

**Zeitschrift:** Bauen + Wohnen = Construction + habitation = Building + home : internationale Zeitschrift

**Band:** 15 (1961)

**Heft:** 7

**Rubrik:** Planung und Bau

### **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:** 15.10.2024

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

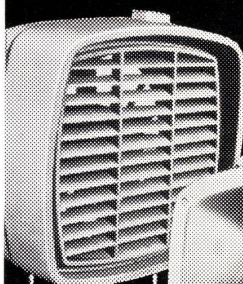
# Ventilatoren in Fenster einbauen!

**Günstigste und einfachste  
Lösung des Lüftungsproblems.**

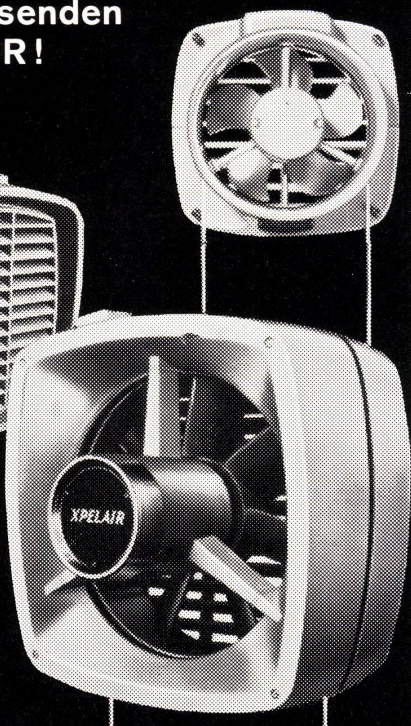
Dass es heute ein XPELAIR sein muss, ist uns ALLEN klar. Jetzt gilt es nur noch den richtigen Typ zu wählen. Für eine einwandfreie Entlüftung ohne Zugluft sollte die Luftumwälzung pro Stunde das 9-10fache des Rauminhaltes betragen.

**Für jeden Raum  
den passenden  
XPELAIR!**

V 354



V 380



**Bis 30 m<sup>3</sup> Rauminhalt**  
für Privatküchen, Dunkelkammern, WC, Badezimmer  
Type V 354 mit 310 m<sup>3</sup> Stundenleistung; in den wunder-  
vollen Pastellfarben zu jedem Interieur passend.

**Von 50-60 m<sup>3</sup> Rauminhalt**  
für Bar's, Büros, Labors, Wartezimmer, Ladengeschäfte,  
Type V 360 mit 425 m<sup>3</sup>/h Luftumwälzung.

**Bis ca. 100 m<sup>3</sup> Rauminhalt**  
für Cafés, Restaurants, gewerbliche Betriebe usw.,  
Type V 370 mit 850 m<sup>3</sup> Stundenleistung.

**Bis ca. 200 m<sup>3</sup> Rauminhalt**  
für Hotellerie, Gastgewerbe, Vortragssäle, Kinos und  
grössere gewerbliche Betriebe — das Top-Produkt:  
Den neuen XPELAIR V 380 mit 2 Drehzahlen und  
1700/1100 m<sup>3</sup>/h Luftumwälzung. Ultra moderne Form.

## XPELAIR

das Spitzenprodukt einer führenden Ventilatoren-Fabrik!

Wählen auch Sie für  
jedes Lüftungs-  
Problem im Rahmen  
dieses Programms  
vom Guten das BESTE:  
XPELAIR-  
Fensterventilator

Erhältlich beim  
Elektro- und  
Sanitär-Installateur

**BON** Senden Sie mir GRATIS  
Ihre interessantesten Pro-  
spekte über den  
100.000 fach bewährten  
XPELAIR.

Genauere Adresse:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**A. Widmer AG.**

Sihlfeldstr. 10, Zürich 3, Tel. (051) 33 99 32/34



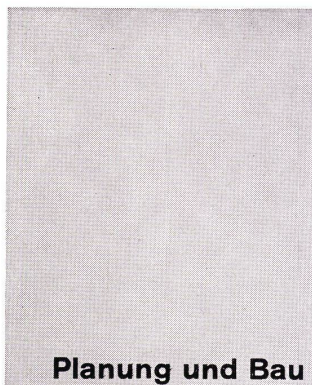
BW 1

samen Schutz von Frei- und Grün-  
flächen geachtet wird.

Vorgesehen ist hingegen ein Aus-  
bau der Vorschriften über Ausnah-  
mebewilligungen für eine höhere Be-  
bauung und für Hochhäuser. Der  
Regierungsrat beantragt dem Gro-  
ßen Rat, ausdrücklich festzusetzen,  
daß derartige Ausnahmebewilligun-  
gen unter anderem dazu führen sol-  
len, eine gegenüber der zonenmäßi-  
gen Bauweise bessere Überbauung  
mit vermehrten Freiräumen und  
Grünflächen zu schaffen. Dabei soll  
auch die heutige Praxis, die den  
Liegenschaftseigentümer verpflich-  
tet, die Frei- und Grünflächen durch  
Eintragung einer Dienstbarkeit zu-  
gunsten des Kantons dauernd zu  
sichern, im Gesetz verankert werden.

Störefried, der ein Geschäft machen  
will und vorläufig nicht verkauft,  
kann ein solches Unternehmen zum  
Scheitern bringen. — In Welwyn war  
es etwas einfacher, aber immer noch  
schwierig genug: Von drei Land-  
besitzern wurden freihändig 964 ha  
gekauft. Erst später wurde durch  
neue Landkäufe das Gebiet auf  
1840 ha erweitert.

In der Schweiz ist der Boden in viel  
kleinere Parzellen zersplittert als in  
England; Grundbesitze von 100 ha  
sind selten. Zum Glück kennt aber  
die Schweiz die Institution des Vor-  
kaufsrechts, die einen größeren  
Landkauf sehr erleichtert. Aber  
auch dann kann ein einziger Quer-  
kopf — er braucht nicht einmal an  
einen guten Fischfang zu denken,  
sondern möchte ganz einfach auf  
seinem ruhigen Landgütlein weiter  
wohnen — alle Anstrengungen zu-  
nichte machen. Niemand kann ge-  
zwungen werden, sein Land für eine  
neue Stadt zu verkaufen. Unter der  
heutigen Gesetzgebung kann nach  
meiner Auffassung an eine Expro-  
pation zugunsten einer neuen  
Stadt nicht gedacht werden.



**Planung und Bau**

Paul Bernoulli

## Landkauf— die Achillesferse großzügiger Planung

Ein größeres Stück Land in einer  
Hand, das ist beinahe immer die  
Voraussetzung für eine einheitlich  
geplante Baugruppe. Ganz selten  
nur gelingt es, eine Gruppe von  
Landbesitzern dazu zu bringen,  
einen gemeinsamen Bebauungsplan  
aufstellen zu lassen und das Areal  
so zu bebauen, daß das Resultat  
wirklich erfreulich ist. Handelt es  
sich um eine größere Anzahl Land-  
besitzer, sagen wir mehr als zehn,  
so scheitert ein derartiges Vorgehen  
wohl immer.

Wenn man daran arbeitet, ein neues  
Dorf oder gar eine neue Stadt zu  
bauen, so steht die Landfrage am  
Anfang. Eine neue Stadt, wie wir  
sie uns vorstellen, sorgfältig ge-  
plant, mit Geschick und Liebe durch-  
geführt, kann überhaupt nur auf  
einem Areal entstehen, das in einer  
Hand vereinigt ist. Wobei sehr wich-  
tig ist, daß die Stadt auch den Grün-  
gürtel besitzt, dessen Fortbestand  
gesichert ist.

Howard und seine Freunde waren  
beim Erwerb des Areals für Letch-  
worth ganz auf den guten Willen der  
Grundstückbesitzer angewiesen und  
auf die Geschicklichkeit der Grund-  
stückmakler, die 1540 ha von 15  
Eigentümern für die «First Garden  
City Ltd.» kauften. Ein einziger

Als während des Zweiten Welt-  
krieges die Zerstörungen in London  
den Anstoß gaben zum «Greater  
London Plan» von Abercrombie  
und damit auch zum Bau der neuen  
Städte in England, da war es ganz  
klar, daß der Landkauf für so große  
Unternehmungen, hinter denen die  
ganze Nation steht, nicht vom Zufall,  
dem guten Willen der Landbesitzer  
abhängig sein durfte. So bestimmte  
der «New Towns Act» von 1946 ge-  
nau das Vorgehen: Wenn die Regie-  
rung den Beschluß gefaßt hat, eine  
neue Stadt zu bauen und deren  
Gebiet bestimmt ist, so hat eine  
eingesetzte Kommission (in der  
auch die Landbesitzer vertreten  
sind) die Landpreise für alle Par-  
zellen nach dem Grundsatz festzu-  
setzen, daß die ortsüblichen Preise  
entsprechend der Nutzung im  
Augenblick des Stadtgründungs-  
beschlusses eingehalten werden.  
Zu diesen Preisen geht dann das  
Land in den Besitz der neuen Stadt-  
gemeinde über; es wird fortan auf  
bestimmte Fristen zu genau fest-  
gelegten Bedingungen verpachtet,  
aber nicht mehr verkauft. Es handelt  
sich also um Enteignung der ganzen  
Stadtzone, wobei der Landbesitzer  
voll entschädigt wird, aber aus dem  
Zufall, daß sein Land zu Bauland  
wird, kein Geschäft machen kann.

Enteignung — dies Wort hat für viele  
einen bösen Klang, es riecht nach  
Diktatur ... Diese Leute mögen be-  
denken, daß sich der Gemeindebe-  
sitz des Landes sehr wohl verträgt  
mit dem Prinzip der freien Wirt-  
schaft, die persönliches Eigentum  
anerkennt und schützt. Denn Land  
ist seiner Natur nach keine Ware;  
Land kann nicht, wie andere Waren,  
produziert und konsumiert werden.  
Land ist ein Monopol ersten Ranges.  
Privater Landbesitz ist ein Fremd-  
körper in einer wahrhaft freien Wirt-  
schaft. Wenn Land zur Ware degradiert  
wird und in Privatbesitz gerät,  
so entstehen die Schwierigkeiten,  
mit denen die Städtebauer in aller  
Welt einen verzweifelten Kampf  
führen.

Wenn glücklich ein großes Stück  
Land beisammen ist, groß genug,  
um eine neue Stadt nach unsern  
Idealen zu bauen, dann ist die erste



Auf diesem Flachdach eines Restaurants im Berner Oberland wurden die Fugen mit GOMASTIT ausgegossen und damit absolut wasserdicht gemacht.

## Gomastit: ein neuartiger Fugenkitt

Heute werden in den USA etwa 80% aller Neubauten, welche Metall- oder Glasfassaden aufweisen, mit Thiokolmassen abgedichtet. Als erste und einzige schweizerische Firma stellen wir unter dem Namen GOMASTIT solche Kittmassen her und führen auf Wunsch die Abdichtungsarbeiten mit erfahrenen Spezialisten selber aus. Die überlegenen Vorteile des GOMASTIT sind: Große Elastizität, Haftfestigkeit auf allen Baustoffen, absolute Beständigkeit gegen Sonne, Ozon, Wasser und Rauchnebel, sowie hohe Temperaturfestigkeit.

Nähere Angaben  
und Muster unverbindlich durch:



**Merz + Benteli AG**  
**Bern 18**

Abteilung Industrieklebstoffe  
Telefon 031 / 66 19 66

Voraussetzung erfüllt. Aber mehr nicht! Das lehrt ein Blick auf Sowjetrußland, wo ja 1917 alles Land entschädigungslos enteignet wurde, diese Voraussetzung also erfüllt war. Was geschah dann? Der gute Einfall, Ernst May aus Frankfurt zu holen mit einer Gruppe von Architekten (auch zwei Schweizer waren darunter), hat wohl seine Früchte getragen. Aber May ist längst entlassen ... In den gut 30 Jahren der Sowjet Herrschaft hat sich die Anzahl der über 100 000 Einwohner zählenden Städte vervielfacht, die Einwohnerzahl der Hauptstadt verdoppelt. Eine alles andere als gesunde Entwicklung, wenigstens nach meiner Ansicht. Erst der Besuch von Sir J. Osborne in Moskau hat es anscheinend dazu gebracht, daß nun dort ein bewußter Vorstoß gemacht wird in der Richtung «Neue Stadt». – Zum x-ten Mal zeigt sich, daß eine Gewaltherrschaft zufällig auch einmal etwas Gutes hervorbringen kann.

Wie man's nicht machen sollte beim Landkauf, das kann ich leider laufend in einer mir gut bekannten finnischen Stadt verfolgen. Sie kauft dauernd Land zu hohen Preisen. Denn alles Land, das irgend einmal, und sei es auch im Gegensatz zum Generalplan, doch noch bebaut werden könnte, wird trotz Einspruch des Stadtplanamtes als Bauland taxiert! Die teuer gekauften Ländereien werden billig wieder verkauft, angeblich um die privaten Grundstückspreise in Schach zu halten. Mit dem Erfolg, daß kilometerweise Baulücken jahrzehntelang unbebaut bleiben, weil wegen des billigen Landangebots der Gemeinde keine Nachfrage für private Grundstücke mehr vorhanden ist.

Für die Entwicklung in der Schweiz scheint es nötig, durch Gesetzgebung bessere Möglichkeiten zu schaffen als das Vorkaufsrecht in der heutigen Form, damit eine Gemeinde ein Gebiet für eine neue Stadt kaufen kann. Die großartige Tatsache, daß die Kantone selbstständig sind, sollte ausgenutzt werden, um in einem unsern Ideen besonders günstig gesinnten kleinen Kanton ein Gesetz durchzubringen, wonach bei jeder Handänderung die fragliche Parzelle zuerst der Gemeinde angeboten werden muß. Um Mißbräuche zu erschweren, wäre die Bestimmung aufzunehmen, daß der Kaufpreis den durchschnittlich in den letzten zehn Jahren versteuerten Betrag höchstens um beispielsweise 20 Prozent übersteigen darf. Um außerdem ein aktives Vorgehen zu ermöglichen, müßte dies Gesetz zum Zweck der Gründung einer neuen Stadt der Kantonsregierung das Recht geben zur Enteignung mit voller Entschädigung.

Die Krone, in der Schweiz die Bürgergemeinde, hat seinerzeit das Land der europäischen Völker besessen. Die Zurückführung des Landes in den Besitz der Allgemeinheit ist unendlich viel schwerer als der Verkauf von Staats- und Gemeinland. Aber der Rückkauf ist notwendig und sollte überall trotz der enormen Schwierigkeiten in Angriff genommen werden. Denn immer mehr zeigt sich, wie recht Bertrand Russel hat, wenn er schreibt: «Wenn die Menschen klug wären, würden sie sofort den Boden zu Staatseigentum machen!»

## Praktische Erfahrungen beim Kauf großer Landkomplexe<sup>1</sup>

Grundstückhändler und Bodenspekulanten seien gemeinhin ausgekochte Schlaumeier, und der Landeigentümer, der Bauer, der gerne verkaufen möchte, tue, als ob er's gar nicht eilig habe. Mit Leuten dieser Art gelte es fertig zu werden, und dazu könnten nur die geriebene Listen taugen. Das ungefähr ist das Bild, das man sich nach der landläufigen Meinung vom Grundstückmarkt macht, wenn man Wege sucht, um größere Landkomplexe in einer Hand zu vereinigen und dabei durch die Aufgabenstellung gezwungen ist, das Land zu einem niedrigen Preis zu erwerben.

Die Erfahrungen, die beim Landerwerb für die Fabrik-Neubauten der Brown-Boveri & Cie. im Birrfeld gemacht wurden, weisen andere Wege. Sie sind ermutigend, denn sie beweisen den Erfolg von Prinzipien, die grundsätzlich überall angewendet werden können, wo überhaupt das gewünschte Land in den nötigen Ausmaßen vorhanden ist.

Es dürfte sich beim Landerwerb für die Anlage Birrfeld um die wohl größte kompakte Grundfläche handeln, die in den letzten Jahren in unserem Lande von privater Hand zu Bauzwecken erworben wurde, nämlich um 420 000 m<sup>2</sup> Industrieland und weitere 150 000 m<sup>2</sup> Boden in der Wohnzone. Eine derartige Fläche parzellenweise mit viel List und Heimlichkeit, allenfalls noch mit vorgeschickten Dunkelmännern zu erwerben, muß sich bei näherer Überlegung als ausgeschlossen erweisen. Der Käufer würde sich selbst die Preise treiben, und das massive Dazwischentreten der Spekulation könnte er kaum verhindern.

Es kommt beim Kauf, beim günstigen Kauf, alles auf die Einstellung des Verkäufers an. Diese Banalität verdient nähere Betrachtung: Damit der Landeigentümer auf den gewünschten Termin zu dem vom Käufer bestimmten Preis verkaufswillig ist, müssen triftige Gründe vorhanden sein. Diese Gründe müssen ihm sagen, daß es keinen Wert hat zuzuwarten, in der Hoffnung, später für sein Land mehr zu lösen.

Der präsumptive Verkäufer muß darum das Bauprojekt kennen, er muß es bejahen und an dessen Verwirklichung glauben. Jeder Zweifel in diesen Punkten könnte dazu führen, in spekulativer Weise abzuwarten. Auf der Gegenseite setzt das voraus, daß der Käufer mit vollkommener Offenheit die Zweckbestimmung des Kaufes bekannt gibt. Gleichzeitig muß er über sich selbst, seinen Realisierungswillen und seine Zahlungsfähigkeit Aufschluß geben. Für ihn, der unzählige Parzellen zu einer lückenlosen Fläche vereinigen will, heißt es: «Alles oder nichts!» Diese Maxime muß er auch dem Verkäufer klarmachen, so nämlich, daß sie auch für jenen gilt, freilich in der abgewandelten Form: «Jetzt oder nie!»

<sup>1</sup> Aus «Die neue Stadt» Nr. 2, herausgegeben von der Gesellschaft «Neue Stadt», Zürich 1960.

# SCHMIDLIN

SK 60 die neue, moderne, widerstandsfähige Fertig-Türe

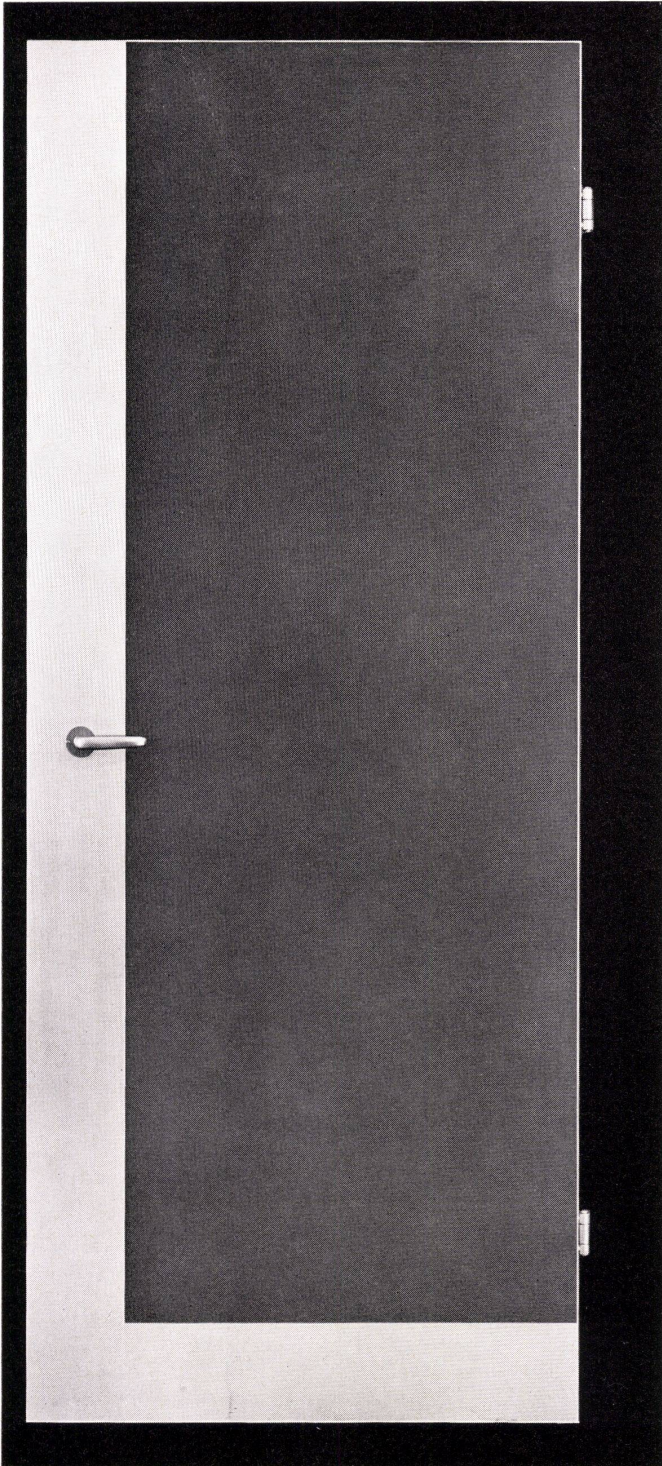
Das fertige SK-Türblatt kann dank der ausgereiften und soliden Konstruktion unmittelbar vor Bezug der Räumlichkeiten eingesetzt werden und bedarf keinerlei Nachbehandlung.

Die SK Fertig-Türe ist speziell geeignet für Büros, Labors, Spitalbauten und Lehranstalten. Die Farbauswahl und mehrere Arten von Flächenbelägen lassen - zusammen mit dem unverwüstlichen Aluminium-Kantenprofil - hohe ästhetische Wirkungen erzielen. Die beidseitige, breite Aluminiumabdeckung bietet zudem noch einen zusätzlichen Schutz. Die SK Fertig-Türe kann in der Größe jedem Wunsche angepaßt werden.

Für den Wohnungsbau empfehlen wir unsere preisgünstige Normtüre. Beide Typen sind auf Stahlzargen und Holzfutter montierbar.



Hans Schmidlin AG, Holz- und Metallbau, Aesch/Basel, Zürich, Genf  
Aesch/Basel 061-823282 Zürich 051-473939 Genf 022-259580



In dieser Absicht hatte die Bauherrin im Birrfeld sämtliche Grundbesitzer des in Frage kommenden Gebietes und die Gemeindebehörden zu einer Orientierung und Aussprache eingeladen. Es wurde das Projekt besprochen und vor allem die Absicht deutlich gemacht, alle Verkäufer gleich zu behandeln. Ohne daß die Realisierung dieser Absicht glaubhaft gemacht worden wäre, wären Verzögerungsmanöver und Preistreiberi unvermeidlich gewesen. Das rechtliche, zugleich psychologisch wirksame Mittel zur Verdeutlichung dieser Absicht ist der bedingte Kaufvertrag, der den Verkäufer bindet, den Preis festsetzt, dessen Inkrafttreten aber vom Käufer bestimmt werden kann, dann nämlich, wenn die vertraglich gebundenen Grundstücke die vom Käufer gewünschte Fläche bedecken. Vereinfacht heißt die Bedingung: Der Vertrag wird nur dann wirksam, wenn alle in Frage kommenden Nachbar-Grundstücke durch Verträge mit den gleichen Bedingungen gebunden werden. So kann der Käufer verhindern, daß man ihm von Parzelle zu Parzelle höhere Preise diktiert, er behält den Preis in der Hand. Der Verkäufer seinerseits hat die Gewähr, daß in einem späteren Zeitpunkt nicht höhere Preise erzielt werden können. Eine indirekte Hilfe entstand dem Käufer dadurch, daß jeder verkaufswillige Kontrahent seinen nachbarlichen Einfluß wirken läßt, um auch seine Nachbarn zum Verkaufe zu bewegen.

Wichtig ist, daß der Käufer sich keinesfalls vertraglich den Rückzug verunmöglicht, solange er nicht über den ganzen gewünschten Bereich verfügt. Erst dann läßt er mit einem Schlage alle Verträge wirksam werden, erst dann kann auf dem Grundstückmarkt eine Situation entstehen, die sich von derjenigen vor seinem ersten Auftreten unterscheidet.

Natürlich waren auch bei dem geschilderten Vorgehen zahlreiche Widerstände zu überwinden, Schwierigkeiten zu beseitigen und Wünsche zu befriedigen. Um eine Fläche von annähernd 600 000 m<sup>2</sup> zu vereinigen, sind insgesamt über 1 000 000 m<sup>2</sup> unter Vertrag genommen und teilweise wieder abgetauscht worden, bis schließlich, nach Abschluß von etwa 75 Einzelverträgen, die arrondierte Fläche in einer Hand war. Trotzdem nahm der ganze Erwerb nur wenige Monate in Anspruch, was dem Geschick der Käuferin, aber auch der Aufgeschlossenheit der Verkäufer ein gutes Zeugnis ausstellt. Einen nicht zu unterschätzenden Einfluß hat zweifellos auch die gleichzeitig in die Wege geleitete Regionalplanung für das ganze Gebiet ausgeübt. Die BBC als Bauherrschaft und Hauptinteressierte gehörte der neuen Regionalplanungsgruppe zwar nicht als Mitglied an, war jedoch an allen Stadien des Verfahrens beteiligt. (Vgl. Hans Marti: Die städtebauliche Entwicklung im Birrfeld, Schweiz. Bauzeitung, 78. Jg., Heft 8, S.127 bis 132).

Nicht jeder Projektverfasser wird über die Mittel verfügen, die ein großes Industrie-Unternehmen zum freihändigen Erwerb einsetzen kann.

Das Prinzip der vertraglichen Bindung des ganzen Komplexes vor der

Konkretisierung auch nur eines einzigen Landkaufes kann jedoch auch in anderer Form durchgeführt werden. Anstelle des Eigentumswechsels tritt die gegenseitige Verpflichtung aller Grundeigentümer, eventuell der Gemeinden und weiterer Interessierter, insbesondere der Projektverfasser. Anreiz zum Einwurf des Grundeigentums in eine Gemeinschaft muß die Überzeugung sein, daß mit dieser Bindung, aber nur mit dieser Bindung, etwas gewonnen werden kann und daß ein spekulatives Beiseitestehen überhaupt nichts einbringt. Der Flächenbestand einer derartigen Gemeinschaft und die laufende Verwirklichung der Bauvorhaben müssen durch Vorkaufsrechte gesichert werden. Eine gewisse Erleichterung für die Errichtung einer Gemeinschaft dieser Art bildet das baurechtliche Institut der zwangsweisen Bauland-Umlegung in Gebieten, für die ein Bebauungsplan gilt, wie das zum Beispiel im Kanton Aargau der Fall ist. Auch für diese Art des Vorgehens sind Offenheit über das Projekt und die Vertrauenswürdigkeit der Initianten unerlässlich.

H.R.T.



Aus der  
Nachbarschaft

## Maßstäbe

Aus dem Tagebuch von Max Frisch im Suhrkamp Verlag, Frankfurt am Main, 1950

### Maßstab

«Genau vor hundert Jahren fuhr die erste Eisenbahn in unserem Land; dreißig Kilometer in der Stunde. Es ist klar, daß es dabei nicht bleiben konnte. Das Kennzeichen dafür, daß wir unser Tempo überschritten haben, ist das Ungenügen, das wir jedesmal empfinden, wenn ein anderer Wagen uns vorfährt; zwar fahren wir selber schon so, daß mein Erlebnis nicht mehr folgt; in der Hoffnung aber, das verlorene Erlebnis einzuholen, geben wir nochmals Gas. Es ist das luziferische Versprechen, das uns immer weiter in die Leere lockt. Auch der Düsenjäger wird unser Herz nicht einholen. Es gibt, so scheint es, einen menschlichen Maßstab, den wir nicht verändern, sondern nur verlieren können. Daß er verloren ist, steht außer Frage; es fragt sich nur, ob wir ihn noch einmal gewinnen können und wie.»

### Wahrheit sagen

«Man begnügt sich damit, daß man dem andern einfach seine Meinung sagt; man bemüht sich zugleich um ein Maß, damit sie den andern nicht umwirft, sondern ihm hilft; wohl hält man ihm die Wahrheit hin, aber so, daß er hineinschlüpfen kann.»