)
Heft: 10

Artikel: Die Wohnbauvorlage des Bundes
Autor: [s.n.]
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-103562>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

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. [Voir Informations légales.](#)

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. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 06.05.2025

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

meinden, überall da einzugreifen, wo Mieter sich bedroht fühlen, auf die Straße gesetzt zu werden. Weil man die Tätigkeit der Wohnbaugenossenschaften nicht rechtzeitig zu unterstützen wußte, hat sich die Wohnungskrise bis heute derart verschlimmert.

Die Wohnbauvorlage des Bundes

An der Sitzung der nationalrätlichen Kommission zur Behandlung der neuen Preiskontrollvorlage hat das Eidgenössische Volkswirtschaftsdepartement das Wohnbauprogramm des Bundes in seinen Grundzügen bekanntgegeben.

Das Programm sieht Maßnahmen zur *mittelbaren* und zur *unmittelbaren Wohnbauförderung* vor. Die mittelbare Bundeshilfe erfolgt durch die anregende, vermittelnde und koordinierende Tätigkeit der eidgenössischen Wohnbaukommission, ferner durch Beiträge für Forschungsarbeiten zur Förderung der Produktivität im Wohnungsbau. Für diese Beiträge, die bis zu 40 Prozent der Kosten der Forschungsaufgaben gehen können, wird ein Kredit von 10 Millionen Franken festgesetzt. Ein Kredit in gleicher Höhe soll für Beiträge gelten, mit denen die Kosten von Regional- und Ortsplanungen bis zu 30 Prozent subventioniert werden können.

Die unmittelbare Bundeshilfe betrifft:

Beiträge an die Kapitalverzinsung im sozialen Wohnungsbau

Zusammen mit den Leistungen der Kantone, die das Doppelte des Bundesbeitrages betragen müssen, sollen auf diese Weise die Kosten der Hauseigentümer und damit die Mietzinse bis zu rund 30 Prozent gesenkt werden. Für Alterswohnungen, Invalidenwohnungen und Großwohnungen für kinderreiche Familien kann die Ermäßigung der Mietzinse sogar bis zu 50 Prozent betragen. Diese periodischen Beiträge werden für die Dauer von 20 Jahren zugesichert, und zwar für Bauten, die in den nächsten 5 Jahren errichtet werden. Der Bund will hierfür 320 Millionen Franken aufwenden, was mit den Beiträgen der Kantone zusammen 960 Millionen Franken ergibt. Damit werden voraussichtlich jährlich 5000 Wohnungen, also doppelt soviel wie nach heute geltender Ordnung, das heißt insgesamt 25 000 Wohnungen, verbilligt werden können.

Die Ausscheidung des Baugebietes

Von den fast 3100 Gemeinden unseres Landes sind lange nicht alle mit irdischen Gütern gesegnet. Manche hatten lange keine besonders großen neuen Aufgaben zu erfüllen, so daß sie recht und schlecht mit dem knappen Steuereingang durchkamen. Was soll aber getan werden, wenn in einer schön gelegenen Gemeinde, die jährlich keine 30 000 Franken an Steuern einnimmt, in einem Jahr Landkäufe für mehr als eine Million Franken getätigt werden? Sicher ist, daß die neuen Landeigentümer den Boden nicht auf Jahre hinaus weiterverpachten, sondern Ferienhäuser erstellen wollen. Nun reicht aber die Wasserversorgung zur Not gerade aus, um die Einwohnerschaft zu versorgen. Eine Vergrößerung der Wasserversorgungsanlagen kann sich aber die Gemeinde wegen der finanziellen Konsequenzen nicht leisten. Zudem gibt es in der Ortschaft noch keine Kanalisation. Nachdem bisher praktisch alles Abwasser landwirtschaftlich verwertet wurde, mochte dies noch angehen. Wenn aber Ferienhäuser in großer Zahl gebaut werden sollen, gibt es nichts anderes, als eine Kanalisation und eine Kläranlage zu erstellen. Bund und Kanton helfen zwar bei der Finanzierung der Maßnahmen

Es ist wenig wahrscheinlich, daß sich die Situation jetzt allein durch die Tätigkeit der Genossenschaften wieder in Ordnung bringen läßt. Gewisse Gemeinden werden vor der Notwendigkeit stehen, jetzt selbst zu bauen.

A. Maret, Präsident der Section Romande

Verbürgung der II. Hypothek

Mit der Zusicherung von Beiträgen an die Kapitalverzinsung will der Bund die Bürgschaft für 2. Hypotheken im Ausmaß bis zu 40 Prozent der investierten Fremdkapitalien verbinden. Diese Bürgschaft kann bei *Großüberbauungen*, bei denen nur ein Teil der Wohnungen verbilligt ist, auch auf die nichtverbilligten Wohnungen ausgedehnt werden. Die Großüberbauungen werden des weitern dadurch erleichtert, daß der Bund bereit ist, diese Bürgschaftsverpflichtungen auch für das zum Landkauf nötige Fremdkapital zu leisten.

Insgesamt soll der Bund bis zu *einer Milliarde Franken* Bürgschaftsverpflichtungen eingehen dürfen. Dieser Bürgschaftsbetrag würde somit für ein benötigtes Fremdkapital von mindestens 2,5 Milliarden Franken ausreichen.

Kapitalbeschaffung

Diese Hilfe ist angesichts der Verknappung auf dem Kapitalmarkt von besonderer Bedeutung. Wird es infolge eines Engpasses in der Kapitalbeschaffung übermäßig erschwert, eine ausreichende Zahl von Wohnungen zu bauen, kann der Bund *im allgemeinen und im sozialen Wohnungsbau* die Finanzierung erleichtern. Bei Großüberbauungen soll diese Hilfe auch schon für den Landkauf gelten. Der Bund gewährt zu diesem Zweck den Hypothekarkrediten Darlehen mit 5- bis 10jähriger Laufzeit, so daß diese Finanzierungsinstitute über genügend Geldmittel verfügen, um Bau- und Hypothekarkredite geben zu können.

Für diese Maßnahme wird ein *Kredit von 600 Millionen Franken* beantragt, dem nötigenfalls durch die Bundesversammlung weitere *400 Millionen* beigefügt werden können, und zwar in einem nicht referendumpflichtigen Beschluß.

Die Bundesbeiträge für Nachgangshypotheken können längstens bis 1970 zugesichert werden; auch Bundesdarlehen zur Erleichterung der Finanzierung dürfen nur bis zu diesem Zeitpunkt gewährt werden.

für den Gewässerschutz mit. Allein der von der Gemeinde zu bezahlende Rest ist so groß, daß er nicht aufgebracht werden kann. Bei dieser Situation ist es unmöglich, in der Gemeinde einen Neubau zu erstellen. Es ist wohl verständlich, daß nach einem Ausweg gesucht wird. Dieser läßt sich finden, indem eine Ortsplanung und ein neuzeitliches Bau- und Erschließungsreglement eingeführt werden. Bau- und Erschließungsreglement legen fest, daß die Grundeigentümer die Nebenstraßen und die Nebenleitungen der Kanalisation und der Wasserversorgung auf ihre Kosten zu errichten haben. Zudem werden die Grundeigentümer verpflichtet, an den Bau der Hauptstränge der Kanalisation und der Wasserversorgung hohe Beiträge zu bezahlen. Schließlich muß die Ortsplanung für die Ausscheidung des Baugebietes vom Nichtbaugebiet sorgen, damit einerseits nicht in alle Himmelsrichtungen schlecht ausgenützte Leitungen verlegt, und anderseits das Hauptleitungsnetz richtig dimensioniert werden kann. Wenn alle diese Maßnahmen getroffen und die Planung realisiert worden ist, kann in der Gemeinde wieder gebaut werden. Die Lasten, die den Bauherren aufgebürdet werden, dürften recht hoch zu stehen kommen. Aber sicher versteht jeder, daß er die Kosten, die er der Gemeinde verursacht, auch berappen muß.

Immer mehr Gemeinden erkennen die Notwendigkeit, die Ortsplanung einzuführen. Aber manche Behörden scheuen sich vor der Last, die sie sich mit der Durchführung der Aufgabe aufbürden. In der Praxis erweist sich gewöhnlich die unvermeidbare Ausscheidung von Baugebiet zu nicht Baugebiet als besonders schwierig. Immer wieder wehren sich Landeigentümer gegen die Zuweisung eines Grundstückes zum Nichtbaugebiet, weil sie befürchten, daß der Wert des Bodens nicht mehr in die Höhe klettert, ja vielleicht sogar sinkt. Die einen betrachten sich durch die Planung als die Bevorzugten, die anderen als die Benachteiligten. Da und dort wird daher der verständliche Wunsch geäußert, zwischen den «Gewinnern» und «Verlierern» der Planung einen Ausgleich zu schaffen. In einem Rechtsstaat müßten Entscheide über den Beitrag, den die einen zu entrichten haben und die anderen erhalten, von einer unabhängigen Instanz festgelegt und vor Gericht angefochten werden können. Ein Rattenschwanz von Prozessen wäre vorauszusehen. In vielen Gemeinden wird zudem im Verlaufe der Jahrzehnte der Zonenplan erweitert. Jene, die früher Beiträge empfangen, müßten nun solche bezahlen. Das ganze Verfahren mit allen Anfechtungsmöglichkeiten müßte neu in Gang gesetzt werden. Zudem ist es kaum möglich, klare Kriterien für die Bestimmung der Beiträge zu erlassen. Wir können uns daher nicht vorstellen, wie man einen Planungswertausgleich gestalten und durchführen könnte. Die sachlichen Schwierigkeiten sind zu groß. Freiwillig könnten natürlich die Grundeigentümer oft einen solchen Ausgleich erreichen, indem sie eine Güterzusammenlegung durchführten und darauf achteten, allen, die Boden verkaufen würden, auch Bauland zuzuteilen. Aber auch diese Lösung wird wegen des Widerstandes einzelner Grundeigentümer selten möglich sein. In der Regel wird es dabei bleiben, daß Bauland und Nichtbauland ausgeschieden werden, ohne daß der Eigentümer von Nichtbauland entschädigt wird.

VLP

Göhner Normen Fenster Küchen Türen



Verlangen Sie bitte Masslisten und Prospekte

Ego Werke AG Altstätten SG Telefon 071 75 27 33,
Filialen in Bern Basel Lugano Landquart Zug,

Ernst Göhner AG Zürich,

Werner Geisser AG St. Gallen,
Maurice Guyot SA Villeneuve VD, Norba SA Genève/Biel.

21

Durisol

MAUERWERK

die bewährte Bauweise

DURISOL AG für Leichtbaustoffe, Dietikon ZH

Telefon 051 / 88 69 81