Hotelsanierung durch Bodenbesitzreform

Autor(en): **Bernoulli, H.**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Plan : Zeitschrift für Planen, Energie, Kommunalwesen und Umwelttechnik = revue suisse d'urbanisme**

Band (Jahr): **2 (1945)**

Heft 6

PDF erstellt am: **30.05.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-781848

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

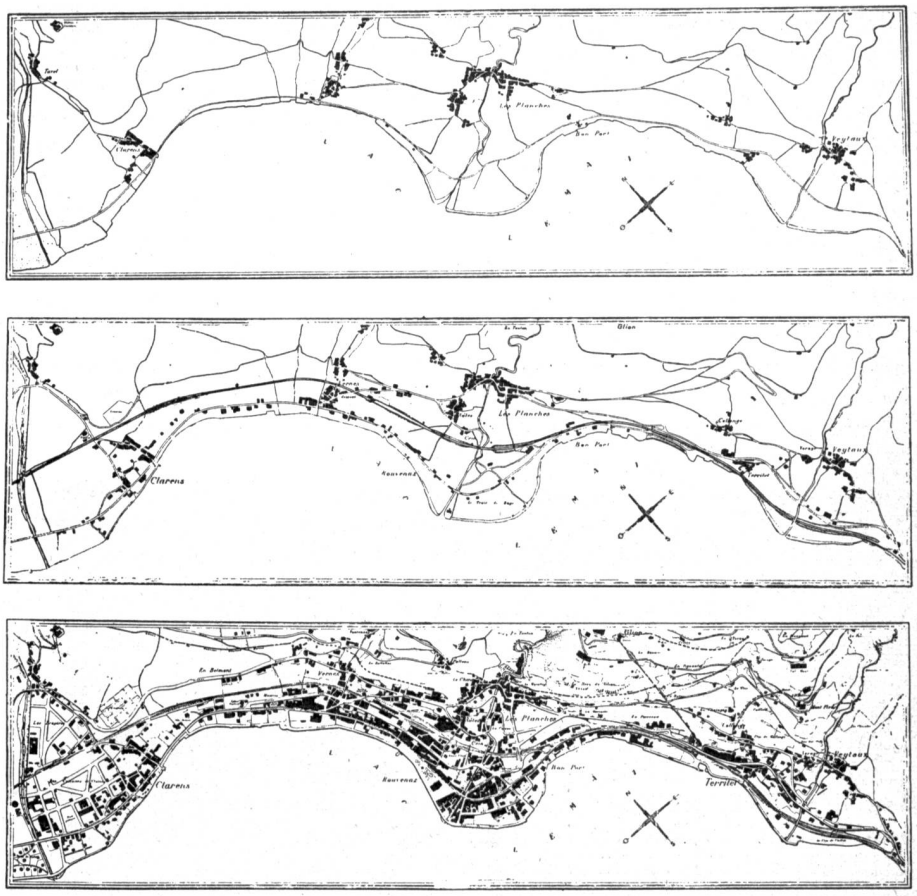
Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

Abb. 5. Kurortplanung Montreux. Entwicklung der Ortschaft seit 1830.

(Aus dem Schlussbericht der „Baulichen Sanierung von Hotels und Kurorten")



Hotelsanierung durch Bodenbesitzreform

H. Bernoulli

Den Entwürfen für eine gründliche Säuberung und eine zeitgemässe Erneuerung unserer Hotels und Kurorte gegenüber erhebt sich die bedenkliche Frage: Wie soll das alles bezahlt werden?

In den Zeiten, als die reichen Leute aller Herren Länder scharenweise in die Schweiz kamen, als die Hotellerie «gut arbeitete», da ist mit ruchlosester Unbeschwertheit neugebaut, angebaut, aufgebaut und umgebaut worden. Das soll nun durch Umbauten, durch teilweise und durch vollständige Abbrüche und — in bescheidenem Mass — durch anständige Erweiterungen und Neubauten gebessert werden. In jenen guten Zeiten ist aber auch in unsern Kurorten vieles vernachlässigt und versäumt worden, was damals mit Leichtigkeit hätte durchgeführt werden können. Auch das soll nachgeholt werden. Und zu allem Ueberfluss stehen wir, wie das Institut für Wirtschaftsforschung sich milde ausdrückt, am Abschluss einer «beschränkten Inflationsentwicklung».

Wie soll unsere Hotellerie dies heute alles bezahlen? Wird sie die grossen Kosten je herauswirtschaften — also auf ihre Gäste abwälzen — können? Wird sie ihren Gläubigern Zinsendienst und Amortisation aufsagen, also Bankrott erklären? Oder wird ihr die breite Strasse der Subventionen eröffnet, wird man den Steuerzahlern, allenfalls noch den Hypothekargläubiger und die Bürgen zur Bezahlung heranziehen?

Der Verfasser, von der «Aktion Meili» mit der Planung für Montreux betreut, hat im Mai 1943 dem zentralen Studienbureau einen Finanzierungsplan eingereicht, wie er damals durchführbar schien und mit Summen rechnete, die auch für Hotelabbrüche als ausreichend betrachtet werden durften. Inzwischen ist jene äusserste Knappheit an Rohmaterial und damit die Aussicht auf einen ansehnlichen Erlös aus Abbrüchen gewichen oder doch im Weichen begriffen. Vor allem aber hat es sich gezeigt, dass bei den heute gegebenen Schwierigkeiten die Notwendigkeit, das Unternehmen rentabel zu gestalten, d. h. die Notwendigkeit, für den Gläubiger nicht nur die Rückzahlung des Darlehens, sondern überdies noch eine Rente herauszuwirtschaften, die Unternehmen zur äussersten Ausnützung zwingt; dass dieser Zwang sie gerade auf jenen Bahnen festhält, die nach dem Sinn und Geist der Aktion nun verlassen werden sollten: die bestehenden Anlagen müssen noch stärker beansprucht werden als bisher, die überhohen Bauten müssen nochmals aufgestockt werden. So in dem kürzlich veröffentlichten Fall Hotel Walter, Lugano; und in verschiedenen glücklicherweise nicht über das Papierstadium hinausgelangten Plänen, die hier nicht genannt sein sollen. Von jenem Finanzierungsplan von 1943, (auszugsweise veröffentlicht in Nr. 1 der «Hotelrevue» 1944, und in Heft VI des «Archiv», Verlag freiwirtschaftlicher Schriften, Bern), der heute etwa $^2/_3$ der Kosten decken mag, auf nachstehenden Ueberlegungen aufgebaut, sei hier der Fall «Hotelerneuerung» als das Wichtigste wiedergegeben.

Wenn in einem kleinen Ort, in einem Dorf, wohl gar in freier Landschaft ein Hotel gebaut werden will, so ist das nicht mehr eine rein pri-

vate, es ist wesentlich eine öffentliche Angelegenheit. In dörflicher Umgebung bedeutet ein Hotelbau eine Umwertung aller Werte. Zureichende baugesetzliche Baubestimmungen bestehen nicht, und beständen sie, so wären sie nicht zu halten. Das Land aber sollte nicht Freiwild sein; das Land sollte nicht von jedem beliebigen Aufkäufer beliebig ausgewertet werden können. Die Gemeinde oder die Talschaft sollten bestimmen können, ob und in welchem Rahmen gebaut werden soll.

Das ist anstands- und verfassungshalber nur möglich, wenn das Land in Gemeineigentum steht. Da dies in der Regel nicht der Fall ist, so geschieht genau das, was eben geschehen ist und was, wie wir alle wünschen, in Zukunft nicht mehr geschehen sollte. Mit andern Worten, das Land, das von der landwirtschaftlichen Nutzung in sozusagen städtische Nutzung übergeht, gehört in das Eigentum der Gemeinde.

Wo nun Hotelunternehmungen den Anspruch erheben, von der Oeffentlichkeit gestützt, saniert zu werden, da ist es gegeben, dass die Oeffentlichkeit als Gegenwert die Uebergabe der Bauparzelle in öffentliche Hand zur Bedingung macht. Hier besteht eine Möglichkeit — bisher übersehen — dass der Hoteleigentümer seine Sanierung selbst bezahlt; der Hotelbesitzer ist nicht mehr einzig und allein auf die Zuschüsse aus den Taschen der Steuerzahler angewiesen. Und auf diesem Wege gelangt die Gemeinde in den Besitz ihres Landes.

Der Hauseigentümer verkauft sein Land an die Gemeinde und lässt sich ein Baurecht einräumen an der Parzelle, die sein Haus besetzt, auf Lebensdauer dieses seines Hauses. Solchergestalt wird das Baurecht seinem Betrieb genau so gut dienen wie das bisherige Eigentumsrecht. Und dass ein möglicher späterer Wertzuwachs der Baustelle, dann, wenn sein Haus ausgedient hat, der Gemeinde zufällt, ist gewiss nicht mehr als recht und billig. Der Hotelbesitzer bezieht aus dem Verkauf seiner Parzelle einen namhaften Betrag; den der Bank verpfändeten Anteil zahlt er der Bank zurück; das ihm zufallende, in Grund und Boden steckende Eigenkapital verwendet er für die Erneuerung seines Hauses, wie sie geplant war.

Für die ihm zu Baurecht überlassene Parzelle hat er nun freilich einen Baurechtzins zu zahlen. Da aber der Baurechtzins — die Grundrente — mit dem Konjunkturwechsel zu wechseln hat, so kann und darf diese Abgabe des Hoteliers an die Gemeinde mit der Konjunktur steigen und fallen. Womit dann in schlechten Zeiten der Hauseigentümer wesentlich entlastet ist.

Des ferneren wird man dem Gläubiger, der den auf das Bauland entfallenden Anteil des Darlehens — schon halb verloren gegeben — erhalten hat, sehr wohl zumuten, dass er seine Zinsansprüche herabsetzt. Wenn dann noch für die baulichen Arbeiten die Subventionen ausgerichtet werden, die notwendig sind, so lange, bis «das Vertrauen in die künftige Stabilität der Preise hergestellt ist» (wie sich Dr. H. Böhi vom Institut für Wirtschaftsforschung ausdrückt), so dürfte der Schweizer Hotelier, der auf die Offerte der Gemeinde (oder des hier in den Riss tretenden Bundes) eintritt, wohl in der Lage sein, das Haus gehörig instandzustellen und notabene auch die auf seinem Haus lastenden Darlehen pünktlich zu verzinsen und vollständig zu tilgen. Sein Unternehmen ist saniert.

Die Gemeinde aber hat das für eine spätere Zeit so wichtige, ja unschätzbare Eigentumsrecht ihres Grund und Bodens an entscheidender Stelle des Orts zurückgewonnen.

Ein Zahlenbeispiel, gestützt auf die von Dr. H. Gurtner ermittelten Durchschnittswerte, mag das hier skizzierte Verfahren für den Fall «Erneuerung» illustrieren — ein Objekt von einer Million Anlagekosten angenommen.

	Bau	Land	Total
Eigenkapital	343'200	96'800	440'000
Verschuldung	436'800	123'200	560'000
Total	780'000	220'000	1'000'000

Vom Erwerber des Terrains — Gemeinde oder Bund — werden ausbezahlt:

An den Eigentümer	96'800
An den Gläubiger	123'000

Dem Eigentümer wird ein Baurecht auf 40 Jahre an der von ihm verkauften Parzelle eingeräumt. Daraus ergibt sich eine jährliche Belastung wie folgt:

Bei normaler Bettenbesetzung beträgt der Baurechtzins: 220'000 à 3 %	= 6'600.—
Annuität für Verzinsung und Tilgung bei einem Zinssatz von 2 %: 560'000 à 5,827 %	= 32'631.—
Insgesamt	39'231.—

Beim Heimfall des Grundstückes an den Grundherrn, nach 40 Jahren, wird der Hauseigentümer mit einem Viertel des dannzumal geschätzten Bauwertes entschädigt, wobei angenommen ist, dass der Bauwert noch 70 % des Bauwertes von heute ausmacht

$$\frac{780'000 \times 70}{100} \times 0{,}25 = 136'500.—$$

Innerhalb der 40 Jahre dürfte es auch möglich sein, $^3/_5$ des Eigenkapitals herauszuwirtschaften. Mit der Auszahlung von Fr. 136'500.— fliesst dem Eigentümer dann auch der Rest seines Eigenkapitals zu. Wenn es ihm möglich war, sein Kapital zu verzinsen, um so besser.

In schlimmen Fällen, wo eine «bauliche Sanierung» besonders grosse Aufwendungen erfordert, wo die Kaufsumme für das Bauterrain, die Herabsetzung des Zinssatzes für die Grundpfandschuld und die inflationsbedingten Bausubventionen nicht genügen, das Unternehmen flottzumachen — in solchen Fällen mag ein Teil der heute ins Auge gefassten Hotelbausubventionen zugesprochen werden — gegen besondere Rechte oder Vergünstigungen. Dabei mag man etwa an die Gewährung eines Kaufrechts denken zu Gunsten des Grundherrn für die ganze Liegenschaft. Grundsätzlich sollten all den Leistungen der Oeffentlichkeit an das Hotelgewerbe Gegenleistungen gegenüberstehen.

So ist der ganze Plan darauf angelegt, dass die Hotellerie sich saniert aus eigener Kraft.