Zeitschrift: Aarauer Neujahrsblätter

Herausgeber: Ortsbürgergemeinde Aarau

**Band:** 28 (1954)

**Artikel:** Die Bodenpolitik der Gemeinde Aarau

Autor: Urech, Willy

**DOI:** https://doi.org/10.5169/seals-571301

#### 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:** 18.11.2025

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

# Die Bodenpolitik der Gemeinde Alaran

Es dürfte die Aaraner interessieren, einmal über die von der Gemeinde Aaran seit fünfzig Jahren spstematisch betriebene Bodenpolitik einen Sesamtüberblick zu erhalten. Dies schon darum, weil sie sich ja heute und auch in Zukunft in besonderem Maße mit den Problemen der Gemeindeplanung, der Wohnbauförderung und der Wohnungsfürsorge zu befassen haben werden und an der Lösung dieser Fragen eng beteiligt sind.

Was man unter kommunaler Bodenpolitik versteht, das ist nicht nur die durch die Gemeinde bewirkte Erwerbung des Bodens, sons dern ebensosehr dessen Verwertung — vor allem aber die Urt seiner Verwertung. Die Erwerbung von Grund und Boden durch die Gemeinde ist eigentlich nur die Voraussetzung, ohne welche die Durchführung einer kommunalen Bodenpolitik gar nicht möglich wäre.

Die kommunale Bodenpolitik gehört sowohl dem Bereich der kommunalen Wirtschafts- als auch der kommunalen Sozialpolitik an, ohne daß hier eine erschöpfende theoretische Abgrenzung vorgenommen werden soll. Es genügt die Feststellung, daß bei der kommunalen Bodenpolitik, von der hier die Rede sein soll, an jenes Arbeitsseld der Gemeindeverwaltung zu denken ist, das sich damit befaßt, eigenen Grund und Boden für Gemeindezwecke, aber auch für die Errichtung von Wohn- und Geschäftshäusern und von Industriedauten bereitzustellen, ohne jedoch die Bodenverwertung als Selbstzweck zu betreiben und ohne darin eine neue Gewinn- und Einnahmequelle zu erblicken. Damit ist zum vorneherein die sogenannte siskalische Bodenpolitik der Gemeinde, die darauf abzielen würde, den einmal erwordenen Boden gleich wie ein Privatmann mit möglichst hohem Gewinn wieder zu veräußern, aus der vorliegenden Bestrachtung ausgeschlossen.

In dem so gefaßten engeren Sinn sollen unter kommunaler Bodenpolitik die gemeindlichen Maßnahmen verstanden werden, welche die Versorgung mit städtischem und künftigem städtischem Boden und dessen Verwertung zum allgemeinen Wohl zum Gegenstand haben und der Gemeinde ermöglichen, einen dauernden Einfluß auf den Grundskückmarkt und dessen Preisgestaltung auszuüben.

Die bodenpolitische Betätigung der Gemeinde beginnt mit der planmäßigen Erweiterung des Gemeindegrundbesitzes, wobei nicht nur auf den Augenblicksbedarf der Gemeinde, sondern auch auf die Deckung eines vorsichtig einzuschätzenden zukünftigen Bedarfes Rückssicht genommen werden muß.

Für eine solche Bodenvorratswirtschaft spricht zunächst schon die Tatsache, daß umfangreicher städtischer Grundbesitz am besten die Durchführung von Gemeindeprogrammen ermöglicht, wie z. B. die Unlegung von Straßenzügen und Plätzen, die Freihaltung von Verkehrsadern und von Flächen für Erholung, Spiel, Sport und für öffentliche Gebände. Es ist sinanziell für die Gemeinde viel vorteilshafter, wenn mit der Beschaffung von Grundstücken für die Zwecke der Gemeinde nicht bis zum Dringlichkeitsfalle zugewartet wird, sondern wenn der benötigte Boden schon weit im voraus zu mäßigen Preisen gesichert werden kann.

Das Wachsen der Bevölkerung verlangt aber vor allem eine ständige Vermehrung der Wohnstätten, zu deren Erstellung Bau- land in ausreichendem Maße erforderlich ist. So tritt zu den Aufzgaben der kommunalen Bodenpolitik hinzu, daß die Gemeinde der Bereitstellung von Bauland zur Errichtung von Wohnhäusern bestondere Ausmerksamkeit zu widmen hat.

Aufgabe einer glücklichen kommunalen Bodenpolitik ist es, sich den Boden zu möglichst günstigen Preisen zu sichern. Schon infolge der Tatsache, daß Bodenankäuse der Gemeinde meist in größerem Umfange erfolgen, werden die Verkäuser eher billigere Preise einzäumen, als wenn die Bodenankäuse parzellenweise vor sich gehen.

Die Gemeinde ist anderseits in der Lage, günstige Konjunkturen abzuwarten.

Der städtische Bodenerwerb gewinnt jedoch erst seine richtige Bestentung, wenn ihm auch eine zweckmäßige Verwertung des Erworsbenen folgt. Über die Möglichkeiten der Verwertung des städtischen Grundbesitzes sollen in einem besonderen Abschnitt nähere Ausführungen gemacht werden, wobei in erster Linie die Verwertung des städtischen Bodens als Wohns und Baubodens eine Würdigung erfahren soll.

Uktive Bodenpolitik im vorgehend erwähnten Sinne, d. h. planmäßiger Bodenerwerb, um das Land für Gemeindezwecke, Wohnund Geschäftshäuser und Industriebauten bereitzustellen, treibt die Gemeinde Laran seit Unfang unseres Jahrhunderts. Sie betrachtet diese Tätigkeit aber nicht etwa als Gelbstzweck und als neue Einnahmequelle, sondern als Maßnahme, die dem allgemeinen Wohl dienen soll.

In den letzten fünfzig Jahren hat die Gemeinde spstematisch jede günstig erscheinende Gelegenheit ergriffen, um innerhalb des Gemeindebannes neues Land zu erwerben. Die Gemeinde hat dieses Land, soweit sie es nicht für eigene Zwecke benötigt, jedoch nicht erworben, um es dauernd zu behalten, sondern um es nach zwecksmäßig erfolgter Erschließung nach und nach an Private oder Genossenschaften zu günstigen Preisen, d. h. zu den Gelbstkosten, wieder zu verkaufen. Die damit verfolgten Zwecke sind: einmal für den Wohnungsbau, für Geschäftshäuser usw., sowie für öffentliche Werke möglichst billigen Grund und Boden zur Verfügung zu stellen; ferner eine planmäßige und baulich befriedigende Entwickslung in der Gemeinde zu ermöglichen, d. h. die Durchführung eines Bebauungsplanes zu erleichtern.

Endlich soll mit dieser bodenpolitischen Betätigung der Gemeinde ein gunftiger Ginfluß auf die Bodenpreisgestaltung, indirekt auf die

Mietzinse ausgeübt und der ungesunden Bodenspekulation wirksam entgegengetreten werden. Diese Ziele dürften auch zu einem wesentlichen Teil erreicht worden sein. Wie das im einzelnen möglich war, ergeben die folgenden Darlegungen.

## Umfang der Landerwerbungen durch die Gemeinde Aarau

Die Gemeinde Aaran hat in den Jahren 1916 bis 1950 an Rohland 860 708 m² oder 86,07 ha zu einem Preise von total Fr. 3 217 331.65 gekauft. Die Fläche macht rund zehn Prozent des Inhalts des Gemeindebannes Llaran aus, der 894 ha beträgt. Die Landankäufe verteilen sich über die ganzen fünfunddreißig Jahre. Mit Ausnahme der Jahre 1918, 1922 bis 1926, 1935 und 1937 wurde jedes Jahr wieder etwas Land erworben. Die größte zusammenhängende Fläche, die die Gemeinde erwarb, wurde 1919 gekauft, nämlich 136 000 m2 im Zelgli zu einem Preis von Fr. 488 500.—. Aber auch 1930, 1931, 1932, 1938, 1945 und 1948 wurden jedesmal nahezu 100 000 m² neu erworben. Die bezahlten Preise pro Quadratmeter bewegen sich zwischen 80 Rp. und Fr. 8.— (hier zum Teil einschließlich daraufstehender Gebände). Mehr als Fr. 8.— pro Anadratmeter mußte die Gemeinde bisher nie bezahlen. Wenn man Vergleiche über die Preisentwicklung anstellen will, so darf aber nicht allein auf diese abso-Inten Zahlen abgestellt werden, sondern es muß auf Ort und Lage der betreffenden Grundstücke und auf den Umstand, ob nur kleinere Flächen oder größere Romplexe gekauft wurden, Rücksicht genom= men werden. Unter all diesen Gesichtspunkten betrachtet, kann gesagt werden, daß sich der Preis pro Quadratmeter für das von der Stadt gekaufte Land seit der Zeit unmittelbar vor dem letten Krieg bis heute ungefähr verdoppelt hat, indem 1938 noch Land zu Fr. 3.60 gekanft werden konnte, während heute für ähnliches Land rund

Fr. 8.— bezahlt werden müssen. Die günstigen Preise sind in erster Linie darauf zurückzuführen, daß die Semeinde für die Käuse konzinnkturgünstige Momente abwarten konnte und wenn immer mögzlich ganze Landwirtschaftsgüter auf einmal erwarb. Das erst in weiterer Zukunft für die bauliche Entwicklung benötigte Land wurde zu den bestmöglichen Bedingungen weiterverpachtet.

Die Tatsache, daß dieses Land nicht zu dauerndem Eigentum für die Gemeinde erworben wurde, sondern — soweit nicht für Gemeindezwecke benötigt — nur für solange behalten wurde, bis es von ernsthaften Baninteressenten zu einer sofortigen Bebanung begehrt wurde, ließ diese Uktionen auch sinanziell für die Gemeinde tragbar erscheinen. Die ausgelegten Gelder werden so nach und nach samt Zins und Zinseszinsen von den einzelnen Banlandkäusern wieder zurückbezahlt.

Mit dem städtischen Bodenerwerb allein ist es aber noch nicht getan; dieser gewinnt erst seine richtige Bedeutung, wenn ihm auch eine zweckmäßige Verwertung des Erworbenen folgt.

Die Gemeinde Aaran steht bei der von ihr betriebenen Bodenpolitik auf dem Standpunkt, daß das von ihr erworbene Land
nur soweit dauernd in ihrem Eigentum bleiben soll, als sie es für
Gemeindezwecke benötigt. Das übrige Land will sie nach und nach
der privaten Bautätigkeit zuführen. Für die Veräußerung bieten
sich drei Möglichkeiten: freier Verkauf von städtischem Land; gebundener Verkauf; Verkauf im Baurecht. Die Stadt Aaran hat
sich seit jeher für die zweite Veräußerungssorm, den gebundenen
Verkauf, d. h. den Verkauf mit Bedingungen, entschieden. Dies aus
der Überlegung heraus, daß — wenn schon die Gemeinde zu äußerst
vorteilhaften Preisen Bauland zur Verfügung stellt — sie gleichzeitig Gewähr dafür haben will, daß das Land nicht der Spekulation verfällt, sondern für den vorgesehenen Zweck, die Erstellung
von Wohnungen zu günstigen Bedingungen, verwendet wird. Durch
zweckentsprechende Verkaufsbedingungen soll das erreicht und gleich-

zeitig auch eine befriedigende Urt der Überbauung sichergestellt werden.

## Die Berwertung des städtischen Bodens

Das nach und nach durch die Gemeinde erschlossene Bauland wird parzellenweise an ernsthafte Bauinteressenten zu einer dem Eigenbedarf dienenden Bebauung unter folgenden Bedingun=
gen verkauft, wobei vorerst nur von Baulandverkäufen für Ein=
o der Zweifamilienhäuser die Rede sein soll.

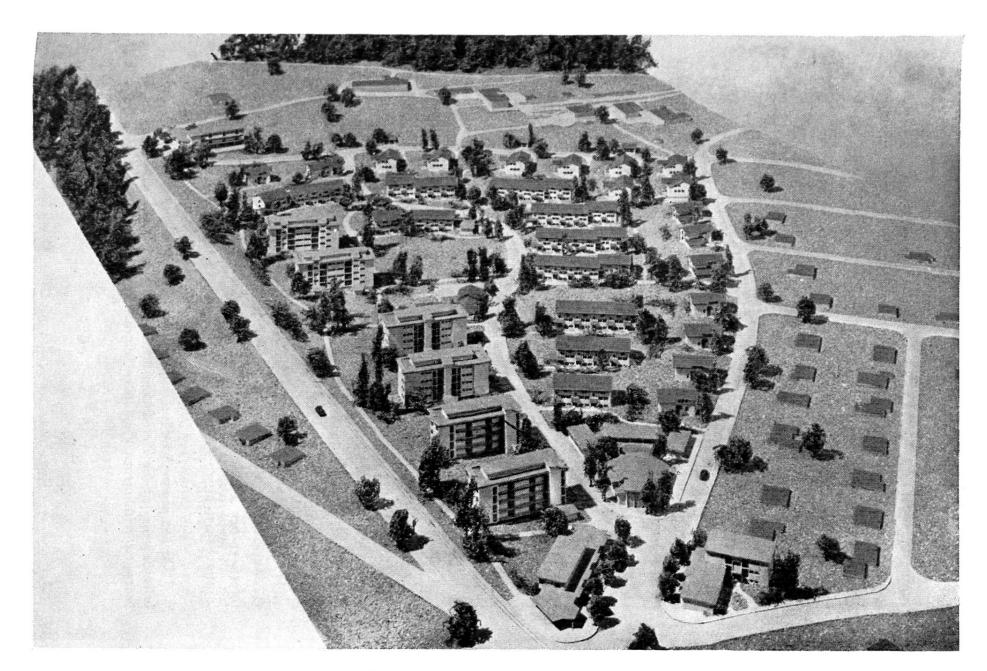
Der Känfer von städtischem Land muß sich verpflichten, innert einem bis zwei Jahren von der Stipulation weg auf dem Kaufsobjekt ein Wohnhaus zu erstellen, ansonst die Verkäuferin das Kückkaufsrecht um die Kaufsumme geltend machen kann. Dieses Kückkaufsrecht wird im Grundbuch vorgemerkt. Dadurch wird verhindert, daß der Käufer das Land für sich behalten und später gewinnbringend weiterverkaufen kann.

Durch verschiedene banpolizeiliche Vorschriften, die zusätzlich zur Banordnung in den Vertrag aufgenommen werden, soll eine befriebigende Urt der Überbauung sichergestellt werden, ebenso durch die Aufstellung von Nichtlinien für die Bebauung.

Um den Banheren zu veranlassen, in erster Linie das einheimische Gewerbe zu berücksichtigen, wird in den Kanfvertrag die Bestimmung aufgenommen, daß der Käufer Fr. 2.— pro Duadratmeter des Kanfpreises zurückerstattet erhält, sofern er mindestens 70 % der Banarbeiten von in Aaran ansässigen Firmen aussühren läßt.

Übungsgemäß werden die Bauplätze gewöhnlich nur an Einwohner verkauft; der nämlichen Person wird auch nur einmal ein städtischer Bauplatz, und zwar ausschließlich für ihren Eigenbedarf, verkauft.

Pläte für Mehrfamilienhäuser werden zu den nämlichen Bedingungen an Baugenossenschaften, Baukonsortien und eventuell auch an Einzelpersonen abgegeben, nur werden hier neuer-



Binzenhofquartier, Modellaufnahme

bings noch zusätzliche Bestimmungen in die Raufverträge aufgenommen, die den gewinnbringenden Verkauf verhindern und eine Beschränkung der Rendite der einmal erstellten Mehrfamilienhäuser bewirken sollen; dies zum Zwecke der Tieshaltung der Mietzinse. Da, im Gegensatz zu den Gemeinden im Kanton Zürich, den Gemeinden im Aargan hiefür keine Nechtsbehelse des öffentlichen Rechtes, deren Gültigkeitsdauer unbeschränkt ist, zur Verfügung stehen, muß sich die Gemeinde Aaran mit privatrechtslichen Sicherungsmitteln, wie Kaufs, Nückkaufs und Vorkaufsrechten sowie mit der vertraglichen Festlegung von Konventionalsstraßen begnügen.

#### Die Verkanfspreise

Nun der wichtige Punkt: zu welchem Preis sollen die Parzellen abgegeben werden, und wie wird dieser Preis berechnet? Die Überslegung, daß die Gemeinde an dem von ihr verkauften Land keinen Sewinn machen, sondern lediglich die Gelbstkosten gedeckt sehen will, hat für die Festsetzung des Verkaufspreises zu folgendem Verfahren geführt:

Dem mittleren, von der Gemeinde für einen zu überbauenden Schild bezahlten Landpreis werden noch verschiedene Posten zugerechnet — so der Zinsverlust seit Ankauf des Landes (aber unter Abzug eines eventuellen Pachterlöses), dazu die Erschließungsfosten (abzüglich Gemeindeanteil) und der Zinsverlust vom Beginn der Überbauung eines Schildes bis zur Beendigung.

Zu dem so errechneten Nettopreis werden pro Quadratmeter noch Fr. 2.— zugeschlagen, die aber dem Käufer zurückerstattet werden, sofern er der Bedingung nachkommt, mindestens siebzig Prozent der Banarbeiten durch das einheimische Gewerbe ausführen zu lassen\*.

<sup>\*</sup>Für das gegenwärtig in der Überbauung stehende Binzenhofgebiet waren beispielsweise für die Berechnung der Selbstkosten der Gemeinde pro Quadratmeter erschlossenen Baulandes folgende Zahlen maßgebend:

## Der Umfang der Berfänfe

Wie bereits erwähnt, hat die Gemeinde Aaran von 1916 bis 1950 rund 86 ha Rohland zum Gesamtpreise von 3,21 Millionen Franken gekanst. Davon wurden in der nämlichen Zeit rund 34 ha, und zwar erschlossen um einen Preis von 3,4 Millionen Franken, an Einzelpersonen und Genossenschaften verkauft. Rund 11 ha mußten für Straßen und Plätze verwendet werden, und die Gemeinde besitzt heute noch rund 41 ha Rohland, wobei nicht die Absicht besteht, die gesamte Fläche als Bauland wieder zu veräußern, sondern ein wesentlicher Teil soll als Grünz und Schutzonen erhalten werden.

Finanziell betrachtet, hat die Gemeinde mit diesen Aktionen weder Verluste erlitten noch Gewinne gemacht; sie hat dadurch aber ganz wesentlich zur Tiefhaltung der Bodenpreise und damit auch zur Tiefhaltung der Mietzinse beigetragen und so der Allgemeinheit einen sehr großen Dienst erwiesen.

Mittlerer Landkaufpreis			٠.	•			Fr. 4.61
Zinsverlust (abzüglich Pachterlös)							
Erschließungskosten				•		•	Fr. 8.32
Зијаттен							
Gemeindebeitrag an die Erschließun	1gskof	ten .					Fr. 3.73
Berbleiben Gelbstkosten nach Abzu	g des	Ger	neinde	beitr	ages		Fr. 10.78

Tatsächlich wird das Land an Bauinteressenten aber brutto zu Fr. 16.— und netto zu Fr. 14.— pro Quadratmeter verkauft. Wenn hier der Preis etwas höher angesetzt wurde als die reinen Selbstkosten, so nicht etwa, um einen Gewinn zu machen, sondern weil mit dem Uberschuß von Fr. 3.72 pro Quadratmeter ein kleiner Ausgleichsfonds für künftig höher zu bezahlende Landstücke geschaffen werden soll.

Bis vor wenigen Jahren bewegten sich die Nettoverkaufspreise pro Quadratmeter für skädtisches Bauland in bester Lage zwischen Fr. 9.— und Fr. 12.—. Un Wohnbaugenossenschaften wurde das Land, wenn es sich um sozialen Wohnungsbau handelte, sogar zum Vorzugspreis von Fr. 5.— bzw. Fr. 8.— pro Quadratmeter, und zwar alle Erschließungskosten inbe-

griffen, abgegeben.

Auf den verkauften Parzellen, die für Ein= und Zweisamilien= häuser in der Größe von durchschnittlich 600 bis 1000 m², an Genossenschaften in größeren Komplexen abgegeben wurden, sind rund 540 Wohnungen erstellt worden. Dazu kommen noch über 100 Wohnungen, die auf ehemals der Ortsbürgergemeinde gehören= dem Land erstellt wurden. Die Ein= und Zweisamilienhäuser über= wiegen, so daß sich Llaran auch in diesen neuen Quartieren seinem ursprünglichen Charakter entsprechend — zu einer eigent= lichen Gartenstadt entwickelt hat.

Im vergangenen Jahrzehnt sind aber mehr und mehr größere Landslächen auch an Genossenschaften für den Bau von Mehrstamilienhäuser abgegeben worden. Unf diese Urt soll das nach und nach knapper werdende Bauland intensiver ausgenüßt werden. Vor allem möchte man die Vorteile des niedern Landpreises und der dadurch bedingten günstigen Mietzinse einem möglichst breiten Kreis der Bevölkerung zugute kommen lassen.

Die Gemeinde baut übrigens von Zeit zu Zeit auf ihrem Land auch selber, sei es um im besonderen minderbemittelten Kreisen der Bevölkerung günstige Wohngelegenheiten zu schaffen, sei es einfach, um der Wohnungsnot zu steuern. Diese kommunalen Bauten sind jedoch im Vergleich zu den von Genossenschaften erstellten Wohnungen nur wenig zahlreich, und die Gemeinde ist glücklich, daß initiative Baugenossenschaften für genügend Wohnraum sorgen.

## Ein Beispiel aus dem genossenschaftlichen Wohnungsbau

Abschließend sei noch an einem Beispiel dargetan, welche Resulstate im genossenschaftlichen Wohnungsbau, dank den tiefen Bodenspreisen, aber auch dank dem Entgegenkommen der Industrie, dank auch den Subventionsbeiträgen von Bund, Kanton und Gemeinde, erreicht werden konnten.



Wohnbaugenossenschaft Alarau 1942, Scheibenschachen

Die aus Kreisen der Industrie gebildete Wohnbaugenossenschaft Aaran 1942 setzte sich zum Ziel, für die Arbeiter ihrer Betriebe Eigenheime zu schaffen, die ihnen zu einem Preise verkauft werden sollten, der sie auch in Krisenzeiten sinanziell nicht zu stark belaste. Das einzelne Haus sollte daher den Besüger nicht mehr als Fr. 15 000.—, bzw. Fr. 17 000.— bei der zweiten Etappe, kosten. Zu vier Prozent gerechnet, entspricht das einem Zins von Fr. 600.— bzw. Fr. 680.—. Die Wohnbaugenossenschaft 1942 hat in den Jahren 1942/43 fünfzig Reihen-Einfamilienhäuser und 1945 noch einmal vierzig Häuser mit einem Rauminhalt von etwa 435 m³ pro Haus mit je vier bzw. fünf Zimmern bei Eckhäusern erstellt. Der Umschwung pro Haus beträgt rund drei Aren. Dieser außervordentlich günstige Verkaufspreis von Fr. 15 000.— bzw. Fr. 17 000.— fonnte dank der solgenden Umstände erreicht werden:

Die kommunale Bodenpolitik gestattete einen Landpreis von Fr. 5.— pro Quadratmeter (Erschließungskosten eingerechnet), und Handel und Industrie leisteten an jedes Haus à konds perdu einen Beitrag von Fr. 3000.—. Dazu kamen ferner die Subventions-beiträge von Gemeinde, Kanton und Bund. Damit ergibt sich folgende Rechnung:

Unlagekosten pro Haus inklusive Terrain (erschlossen) Fr. 25 000.— Beitrag à fonds perdu durch

```
Industrie und Handel . . . Fr. 3 000.—
Subvention der Stadt Aarau . Fr. 3 000.—
Subvention des Kantons . . . Fr. 2 000.—
Subvention des Bundes . . . Fr. 2 000.—
Verkaufspreis . . . . . . . . . . . Fr. 15 000.—
```

Natürlich sind die Häuser heute alle verkauft. — Bei der zweisten Kolonie stellten sich die Unlagekosten für ein Haus infolge der eingetretenen Teuerung auf rund Fr. 29 000.—; verkauft wurden die Häuser zu Fr. 17 000.—.

Die Erstellung dieser beiden Kolonien zu den erwähnten Bestingungen dürfte wohl kaum ihresgleichen sinden. Dieses Gemeinsschaftswerk stellt praktischen Familienschutz im besten Sinne dar. Unch hier wieder hat sich der sehr günstige Bodenpreis äußerst segensreich ausgewirkt.

Aber auch anderen Wohnbaugenossenschaften hat der günstige Bodenpreis die Erstellung ihrer Wohnungen wesentlich erleichtert.

## Banliche Gestaltung ganzer Quartiere

Ziel der kommunalen Bodenpolitik ist neben der Zurverfügungstellung von Boden für Wohnbauzwecke, Geschäftshäuser und öffentliche Gebände zu günstigen Bedingungen und der Verhinderung der ungesunden Spekulation vor allem auch die Ermöglichung einer befriedigenden baulichen Entwicklung für die Stadt, bzw. die Durchführung eines Bebauungsplanes.

Daß auch dieses Ziel in Aaran weitgehend erreicht werden konnte, zeigt am besten die eigene Anschanung. Der Umstand, daß ein neues Baugebiet jeweils erst dann freigegeben wurde, wenn das vorhergehende vollständig überbaut war, ermöglichte es der Gemeinde, sogenannte Streubebauungen, die sehr große Erschließungskosten zur Folge haben, zu verhindern und die Entwicklung der Stadt nach gesunden Grundsäßen der Ortsgestaltung vor sich gehen zu lassen.

Wie sehr die Gemeinde als Eigentümerin des Landes ihren ausgleichenden Einfluß auf die Überbanung eines Anartiers geltend machen kann, ergibt sich aus Abbildung Seite 25. Es handelt sich um das Modell eines Anartiers im Binzenhof mit einer Fläche von etwa 70 000 m², das gegenwärtig in der Überbanung steht.

Bevor das Gebiet zur Überbauung freigegeben wurde, hatte sich der Gemeinderat durch qualifizierte Fachleute, in Verbindung mit der städtischen Bauverwaltung, einen genauen Plan für die Er-

schließung und die Überbanung dieses Quartiers erstellen lassen. Alls Richtlinie wurde festgelegt, daß hier von der bisher bei uns üblichen offenen Überbanung mit Ein= und Zweisamilienhäusern abgewichen und zur sogenannten Mischbanweise übergegangen wer= den solle, d. h. Ein=, Zwei= und Mehrfamilienhäuser nebenein= ander, dies, um das Banland rationeller auszunützen.

Es ist vorgesehen, auf dem in Frage stehenden Gebiet die Bauten in verschiedene Gruppen zusammenzufassen, die voneinander durch größere Abstände getrennt sind. Für die allgemeinen Bedürfnisse der etwa sechshundert Personen umfassenden Siedlung und für die Bewohner der angrenzenden Gebiete soll in diesem Quartier Land für folgende öffentliche Bauten freigehalten werden:

für einen Kindergarten und für einen Spielplatz für die großen Kinder in der zentral gelegenen Mulde (der Kindergarten ist im Jahre 1953 gebant worden);

für ein Gebäude am stadtseitigen Ausgangsplatz, in welchem beisspielsweise Verkaufsgeschäfte, Versammlungslokale usw. untergebracht werden können.

Alle Alufmerksamkeit wird auch den Umgebungsarbeiten und der Festlegung der Straßenführung geschenkt.

Mit dieser Urt der Überbanung können auf der genannten Fläche rund hundertsiedzig Wohnungen erstellt werden.

Um die Überbauung nach architektonisch und ästhetisch einwands freien Gesichtspunkten sicherzustellen, ist eine Spezialbaus ordnung aufgestellt worden, welche einen Bestandteil des Bestauungsplanes Binzenhof bildet.

Für die Bebauung wurden verschiedene Richtlinien aufgestellt. In gleicher Weise soll für die Erschließung und Überbauung des im Eigentum der Gemeinde stehenden Landes in der "Goldern" vorzgegangen werden. Ein entsprechendes Projekt ist von den Stimm-berechtigten kürzlich gutgeheißen worden.



Ullgemeine Wohnbaugenossenschaft Larau und Umgebung, ABAU, Telli

#### Och Inßbetrachtung

Die Erfolge der kommunalen Bodenpolitik, wie sie in Alaran gehandhabt wurde und wird, lassen doch deutlich erkennen, daß eine solche Art der Betätigung der Gemeinde sich lohnt. Erwägungen bodenpolitischer, städtebanlicher und sozialpolitischer Natur sprechen übereinstimmend dafür, daß eine Gemeinde gut daran tut, mögelichst frühzeitig noch unbebantes Land zu erwerben, um es in der eben geschilderten Art zu verwerten.

Wenn in Aaran hente die Bodenpreise schon im Vergleich zu Anßengemeinden, nicht zu reden von andern Städten, so tief sind, daß dadurch der Ban eines Eigenheimes Bevölkerungskreisen mög-lich wird, die anderswo nicht daran denken dürften, so ist das in erster Linie der seit Jahrzehnten betriebenen städtischen Bodenpolitik zu danken.

Aber auch die städtebanlich befriedigend gelöste Unlage neuer Anartiere — die Entwicklung der Stadt zur eigentlichen Gartenstadt — erklärt sich zum großen Teil aus dieser Tatsache.

Man könnte sich fragen, ob die Gemeinde Alarau besser getan hätte, das einmal erworbene Land zu behalten oder es höchstens im Baurecht abzugeben, statt es — soweit sie es nicht für eigene Zwecke benötigte — wieder an Private und Genossenschaften zu verkaufen.

Auch diese Fragen sind schon untersucht worden. Abgesehen davon, daß es schon sinanziell für eine Gemeinde untragbar ist, nach und nach alles Land zu erwerben, dieses zu erschließen und kommunal zu überbauen, ist es nicht wünschbar, daß eine Gemeinde allmählich das private Grundeigentum aushebt und daß schließlich nur noch Gemeindeeigentum existiert.

Alber auch die Abgabe des Landes im Baurecht, d. h. die Zurverfügungstellung des Landes durch den Grundeigentümer (Gemeinde) an Private für dreißig, fünfzig oder mehr Jahre — gegen Entrichtung eines jährlichen Bodenzinses — zur Erstellung von

Wohnhäusern, die nach Ablauf der Vertragsdauer in das Eigentum der Gemeinde übergehen, kann, solange dieses Institut rechtlich nur ungenügend geregelt ist und die Gemeinde deswegen leicht zu Schaden kommen könnte, nicht empfohlen werden. Dazu treten die sehr großen Belehnungsschwierigkeiten für die im Baurecht erstellten Bauten. Letztlich stellt man auch eine weitverbreitete Abneigung der Bevölkerung sest, im Baurecht zu bauen. Einerseits bedeutet es doch gewöhnlich eine spürbare Vertenerung der Wohnkosten. Wichtiger aber dürfte der Umstand sein, daß das Bauen auf fremdem Grund und Boden gegen die herkömmlichen, tiesverwurzelten Eigentumsbegriffe unseres Volkes geht.

So dürfte der sogenannte gebundene Verkauf — Verkauf des Landes mit sichernden Bedingungen —, den die Stadt Alaran mit dem von ihr erworbenen Land praktiziert, die wohlverstandene Mitstellösung darstellen, ohne daß damit der Anspruch erhoben wird, daß dies der einzig mögliche Weg sei. Wesenklich für die in Alaran getroffene Lösung ist es wohl, daß sie sich zum Vorteil der Allgemeinheit auswirkt.

# Erster Schnee

Geheimnisvoll war's in der Kinderzeit, Geheimnisvoller wird es Jahr für Jahr, Wenn erster Schnee den Hügel überschneit, Aus Gottes Hand gespendet wunderbar:

Daß nun der Hügel ruhe. Und auch du. Das Stillesein ist liebliches Gebot. Sei still wie diese neue weiße Ruh. Du hast den Sommer lang genug geloht.

Georg Gifi