Das Baurecht als Mittel städtischer Boden- und Wohnungspolitik

Autor(en): **Ackermann, P.R.**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Rote Revue : sozialistische Monatsschrift**

Band (Jahr): **22 (1942-1943)**

Heft 10

PDF erstellt am: **25.05.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-334651

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

Das Baurecht als Mittel städtischer Boden- und Wohnungspolitik

Von P. R. Ackermann

Daß der städtische Grundstück- und Wohnungsmarkt nicht einfach dem freien Spiel der Kräfte überlassen werden kann, darüber besteht weitgehende Einigkeit. Umstritten ist dagegen die Form der behördlichen Intervention. Soll die Stadt das Land für den Wohnungsbau zu Eigentum abtreten oder nur ein Baurecht gewähren? Zur Abklärung dieses Problems hat sich der Stadtrat von Zürich an den Genossen. Dr. *Emil Klöti* mit dem Ersuchen gewandt, auf Grund seiner reichen Erfahrungen auf dem Gebiete des kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsbaues ein *Gutachten* auszuarbeiten. Dieses ist soeben als Heft 52 der Statistik der Stadt Zürich im Druck erschienen.*

Grundrente und städtisches Gemeinwesen

Der Beantwortung der eigentlichen Fragen läßt Genosse Dr. Klöti eine eingehende grundsätzliche Erörterung vorangehen. Ausgangspunkt jeder Boden- und Wohnungspolitik bildet die Erscheinung der *städtischen Grundrente*. Mit der zunehmenden Erschließung des städtischen Siedlungsgebietes tritt ohne jedes Zutun des einzelnen Grundstückbesitzers eine Wertsteigerung des Bodens ein. Unter der Voraussetzung des Privateigentums an Grund und Boden fließt sie in Form der Grundrente dem Grundstückbesitzer zu. Anderseits erwachsen dem städtischen Gemeinwesen aus dieser Entwicklung gewaltige Aufwendungen. *Es muß deshalb das Bestreben fortschrittlicher Stadtbehörden sein, den unverdienten Wertzuwachs auf Grundstücken soweit als möglich dem Gemeinwesen zu sichern.*

Dazu stehen zwei Wege offen: der des *städtischen Landerwerbes* und der der *Besteuerung*. Die heutige steuergesetzliche Regelung überläßt den überwiegenden Teil des Wertzuwachses dem privaten Grundstückbesitzer. Die kantonalen Gesetze verwehren es den städtischen Gemeinwesen, durch irgendwelche Maßnahmen öffentlich-rechtlicher Natur sich einen erweiterten Anteil an der wachsenden Grundrente zu sichern. Die Möglichkeit des Landerwerbes aber findet ihre Grenzen in den Finanzen. Dennoch ergibt sich die Notwendigkeit vorsorglichen Landerwerbes für die Stadt schon aus den Voraussetzungen einer umsichtigen Stadtplanung. Dazu kommen Erwägungen wohnungspolitischer Natur.

Das Baurecht des Schweizerischen Zivilgesetzbuches

Nach dieser Würdigung der grundsätzlichen Aufgaben kommunaler Boden- und Wohnungspolitik untersucht das Gutachten die Möglichkeiten des Baurechtes im Dienste dieser Ziele. Die gesetzliche Regelung des Bau-

---

* *Das Baurecht des ZGB. im Dienste kommunaler Boden- und Wohnungspolitik.* Bericht erstattet dem Stadtrat von Zürich von Dr. Emil Klöti. Statistik der Stadt Zürich, Heft 52, Mai 1943.

rechtes in den Artikeln 675 und 779 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB.) fand in der Praxis nur vereinzelt Anwendung. In der reinen Privatwirtschaft haben sich diese Artikel überhaupt nicht ausgewirkt. *Bei den Stadtgemeinden ist Basel die einzige Schweizer Stadt, in der das Baurecht ausgedehntere Verwendung fand.* Vereinzelt wurde es auch in Bern, Biel, Chur, Genf und Lausanne, insbesondere beim gemeinnützigen Wohnungsbau angewendet. In der *Stadt Zürich* bezog man auf Grund eines wenig ermunternden Gutachtens von Prof. Eugen Huber eine abwartende Stellung. Ein Baurecht besteht für ein Gebäude am Neumühlequai, ebenso für das Stadion Letzigrund und für das Kulissenhaus des Stadttheaters.

Der *Baurechtsvertrag* bedarf der schriftlichen Form. Da die Gemeinde, die ihr Grundstück mit einem Baurecht belasten läßt, meist zugleich auch Darlehensgeberin ist, werden die Baurechts- und Darlehensbedingungen meist in einem Vertrag zusammengefaßt. Die Teile des Vertrages regeln im einzelnen:

1. Das Bauwerk: Das mit dem Baurecht zu belastende Grundstück ist genau zu bezeichnen.

2. Die Dauer des Baurechtes: Das Gesetz bestimmt eine Mindestdauer von 30 Jahren. In der Praxis ist die Dauer verschieden normiert worden und variiert zwischen 30 und 100 Jahren. Genosse Dr. Klöti empfiehlt für Wohnkolonien eine solche von 60 Jahren, wobei es angezeigt ist, diese in der Weise in zwei Teile zu zerlegen, daß das Baurecht zunächst nur für 30 Jahre erteilt, dem Bauberechtigten jedoch der Anspruch auf Abschluß eines neuen Vertrages für weitere 30 Jahre zuerkannt wird. So ist es möglich, den Baurechtszins nach 30 Jahren dem neuen Bodenwert anzupassen.

3. Der Baurechtszins: Er ist das Entgelt für den Verzicht des Eigentümers auf seine Rechte zur wirtschaftlichen Ausnützung des Grundstückes. Der Zinssatz beträgt 2 bis 5 Prozent des Grundstückwertes und kann je nach dem Verwendungszweck abgestuft werden. Damit die Interessen der gesellschaftlichen Gesamtheit gewahrt bleiben, muß in jedem Baurechtsvertrag von längerer Dauer eine periodische Revision des Baurechtszinses ausbedungen werden. Eine Herabsetzung unter die Selbstkosten der Stadt ist nur dann gerechtfertigt, wenn besondere Gründe sozialpolitischer Natur vorliegen.

4. Die Sicherstellung der Rechte des Grundeigentümers: Es sollte durch eine gesetzliche Präzisierung dafür gesorgt werden, daß der Anspruch des Eigentümers auf den Baurechtzins mit dinglicher Wirkung ausgestattet wird. Solange für Leistung und Gegenleistung nicht die gleiche Sicherheit vorhanden ist, wird das Baurecht nie eine ausgedehntere Anwendung erfahren.

5. Das Erlöschen des Baurechtes, Entschädigung für das Bauwerk: Die heutige schweizerische Lösung kann deshalb nicht befriedigen, weil sie für den Fall des Erlöschens keinen Entschädigungsanspruch für das Bauwerk anerkennt. Das bedingt eine allzu rasche Amortisation und führt damit zu einer Mietpreissteigerung jener Wohnungen, die auf der Grundlage eines Baurechtes erstellt werden. Es sprechen somit wohnungspolitische Gründe für die Zahlung einer Entschädigung für das Bauwerk.

Ausführungen über die *Verpfändung des Baurechtes* beschließen die Untersuchung über diese wenig bekannten und entschieden revisionsbedürftigen Artikel des ZGB.

Für den weitern Inhalt des umfassenden Gutachtens des Genossen Dr. Klöti müssen wir uns im Rahmen dieses knappen Artikels mit einigen wenigen Hinweisen begnügen. Jeder an den Fragen des kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsbaues interessierte Leser wird in den Abschnitten über *Maßnahmen zur Verhütung der Spekulation bei öffentlich unterstütztem Wohnungsbau, Baurecht oder Verkauf beim gemeinnützigen Wohnungsbau* und *Landerwerb* und städtische Finanzen sachkundigen Aufschluß erfahren. Auch die Frage der *Altstadtsanierung* wird eingehend gewürdigt.

Nach dieser gründlichen Abklärung des komplexen Problemkreises kommt Genosse Dr. Klöti zu den folgenden

Schlußfolgerungen.

Die ungenügende gesetzliche Regelung des Baurechtes macht es zu einem *unvollkommenen* Instrument kommunaler Boden- und Wohnungspolitik. Da ein ausgedehnter Landerwerb mit Rücksicht auf die städtischen Finanzen nicht möglich ist, empfiehlt sich eine *Änderung der kantonalen Steuergesetzgebung* im Sinne einer stärkeren Besteuerung der Grundrente aller Grundstücke. Unter den heutigen gesetzlichen Verhältnissen ist die *öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung* die beste Form zur dauernden Sicherung der Zwecke der Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaues. Sie ist allen rein privatrechtlichen Mitteln vorzuziehen und überall anzuwenden, wo es sich um die öffentliche Förderung des Wohnungsbaues handelt.

Der Stadtgemeinde sollte durch eine Änderung der städtischen Ausführungsbestimmungen betreffend die Anmerkung der Eigentumsbeschränkungen vom 23. September 1933 die Möglichkeit gegeben werden, durch den *Rückkaufsvorbehalt* nach mindestens 30 Jahren die neue Grundrente für das Gemeinwesen in Anspruch zu nehmen. Damit fällt der Hauptnachteil des Verkaufes städtischen Landes an gemeinnützige Wohngenossenschaften gegenüber der Bestellung von Baurechten dahin.

Schranken der Handels- und Gewerbefreiheit

Gedanken und Dokumente zur «Neuen Schweiz»

Von Werner Stocker

I.

In der Diskussion um die «Neue Schweiz» nimmt die *Handels- und Gewerbefreiheit* einen breiten Raum ein, ja sie bildet immer mehr die Kardinalfrage, um welche die Auseinandersetzung sich dreht. Dies aus verschiedenen Gründen. Einmal bildet unser Aktionsprogramm selbst im