

# Die "Anti-Spekulations"-Klauseln

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

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **35 (1960)**

Heft 3

PDF erstellt am: **17.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-103185>

## **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.

## Die «Anti-Spekulations»-Klauseln

Eine weitsichtige Bodenpolitik der Gemeinden ist eines der wirksamsten Mittel zur Eindämmung der Bodenspekulation. Gleichzeitig ermöglicht sie die Verwirklichung von regional- und quartierplanerischen Forderungen auch dann, wenn eindeutige gesetzliche Bestimmungen fehlen. Es war schon immer ein Anliegen der gemeinnützigen Baugenossenschaften und einsichtiger Politiker, Wohnbauten auf die Dauer der Spekulation zu entziehen. Das ist einer der Gründe für die Forderung, öffentlicher Baugrund solle nicht mehr an die Bauherren verkauft werden, sondern solcher Baugrund sei nur im Baurecht abzugeben. Die Gründe für und wider das Baurecht sind bekannt. Man mag ein feuriger Befürworter des Baurechtes sein – Tatsache ist, daß sich durch Baurechtsverträge gewisse Schwierigkeiten ergeben und daß es eigentlich noch relativ wenig zur Anwendung kommt.

Es bestehen aber auch dann, wenn die Gemeinden Bauland für den Wohnungsbau an Genossenschaften und Private verkaufen, eine ganze Anzahl Möglichkeiten, das verkaufte Land dauernd der Spekulation zu entziehen und auch Auflagen quartierplanerischer, städtebaulicher und anderer Art zu machen. Wir möchten dies an einem Beispiel zeigen – nicht etwa weil dieses Beispiel besonders originell ist, sondern als Anregung für Gemeinden und Genossenschaften, bei denen dieser Weg noch nie beschritten wurde.

Wir haben bereits in einer früheren Ausgabe des «Wohnens» vom Projekt «Überbauung Hinterberg» in St. Gallen-West berichtet. Angesichts der in St. Gallen herrschenden Wohnungsnot hatte die städtische Bauverwaltung unter Leitung von Stadtbaumeister H. Guggenbühl, der inzwischen als Kantonsbaumeister nach Basel weggewählt wurde, Projektskizzen für die Erschließung von Bauland für rund 1000 Wohnungen erstellt. Eines der Hauptprojekte in dieser Planung ist der «Hinterberg», wo 48 Wohnungen im Rahmen der «Bundesaktion» durch zwei Genossenschaften, 120 Wohnungen des allgemeinen genossenschaftlichen Wohnungsbaues ohne Subventionen durch drei Genossenschaften und rund 80 Wohnungen durch private Gesellschaften (Versicherungen und andere) in einer ersten Etappe erstellt werden sollen.

Die Hügelkuppe «Hinterberg» befindet sich im Besitz der Politischen Gemeinde St. Gallen. Man hat auch im Gemeindeparlament von St. Gallen schon wiederholt den Wunsch geäußert, städtisches Land für Wohnungsbau solle nicht mehr verkauft, sondern im Baurecht abgegeben werden, um es dauernd der Spekulation zu entziehen. Diese Auffassung hat aber noch keine Mehrheit gefunden, und auch bei den Baugenossenschaften selbst herrscht angesichts der Probleme, die sich im Zusammenhang mit dem Baurecht ergeben, nicht eitel Begeisterung. Nun bestanden aber auch hier, wie wir eingangs darlegten, gewisse Möglichkeiten, den Baugenossenschaften Auflagen zu machen, mit denen sich die wünschbaren Ziele erreichen lassen. Insbesondere erwähnen wir folgende Ziele, die sich aus der bisherigen politischen Diskussion ergeben haben:

1. Das von der Stadt verkaufte Bauland soll dauernd der Spekulation entzogen werden.

2. Insbesondere ist zu verhindern, daß Ausländer in den Besitz solcher Liegenschaften gelangen.

3. Das verkaufte Land soll tatsächlich überbaut werden und nicht einfach auf unbestimmte Zeit «auf Reserve gestellt» werden, bis man es allenfalls mit Gewinn weiterveräußert.

4. Die auf dem verkauften Baugrund erstellten Wohnungen sollen zu einem möglichst günstigen Preis vermietet werden können. Es geht nicht an, daß die Stadt relativ billiges Land verkauft, damit darauf «Luxusbauten» erstellt werden.

5. Die zu erstellenden Bauten haben sich städtebaulich in eine Gesamtkonzeption einzufügen.

6. Allgemeine Forderung nach genügend Kinderspielplätzen.

7. Wiederholt war verlangt worden, daß die Liegenschafteneigentümer auf ihrem eigenen Boden für genügend Parkplätze und Garagen zu sorgen haben, damit nicht die Fahrzeuge der Einwohner auf den öffentlichen Straßen «garagiert» werden müssen (Idee eines «Garagengesetzes»).

8. Vom energiepolitischen Standpunkt aus ist es dringend wünschbar, daß die Zahl der Elektroküchen nicht mehr so stark ansteigt und daß im Gegenteil die Küchen mit Gasherden wieder vermehrt gewählt werden.

9. Im Gemeindeparlament waren vom Stadtrat Maßnahmen zur Verhinderung eines allgemeinen Waldes von Fernseh- und UKW-Antennen auf den Dächern verlangt worden. In seiner Antwort hatte der Stadtrat erklärt, daß bei bestehenden Bauten keine rechtliche Handhabe bestehe, das Aufstellen von Antennen zu verhindern. Hingegen werde den Architekten und Bauherren empfohlen, für alle Neubauten Gemeinschaftsantennen einzurichten.

10. Von gewerblicher und gewerkschaftlicher Seite wurde immer wieder verlangt, daß die Bauherren ihre Arbeitsvergaben an Firmen auf dem Platze vergeben sollten, wenn diese zu Konkurrenzpreisen offerieren.

Dies nur die wichtigsten Beispiele aus dem Sammelsurium von Anliegen preispolitischer, quartierplanerischer, gewerbepolitischer, energiepolitischer und ästhetischer Art.

In diesen Tagen hatte nun der Gemeinderat der Stadt St. Gallen über den Verkauf des städtischen Bodens an die verschiedenen Genossenschaften zu befinden. Vorgängig war zwischen der Stadt und den Genossenschaften über den Inhalt der Verkaufsverträge verhandelt worden. In diesen Verträgen sind unter anderem folgende Bestimmungen enthalten:

### 1. Bekämpfung einer späteren Spekulation

«Die Stadt sichert sich ein zeitlich unbeschränktes, im Grundbuch eingetragenes Vorkaufsrecht. Sie hat das Recht, die Liegenschaften zu dem Preise zu erwerben, wie sie von einem Dritten gekauft würden.»

«Die Wohnungen in den zu erstellenden Bauten sollen preislich günstig sein und eine Entlastung des Wohnungsmarktes bewirken. Die Käuferin (Genossenschaft) ist deshalb verpflichtet, die Mietzinse knapp zu kalkulieren und jede luxuriöse und unnötige Ausstattung der Wohnung zu unterlassen.» (Wir möchten beifügen, daß einfache Kühlschränke und leistungsfähige automatische Waschmaschinen nicht unter den Begriff «Luxus» fallen. Gemeint sind zum Beispiel mit Marmor ausgekleidete Eingangshallen, Lifts in dreistöckigen Häusern usw.)

«Die Käuferin verpflichtet sich, Familien mit mehreren Kindern den Vorzug vor andern Mietinteressenten zu geben.»

«Die Vermietung des geplanten Ladentraktes bedarf der Genehmigung der Bauverwaltung» (natürlich nicht wegen der Vermietung an bestimmte Firmen, sondern wegen des Mietzinses oder um sicherzustellen, daß im Quartier die nötigen Lebensmittelläden vorhanden sind).

«Die Weiterveräußerung des Kaufobjektes bedarf, ausgenommen den Fall der Zwangsverwertung, der Genehmigung durch den Stadtrat. Die Genehmigung darf nur aus wichtigen Gründen, zum Beispiel wegen mangelnder Kreditwürdigkeit oder ausländischer Staatsangehörigkeit des Erwerbers oder bei Gefahr der Vereitelung der sozialen Zweckbestimmung der Wohnungen, verweigert werden.»

«Die Käuferin verpflichtet sich, die obligatorischen Bestimmungen dieses Vertrages einem allfälligen Rechtsnachfolger zu überbinden.»

#### 2. Verhinderung einer «Stillegung» des verkauften Baugrundes

«Die Käuferin verpflichtet sich, binnen zweier Jahre auf dem Kaufobjekt das von der Baupolizeisektion bewilligte Bauvorhaben auszuführen. Die im Gesamtprojekt vorgesehene Grünfläche ist von der Käuferin gemeinsam mit den übrigen Miteigentümern (den andern am Gesamtprojekt beteiligten Genossenschaften und Privaten) anzulegen und zu unterhalten.»

#### 3. «Garagengesetz»

«Die geplanten Parkplätze werden vom Tiefbauamt zu Lasten des Straßenkredites (für die Erschließungsstraße) erstellt, der spätere Unterhalt ist Sache der Miteigentümer» (der Genossenschaften, welche den Boden für diese Parkplätze gemeinsam mitzuerwerben haben).

#### 4. Energiepolitisches

«Die Käuferin verpflichtet sich, nach Möglichkeit Gasherde einzubauen.» (Ein Grund, diese Bestimmung nicht anzuwenden, wäre zum Beispiel der Nachweis, daß aus der Verpflichtung eine Verteuerung der Wohnungen entstehen würde. Zurzeit liegt vor dem Gemeinderat aber eine neue Tarifordnung für Gas und elektrische Energie, bei deren Annahme die bisher benachteiligten Gasbezügler den Energiebezüglern mit Elektroherden gleichgestellt werden sollen.)

#### 5. Verhinderung eines «Antennenwaldes»

«Die Käuferin hat für die auf dem Kaufobjekt zu erstellenden Bauten eine Gemeinschaftsantennenanlage zu erstellen und ihren Mietern die Erstellung von einzelnen Außenantennen zu untersagen.»

#### 6. Verhinderung einer Vernachlässigung der Bauten durch die Eigentümer

«Die Käuferin ist pflichtig, die zu erstellenden Bauten stets fachgemäß und richtig zu unterhalten sowie für Ordnung und Sauberkeit in und außer Haus zu sorgen.»

Man sieht an diesem Beispiel, daß in einen solchen Verkaufsvertrag allerlei Bestimmungen eingebaut werden können, die auf Grund der heutigen Gesetzgebung nicht durchzusetzen wären – denken wir nur zum Beispiel an die Bestimmung, wonach ein Verkauf an Ausländer verboten ist, an die energiepolitische Vorschrift usw. Das Wichtigste ist aber doch, daß die Liegenschaften dauernd der Spekulation entzogen sind.

-is

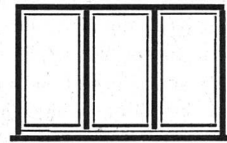
## Tapeten A.G.

TAPETEN VORHÄNGE WANDSTOFFE

Zürich, vis-à-vis Nationalbank Tel. 25 37 30

## Fensterfabrik

A. BOMMER



ZÜRICH 3 SCHWEIGHOFSTRASSE 409 TEL. 33 03 36

## Alfred Sauter AG

Zürich 3

Wuhrstraße 31-37, Telephon 333422

Die altbewährte Vertrauensfirma für

Gips-, Steinhauer-, Kunststeinarbeiten

## WISMER & CO. ZÜRICH SIHLQUAI 75

Tel. 44 60 20 (Privat 48 15 25)

WISMER - ZÜRICH



HEIZUNG LÜFTUNG SANITAR

Strahlungsheizungen

Zentralheizungen

Sanitäre Anlagen, Lüftungen

# HETTINGER

seit jeher die Fachleute für

# LINOLEUM

HETTINGER AG. BASEL ZÜRICH LUGANO