

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 66 (1991)
Heft: 12: Waschen, Haushalt

Rubrik: Nachrichten

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>

Verantwortlich für diese Seite:
Heinrich Meister
Postadresse: Bucheggstrasse 109
8057 Zürich, Tel. 362 41 19

Qualitative Wohnbauförderung durch die Gemeinden

In der Zürcher Gemeinde Fällanden hat die Gemeindeversammlung einem Gestaltungsplan und einem Baurechtsvertrag zugestimmt, die zeitgemässe Wohnbauförderung mit dem Schutz von Landschaft und Umwelt sowie der Schaffung von öffentlich zugänglichen Naherholungsgebieten kombinieren. Der Gestaltungsplan basierte auf einem Wettbewerb, so dass man davon ausgehen darf, dass auch die Siedlungsqualität gewahrt sein wird. Die Gemeinde und der beteiligte private Grundeigentümer werden das Land nur im Baurecht abgeben, dafür aber basierend auf einem Grundstückspreis von voraussichtlich bloss 295 Franken/m². Ein auf günstigen Umständen basierender Glücksfall zweifellos, der aber ohne planerisches Engagement der Gemeinde nicht eingetroffen wäre. Bisweilen wird ja behauptet, preisgünstiger Wohnungsbau, die Wahrung von Anliegen des Landschaftsschutzes und der Ökologie und architektonische Qualitäten schlossen sich gegenseitig aus. Dass preisgünstiger Wohnungsbau nicht «billig» und eintönig erscheinen muss, ist allerdings in vielen heute zu besichtigten Projekten nachgewiesen worden.

Im Falle des Gestaltungsplanes Fröschbach in Fällanden war zu berücksichtigen, dass das Baugebiet in Seeufernähe liegt, also in landschaftlich empfindlicher Lage, und dass die Gemeindeversammlung (vorerst in der Richtplanung) die Ausweisung eines öffentlich zugänglichen Erholungsgebietes (Allmend) verlangt hatte. Da das Gebiet als für die Überbauung geeignet und teilweise erschlossen gelten kann, beschloss der Gemeinderat, statt der Zuweisung zu einer Freihaltezone ein Beispiel qualitativen Wohnungsbaus zu setzen. Diese Absicht wurde erleichtert durch den Landanteil der Gemeinde von rund 50 Prozent und der verständnisvollen Haltung des privaten Grundeigentümers. Die in der von der Gemeindeversammlung gutgeheissenen Vorlage enthaltenen Kernpunkte lauten wie folgt:

- Gestützt auf einen gemeinsamen Projektwettbewerb der Landeigentümer ist ein Gestaltungsplan erstellt worden, der unter anderem eine mässige Konzentration der Bauten auf einer Teilfläche, einen optimalen Lärm-

schutz, Gemeinschaftszonen, eine verkehrsarme Erschliessung, private Ausserräume sowie individuelle Grundrisse und weitere Qualitätsmerkmale ermöglicht.

- Es wird eine öffentliche, naturnah gestaltete Allmend im Umfange von rund 8000 m² geschaffen (die Landerwerbskosten für die Gemeinde belaufen sich auf 16 Franken/m²).
- Das Land wird einer Wohnbaugenossenschaft im Baurecht abgegeben, wobei ein auf 25 Jahre befristetes Vorkaufsrecht eine spekulative Veräusserung verhindern soll.
- Ein tiefer Baurechtszins beider Grundeigentümer und die Erstellung der Bauten durch eine gemeinnützige Genossenschaft soll für erschwingliche Eigenheime sorgen.
- Die Bauherren werden verpflichtet, die Überbauung nach einem umfassenden Energie- und Ökologiekonzept zu planen.

Das Beispiel zeigt, dass auch unter heutigen Bedingungen auf dem Boden- und Baumarkt zukunftsweisende Modelle Realität werden können, falls die Gemeinden ihre raumplanerischen und bodenpolitischen Möglichkeiten voll ausschöpfen. Selbstverständlich geht das nicht ohne fachkundige Beratung und Begleitung, wenn die eigene Verwaltung nicht über entsprechende Erfahrungen verfügt. Doch der Aufwand dürfte sich – wie das Beispiel Fällanden zeigt – zweifellos lohnen. VLP ■

Wer sind die Bauherren?

Im Jahre 1990 umfasste die Bautätigkeit in der Schweiz ein Volumen von 49,2 Mrd. Franken. Davon entfielen 69,5 Prozent auf den privaten und 30,5 Prozent auf den öffentlichen Bau. Grösster privater Bauherr waren im vergangenen Jahr die Haushalte mit einem Umfang von 10,8 Mrd. Franken (21,9% Anteil am Gesamttotal). Es folgten die Immobilienfirmen mit 4,7 Mrd. (9,6%), die institutionellen Anleger (Pensionskassen, Banken, Versicherungen) mit 2,2 Mrd. (4,4%), die Wohnbaugenossenschaften mit 916,8 Mio. (1,9%) und die Elektrizitätswerke/Privatbahnen mit je rund 600 Mio. Franken (je 1,2%). Die übrigen Unternehmen hatten einen Anteil von 29,3 Prozent inne. wf ■

Steht eine lange Stagflationsphase bevor?

Die Schweizer Wirtschaft durchläuft eine schmerzhaft Rezessionsphase. Gleichzeitig steht dem rückläufigen Wachstum noch immer eine hohe Teuerung gegenüber. Der bisher für die zweite Jahreshälfte erwartete Konjunkturaufschwung wird erst mit einer Verzögerung von drei bis sechs Monaten beginnen.

Zum ersten Mal seit dem vergangenen Herbst revidierte die ZKB die Wachstumsprognose. Für 1991 rechnet sie insgesamt real mit einem Nullwachstum. Die Prognosekorrektur nach unten (bisher 1,2%, neu 0,1%) erklärt sich hauptsächlich aus dem erneuten Rückgang des Bruttoinlandsproduktes im zweiten Quartal um 0,5 Prozent im Vorjahresvergleich. Wenig Anlass zu Optimismus geben ferner die weiterhin gedämpften Erwartungen der Unternehmer. Darüber hinaus hat sich die schlechte Konsumentenstimmung in den Monaten April bis Juni nun doch – zeitlich verzögert – auf die Konsumnachfrage ausgewirkt. Damit ist auch bei jener Nachfragekomponente, die bisher als Konjunkturstütze galt, eine unerwünschte Trendwende feststellbar.

Trotz der starken Wachstumsabschwächung wird die durchschnittliche Teuerung 1991 über der 5,5-Prozent-Marke liegen. Der Preisauftrieb sollte im Juli und August mit 6,6 Prozent seinen Höhepunkt erreicht haben und sich bis Dezember auf etwa 5 Prozent abschwächen. Ein deutlicher Teuerungsrückgang wird erst dann eintreten, wenn alle inländischen Indexierungsmechanismen ausgelaufen und die Preisanpassungen im öffentlichen Bereich (Landwirtschaft, SBB, PTT, Spitaltaxen usw.) abgeschlossen sind. Diese Übergangsphase wird voraussichtlich noch länger anhalten, denn für nächstes Jahr sind erneut höhere staatlich-administrierte Preise angekündigt. Zudem könnten Realloohnerhöhungen im Rahmen der diesjährigen Tarifverhandlungen, die die Produktivitätsgewinne und die Veränderung der Terms of Trade übersteigen, einen zusätzlichen Teuerungsschub auslösen.

Quelle: Konjunktur im Überblick, ZKB 9/91 ■