

Das Baurecht für die Genossenschaften

Autor(en): **Kugler, Ferd.**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **4 (1929)**

Heft 6

PDF erstellt am: **17.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-100397>

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.

dig sei und lichtvolle Räume nicht in ein muffiges Museum verwandle, in dem jeder frische Gedanke gleich schimmelig werden muss. Der Skeptizismus konservativer Architekten dem Neuen Bauen gegenüber wird schon dadurch reichlich genährt, als diese die Erfahrung machen müssen, wie viele Mieter ihren Wohnungen Licht und Raum entziehen, geschmackvolle Tapeten mit Geschmacklosigkeiten abmorsen u. a. m. Aber auch die Bahnbrecher des Neuen Bauens, wie Corbusier, Gropius, Taut u. a. sind keine Illusionisten, die ins Blaue bauen. Bruno Taut z. B. setzte seine Hoffnung auf lange Sicht, auf Jahrzehnte und sagt: «Der Wohnungsbestand in seiner Masse wird sein Aussehen erst mit dem veränderten Menschen ändern, denn der Mensch formt seine Umwelt so, dass sie in Uebereinstimmung mit seinem Leben steht».

Jeder geistig regsame und suchende Mensch sollte sich mit den Problemen der modernen Architektur auseinandersetzen. Wem Zeit und Wille fehlen, die Werke moderner Architekten in ihren Büchern zu studieren, oder wer vorerst Einführung und Ueberblick gewinnen will, dem seien zwei Bücher des Schweizer Architekten Peter Meyer (den Lesern des «Wohnens» kein Unbekannter, s. Artikel «Wohnzimmer» von P. Meyer in No. 5 des III. Jahrg. Mai 1928) warm ans Herz gelegt. «Moderne Architektur und Tradition» (Verlag Dr. H. Girsberger, Zürich) sichtet ihm die wirren Erscheinungen auf dem Gebiete der Architektur, schärft sein Auge bei der Beurteilung von Bauwerken, orientiert ihn über die Schönheiten und Bedeutung zeitbedingter Stile, deckt den Zerfall von Mischformen auf, zeigt ihm Entwicklung und Funktion des modernen Hauses, reizt anhand strukturellen Bildmaterials zu Vergleichen, um schliesslich ohne Fanatismus oder Ueberschwänglichkeit den Lichtseiten des Neuen Bauens gerecht zu werden. Das zweite Buch «Moderne Schweizer Wohnhäuser» (ebenfalls Verlag Dr. Girsberger, Zürich) macht seinen Eigentümer zum glücklichen Mitbesitzer von zwei Dutzend modernen Wohnhäusern (im Bild). Es ist mir immer eine Erholung, wenn ich von den stilverbrecherischen Gebärden einer Unmenge Villen am Zürichberg «überwältigt» wurde, nachher in Meyers Bil-

derbuch zu blättern, in diesem Brennpunkt hoher schweizerisch-moderner Wohnkultur. Dabei lässt sich das Bedauern nicht unterdrücken, dass solch verständnisvolle Auftraggeber so dünn gesät sind. Das einleitende Resumé charakterisiert diese Schweizer Musterbauten als in strengerer Zucht gehaltene Modernität, die sich der menschlichen Verantwortung des Architekten bewusst bleibt. —

Man mag einwenden, das sei nur Wohnkultur für Begüterte und nicht für Mittelstand und Arbeiterschaft berechnet. Da wäre nun an die Bestrebungen um Vereinfachung und Verbilligung des Bauens durch Typisierung und Normung zu erinnern, gegen die sich bekanntlich alle höhern Mächte stemmen, die an einem kostspieligen und möglichst komplizierten Bauwerk interessiert sind. (Vergl. Aufsatz über «Rationalisierung im Bauwesen», No. 2 des IV. Jhg. dieser Zeitschrift, Jan. 1929). Die Allgemeine Baugenossenschaft Zürich z. B. sucht noch billigere Wohnungen, als sie üblich vermietet, für die Privatindustriearbeiterschaft zu erstellen, ohne die Qualität dabei zu verschlechtern. Es wäre ihr bei wirklich eingeführter Rationalisierung ein Leichtes, diese Bauten ohne Kopfzerbrechen zu realisieren. — Ein erfreulicher Schritt vorwärts bedeutet die Erstellung billiger moderner Einfamilienhäuschen für bescheidene Verhältnisse durch die Architekten Hofmann, Steger und Egender in Zürich. Die Wohnkolonie, mit flachen Dächern wird im Laufe dieses Jahres an der Wehntalerstrasse erstellt werden. — Es ist nicht schwer zu prophezeien: Der genossenschaftliche und gemeinnützige Wohnungsbau wird sich früher oder später mit dem Neuen Bauen auseinander setzen müssen*); denn es ist keine neue Mode, die wieder verschwinden wird, sondern eine gesunde Notwendigkeit für lebendige Menschen der Gegenwart. In seinem Rahmen wird sich unsere Wohnkultur wieder verjüngen.

*) Eine Einfamilienhaus-Kolonie von 98 Häusern mit flachem Dach wird gegenwärtig in Basel in den «Langen Erlen» durch eine unserem Verband angeschlossene Wohngenossenschaft unter der Leitung von Architekt Künzel in Basel erstellt. (Red.)

Das Baurecht für die Genossenschaften

Von Ferd. Kugler, Basel

Eine scheinbar trockene, aber für die Baugenossenschaften bedeutsame Frage behandelt Dr. Hans Moor, Basel, in der Zeitschrift für schweiz. Recht unter dem Titel «Die Bedeutung des Baurechtes für die Baugenossenschaften».

Das Baurecht ist in der Regel ein Vertrag, durch den der Staat als Grundeigentümer den Genossenschaften Land zum Bauen auf eine Zeitdauer von Minimum 30 Jahren überlässt. Die Genossenschaften zahlen dafür eine Art Pachtzins. Der Staat verliert durch den Vertrag vorübergehend seine sämtlichen Eigentumsrechte und tauscht dagegen nur relativ geringe Ertragnisse ein. Dem Grundeigentümer, dem Staat, bleibt der durch Ueberbauung geschaffene Wertzuwachs erhalten.

Für Staat und Gemeinden, die das Baurecht verleihen, sind bei dieser Verleihung in erster Linie Gründe des öffentlichen Wohles massgebend. Sie wollen damit den Baugenossenschaften bei der Verwirklichung ihrer Ziele, möglichst viele und gute Wohnungen zu schaffen, helfen, und in vielen Schweizer Städten ist ihm dies in weitem Masse geglückt.

Mit Recht vermerkt auch Dr. Moor in seiner Studie: «Es hat sich die Ausgabe von Gemeindeland zu Baurecht im Laufe der letzten Jahre als die beste Lösung erwiesen, um der grossen Wohnungsnot abzuhelfen. Denn einerseits kann die Gemeinde so mit wesentlich geringeren finanziellen Opfern ihre Aufgabe erfüllen, als wenn sie selbst bauen müsste. Andererseits wird dadurch die private Initiative immer wachgehalten.

Mit der Verleihung des Baurechtes ist meistens die Verpflichtung für die Baugenossenschaften verbunden, möglichst

rasch zu bauen, die Wohnungen in der Regel an einen bestimmten Kreis (minderbemittelter oder kinderreicher) Familien zu vermieten und die Mietpreise so zu gestalten, dass grosse Gewinne nicht erzielt werden. Mit diesem Pflichtenheft tritt der sozialpolitische Zweck, der hier mit dem Baurecht verbunden ist, deutlich zu Tage.

Dass das Baurecht für die Genossenschaften nicht lauter Vorteile bringt, erhellt aus zwei Umständen, erstens sind die Hypothekarinstitute bei der Beleihung des Landes mit Hypotheken bei weitem nicht so entgegenkommend wie bei Grundstücken, die in festem Kauf erworben worden sind; zweitens werden beim Erlöschen des Baurechtes (vielfach wird auch der Ausdruck «Erbbaurecht» gebraucht) die Bestandteile des Baurechtes Bestandteile des Grundstückes. Die Baugenossenschaften haben nach Beendigung ihres Rechtes regelmässig Anspruch auf eine Entschädigung. Dies geschieht einmal deshalb, weil die Gemeinde durchaus nicht auf Kosten dieser gemeinnützigen Unternehmungen einen Gewinn durch entschädigungslosen Gebäudeanfall erzielen will. Sodann wird die Aussicht auf die Entschädigungssumme die Baugenossenschaften zur fortgesetzten Instandhaltung ihrer Häuser aufmuntern.

Für die Genossenschaften muss sich früher oder später die Frage stellen, ob es für sie nicht vorteilhafter ist, das Land, auf dem ihre Häuser stehen, käuflich zu erwerben. Für den Staat stellt sich eine ähnliche Frage. Ist es für ihn nicht zuletzt aus finanzpolitischen Erwägungen nicht vorteilhafter, den Genossenschaften möglichst im Landpreis entgegenzukommen, damit er mit dem so flüssig gewordenen Geld im Interesse des Gemeinwesens weiter arbeiten kann.

Es ist ja auch für den Staat eine Beruhigung, dass die Häuser dieser Genossenschaften, ob sie nun auf gekauftem Lande stehen oder nicht, der Spekulation gemäss den Statuten all dieser Genossenschaften entzogen ist.

An unsere Behörden aber sei die dringende, und, wie Fälle von Landverkäufen seitens des Staates zu spekulativen

Zwecken zeigen, nicht überflüssige Mahnung gerichtet, möglichst viel Land aufzukaufen, um es der Spekulation zu entziehen und es entweder im Baurecht oder käuflich den Bau-genossenschaften, welche die beste Garantie für eine praktische und dem öffentlichen Interesse dienende Lösung der Wohnungsfrage bieten, zu überlassen.

Aussichten für 1929

(Mit Bewilligung des Verfassers dem Aufsatz «Zürcher Wohnungsmarkt 1928/29» in den Zürcher Stat. Nachr. entnommen.)

Nach der Zählung vom 1. Dezember 1928 waren 2355 Wohnungen im Bau. Durch eine Nacherhebung konnte festgestellt werden, dass in den Monaten Dezember und Januar weitere 240 Wohnungen angefangen wurden; die Zahl wäre zweifellos grösser, wenn nicht die aussergewöhnliche Kälte den Bauarbeiten Einhalt geboten hätte. Nach den beiden Erhebungen ergibt sich für 1929 ein Sichtangebot von rund 2600 Wohnungen. Ueberdies bestanden Ende Februar gültige Baubewilligungen für etwa 700 Wohnungen. Wie viele davon ausgeführt und im Jahre 1929 bezugsfertig werden, entzieht sich der Kenntnis. Andererseits hat der Kantonsrat durch die Bereitstellung von 1,2 Millionen Franken aus dem in der kantonalen Volksabstimmung vom 15. Februar 1927 bewilligten Wohnbaukredit (4,5 Mill.) die Voraussetzungen für eine weitere finanzielle Förderung des Wohnungsbaues im Jahre 1929 geschaffen. Der daraus der Stadt Zürich zufallende Anteil in Verbindung mit dem kommunalen Zuschuss wird die Unterstützung mehrerer hundert Wohnungen ermöglichen. So ist damit zu rechnen, dass im Jahre 1929 in der Stadt Zürich etwa 3000 bis 3500 Wohnungen bezugsfertig werden.

Da die ungestillten Wohnungsbedürfnisse aus der Zeit der grossen Wohnungsnot befriedigt sind, hat die Bautätigkeit heute in der Hauptsache noch für den laufenden Jahresbedarf zu sorgen. Die Grösse dieses Jahresbedarfes lässt sich allerdings nicht zum voraus bestimmen. Sie hängt zu einem guten Teil von der wirtschaftlichen Entwicklung ab. Das gilt bis zu einem bestimmten Grade auch für die Eheschliessungen; denn in guten Zeiten wird mehr geheiratet als in schlechten. Bleiben die Verdienstverhältnisse in der Stadt Zürich günstig, so wird der Zuzug jüngerer Arbeitskräfte anhalten. Welche Bedeutung dieser Zuzug hat, zeigen die Zahlen für das Jahr 1928, das eine Zuwanderung von nahezu 2000 jungen Männern im Alter von zwanzig bis dreissig Jahren brachte. Haben diese zumeist ledigen Männer in Zürich eine sichere Existenz gefunden, dann werden sie mit der Zeit heiraten und den Wohnungsmarkt belasten. Erfährt die Wirtschaftslage aber einen Rückschlag, so tritt mit grosser Wahrscheinlichkeit eine Wegwanderung ein, die den Wohnungsbedarf vermindert. In noch stärkerem Masse als die Heiratsfrequenz ist die Familienwanderung durch die wirtschaftlichen Verhältnisse bedingt. Es ist also ausserordentlich schwierig, wenn nicht unmöglich, Zukunftsberechnungen aufzustellen. Was für die Wirtschaft im allgemeinen gilt, trifft im besonderen auf

die Bauwirtschaft zu. Eine lebhaftere Bautätigkeit schafft nicht nur neue Wohn- und Niederlassungsgelegenheiten, sondern bringt auch Arbeit und Verdienst; sie wirkt also in doppeltem Sinne auf den Wohnungsverbrauch zurück.

Entwickelt sich die Heiratsfrequenz in bisheriger Weise, so kann für 1929 mit einem Verbrauch von 2000 bis 2200 Wohnungen gerechnet werden. Weitere 1000 bis 1200 Wohnungen blieben dann für die Nachfrage übrig, die sich vor allem aus der Zuwanderung ergibt. Von dieser hängt im wesentlichen die zukünftige Gestaltung des Zürcher Wohnungsmarktes ab.

Die grosse Wohnbautätigkeit der letzten Zeit hat einem lebhaften Wohnungswechsel Vorschub geleistet. Bezeichnend dafür ist die Feststellung, dass im April der beiden letzten Jahre jeweils 3000 bis 3500 Umzüge stattfanden. Ungefähr gleich hoch waren die Oktoberzahlen. Ist es da noch verwunderlich, wenn auf diese Hauptumzugstermine hin tausend oder noch mehr Wohnungen im städtischen Wohnungsmarkt ausgeschrieben sind? Für die Lage des Wohnungsmarktes aber beweisen tausend ausgeschrieben Wohnungen an sich noch gar nichts. Diese Tatsache muss gerade jetzt wieder nachdrücklich betont werden, weil neuestens versucht worden ist, aus den zahlreichen Wohnungsausschreibungen einen bereits vollzogenen Umschwung auf dem Wohnungsmarkt abzuleiten*). Eine solche Schlussfolgerung ist falsch; denn die auf einen spätern Termin angebotenen Wohnungen sind meistens gar nicht leer, sondern einfach zur Wiedervermietung ausgeschrieben. Wie auf den 1. April 1929, so waren schon auf den Oktober 1928 beim städtischen Wohnungsamt über tausend Wohnungen angemeldet. Am 1. Dezember 1928 zeigte sich dann, dass die Zahl der leerstehenden Mietwohnungen kaum 500 betrug, und dass besonders an Kleinwohnungen ein ausgesprochener Mangel herrschte. Bei der lebhaften Bautätigkeit, wie sie gegenwärtig besteht, ist zu erwarten, dass der Wohnungsvorrat im Laufe des Jahres 1929 zunehmen wird. Das Mass dieser Zunahme bleibt einstweilen noch fraglich. Sicher ist nur, dass auch ein grösserer Wohnungsvorrat durch die laufende Nachfrage in verhältnismässig kurzer Zeit aufgezehrt würde, wenn die Bautätigkeit aussetzen sollte.

Brüschweiler.

*) «Der Zürcher Bauer», Nr. 8 vom 19. Januar 1929. — Dr. B. in der «Neuen Zürcher Zeitung», Nr. 385 vom 28. Februar 1929.

Blumen und Vasen

Die Zeit der Blumenfreunde ist gekommen; nun sind sie nicht mehr auf die fremden Blumen angewiesen, vor den Fenstern blühen sie, in den Gärten, einmal bescheiden, in schmalen Rabatten, dann wieder üppig, in grossen, reich gefüllten Beeten. Die Sträucher stehen im Schmuck von Schneebällen und andern Blüten, auf den Wiesen und im Wald finden sich ganze Kissen und Felder farbenprächtiger Pflanzen. Eine herrliche Skala von Grün in Büschen und Bäumen, die alle sich ins Haus herein tragen lassen, und Farbe und Duft verbreiten, grüssen den Wanderer. Junge Tannzweige, frisches Laub der Birken und Buchen, Haselnusstauden, sie alle locken zum Mitnehmen. Aber jetzt sind doch die Blumen am begehrtesten.

Aus den Wiesenblumen, den Blüten der Alpweiden, lassen sich herrliche Sträuße binden. Alpenrosen sind schön in niedrigen, geraden oder auch bauchigen Tongefässen. Enzianen lachen uns aus flachen Schalen entgegen, und gefüllte, gelbe Ranunkeln stellen wir in mässig hohe Gläser und Vasen. Immer soll das Einstellen von Blumen eine Art von Ver-

pflanzen sein, ein liebevolles Verstehen von Wuchs und Eigenart der Blumen bedeuten. Sie dürfen keinen Zwang erleiden, in ihrem Lauf nicht gestört werden. In der ungefähren Höhe ihrer Stengel sollten sie in der Vase stehen. Veilchen dürfen deshalb nicht in eine zwanzig Centimeter hohe Vase gestellt werden, sondern in eine niedrige Schale, wenn es viele sind, und in eine kleine Vase, wenn es ein Sträusschen ist. Hortensien sind nicht kurz zu schneiden und Kopf an Kopf in eine Jardinière zu packen, wie wir dies öfters, sogar in Blumenläden sehen können. Für Rosen sollte es viele Vasen und Gläser beim Blumenfreund geben. Denn es existieren ja so viele Sorten, langstielige, die ein gerades Gefäss von ziemlicher Höhe verlangen, andere, die viel kürzer gewachsen sind, und mit schwerer Blüte auf einem dünnen Stiel sich neigen, so etwa die gelben Teerosen. Diese sind schön in einem niedrigen, bauchigen nach oben hin engeren Glas, oder auch in einer schwarz oder blau glasierten Tonvase. Jasmin dagegen, der als Zweig, nicht als Einzelblüte an kurzem Stiel, gebrochen werden soll, verlangt wieder ein