

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 50 (1975)
Heft: 3

Artikel: Dynamisches Bauprogramm mittels Computer
Autor: [s.n.]
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-104497>

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

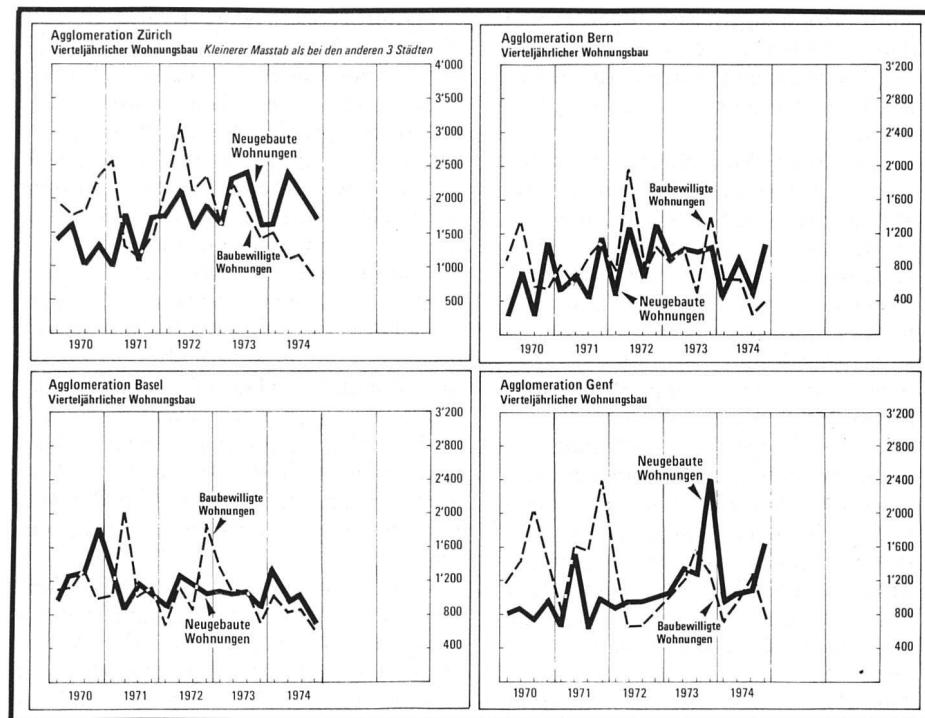
The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 06.05.2025

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

Tendenzen im Wohnungsbau

Trotz der allgemeinen Depression im Wohnungsbau zeigt ein Rundblick über die wichtigsten Bevölkerungszentren, dass deren Grad nicht überall gleich ist. Die etwas bizarren Kurven erschweren zwar die Lektüre, aber es lässt sich doch herauschälen, dass die Zahl neugebauter Wohnungen in Bern und Genf besonders stark zurückging, nämlich im ganzen Jahr 1974 um rund 25 Prozent. Bei den Baubewilligungen ist der Abfall in Bern (minus 45 Prozent) und in Zürich auffallend (minus 35 Prozent). Dennoch betrifft der Schwund an baubewilligten Wohnungen die 5 Grossstadt-Agglomerationen (die obigen vier plus Lausanne) gesamthaft gesehen weniger stark als die kleineren Städte.



Kommunaler Wohnungsbau in Grossbritannien

Kommunaler Wohnungsbau in Grossbritannien begann damit, dass Gemeinden Mietwohnungen für finanziell bedürftige Haushalte bereitstellten. Die zweite Phase, durch die Verhältnisse nach dem Zweiten Weltkrieg geprägt, stand im Zeichen des Konzepts, den Wohnraumbedarf in einem breiteren sozialen Rahmen zu befriedigen. Jetzt, da der grösste Wohnungsmangel behoben ist, ergibt sich als drittes Stadium die Notwendigkeit, die sozio-ökonomische Effektivität des öffentlichen Wohnungsbaus zu steigern, und eigens zu diesem Zweck hat die Local Government Operational Research Unit des Royal Institute of Public Administration ein sogenanntes Dynamic Building Programme (DBP) entwickelt.

Wie rege die Bautätigkeit – sowohl des öffentlichen wie des privaten Sektors – im Land insgesamt auch gewesen sein mag, die Angebot- und Nachfragesituation war Jahrzehnte hindurch so gelagert, dass Wohnraum zu keiner Zeit eine Ware darstellte, die «an den Mann

Dynamisches Bauprogramm mittels Computer

gebracht» werden musste, was bedeutet, dass folglich auch die Zulänglichkeit des Angebots nie in allen ihren Dimensionen ganz erforscht worden ist.

Während der vergangenen vier Jahre hat die Research Unit am Fall der nord-englischen Stadt Newcastle (250 000 Einwohner) kommunale Wohnraumbeschaffung studiert, also die problemreiche Aufgabe, ein gemischtes Angebot an Wohnungen bereitzustellen, die heutigen Erfordernissen entsprechen, gleichzeitig aber auch bereits künftigen Gegebenheiten Rechnung tragen. Auf der Grundlage dieser Forschungen ist ein Computersystem – eben das Dynamic Building Programme (Dynamisches Bauprogramm) – konzipiert worden, das für die Entscheidungen, die eine Stadt im jeweiligen Abschnitt ihrer Wohnungsbauplanung trifft, richtungsweisend sein soll.

Im Prinzip geht das so vor sich: Das DBP bewertet die Leistungsfähigkeit verschiedener Wohnungsbauprogramme in dreijährigen Abständen bis zu

einem spezifischen Enddatum. Als Wertungsmaßstab dient die Zahl der Familien, die in der jeweiligen Periode nicht wunschgemäss untergebracht sind, d.h. in Häusern oder Wohnungen leben, die entweder zu gross oder zu klein sind bzw. in der falschen Gegend liegen.

Berücksichtigt werden u.a. die Erfordernisse von Mietern, die aus Sanierungsvierteln umgesetzt werden, die für den Wohnungsbau erforderlichen Ressourcen, insbesondere aber auch Probleme, die sich im Zusammenhang mit künftigen Änderungen des geltenden Wohnungsstandards ergeben könnten.

Drei Möglichkeiten bieten sich an, um die Strukturierung des Wohnungsangebots einer Gemeinde positiv zu beeinflussen:

1. Sorgfältiges Management des vorhandenen Wohnungsbestands zwecks optimaler Vergabe freiwerdenden Wohnraums sowie der Umzugsgesuche von Altmietern. Zwar müssen die berechtigten Wünsche von Mietern vorrangig behandelt werden, doch

sollte Wohnungstausch angeregt werden in Fällen, wo es gilt, die Häuser und Wohnungen verfügbar zu machen, nach denen die grösste Nachfrage besteht.

2. Der künftige Wohnungsbau lässt sich so planen, dass die jeweils verfügbaren Wohnungen den vorhandenen Bedürfnissen optimal entsprechen. Während der langfristige Plan auf das ursprüngliche Ziel der Planer ausgerichtet bleibt, sollte innerhalb jeder Phase soviel Spielraum gegeben sein, dass jeweils die geeigneten Wohnungen bereitgestellt werden können.
3. Die Reihenfolge, in der Gegenden mit minderwertigem Wohnungsbestand saniert werden, wird von Gesundheits- und Hygienegesichtspunkten bestimmt, jedoch mit einem gewissen Mass an Flexibilität, was von wesentlicher Bedeutung für die Struktur des jeweiligen Wohnungsangebots sein wird.

Der Zweck des DBP besteht darin, den angemessenen Weg aufzuzeigen, wie man diese Handhaben nutzen kann, um einer grösstmöglichen Anzahl von Haushalten wunschgerechte Wohnungen zu beschaffen, natürlich innerhalb der durch die Verfügbarkeit von Bauland und Baukapital gesetzten Grenzen.

Die Bautätigkeit des öffentlichen Wohnungsbaus wird vom Angebot an Eigenheimen mitbestimmt. Obgleich ein direkter Einfluss einer Gemeinde auf private Bauträger nicht in Frage kommt, können doch Trends im privaten Wohnungsbausektor nicht ignoriert werden. Unter Umständen könnten sich Ankauf und Verkauf von Häusern oder Baugrundstücken durch eine Stadt als positiver Faktor für den Gesamtbestand an verfügbarem Wohnraum erweisen.

Das DBP erstellt eine Bilanz des jeweils verfügbaren Wohnraums und vergleicht diese mit den Prognosen über künftigen Wohnbedarf der Haushalte unter Berücksichtigung der zu erwartenden Hausstandsgründungen und der Bevölkerungswanderung, so weit dies möglich ist.

Dieser Prozess wäre relativ einfach, bliebe die Nachfrage konstant; da sich aber Änderungen in dem gefragten Wohnstandard ergeben, muss dieser Faktor entsprechend in die Planung des Wohnungsbauprogramms einbezogen werden, wenn eine Stadtverwaltung vermeiden will, künftiger Nachfrage nicht gerecht werden zu können.

Änderungen im Wohnungsbestand können sich nur langsam vollziehen. Gleichermassen treten auch Veränderungen in der Nachfrage, die beispielsweise aus veränderten Haushaltsgrössen resultieren, erst nach einer gewissen Zeit zu Tage. Daher muss man abzuschätzen versuchen, welcher Wohnstandard in zehn Jahren oder mehr seitens der verschiedenen Haushaltstypen gefragt sein wird.

Gutes Management spielt eine bedeutende Rolle, wenn der verfügbare Wohnungsbestand gleichbleibend optimal genutzt werden soll. Im Zuge der von der Forschungsabteilung angestellten Untersuchungen wurde ein Verfahren, das sogenannte Strategic Letting, konzipiert, mittels dessen eine Wohnungsbaubehörde Wohnungstauschgesuche beschleunigt abwickeln kann.

Die endgültige Beurteilung des Verhältnisses von Wohnungsnachfrage und -angebot während eines bestimmten Zeitraums muss denjenigen Erfordernissen grösseres Gewicht beimessen, die in unmittelbarer Zukunft zu erwarten sind. Längerfristige Erfordernisse haben naturgemäss eine bessere Chance erfüllt zu werden, es sei denn, es entstände ein ernstes Ungleichgewicht.

Wenn diese Bilanz aufgestellt und für ein spezielles Sanierungs- und Neubauprogramm ausgewertet worden ist, dann kann das DBP Alternativprogramme untersuchen, um praktischen Beschränkungen Rechnung zu tragen und generell eine besser ausgewogene Wohnraumstruktur zu schaffen. Diese Analyse kann mit oder ohne die Einschränkung erfolgen, dass die endgültige Struktur des Wohnungsangebots in einem bestimmten Zieljahr einem festgelegten Schema entsprechen soll.

Auf diese Weise kann das DBP dazu dienen, die Folgen abzuschätzen, die der Versuch mit sich brächte, in einer Stadt eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur zu erreichen.

Zur Anwendung des DBP muss der Bilanzbogen zunächst einmal den vorhandenen Wohnungsbestand und das geplante Sanierungs- und Neubauprogramm verzeichnen. Sodann werden Angaben über die Zahl der verschiedenen Haushaltgrössen und Haustypen in jedem geplanten Sanierungsgebiet benötigt.

Berechnungen voraussichtlicher Änderungen in bezug auf den gewünschten Wohnungsstandard basieren auf Informationen verschiedener Art:

1. Beurteilung der Erfordernisse von Haushalten in Sanierungsgebieten, basierend auf einer Analyse der Wohnansprüche früherer Sanierungsverdränger;
2. Informationen über die Beendigung von Mietverträgen bei kommunalen Wohnungen;
3. Analyse der Gesuche um Umsiedlung und der erfolgreich durchgeführten Umsiedlungen;
4. periodische Befragung von Haushalten in den verschiedensten Mietverhältnissen im ganzen Stadtgebiet, um ihr Urteil und ihre Ansichten über ihren jeweiligen Wohnstandard zu hören.

Unsere Bilder: Sozialer Wohnungsbau in einem ehemaligen Londoner Sanierungsgebiet. Photos B. A. B.



Schliesslich ist auch noch eine Prognose hinsichtlich der Entwicklung der Haushaltgrössen im Stadtgebiet erforderlich. Eine präzise Vorausberechnung dieser Art ist schwierig, und daher ist es ratsam, dem DBP alternative Haushaltsdatenprognosen zugrunde zu legen, um dasjenige Bauprogramm zu erhalten, das der Bevölkerungsstruktur, die sich herausbilden wird, optimal Rechnung tragen kann.

Das oben beschriebene Dynamic Building Programme ist im Prinzip ein Rahmenmodell, dem Verbesserungen im Zuge weiterer Erfahrungen offenstehen.

C. E. Tiffen (BF)

