

Richtlinie für eine kommende Bodenpolitik

Autor(en): **[s.n.]**

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): **15 (1961)**

Heft 10: **1930-1960**

PDF erstellt am: **05.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-330877>

Nutzungsbedingungen

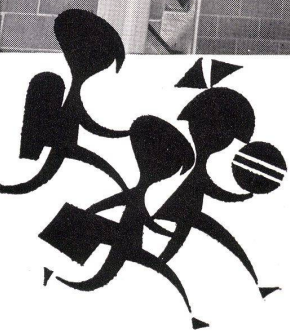
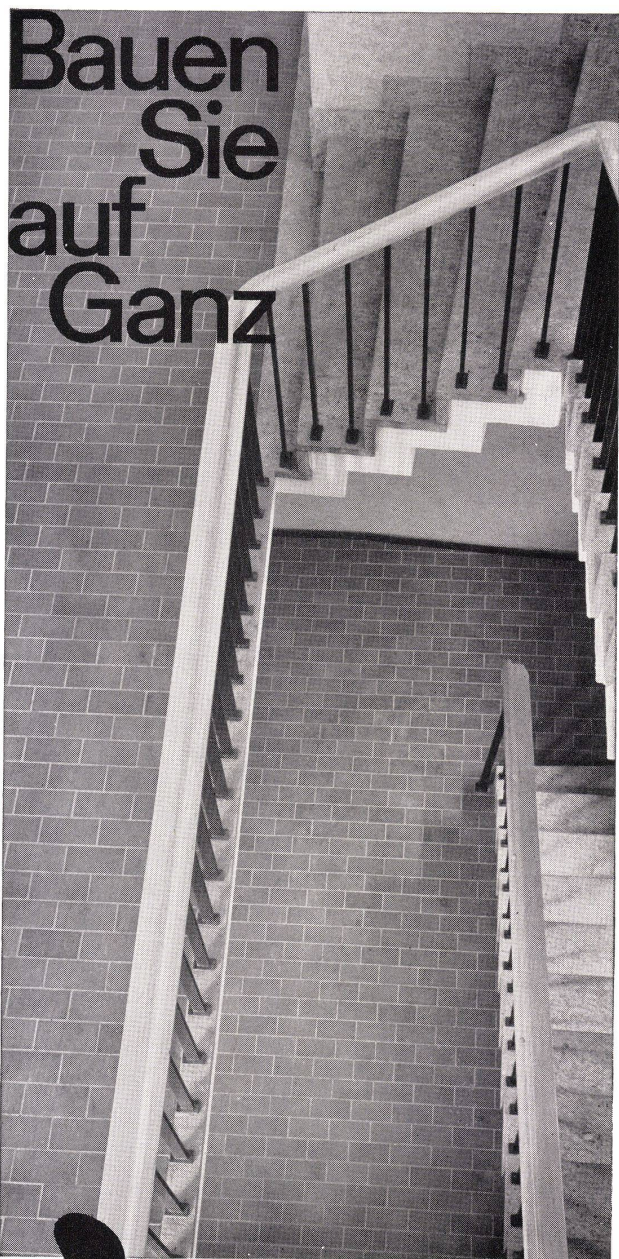
Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

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.



Klinker-Bodenplatten

unerreicht punkto Solidität, leichter Pflege und Bewährung. Ein Klinkerboden wirkt modern, ist fusswarm und gleitsicher und nützt sich praktisch kaum ab. Zahlreiche Farbtöne und Formate eröffnen dankbare Gestaltungsmöglichkeiten.

Ganz & Cie Embrach AG

Keramische Industrie Embrach
 Telefon 051 / 96 22 62
 Techn. Büro Zürich Rennweg 35
 Telefon 051 / 27 74 14



Unser Fabrikationsprogramm umfasst:
 Ornamentbodenplatten in div. Typen
 glasierte Wandplatten
 glasiertes Mosaik
 Klinker-Sichtverblender
 Steinzeug-Bodenbelags-Mosaik
 Kachelöfen und Cheminées

Verlangen Sie Dokumentation

Richtlinien für eine kommende Bodenpolitik¹

Begriff der Bodenpolitik

Als Bodenpolitik im weitern Sinne können alle Formen des Eingreifens der üblichen Hand in den Grundstückverkehr und die Bodennutzung bezeichnet werden. In einem engeren Sinne kann sie definiert werden als Inbegriff der gemeindlichen Maßnahmen, welche die Versorgung mit kommunalem und künftigem kommunalen Boden und dessen Verwertung zum allgemeinen Wohl zum Gegenstand haben und es der Gemeinde ermöglichen, einen gewissen Einfluß auf den Grundstuckmarkt und dessen Preisgestaltung auszuüben. Unter der üblichen Hand wird im folgenden jeweils die Gemeinde verstanden, wobei jedoch darauf hinzuweisen ist, daß Bodenpolitik natürlich auch von seiten der Kantone betrieben werden soll. Die Rechtsgrundlagen des Gemeinwesens bietet:

1. das Privatrecht. Die Gemeinde kann nach den Vorschriften des Sachen- und Obligationenrechts Land erwerben und verwerten. Die sich daraus ergebenden Maßnahmen bilden den Hauptgegenstand der nachstehenden Richtlinien;
2. das übliche Recht, speziell das Baupolizeirecht. Es enthält die Vorschriften, die eine Beschränkung des privaten Grundeigentums im Interesse einer planmäßigen Verwertung des Kulturlandes erlauben. Es handelt sich vor allem um die Rechtsstatze über den Erlaß von Bauordnungen, Überbauungs- und Zonenplänen. Angesichts der von Kanton zu Kanton verschiedenen Rechtsgrundlagen auf diesem Gebiet kann dieser Fragenkomplex nur in Form einer generellen Übersicht über die grundsätzlichen Möglichkeiten behandelt werden.

Zielsetzung der Bodenpolitik

Zweck einer richtig verstandenen kommunalen Bodenpolitik ist ganz allgemein die Einflußnahme der Gemeinde auf den Grundstückverkehr und die Bodennutzung im Interesse des üblichen Wohles. Dazu gehören insbesondere

1. die Reservation von Grundbesitz für die Erfüllung gemeindeeigener und anderer üblicher Aufgaben wie
 - a) Anlegung und Erweiterung der Verkehrswege,
 - b) Schaffung von Grünflächen, Sport- und Spielplätzen (siehe Anleitung für die Erstellung von Turn-, Spiel- und Sportanlagen, Polygraphischer Verlag Zürich, 1946),
 - c) Errichtung üblicher Gebäude und Anlagen,
 - d) Erstellung kommunaler Wohnungsbauten,
 - e) Erhaltung von Aussichtspunkten und andern aus Gründen des Natur- und Heimatschutzes wertvollen Geländen und Gebieten;
2. die Beschaffung und Erschließung von Boden zur Abgabe an Private für

die Errichtung von Wohn-, Gewerbe- und Industriebauten;

3. die Regelung der Bodennutzung nach planerischen Gesichtspunkten, speziell auch die Erhaltung des baurlichen Grundbesitzes in Landgemeinden;

4. die Bekämpfung der Bodenspekulation durch Tiefhalten der Bodenpreise.

Mittel und Wege zur Verwirklichung der Bodenpolitik

I. Auf Grund des Privatrechts

Landerwerb

Entscheidende Grundlage der bodenpolitischen Betätigung der Gemeinde ist die planmäßige Erweiterung des Gemeindegrundbesitzes. Der vorsorgliche Erwerb von Grund und Boden ist die Voraussetzung für die Verwirklichung der im zweiten Kapitel umschriebenen Ziele. Die Gemeinde soll Land kaufen, wann und wo immer das zu angemessenen Bedingungen möglich ist. Vergleichsweise sei erwähnt, daß nach statistischen Erhebungen in 180 schweizerischen und ausländischen Ortschaften der gemeindeeigene Grundbesitz im Mittel etwa 20% der Gesamtbodenflache beträgt. Für den Erwerb fallen im übrigen nicht nur Grundstücke im eigenen Gemeindegebiet, sondern unter Umständen für Abtauschzwecke auch solche in Nachbargemeinden in Betracht. So wertvoll ein möglichst großer Grundbesitz für eine erfolgreiche Bodenpolitik ist, darf die Gemeinde doch nie der Versuchung erliegen, Land um jeden Preis zu kaufen. Im Interesse der Tiefhaltung der Bodenpreise soll der Landerwerb stets nur zu verantwortbaren finanziellen Bedingungen getätigt werden. Die Bezahlung von Höchstpreisen ist tunlichst zu vermeiden. Das übliche Interesse, das sie vertritt, und die Solvenz, für die sie bürgt, verleihen der Gemeinde als Kauffer auf dem Grundstuckmarkt eine bevorzugte Stellung. Auch der Umstand, daß ihre Käufe meist größere Komplexe zum Gegenstand haben, ermöglicht ihr in der Regel die Erzielung eines niedrigen Preises. Zudem ist sie eher in der Lage, günstige Konjunkturen abzuwarten. Wo sie zur Errichtung eines üblichen Werkes ein bestimmtes Areal kurzfristig benötigt, sollte sie die Inanspruchnahme des Enteignungsrechtes nicht scheuen, wenn die Eigentümer die Zwangslage finanziell auszunützen versuchen. Im allgemeinen ist natürlich zu berücksichtigen, daß die ständig zunehmende Verknappung des Kulturlandes Hand in Hand mit einem weitern Ansteigen der Bodenpreise geht, das nur zum Teil die Folge der allgemeinen Geldentwertung ist. Frühzeitige Landkäufe sind daher auf weitere Sicht fast immer vorteilhaft. Zur Erleichterung der Finanzierung ist die Anlage von besonderen Fonds zu empfehlen, die unter anderem auch durch Überschuss aus der Verwertung von Bauland gespeisen werden können. Sodann soll im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten versucht werden, die Forstreserven der Ortsbürgergemeinden dem vorsorglichen Landerwerb dienstbar zu machen. In Frage kommt auch die Beschaffung von Mitteln auf dem Anleienswege. Zur Ausnützung günstiger Gelegenheiten im Liegenschaftsverkehr ist in der Regel rasches Handeln geboten. Die als Kaufferin auftretende Gemeinde ist hier häufig benachteiligt, weil der

¹ Herausgegeben von der Regionalplanungsgruppe Nordwestschweiz. Der Aufsatz kann als Broschüre bezogen werden.

SCHMIDLIN

SK 60 die neue, moderne, widerstandsfähige Fertig-Türe

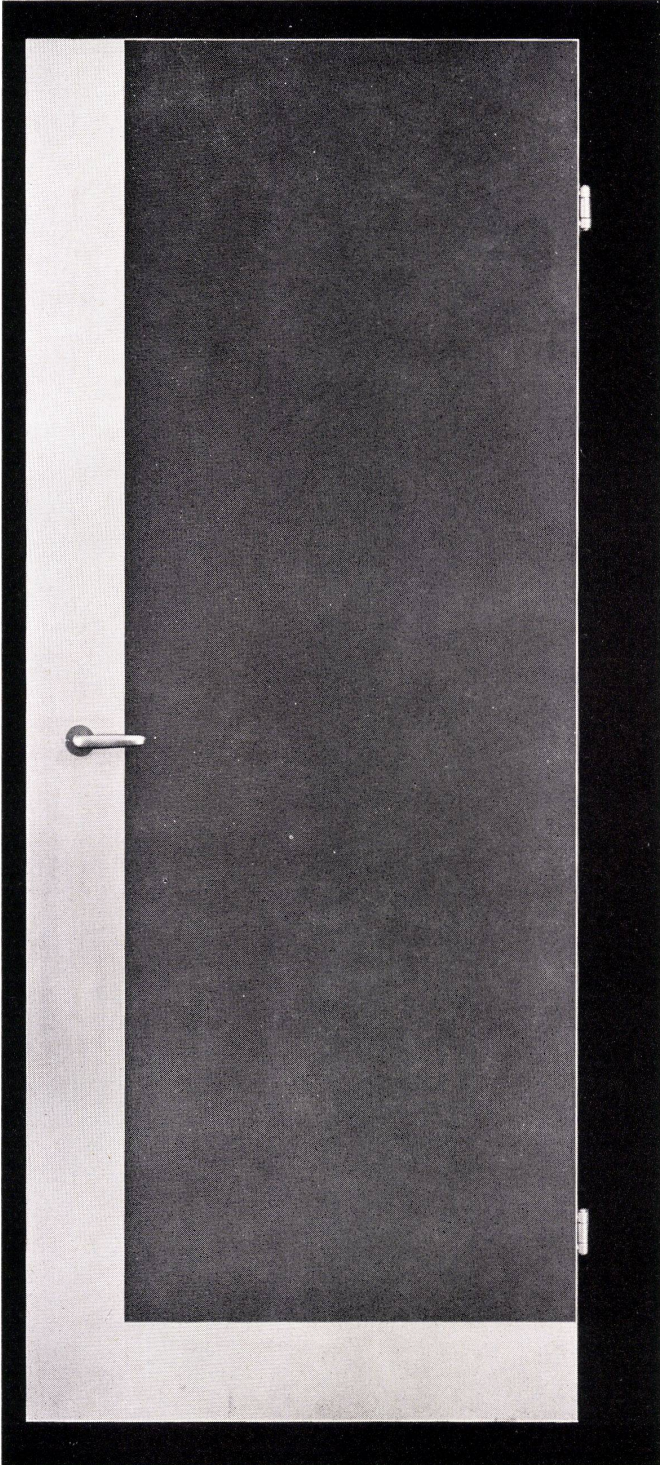
Das fertige SK-Türblatt kann dank der ausgereiften und soliden Konstruktion unmittelbar vor Bezug der Räumlichkeiten eingesetzt werden und bedarf keinerlei Nachbehandlung.

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



Gemeinderat Kaufverträge nur unter Vorbehalt der Genehmigung durch die Gemeindeversammlung abschließen kann. Die sich daraus ergebende Periode der Ungewißheit und die Abneigung gegen eine öffentliche Diskussion des Geschäftes veranlassen manchen Verkäufer, einem privaten Kaufsinteressenten vor der Gemeinde den Vorzug zu geben. Um diese Nachteile auszuschließen, sind verschiedene Gemeinden dazu übergegangen, dem Gemeinderat eine generelle, auf ein Jahr oder eine Amtsperiode befristete Vollmacht für Erwerb und Veräußerung von Grundeigentum zu erteilen. Diese Regelung hat sich gut bewährt und ist sehr zu empfehlen.

Verwertung des kommunalen Grundbesitzes

Der Erwerb von Grund und Boden durch das Gemeinwesen soll nicht Selbstzweck, sondern Mittel zum Zweck sein. Soweit das erworbene Land nicht für die Erfüllung gemeindeeigener Aufgaben, wie sie im zweiten Kapitel, Ziffer 1, summarisch aufgezählt sind, benötigt wird, soll es daher der privaten Nutzung wieder zugeführt werden. Das kann geschehen durch Wiederverkauf, die Abgabe im Baurecht und durch Tausch. Den Zeitpunkt der Überführung von Bauland in die private Nutzung wird die Gemeinde nach den Gesichtspunkten einer rationellen Erschließung des gesamten Baugebietes unter besonderer Berücksichtigung eines zweckmäßigen Ausbaues der kommunalen Versorgungsbetriebe bestimmen.

Verkauf

a) Allgemeine Vertragsbedingungen. Soll die Veräußerung von Gemeinde-land an Private ihren Zweck als Mittel der Bodenpolitik erfüllen, so kommt sie nur in Form des gebundenen Verkaufs in Frage, das heißt mit der Beifügung der Bedingungen und Auflagen, die zur Erreichung der erstrebten bodenpolitischen Ziele dienlich und erforderlich sind. Die Nebenbestimmungen gruppieren sich nach den verfolgten Zwecken:

aa) Nebenbestimmungen im Interesse der Planung. Der Besitz größerer, zusammenhängender Bodenflächen ermöglicht es der Gemeinde, auf rein privatrechtlichem Wege und in wirksamerer Weise, als dies gewöhnlich durch öffentlich-rechtliche Planungsinstrumente (Bauordnung, Überbauungs- und Zonenplan usw.) geschehen kann, eine befriedigende bauliche Entwicklung ganzer Quartiere herbeizuführen. Bei der Veräußerung von Gemeinde-land an Private zu Bauzwecken wird die Gemeinde in die Kaufverträge die entsprechenden Bedingungen und Auflagen hinsichtlich Bauart, Bauhöhe, Grenzabständen, Umgebungsarbeiten usw. aufnehmen, und zwar im Sinne einer Ergänzung der bestehenden baupolizeilichen Vorschriften.

bb) Nebenbestimmungen zur Einschränkung der Bodenspekulation. Die Gemeinde muß sich dagegen sichern, daß der Käufer das erworbene Land spekulativ verwertet. Dies geschieht am besten durch Einräumung eines Rückkaufrechtes der Gemeinde zum Verkaufspreis, abzüglich sämtlicher Vertragskosten und Nebenauslagen, für den Fall, daß das Grundstück nicht innerhalb einer bestimmten Frist (ein bis zwei Jahre) bedingungsgemäß überbaut wird.

Bei Plätzen für Mehrfamilienhäuser soll überdies die spekulative Weiterveräußerung der überbauten Parzellen erschwert werden. Das kann durch die Begründung eines Rückkaufrechtes in Verbindung mit einem Vorkaufrecht zugunsten der Gemeinde auf dem baulich ausgenutzten Objekt erreicht werden. Diese Rechte sind im Grundbuch vorzumerken, was gemäß Art. 681 ZGB längstens für zehn Jahre möglich ist.

b) Der Verkaufspreis. Bei Bestimmung des Verkaufspreises ist auszugehen vom Grundsatz, daß der Erwerb von Grund und Boden durch die Gemeinde nicht in spekulativer Absicht erfolgen darf. Die Gemeinde soll daher grundsätzlich beim Weiterverkauf keinen Gewinn erstreben, sondern lediglich für die Deckung aller Selbstkosten sorgen. Zu diesen gehören der Erwerbspreis nebst Vertragskosten, Kapitalverzinsung (abzüglich allfälliger Pachterlös), die Erschließungskosten (unter Abzug eines angemessenen Gemeindeanteiles). Im Interesse einer regulierenden und die Spekulation bekämpfenden Bodenpreispolitik ist es richtig, wenn bei Berücksichtigung des Erwerbspreises nicht einfach von dem für den konkreten Abschnitt effektiv ausgelegten Betrag ausgegangen wird, sondern von einem mittleren Kaufpreis der gesamten kommunalen Baulandreserve, abgestuft natürlich nach Lage, Form, Qualität und Ausnutzungsmöglichkeit der zu verkaufenden Grundstücke; maßgebend wäre somit eine Art durchschnittlicher «Quartierpreis». Wo die ermittelten Selbstkosten wesentlich unter dem im privaten Grundstückverkehr üblichen Preise liegen, kann ein angemessener Zuschlag zum Verkaufspreis gemacht und der Überschuß in einen Fonds für künftigen kommunalen Landerwerb gelegt werden.

Abgabe im Baurecht

a) Gesetzliche Regelung und wirtschaftliche Bedeutung. Im Gegensatz zu Deutschland und Österreich, wo über das Baurecht spezielle Gesetze erlassen worden sind, ist bei uns dieses Rechtsinstitut in zwei einzigen Artikeln des ZGB (Art. 675 und 779) geordnet. Soll das Baurecht in größerem Umfange für die öffentliche Boden- und Wohnungspolitik verwendet werden, bedarf der knappe gesetzliche Inhalt in weitgehendem Maße der Ergänzung durch den Baurechtsvertrag. Das Baurecht im Sinne von Art. 675 und 779 ZGB ist eine Form der Bodenleihe, durch die der Grundeigentümer einem anderen für längere Dauer das Recht zur Erstellung von Bauten auf seinem Grund und Boden einräumt. Mangels entgegenstehender Vereinbarung ist dieses Recht übertragbar und vererblich. Das Baurecht ist wirtschaftlich ein Mittelding zwischen Eigentum und Miete, rechtlich eine Dienstbarkeit. Der Baurechtsberechtigte ist Eigentümer des Bauwerkes, dagegen aber nur Benutzer des Bodens, wofür er einen Bodenzins schuldet, der wirtschaftlich betrachtet wie ein Mietzins aussieht.

Die wirtschaftliche Bedeutung, die dem Baurecht als Instrument der kommunalen Boden- und Wohnungspolitik zukommt, liegt darin, daß das Grundeigentum der Gemeinde in seinem Bestande erhalten, das heißt nicht veräußert wird, aber doch wirtschaftlich sachgemäß ausgenutzt werden kann. Indem durch

Instal



«Eternit»-Installationsrohre sind rostfrei, schallhemmend und rasch montiert
Ihre Innenwand ist völlig glatt

Eternit AG Niederurnen

das Baurecht rechtlich ermöglicht wird, daß Dritte auf kommunalem Boden Gebäude errichten und zu eigen haben können, gegen Bezahlung des jährlichen Bodenzinses, ist es der Gemeinde möglich, ihren Grundbesitz in sachgemäßer Weise auszunützen, ohne daß sie das Eigentum am Boden verliert. Nach Ablauf der Dauer des Baurechtsvertrages fällt das Bauwerk an den Grundeigentümer, und dieser kann wieder frei über den Boden verfügen.

b) Die Verbreitung des Baurechtes in der Schweiz und die damit gemachten Erfahrungen. Als Instrument der kommunalen Boden- und Wohnungspolitik hatte das Baurecht in der Schweiz bis vor rund 25 Jahren nur eine bescheidene Verbreitung erfahren. Die Gründe sind in der sparsamen gesetzlichen Regelung des Baurechtes, in einer gewissen Abneigung der Bevölkerung, im Baurecht zu bauen, und nicht zuletzt in den Belehnungsschwierigkeiten für die im Baurecht zu erstellenden Bauten zu suchen. Veranlaßt durch die immer stärker in Erscheinung getretene Boden- und Liegenschaftsspekulation sowie die stets zunehmende Landverknappung sind nun im Laufe der letzten Jahre immer mehr Gemeinden mit Erfolg dazu übergegangen, das Baurecht wesentlich mehr anzuwenden. Im besonderen wird das Gemeindeland für Mehrfamilienhäuser vielfach nicht mehr verkauft, sondern nur noch im Baurecht abgegeben. Damit soll der Spekulation mit dem Boden wirksam entgegengetreten, sollen die Mietzinse tief gehalten und der Gemeinde der Wertzuwachs des Landes und die spätere Verfügungsfreiheit gesichert werden.

Da das Baurecht in der Schweiz erst seit 1912, dem Zeitpunkt des Inkrafttretens des Zivilgesetzbuches, gesetzlich verankert ist, verfügt unser Land (im Gegensatz zu andern Ländern) noch über keine große Praxis mit diesem Institut. Die vorläufigen Erfahrungen, die verschiedene Gemeinden gemacht haben, sind nach den bei einer kürzlichen Rundfrage erhaltenen Auskünften recht gut. Im besonderen scheinen sich auch die Belehnungsschwierigkeiten für die Finanzierung von Baurechtsbauten in letzter Zeit wesentlich vermindert zu haben.

c) Der Baurechtsvertrag. Die knappe gesetzliche Regelung des Baurechtes muß durch entsprechende Sorgfalt in der Ausarbeitung der Baurechtsverträge und in der Auswahl der Vertragspartner kompensiert werden. Vernünftige Vertragsbedingungen sollen im übrigen dazu beitragen, daß bei der Abgabe des Landes im Baurecht die Belehnung nicht erschwert wird und die Bauinteressenten wie unter dem Regime der Landverkäufe zu möglichst vorteilhaften Bedingungen Wohn- und Arbeitsstätten erstellen können. Zusammenfassend können für die Ausarbeitung des Baurechtsvertrages folgende Richtlinien gegeben werden:

aa) Die Form: Für den Vertrag, durch den das Baurecht begründet wird, genügt die schriftliche Form, da es sich um die Errichtung einer Grunddienstbarkeit handelt. Die Vorsicht gebietet jedoch, den Bestellsungsvertrag immer öffentlich beurkunden zu lassen.

bb) Dauer des Baurechtes: Für Wohnbauten wird eine mittlere Ver-

tragsdauer von 80 bis 100 Jahren, für Industrie- und Gewerbebauten sowie Sportanlagen von 30 bis 80 Jahren empfohlen. Dabei kann die Möglichkeit der Verlängerung nach Ablauf der Vertragsdauer vorgesehen werden. Eine unbegrenzte Dauer, die an sich möglich ist, kann nicht befürwortet werden, da sie der Gemeinde die Verfügung über den Boden endgültig entziehen und damit der Zielsetzung der Bodenpolitik widersprechen würde. Andererseits darf sie im Interesse der Baurechtsberechtigten nicht zu kurz bemessen werden.

cc) Der Baurechtszins: Für die Überlassung des Bodens hat der Baurechtsberechtigte eine periodisch zu entrichtende Entschädigung, den Baurechtszins, zu bezahlen. Für dessen Berechnung wird normalerweise von einem mittleren Verkehrswert des Bodens ausgegangen, der in der Regel wesentlich unter dem Werte liegt, wie er im freien Handel und unter Ausnützung der Konjunktur gelöst werden könnte. Von diesem Bodenwert wird ein Zins berechnet, der für Wohnbauten ungefähr dem Zinsfuß der Kantonalbank für erste Hypotheken entsprechen soll, für Industrie- und Gewerbebauten etwas höher ist. Zu empfehlen ist eine Anpassung des Bodenzinses an veränderte Währungs- und Wirtschaftsverhältnisse in Intervallen von etwa 20 oder mehr Jahren. Die Sicherstellung der Zinsansprüche des Grundeigentümers soll durch die Eintragung einer Grundlast auf dem Baurechtsgrundstück oder durch die Errichtung einer Grundpfandverschreibung erfolgen.

dd) Erlöschen des Baurechtes; Entschädigung für das Bauwerk: Am Ende der Baurechtsdauer fällt das Baurecht dahin und wird auf Begehren des Grundeigentümers im Grundbuch gelöscht. Der Bau fällt als Bestandteil des Bodens an den Grundeigentümer, und zwar kostenlos, sofern der Baurechtsvertrag nicht ausdrücklich eine Entschädigung vorsieht. Um die Finanzierung der Baurechtsbauten nicht zu erschweren und die Mietzinse tief zu halten, ist die Zahlung einer Entschädigung für das Bauwerk bei Ablauf des Vertrages unerlässlich (Verkehrswert der Gebäude und Anlagen bei Beendigung des Vertrages).

ee) Sicherstellung der Rechte des Grundeigentümers: Gewisse Schwierigkeiten bestehen hinsichtlich der Sicherstellung der vertraglich festgelegten Rechte des Grundeigentümers, die nicht zum gesetzlichen Inhalt des Baurechtes gehören und an dessen dinglicher Wirkung daher nicht teilnehmen. Das gilt besonders für Vereinbarungen über Instandstellung der Bauten, den Mietzins, den Baurechtszins, die Tragung der öffentlichen Lasten. Es würde zu weit führen, an dieser Stelle darüber Untersuchungen anzustellen. Die Gemeinde, welche Land im Baurecht abgeben will, wird sich bestehende Verträge anderer Gemeinden (z.B. Aarau, Basel, Bern, Biel, Schaffhausen, Thun) als Vorlagen beschaffen und Rechtskundige zur Beratung beiziehen müssen.

Verkauf des Landes oder Abgabe im Baurecht?

Sowohl der Verkauf des Landes als auch die Abgabe im Baurecht haben Vor- und Nachteile, und es gilt, diese gegeneinander abzuwägen, wenn im



Ein Beispiel aus
unserer Kollektion:

Halbleinen
Handdruck
Artikel 04369
ca. 126 cm

Schoop

Schauräume in
Zürich Basel Bern
Lausanne Lugano

Einzelfall entschieden werden muß, welcher Abgabeform der Vorzug gebührt. Um den Gemeinden die Stellungnahme zu erleichtern, sind die Vor- und Nachteile der beiden Möglichkeiten summarisch aufgeführt:

Verkauf des Landes

Vorteile: Die Rechtsverhältnisse sind einfacher und klarer als beim Baurecht. Die Finanzierung der Bauten stößt auf geringere Schwierigkeiten. Das Bauen auf eigenem Boden entspricht dem tief verwurzelten Eigentumsbegriff des Schweizer besser. Die Gemeinde erhält beim Verkauf des Landes den Kaufpreis sofort und kann den Erlös für neue Käufe verwenden.

Nachteile: Die Wertzuwachsrente des Bodens geht der Gemeinde verloren. Bei Bedarf muß die Gemeinde das einmal in ihrem Eigentum gestandene Land später allenfalls zu höherem Preise wieder zurückkaufen. Zur Sicherung der Dauerwirkung von wohnungspolitischen Maßnahmen stehen nur privatrechtliche Mittel von begrenzter Gültigkeitsdauer zur Verfügung. Die Spekulation mit ehemaligem Gemeindefland kann nur während beschränkter Zeit verhindert werden.

Abgabe im Baurecht

Vorteile: Das Grundeigentum bleibt der Gemeinde in seinem Bestand erhalten und kann gleichwohl wirtschaftlich sachgemäß ausgenützt werden. Die Wertzuwachsrente des Landes fällt der Gemeinde zu. Nach Ablauf des Vertrages geht das Bauwerk an die Gemeinde als Grundeigentümerin über, und diese kann über den Boden wieder frei verfügen. Eine private Spekulation mit dem Boden ist ausgeschlossen.

Nachteile: Die gesetzliche Regelung ist knapp. Um in größerem Umfange als Instrument der städtischen Boden- und Wohnungspolitik verwendet zu werden, bedarf das Baurecht in weitgehendem Maße der vertraglichen Ergänzung, wobei diese obligatorischen Bestimmungen jedoch nur eine beschränkte Wirkung haben. Die Banken sind oft etwas zurückhaltend in der Belehnung von im Baurecht zu erstellenden Bauten. In der Bevölkerung besteht zum Teil auch heute noch eine gewisse Abneigung gegen das Bauen im Baurecht.

Vernünftige vertragliche Bestimmungen über die Baurechtsdauer, den Baurechtszins und die Entschädigung der Bauten beim Heimfall tragen dazu bei, die Anwendung des Baurechts wesentlich zu erleichtern. Die Kommission verzichtet darauf, konkrete Richtlinien aufzustellen, wann das Land verkauft und wann es bloß im Baurecht abgegeben werden soll. Sie hält nur ganz allgemein fest, daß größere zusammenhängende Flächen Gemeindeflandes, die für eine spätere Planung von Bedeutung sind, mit Vorteil nur noch im Baurecht zur Verfügung gestellt werden. Kleinere Schilde und Restparzellen, speziell wenn die Überbauung mit Einfamilienhäusern vorgesehen ist, werden dagegen zweckmäßigerweise nach wie vor verkauft, beziehungsweise mit sichernden Bedingungen zu Eigentum an private Bauinteressenten abgegeben. Die mit dieser gemischten Praxis in verschiedenen Gemeinden gemachten Erfahrungen sind durchwegs gut.

Tausch

Die zunehmende Verknappung des Kulturlandes und die inflationäre Preisentwicklung führen dazu, daß der private Abtreter von Land dem Verkaufserlös die Leistung von Realersatz häufig vorzieht. Allgemeingültige Regeln lassen sich hier nicht aufstellen. Die Wünschbarkeit eines Landabtausches für die Gemeinde hängt von den Umständen des Einzelfalles ab.

Einwerfung in Güterregulierungen

Bei Durchführung von Feldregulierungen und Baulandumlegungen hat eine Gemeinde mit eigenem Grundbesitz die Möglichkeit, Grundstücke in die Masse einzuwerfen und sich entsprechende Flächen an geeigneter Lage (für öffentliche Bauten, Turnanlagen, Grünflächen sowie für besondere Verkehrsbedürfnisse) neu zuteilen zu lassen, womit sie sich in vermehrtem Maße ein Mitspracherecht wahren kann.

Mittel und Wege zur Verwirklichung der Bodenpolitik

II. Auf Grund des öffentlichen Rechts

Allgemein

Das Baupolizeirecht, das im wesentlichen dem Gemeinwesen die Handhabe für öffentlich-rechtliche Eingriffe in die private Verfügung über Grund und Boden bietet, ist kantonal und kommunal verschieden. Es kann sich daher, wie bereits erwähnt, hier nicht um eine umfassende Behandlung dieser Materie handeln, sondern lediglich um allgemeine Hinweise auf die wichtigsten zu Gebote stehenden Möglichkeiten für kommunale öffentlich-rechtliche Maßnahmen auf dem Gebiete der Bodenpolitik. Dabei fallen vor allem in Betracht die Vorschriften, die eine Abgrenzung des Baugebietes und eine Beschränkung der baulichen Ausnützung des Grundeigentums ermöglichen.

Die Abgrenzung des Baugebietes

Die Begrenzung der Bautätigkeit auf ein bestimmtes Gemeindegebiet ist die wichtigste und wirksamste öffentliche Maßnahme zur Bekämpfung der Bodenspekulation. Sie trägt dazu bei, den Landpreis zumindest außerhalb des Baugebietes vorläufig tief zu halten und die Zweckentfremdung des bäuerlichen Grundbesitzes zu verhindern oder doch zu verlangsamen.

Rechtliche Möglichkeiten

Als Rechtsinstrument für die Abgrenzung des Baugebietes steht vorläufig nur der Zonenplan mit Zonenordnung zu Gebote, nachdem das Bundesgericht das geltende Baupolizeirecht der Kantone nicht als genügende Rechtsgrundlage für die Schaffung von Landwirtschaftszonen anerkannt hat. Allerdings ist auch die Belegung des außerhalb der im Zonenplan umgrenzten Bauzone liegenden Landes mit einem Bauverbot nicht zulässig. Dagegen kann in der Zonenordnung die Bewilligung von Werkanschlüssen (speziell für Wasser und Kanalisation) für Bauten außerhalb des Baugebietes generell ausgeschlossen werden mit dem Ergebnis, daß die Erstellung von den gesundheits- und

Unser Beitrag zur Baukostensenkung

Schlieren
ECONOM-AUFZUG

Dass wir moderne Aufzüge in höchster Vollendung zu bauen verstehen, wissen Sie, wissen wir, weiss die Welt. Die technische Perfektion unserer Anlagen stellt aber nur ein Glied in der Schlieren Erfolgskette dar. Von ebenso grosser Bedeutung ist die Tatsache, dass unsere Ingenieure keine Scheuklappen tragen. Sie sehen im Aufzug nicht nur ein technisches Problem, das sich auf dem Reissbrett lösen lässt. Sie betrachten dieses Transport-

mittel vielmehr als funktionellen Bestandteil eines Ganzen, als Organ, das kein selbständiges, abgekapseltes Leben führen kann und darf. Diese Auffassung, verbunden mit dem Bestreben, unseren Kunden so am erarbeiteten Fortschritt teilhaben zu lassen, dass sich ihm eine in Franken und Rappen erfassbare Einsparung offenbart, hat zum Schlieren ECONOM-Aufzug geführt. Der ECONOM-Aufzug ist ein Serie-Fabrikat mit dem Stempel der Einzelanfertigung. In allen Teilen genormt und vorfabriziert, repräsentiert dieser Lift den letzten Stand der technischen Entwicklung. Zugleich vereint er alles in

sich, was im Aufzugsbau längst als tausendfach bewährt gilt. Die Herstellung in Serien erlaubt nicht nur kürzeste Lieferfristen; sie wirkt sich vor allem in der Preisgestaltung äusserst günstig aus!

Zeitgemässe Rationalisierung bei uns, starke Vereinfachung und Zeitgewinn in der Planungsarbeit des Architekten, Einsparung teurer Lohn- und Materialkosten auf dem Bauplatz: kurze und minimale Belastung Ihres Baukredites — das ist der Beitrag einer fortschrittlichen Aufzügefabrik zur Baukostensenkung!

Verlangen Sie unsere ausführliche Dokumentation über den ECONOM-Aufzug.

Schlieren

feuerpolizeilichen Anforderungen (Beschaffung von Trink- und Löschwasser, unschädliche Beseitigung der Abwässer) entsprechenden Bauten auf diesem Land weitgehend unmöglich wird (BGE 79 I 230; Zentralblatt für Staats- und Gemeindeverwaltung 1954, Seiten 124 und 361).

Dimensionierung der Bauzone

Die Abgrenzung des Baugebietes verfolgt unter anderem den Zweck, eine rationelle Dimensionierung der kommunalen Versorgungsbetriebe (Wasser, Kanalisation, Gas, Elektrisch) zu gewährleisten. Sie muß daher vorab auf die vorhandenen Erschließungsanlagen abstellen. Läßt sich von diesen aus ein Gebiet bedienen, das für die bauliche Entwicklung der Gemeinde auf längere Sicht hinreichend Raum läßt, so ist eine definitive Umgrenzung des Baugebietes möglich. Reicht dagegen die vorauszusehende künftige bauliche Entwicklung über den Bereich der vorhandenen Versorgungsanlagen hinaus, so ist das abzugrenzende Baugebiet entsprechend auszudehnen, im Maximum bis zum Perimeter der generellen Erschließungsprojekte. Diese Lösung ist auch in Erwägung zu ziehen, wo die Gefahr besteht, daß eine engere Abgrenzung die Zustimmung der Stimmbürger nicht finden würde; denn es ist immer noch besser, überhaupt eine, wenn vielleicht auch vorerst zu weite Eingrenzung des Baugebietes zu erhalten, die später durch die Entwicklung gerechtfertigt werden kann, als gar keine. Da die Interessen einer zweckmäßigen Planung und der Bekämpfung der Bodenspekulation aber eine möglichst enge Begrenzung des Baugebietes verlangen, soll in solchen Fällen nicht sogleich das gesamte im Zonenplan vorgesehene Baugebiet zur Überbauung freigegeben werden, sondern vorerst nur das durch die bestehenden Versorgungsbetriebe bereits erschlossene. Der Rest ist als Baulandreserve in zusätzliche Zonen einzuteilen, deren etappenweise Umwandlung in definitive Bauzonen nach Maßgabe künftiger Bedürfnisse dem Beschluß der zuständig erklärten Gemeindebehörden unterworfen ist.

Die Beschränkung der Ausnützung des Bodens

Die Bestimmung der Nutzungsart

Im Interesse einer gesunden und zweckmäßigen Lebensweise und einer erfreulichen Ortsgestaltung teilt der Zonenplan das Baugebiet in Sektoren mit bestimmten Nutzungsmöglichkeiten ein, nämlich im wesentlichen in Wohn-, Gewerbe-, Industrie- und Grünzonen. Innerhalb der Wohnzone kann noch generell differenziert werden nach dem zulässigen Volumen der Bauten: Zonen für Ein- und Zweifamilienhäuser, Zonen für Mehrfamilienhäuser.

Die Intensität der baulichen Ausnützung des Bodens

Der Grad der möglichen Ausnützung des Baugrundes ist entscheidend für die Gestaltung des Bodenpreises. Je intensiver ein Grundstück überbaut werden kann, desto größer ist die realisierbare Rendite und damit der Wert des Bodens für denjenigen, der ihn in spekulativer Absicht erwirbt.

Mit zunehmender Intensität der Überbauung steigt andererseits das Maß der wechselseitigen Immissionen mit allen nachteiligen sozialen und hygienischen Auswirkungen hinsichtlich ungenügendem Zutritt von Licht, Luft und Sonne infolge zu kleiner Gebäudeabstände. Aus gesundheits- und sozialpolitischen Gründen sowie zur Erreichung einer ästhetisch befriedigenden Überbauung muß daher die Gemeinde der baulichen Ausnützung von Grund und Boden die erforderlichen Schranken setzen, womit sie gleichzeitig einen Beitrag an die Bekämpfung der Bodenspekulation leistet. Früher glaubte man, auf diesem Gebiet allein mit der Festlegung von minimalen Grenz- und Gebäudeabständen sowie der höchstzulässigen Geschoszahl auskommen zu können. Neuere Erfahrungen haben jedoch gezeigt, daß zur Erzielung des angestrebten Erfolges zusätzlich mit Ausnutzungsziffern gearbeitet werden muß. Über die mit der Anwendung dieser Methode zusammenhängenden Fragen orientiert man sich zweckmäßig bei Planungsfachleuten und in der einschlägigen Literatur.

Baulandumlegungen

Die Gemeindebauordnungen enthalten in der Regel Vorschriften über die Neueinteilung von Baugebieten. Ihre Anwendung ist dort geboten, wo die bestehende Parzellierung für die rationelle Überbauung ungeeignet ist. Die Baulandumlegungen gewährleisten gleichzeitig die Ausschheidung der erforderlichen Straßenparzellen.

Private Beiträge an Erschließungsanlagen

Die kantonalen und kommunalen Bauvorschriften enthalten meist Bestimmungen, die es dem Gemeinwesen erlauben, einen Teil der Kosten für die Errichtung und den Ausbau öffentlicher Anlagen (Wege, Plätze, Versorgungsanlagen), die der baulichen Erschließung des betroffenen Grundbesitzes dienen, auf die privaten Grundeigentümer zu übertragen. Davon sollen die Gemeinden in vermehrtem Maße und in konsequenter Weise Gebrauch machen. Sie bewirken damit nicht nur eine Entlastung der öffentlichen Finanzen, sondern auch eine Drosselung der Preise für nicht oder nur teilweise baulich erschlossenes Land, indem dann die Erschließungskosten beim Landerwerb in vermehrtem Umfange berücksichtigt werden müssen.

Private Leistungen auf eigenem Boden

Eine möglichst intensive oder besonders gestaltete Ausnützung des Baugrundes führt (speziell bei Gewerbebetrieben mit starkem Zubringerdienst) oft zu einer Beanspruchung des öffentlichen Straßennetzes, die an gesteigerten Gemeingebrauch grenzt oder diesen sogar erreicht. Die Gemeinde tut daher gut daran, in ihre Baupolizeigesetzgebung eine Vorschrift aufzunehmen, die ihr gestattet, den Grundeigentümer in solchen Fällen zur Anlage der nötigen Abstellflächen auf eigenem Boden zu veranlassen. Damit dient sie der Verkehrssicherheit und vermindert ihre Aufwendungen zur Erstellung öffentlicher Parkplätze.