

# Planung und Bau

Objektyp: **Group**

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

Band (Jahr): **16 (1962)**

Heft 3: **Wohn- und Siedlungsbauten = Habitations familiales et colonies d'habitation = Dwelling houses and housing colonies**

PDF erstellt am: **08.07.2024**

## **Nutzungsbedingungen**

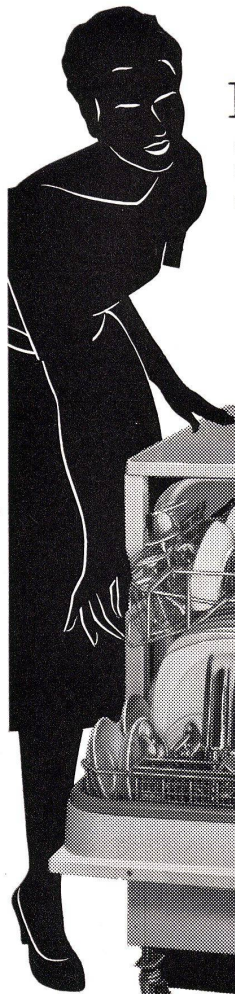
Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

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**

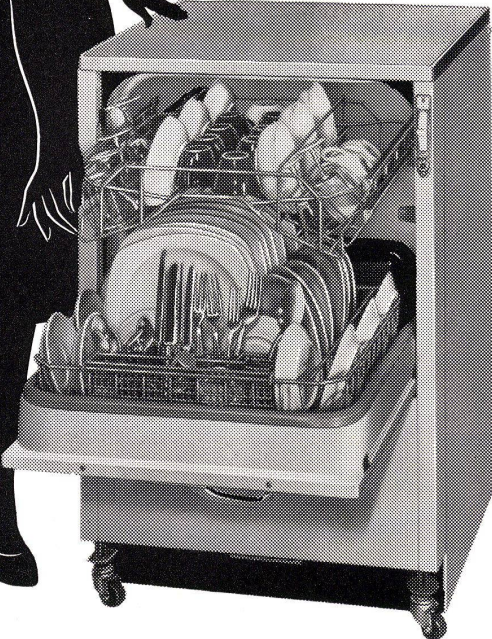
Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.



## KitchenAid

vor 60 Jahren die erste  
heute die modernste

Geschirrwashmaschine



- Automatisch und fahrbar
- benötigt keine Extra-Installation
- Wäscht, spült und trocknet!
- Wäscht nicht nur Geschirr, Gläser und Besteck, sondern auch Pfannen

Verlangen Sie Prospekte oder Vorführung

Für das **Gewerbe**

# Hobart

Geschirrwashmaschinen

Für jeden Betrieb die geeignete Maschinengröße

Über 40 Modelle

Vom Einbautyp bis zur größten Fließbandmaschine

### HOBART MASCHINEN - J. Bornstein AG

Spezialist  
für Haushalt- und Gewerbe-Geschirrwashmaschinen

ZÜRICH - Stockerstrasse 45 - Tel. (051) 27 80 99  
Basel Tel. (061) 34 88 10 - Bern Tel. (031) 52 29 33  
St. Gallen (071) 22 70 75 - Lausanne (021) 24 49 49  
Lugano (091) 2 31 08

## Planung und Bau

### Baugrundspekulationen in Frankreich

Die französische Wohnungskrise wird durch einen neuen Faktor verschärft. Der Neubau einer Dreizimmerwohnung kostete in Paris vor zehn Jahren 2 Millionen Altfrancs. Der Preis des Baugrundes repräsentierte 10% der Baukosten. Heute kostet der Bau der gleichen Wohnung 5150000 Altfrancs, der Preis des Baugrundes erreicht hierbei 2250000 Francs. Das bedeutet, daß die Baukosten um 63% angestiegen sind, der Preis des Baugrundes hingegen um 900%. In verschiedenen Bezirken in Paris ist die Hausse noch spektakulärer. 1950 kostete Baugrund beim «Rond Point de la Défense», also bereits außerhalb des Zentrums der Stadt, 1000 Francs pro Quadratmeter. 1957, nachdem der Stadtbauplan beschlossen worden war und bei diesem «Rond Point» größere Bauten erstellt werden sollten, stieg der Baugrundpreis pro Quadratmeter auf 100000 Francs. Selbst wenn man diese Hausse beim «Rond Point» als eine Ausnahmererscheinung werten wollte, so steht es doch auch fest, daß die außerordentliche Preishausse des Baugrundes in verschiedenen Arrondissements von Paris jeden Sanierungsplan unmöglich macht. Der Anstieg der Baugrundpreise ist in allen französischen Großstädten festzustellen. In Nizza, an der Promenade des Anglais, wurden kürzlich 600 Quadratmeter Baugrund um den Preis von 300000 Altfrancs pro Quadratmeter verkauft. Der gleiche Baugrund wäre vor fünf Jahren noch um 10000 Francs pro Quadratmeter zu haben gewesen.

Monsieur Lemoine, der Direktor der Volkswohnbauten von Paris, erklärte kürzlich mit dem Hinweis auf die Baugrundspekulation, daß dieser Zustand unvereinbar sei mit einer normalen Stadtbauplanung. Es hätte keinen Sinn, den Preis einer Dreizimmerwohnung mit großer Mühe und unter Verzicht des bereits mächtigen Komforts um 100000 Altfrancs zu senken, wenn zur gleichen Zeit der Baupreis auf Grund der Baugrundspekulation um 300000 Francs ansteige. Lemoine wies darauf hin, daß Frankreich eines der wenigen Länder sei, in denen eine derartige Anarchie herrsche. In Holland zum Beispiel sowohl in Amsterdam als auch im Haag, kauft und verkauft die Stadtverwaltung seit Jahren jeden verfügbaren Baugrund, und die Preise sind in den letzten Jahren nur um wenig mehr als 20% gestiegen, obgleich die Wohnbauaktivität wesentlich intensiver war als in Frankreich.

Das Problem stellt sich nicht in der gleichen Weise in der Provinz oder

in der weiteren Umgebung der Großstädte, wo man Baugrund zu Preisen findet, die dem allgemeinen Preisniveaueingepaßt sind. Im Wohnbauministerium hat man errechnet, daß nur etwa die Hälfte des Wohnbauprogramms unter der Bodenspekulation leidet. Von den 320000 Wohnungen in diesem Jahr werden 100000 in Zonen errichtet, die von der Baugrundhausse fast unberührt bleiben, weitere 60000 werden in den «zones à urbaniser en priorité» gebaut, in denen das Enteignungsrecht der Behörden jede Spekulation ausschließt. Aber etwa die Hälfte des Wohnbauprogramms wird durch die Baugrundpreise in seiner Verwirklichung gehemmt.

Man suchte selbstverständlich nach Auswegen. Einer der Auswege wurde bald gefunden. Es handelt sich um die Verstaatlichung des Baugrundes, auch wenn man das Kind nicht beim richtigen Namen nennt, um nicht die Gemüter zu erschrecken. Aber die «municipalisation du sol» sollte den Stadtverwaltungen erlauben, Besitzer des natürlichen Bodens der Stadt zu werden, wobei die Besitzer des Baugrundes entschädigt würden, natürlich nicht nach Spekulationspreisen, sondern nach Baugrundpreisen, die dem allgemeinen Preisniveau Rechnung tragen. Wenn auf dem Baugrund Baulichkeiten stehen, würde der Besitzer dieser Baulichkeiten einen Mietvertrag für den Baugrund für die Zeit von 99 Jahren erhalten.

Ein anderer Ausweg bestünde darin, jede Veräußerung von Baugrund an Private zu untersagen. Nur die Stadtverwaltungen hätten das Recht, Boden, vor allem Baugrund, zu kaufen oder zu verkaufen. Im übrigen weist man hier auf den Artikel 53 des Code Napoléon hin, der die Grundlage der «Expropriation pour cause d'utilité publique» schuf, das heißt die Enteignung auf Grund von öffentlichem Interesse. Er ermöglicht es zudem, entweder vom Besitzer eines Baugrundes den Mehrwert des Terrains einzufordern, wenn dieser Mehrwert durch Leistungen der Allgemeinheit entstand (wie etwa durch Stadtplanung, Elektrifizierung usw.), oder aber den Baugrund zu dem Preis zu kaufen, den er vor den Leistungen der Allgemeinheit hatte. Die gesetzliche Handhabung der Baugrundspekulation ein Ende zu bereiten, war also seit langem gegeben. Nun hat der Ministerrat ein Gesetzesprojekt gutgeheißen, wonach den lokalen Behörden die Möglichkeit gegeben werden soll, Bauzonen festzusetzen, in denen früher oder später Wohnbauten oder öffentliche Bauten entstehen sollen. Innerhalb dieser «zones à urbaniser en priorité» erhalten die Behörden während 4 Jahren das Vorkaufsrecht für allen Baugrund. An der Peripherie dieser Zone soll eine weitere Bauzone abgegrenzt werden unter der Bezeichnung «zones à urbanisation différée», und in dieser Bauzone sollen sowohl lokale Behörden als auch Kollektivitäten auf unbegrenzte Zeit ein Vorkaufsrecht auf allen Baugrund bekommen. Behörden und Kollektivitäten sind nicht gezwungen, von diesem Recht Gebrauch zu machen, aber es soll angewendet werden, wenn bei Transaktionen die Spekulation in Erscheinung tritt. Es gibt also in Frankreich eine Anzahl gesetzlicher Möglichkeiten, der Baugrundspekulation ein Ende zu setzen.

J. H., Paris