

**Zeitschrift:** Plan : Zeitschrift für Planen, Energie, Kommunalwesen und Umwelttechnik = revue suisse d'urbanisme  
**Herausgeber:** Schweizerische Vereinigung für Landesplanung  
**Band:** 37 (1980)  
**Heft:** 11

**Vorwort:** Heilige Kühe...  
**Autor:** Remund, Hansueli

### **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:** 15.03.2025

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

# Heilige Kühe . . .



Am Beispiel eines Quartiers in der Stadt Luzern sollten die planerischen Bedürfnisse und Wünsche der Bewohner ermittelt werden. Zu Beginn der Studie wurde die Bevölkerung in einem recht umfangreichen Fragebogen aufgefordert, zu verschiedenen Problemen Stellung zu nehmen. Einer der Themenkreise war dabei besonders heikel, nämlich all jene Wünsche und Anregungen, die nicht nur raumplanerische und verkehrstechnische Belange betrafen, sondern Probleme der Bevölkerungsstruktur wie Überalterung, Kinderfeindlichkeit der Anwohner, aber auch Bodenspekulation, teure Mietneuwohnungen usw.

Dieser ganze Komplex, zusammengefasst unter dem hässlichen Wort «strukturelle Probleme eines Quartiers», wurde dann in einer Quartiersgruppe behandelt und beraten. Viele Beispiele wurden aufgeführt, die die Wünsche und Probleme unterstreichen sollten:

– Die Ausnutzungsziffer ist vielerorts spürbar höher als beim bestehenden Bau. Der Anreiz, Altes abzureissen und durch neues, grösseres, rentableres Bauvolumen zu ersetzen, ist gross.

– Erben sollen ein Haus übernehmen. Sein Wert wird geschätzt. Festgesetzt wird immer der theoretisch mögliche Maximalwert, der bei Veräusserung und Überbauung aus der Liegenschaft gelöst werden könnte. Diese Schätzung ist so hoch, dass keiner der Erben das Haus übernehmen kann. Die Schätzung hat ihr Ziel erreicht: das Haus wird dem Meistbietenden verkauft und durch einen Renditenbau ersetzt.

– Der Käufer einer Liegenschaft rechnet rückwärts. Er erkundigt sich bei der Stadt nach dem maximalen Bauvolumen, das er in Anzahl Wohnungen umrechnet. Der Neubau kostet Fr. X. Der an dieser Lage höchstmögliche Mietzins beträgt Fr. Y. Somit wird der Bodenpreis von Fr. 500.– eingesetzt. Durch die Realisierung dieses Neubaus wird dann bei der Schat-

zung von Nachbargrundstücken derselbe Preis eingesetzt. Der Kreis ist geschlossen.

Es ist doch paradox: Ein einzelner «Mensch» löst einen unverschämten Preis, der dann von staatlichen Behörden durch ihre Schätzungspraxis zum allgemein gültigen Wert erhoben wird, von denselben Behörden, die sich aufregen über Stadtflicht, teure Wohnungen, Wucher usw.

Im erwähnten Luzerner Quartier machen genau diese Erscheinungen den Bewohnern arg zu schaffen. Der Wunsch, Auswüchsen und Missständen einen Riegel vorzuschieben, ist stark. Es werden Lösungsansätze aus anderen Städten konsultiert, und am Schluss muss man sich eingestehen, dass eigentlich sehr wenig Möglichkeiten zur Beeinflussung struktureller Probleme bestehen.

Eine Diskussion mit Bau- und Planungsjuristen bringt zwar ebenfalls keine Lösung, aber doch eine Klärung, die einige Gedanken wert scheinen:

– Die Grundlagen des Bau- und Planungsrechts auf kantonaler und vor allem auf kommunaler Stufe müssen die Voraussetzung schaffen, strukturelle Probleme in den Griff zu bekommen. Insbesondere sind zu hohe Ausnutzungsziffern und anspruchlose oder gar fehlende Bedingungen für baurechtliche Veränderungen in bestehenden Quartieren das Startzeichen für eine strukturelle Veränderung, die – einmal begonnen – kaum mehr zu bremsen sind. Das Bau- und Planungsrecht kann im Gang befindliche, unerwünschte strukturelle Veränderungen nicht verhindern, kaum bremsen, aber sehr wohl auslösen oder fördern.

– Wollen die strukturellen Probleme ernsthaft und erfolgreich angegangen werden, so sind flankierende Massnahmen nötig, deren rechtliche Grundlage oder Handhabungspraxis auf kantonaler oder sogar eidgenössischer Stufe erst geschaffen werden müssen. Vor allem auf kantonaler Ebene fehlt

eine koordinierte Ausrichtung aller Massnahmen auf ein übergeordnetes Ziel.

Als Beispiel zu dieser Behauptung soll folgender Hinweis genügen: Ein Kanton, eine Region, ja sogar eine Stadt teilt sich in sehr unterschiedliche Gebiete, die einerseits gefördert oder aber andererseits deren bauliche Veränderung eben auch gebremst werden soll. Trotzdem werden staatliche Mittel wie Gewinn- oder Bodenbesteuerung, Liegenschaftsschätzung usw. immer noch über den gleichen Leist geschlagen. Gerade diese Instrumente wären aber sehr taugliche Mittel, differenziert und eben «zielgerichtet» eingesetzt zu werden.

Einerseits wünschen wir uns Massnahmen herbei, die geeignet wären, eine Beruhigung bei Bodenpreisen, Mietzinsen usw. in Quartieren zu erreichen, andererseits scheuen wir uns aber davor, die heiligen Kühe der Spekulation auf ein nötiges, aber gesundes Mass einzuschränken.

Interessant war darum auch, dass in der eingangs erwähnten Quartiergruppe eine Änderung des Bodenrechtes zum Zwecke der Eindämmung der Bodenspekulation auch im Sinne einer stärkeren Bindung an öffentliche Interessen als durchaus prüfenswert erachtet werden, soweit die Änderungen keinen Enteignungscharakter aufweisen würden.

Dieser Spielraum gilt es heute zu nutzen, wenn städtische Probleme angegangen werden sollen.

Die kürzlich verbreitete Meldung, die Stadt Zürich sei die zweit teuerste Stadt der Welt, ist doch eher eine zwiespältige Auszeichnung. Ich meine, auf diese Spitzenstellung könnte man ruhig verzichten, noch mehr: man sollte sich ernsthaft Gedanken machen, was die Konsequenzen einer weiteren Entwicklung in dieselbe Richtung sein könnten.

Wäre es nicht Zeit, sich diese Gedanken bald zu machen, im Interesse wohnlicher, lebenswerter Städte?  
*Hansueli Remund*