Zeitschrift: Schweizerische Bauzeitung
Herausgeber: Verlags-AG der akademischen technischen Vereine
Band: 83 (1965)
Heft: 37

Artikel: Die Erhaltung des Waldes
Autor: Schweizerische Vereinigung für Landesplanung
DOI: https://doi.org/10.5169/seals-68248

Nutzungsbedingungen
Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 04.07.2025

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

möglich sein, eine zweckdienliche Siedlungsordnung zu erreichen, wenn die bis heute an vielen Orten gepflegte Streubauweise weiterhin betrieben würde.

Bei allen Konzeptionen darf die gegenwärtige Verkehrslage nicht als Masstab für die zukünftige genommen werden. Während heute in der Region Zürich rund 450000 Personen in der Stadt selbst und rund 250000 Personen in den anderen Gemeinden der Region wohnen, werden in der Zukunft ausserhalb der Stadt mehr Personen wohnen als innerhalb. Daraus folgt eine Änderung der Verkehrsstruktur.»

Der Bericht ist mit zahlreichen Bildern versehen, welche der Notwendigkeit des Landschaftsschutzes und der Sicherung von Freiflächen (auch die Freihaltung einzelner Punkte) überzeugend Ausdruck geben.

Den vorstehenden Ausführungen zum Limmattal-Gesamtplan kann der Beitrag von *F. Wagner*, «Dietikon, eine Gemeinde im regionalen Zusammenhang» in SBZ 1964, H. 14, S. 224, zur Ergänzung dienen. *G. R.*

Die Erhaltung des Waldes

DK 719.53

Vor 89 Jahren schützte der Bund den Wald im Hochgebirge. Schon 1902 wurde der Schutz des Waldes auf das ganze Land ausgedehnt, bestimmt doch der erste Absatz des berühmten Artikels 31 des Bundesgesetzes betr. die eidgenössische Oberaufsicht über die Forstpolizei, dass das Waldareal der Schweiz nicht vermindert werden soll. Aus naheliegenden Gründen kann aber nicht jeder Quadratmeter Wald an seinem bisherigen Standort schrankenlos geschützt werden. Das Gesetz aus dem Jahre 1902 bestimmt daher, dass die Kantonsregierung im sogenannten Nichtschutzwald – die Bezeichnung ist leider missverständlich – und der Bundesrat im Schutzwald Ausnahmen gewähren kann. Ausnahmebestimmungen sind nötig, aber sie bergen die Gefahr in sich, das Prinzip auszuhöhlen, wenn die Praxis nicht strenge Regeln beachtet. Es ist daher verdienstvoll, dass der Schweizerische Forstverein im Herbst 1964 *Richtlinien für die Behandlung von Rodungsgesuchen* herausgegeben hat. In diesen Richtlinien wird anerkannt, dass das Landesinteresse an der Erstellung von Verkehrsanlagen von nationaler Bedeutung, an Anlagen für die Landesverteidigung und des öffentlichen Übermittlungsdienstes in der Regel beachtet werden muss, sodass Waldrodungen für diese Zwecke gewöhnlich bewilligt werden müssen. In manchen Einzelfällen müssen auch Rodungen für Wasserversorgungsanlagen im regionalen oder lokalen Interesse, öffentliche Kläranlagen usw. gewährt werden. Hingegen wird unmissverständlich die Rodung von Wald für Wohn- und Ferienhäuser abgelehnt. In den Richtlinien wird ausgeführt:

«Bei den heutigen hohen Bodenpreisen wird in vermehrtem Masse versucht, durch Rodung von Wald Bauland zu beschaffen. Dadurch würde der Waldbodenpreis eine hundertfache oder mehrhundertfache Wertsteigerung erfahren, was zahllose Waldeigentümer veranlassen könnte, Rodungsbegehren zu stellen. Damit würden der Spekulation mit Wald und Waldboden alle Tore geöffnet. Es ist aber unzulässig, wegen privaten Sonderinteressen die Wohlfahrtswirkungen des Waldes für die Allgemeinheit zu schmälern. Bei Bewilligung von Rodungen für öffentliches oder privates Bauland würde der Wald besonders an den Rändern der Siedlungsgebiete, wo er aus Gründen des Landschaftsschutzes, der Erholung und Gesundheit, der Ruhe und Luftreinigung aber in erster Linie erhalten bleiben muss, unaufhörlich zurückgedrängt.»

Zweifelsohne erkannte der Schweizerische Forstverein die Gefahr klar, die dem Wald droht. Im Interesse aller liegt daher eine strikte Anwendung seiner Richtlinien. *VLP*

Bauland-Lageklassen

DK 338.585.35

In meinem Artikel «Die Teuerungswelle – eine Folge gesteigerten Wohlstandes» (SBZ 1965, H. 35, S. 612) hat sich leider in der Beschriftung der Landwertkurve ein sinnstörender Fehler eingeschlichen. Statt der üblichen Korrigenda-Mitteilung, welche meist übersehen wird, bringe ich daher auf Wunsch der Redaktion zur richtiggestellten Abbildung ein Berechnungsbeispiel mit eingehender Erläuterung.

Die vom Verfasser entwickelte *Berechnungsmethode nach Lageklassen* basiert auf der Erkenntnis, dass zwischen dem Landwert und dem Bauwert, sowie zwischen dem Mietwert und dem Landwert von Liegenschaften feste Relationen bestehen. Für die Schatzungspraxis wurden daher 8 Lageklassen geschaffen. Ihre Ordnungszahlen sind als Masseinheit des wirtschaftlichen Potentials eines Bauplatzes zu betrachten.

Klasse		*Landwert* %	*Bauwert* %
1	Landwirtschaftsgebiete, weit entfernt von grösseren Ortschaften und Verkehrssträngen	6,25	93,75
2	Baugebiete kleinerer und mittlerer Dörfer des Mittellandes	12,5	87,5
3	Wohnquartiere von Kleinstädten, Ortskern mittelgrosser Dörfer	18,75	81,25
4	Stadtkern von Kleinstädten, Wohnlagen in Grosstädten. Bevorzugte Landhauszonen inner- und ausserhalb der Grossstädte	25,0	75,0
5	Beste Geschäftslagen in Kleinstädten, Quartierzentren in Grosstädten	31,5	68,75
6	Nebenstrassen im Zentrum der Grossstädte, andere sekundäre Lagen der City	37,5	62,5
7	Bevorzugte Einkaufsstrassen und Plätze der City	43,75	56,25
8	Allerbeste Geschäftslagen der Grosstadt	50,0	50,0

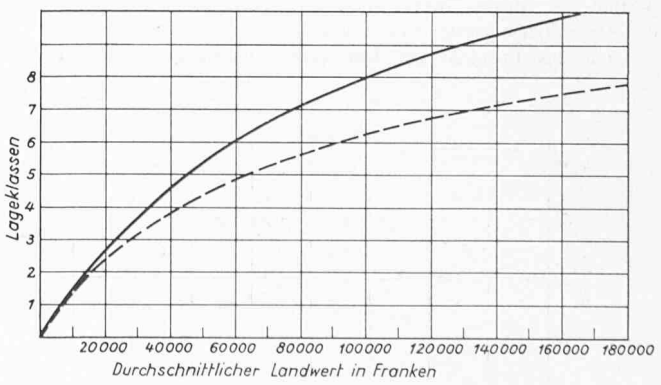
Die Ordnungszahlen der Lageklassen sind so gewählt, dass sie mit der Relation Mietwert / Landwert übereinstimmen. Bei Renditenhäusern in der Lageklasse 2 beträgt der Landwert das Zweifache des Jahresmietwertes, bei solchen in der Klasse 5 das Fünffache usw. Voraussetzung ist, dass der Brutto-Kapitalisierungssatz um 6 % liegt. Anderenfalls muss ein Korrekturfaktor berücksichtigt werden.[1])

Beispiel:

Bei einem Wohnblock auf einem 1250 m² messenden Grundstück beträgt das Total aller Mietzinsen pro Jahr Fr. 50000.—. Entsprechend seiner Lage ist es der Klasse 4 zuzuteilen. Der Landwert lässt sich somit wie folgt errechnen: 4×50000 Fr. = 200000 Fr., resp. 160 Fr./m². Der Gesamtwert setzt sich in dieser Klasse aus 25 % Landwert (200000 Fr.) und 75 % Bauwert (600000 Fr.) zusammen. Er beträgt 800000 Fr. Die Brutto-Rendite stellt sich auf 6,25 %, was beim heutigen Kapitalzinsfuss knapp genügt. In der beigefügten ausgezogenen Landwertkurve lässt sich für die Lageklasse 4 bei 100000 Fr. Bauwert ein Landwert von 33300 Fr. ablesen, für 600000 Fr. Bauwert somit 6×33300 Fr. = 200000 Fr., was mit unserem Beispiel übereinstimmt. Bei der gestrichelten Kurve, welche Anhaltspunkte über das Verhältnis zwischen Landwert und Bauvolumen vermittelt, handelt es sich um Durchschnittswerte aus einer Reihe typischer Beispiele. Je nach Art und Beschaffenheit des Schatzungsobjektes sind grössere oder kleinere Abweichungen zu erwarten. In unserem Fall besitzt das Gebäude einen Rauminhalt von 4000 m³ gemäss S.I.A.-Norm. Es ist neueren Datums und muss zu 138 Fr./m³ geschätzt werden. Der Gesamtwert stellt sich somit auf 550000 Fr. wozu noch 50000 Fr. für Umgebungsarbeiten, Werkleitungen und Kanalisationen kommen. Die gestrichelte Kurve zeigt für die Lageklasse 4 einen Wert von 45000 Fr. pro 1000 m³, für unser Objekt somit 4×45000 Fr. = 180000 Fr. Landwert oder 10 % Abweichung.

Beide Kurven dokumentieren deutlich, dass der Landanteil einer überbauten Liegenschaft umso grösser wird, je besser die Lage ist, dass ferner die durchschnittlichen Kubikmeterkosten aller Gebäude

[1]) Näheres in «Die Wertberechnung des Baulandes». Von *W. Naegeli*, 2. Auflage. Polygr. Verlag, Zürich 1965.



Relation zwischen Landwert und Bauaufwendung (Durchschnittswerte). Ausgezogene Kurve: Baulandwert pro Fr. 100 000.— Baukosten. Gestrichelte Kurve: Baulandwert pro 1000 m³ Rauminhalt, gemäss S. I. A.-Normen