Planung und Bau

Objekttyp: **Group**

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

Band (Jahr): **15 (1961)**

Heft 7

PDF erstellt am: **28.04.2024**

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.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

Ventilatoren in Fenster einbauen!

Günstigste und einfachste Lösung des Lüftungsproblems.

Dass es heute ein XPELAIR sein muss, ist uns ALLEN klar. Jetzt gilt es nur noch den richtigen Typ zu wählen. Für eine einwandfreie Entlüftung ohne Zugluft sollte die Luftumwälzung pro Stunde das 9-10fache des Rauminhaltes betragen.

Bis 30 m³ Rauminhalt
für Privatküchen, Dunkelkammern, WC, Badezimmer Type V 354 mit 310 m³ Stundenleistung; in den wundervollen Pastellfarben zu jedem Interieur passend.

Von 50-60 m³ Rauminhalt
für Bar's, Büros, Labors, Wartezimmer, Ladengeschäfte, Type V 360 mit 425 m³/h Luftumwälzung.

Bis ca. 100 m³ Rauminhalt
für Cafés, Restaurants, gewerbliche Betriebe usw., Type V 370 mit 850 m³ Stundenleistung.

Bis ca. 200 m³ Rauminhalt
für Hotellerie, Gastgewerbe, Vortragssäle, Kinos und grössere gewerbliche Betriebe — das Top-Produkt: Den neuen XPELAIR V 380 mit 2 Drehzahlen und 1700/1100 m³/h Luftumwälzung. Ultra moderne Form.

XPELAIR
das Spitzenprodukt einer führenden Ventilatoren-Fabrik!

Wählen auch Sie für jedes Lüftungs-Problem im Rahmen dieses Programms vom Guten das BESTE: XPELAIR-Fensterventilator

Erhältlich beim Elektro- und Sanitär-Installateur

BON **Senden Sie mir GRATIS Ihre interessanten Prospekte über den 100.000fach bewährten XPELAIR.**

Genaue Adresse:

66

A. Widmer AG.
Sihlfeldstr. 10, Zürich 3, Tel. (051) 33 99 32/34

AWAG

BW 1

samen Schutz von Frei- und Grünflächen geachtet wird.
Vorgesehen ist hingegen ein Ausbau der Vorschriften über Ausnahmebewilligungen für eine höhere Bebauung und für Hochhäuser. Der Regierungsrat beantragt dem Großen Rat, ausdrücklich festzusetzen, daß derartige Ausnahmebewilligungen unter anderem dazu führen sollen, eine gegenüber der zonenmäßigen Bauweise bessere Überbauung mit vermehrten Freiräumen und Grünflächen zu schaffen. Dabei soll auch die heutige Praxis, die den Liegenschaftseigentümer verpflichtet, die Frei- und Grünflächen durch Eintragung einer Dienstbarkeit zugunsten des Kantons dauernd zu sichern, im Gesetz verankert werden.

Planung und Bau

Paul Bernoulli

Landkauf— die Achillesferse großzügiger Planung

Ein größeres Stück Land in einer Hand, das ist beinahe immer die Voraussetzung für eine einheitlich geplante Baugruppe. Ganz selten nur gelingt es, eine Gruppe von Landbesitzern dazu zu bringen, einen gemeinsamen Bebauungsplan aufstellen zu lassen und das Areal so zu bebauen, daß das Resultat wirklich erfreulich ist. Handelt es sich um eine größere Anzahl Landbesitzer, sagen wir mehr als zehn, so scheitert ein derartiges Vorgehen wohl immer.

Wenn man daran arbeitet, ein neues Dorf oder gar eine neue Stadt zu bauen, so steht die Landfrage am Anfang. Eine neue Stadt, wie wir sie uns vorstellen, sorgfältig geplant, mit Geschick und Liebe durchgeführt, kann überhaupt nur auf einem Areal entstehen, das in einer Hand vereinigt ist. Wobei sehr wichtig ist, daß die Stadt auch den Grüngürtel besitzt, dessen Fortbestand gesichert ist.

Howard und seine Freunde waren beim Erwerb des Areals für Letchworth ganz auf den guten Willen der Grundstückbesitzer angewiesen und auf die Geschicklichkeit der Grundstückmakler, die 1540 ha von 15 Eigentümern für die «First Garden City Ltd.» kauften. Ein einziger Störefried, der ein Geschäft machen will und vorläufig nicht verkauft, kann ein solches Unternehmen zum Scheitern bringen. – In Welwyn war es etwas einfacher, aber immer noch schwierig genug: Von drei Landbesitzern wurden freihändig 964 ha gekauft. Erst später wurde durch neue Landkäufe das Gebiet auf 1840 ha erweitert.

In der Schweiz ist der Boden in viel kleinere Parzellen zersplittert als in England; Grundbesitze von 100 ha sind selten. Zum Glück kennt aber die Schweiz die Institution des Vorkaufsrechts, die einen größeren Landkauf sehr erleichtert. Aber auch dann kann ein einziger Querkopf – er braucht nicht einmal an einen guten Fischfang zu denken, sondern möchte ganz einfach auf seinem ruhigen Landgütlein weiter wohnen – alle Anstrengungen zunichte machen. Niemand kann gezwungen werden, sein Land für eine neue Stadt zu verkaufen. Unter der heutigen Gesetzgebung kann nach meiner Auffassung an eine Expropriation zugunsten einer neuen Stadt nicht gedacht werden.

Als während des Zweiten Weltkrieges die Zerstörungen in London den Anstoß gaben zum «Greater London Plan» von Abercrombie und damit auch zum Bau der neuen Städte in England, da war es ganz klar, daß der Landkauf für so große Unternehmungen, hinter denen die ganze Nation steht, nicht vom Zufall, dem guten Willen der Landbesitzer abhängig sein durfte. So bestimmte der «New Towns Act» von 1946 genau das Vorgehen: Wenn die Regierung den Beschluß gefaßt hat, eine neue Stadt zu bauen und deren Gebiet bestimmt ist, so hat eine eingesetzte Kommission (in der auch die Landbesitzer vertreten sind) die Landpreise für alle Parzellen nach dem Grundsatz festzusetzen, daß die ortsüblichen Preise entsprechend der Nutzung im Augenblick des Stadtgründungsbeschlusses eingehalten werden. Zu diesen Preisen geht dann das Land in den Besitz der neuen Stadtgemeinde über; es wird fortan auf bestimmte Fristen zu genau festgelegten Bedingungen verpachtet, aber nicht mehr verkauft. Es handelt sich also um Enteignung der ganzen Stadtzone, wobei der Landbesitzer voll entschädigt wird, aber aus dem Zufall, daß sein Land zu Bauland wird, kein Geschäft machen kann.

Enteignung – dies Wort hat für viele einen bösen Klang, es riecht nach Diktatur ... Diese Leute mögen bedenken, daß sich der Gemeindebesitz des Landes sehr wohl verträgt mit dem Prinzip der freien Wirtschaft, die persönliches Eigentum anerkennt und schützt. Denn Land ist seiner Natur nach keine Ware; Land kann nicht, wie andere Waren, produziert und konsumiert werden. Land ist ein Monopol ersten Ranges. Privater Landbesitz ist ein Fremdkörper in einer wahrhaft freien Wirtschaft. Wenn Land zur Ware degradiert wird und in Privatbesitz gerät, so entstehen die Schwierigkeiten, mit denen die Städtebauer in aller Welt einen verzweifelten Kampf führen.

Wenn glücklich ein großes Stück Land beisammen ist, groß genug, um eine neue Stadt nach unsern Idealen zu bauen, dann ist die erste

Auf diesem Flachdach eines Restaurants im Berner Oberland wurden die Fugen mit GOMASTIT ausgegossen und damit absolut wasserdicht gemacht.

Gomastit: ein neuartiger Fugenkitt

Heute werden in den USA etwa 80% aller Neubauten, welche Metall- oder Glasfassaden aufweisen, mit Thiokolmassen abgedichtet. Als erste und einzige schweizerische Firma stellen wir unter dem Namen GOMASTIT solche Kittmassen her und führen auf Wunsch die Abdichtungsarbeiten mit erfahrenen Spezialisten selber aus. Die überlegenen Vorteile des GOMASTIT sind: Große Elastizität, Haftfestigkeit auf allen Baustoffen, absolute Beständigkeit gegen Sonne, Ozon, Wasser und Rauchnebel, sowie hohe Temperaturfestigkeit.

Nähere Angaben
und Muster unverbindlich durch:

Merz + Benteli AG
Bern 18

Abteilung Industrieklebstoffe
Telefon 031 / 66 19 66

Voraussetzung erfüllt. Aber mehr nicht! Das lehrt ein Blick auf Sowjetrußland, wo ja 1917 alles Land entschädigungslos enteignet wurde, diese Voraussetzung also erfüllt war. Was geschah dann? Der gute Einfall, Ernst May aus Frankfurt zu holen mit einer Gruppe von Architekten (auch zwei Schweizer waren darunter), hat wohl seine Früchte getragen. Aber May ist längst entlassen ... In den gut 30 Jahren der Sowjetherrschaft hat sich die Anzahl der über 100 000 Einwohner zählenden Städte vervielfacht, die Einwohnerzahl der Hauptstadt verdoppelt. Eine alles andere als gesunde Entwicklung, wenigstens nach meiner Ansicht. Erst der Besuch von Sir J. Osborne in Moskau hat es anscheinend dazu gebracht, daß nun dort ein bewußter Vorstoß gemacht wird in der Richtung «Neue Stadt». – Zum x-ten Mal zeigt sich, daß eine Gewaltherrschaft zufällig auch einmal etwas Gutes hervorbringen kann.

Wie man's nicht machen sollte beim Landkauf, das kann ich leider laufend in einer mir gut bekannten finnischen Stadt verfolgen. Sie kauft dauernd Land zu hohen Preisen. Denn alles Land, das irgend einmal, und sei es auch im Gegensatz zum Generalplan, doch noch bebaut werden könnte, wird trotz Einspruch des Stadtplanamtes als Bauland taxiert! Die teuer gekauften Ländereien werden billig wieder verkauft, angeblich um die privaten Grundstückpreise in Schach zu halten. Mit dem Erfolg, daß kilometerweise Baulücken jahrzehntelang unbebaut bleiben, weil wegen des billigen Landangebots der Gemeinde keine Nachfrage für private Grundstücke mehr vorhanden ist.

Für die Entwicklung in der Schweiz scheint es nötig, durch Gesetzgebung bessere Möglichkeiten zu schaffen als das Vorkaufsrecht in der heutigen Form, damit eine Gemeinde ein Gebiet für eine neue Stadt kaufen kann. Die großartige Tatsache, daß die Kantone selbständig sind, sollte ausgenützt werden, um in einem unsern Ideen besonders günstig gesinnten kleinen Kanton ein Gesetz durchzubringen, wonach bei jeder Handänderung die fragliche Parzelle zuerst der Gemeinde angeboten werden muß. Um Mißbräuche zu erschweren, wäre die Bestimmung aufzunehmen, daß der Kaufpreis den durchschnittlich in den letzten zehn Jahren versteuerten Betrag höchstens um beispielsweise 20 Prozent übersteigen darf. Um außerdem ein aktives Vorgehen zu ermöglichen, müßte dies Gesetz zum Zweck der Gründung einer neuen Stadt der Kantonsregierung das Recht geben zur Enteignung mit voller Entschädigung.

Die Krone, in der Schweiz die Burgergemeinde, hat seinerzeit das Land der europäischen Völker besessen. Die Zurückführung des Landes in den Besitz der Allgemeinheit ist unendlich viel schwerer als der Verkauf von Staats- und Gemeindeland. Aber der Rückkauf ist notwendig und sollte überall trotz der enormen Schwierigkeiten in Angriff genommen werden. Denn immer mehr zeigt sich, wie recht Bertrand Russel hat, wenn er schreibt: «Wenn die Menschen klug wären, würden sie sofort den Boden zu Staatseigentum machen!»

Praktische Erfahrungen beim Kauf großer Landkomplexe[1]

Grundstückhändler und Bodenspekulanten seien gemeinhin ausgekochte Schlaumeier, und der Landeigentümer, der Bauer, der gerne verkaufen möchte, tue, als ob er's gar nicht eilig habe. Mit Leuten dieser Art gelte es fertig zu werden, und dazu könnten nur die geriebensten Listen taugen. Das ungefähr ist das Bild, das man sich nach der landläufigen Meinung vom Grundstückmarkt macht, wenn man Wege sucht, um größere Landkomplexe in einer Hand zu vereinigen und dabei durch die Aufgabenstellung gezwungen ist, das Land zu einem niedrigen Preis zu erwerben.

Die Erfahrungen, die beim Landerwerb für die Fabrik-Neubauten der Brown-Boveri & Cie. im Birrfeld gemacht wurden, weisen andere Wege. Sie sind ermutigend, denn sie beweisen den Erfolg von Prinzipien, die grundsätzlich überall angewendet werden können, wo überhaupt das gewünschte Land in den nötigen Ausmaßen vorhanden ist.

Es dürfte sich beim Landerwerb für die Anlage Birrfeld um die wohl größte kompakte Grundfläche handeln, die in den letzten Jahren in unserem Lande von privater Hand zu Bauzwecken erworben wurde, nämlich um 420 000 m² Industrieland und weitere 150 000 m² Boden in der Wohnzone. Eine derartige Fläche parzellenweise mit viel List und Heimlichkeit, allenfalls noch mit vorgeschickten Dunkelmännern zu erwerben, muß sich bei näherer Überlegung als ausgeschlossen erweisen. Der Käufer würde sich selbst die Preise treiben, und das massive Dazwischentreten der Spekulation könnte er kaum verhindern.

Es kommt beim Kauf, beim günstigen Kauf, alles auf die Einstellung des Verkäufers an. Diese Banalität verdient nähere Betrachtung: Damit der Landeigentümer auf den gewünschten Termin zu dem vom Käufer bestimmten Preis verkaufswillig ist, müssen triftige Gründe vorhanden sein. Diese Gründe müssen ihm sagen, daß es keinen Wert hat zuzuwarten, in der Hoffnung, später für sein Land mehr zu lösen.

Der präsumptive Verkäufer muß darum das Bauprojekt kennen, er muß es bejahen und an dessen Verwirklichung glauben. Jeder Zweifel in diesen Punkten könnte dazu führen, in spekulativer Weise abzuwarten. Auf der Gegenseite setzt das voraus, daß der Käufer mit vollkommener Offenheit die Zweckbestimmung des Kaufes bekannt gibt. Gleichzeitig muß er über sich selbst, seinen Realisierungswillen und seine Zahlungsfähigkeit Aufschluß geben. Für ihn, der unzählige Parzellen zu einer lückenlosen Fläche vereinigen will, heißt es: «Alles oder nichts!» Diese Maxime muß er auch dem Verkäufer klarmachen, so nämlich, daß sie auch für jenen gilt, freilich in der abgewandelten Form: «Jetzt oder nie!»

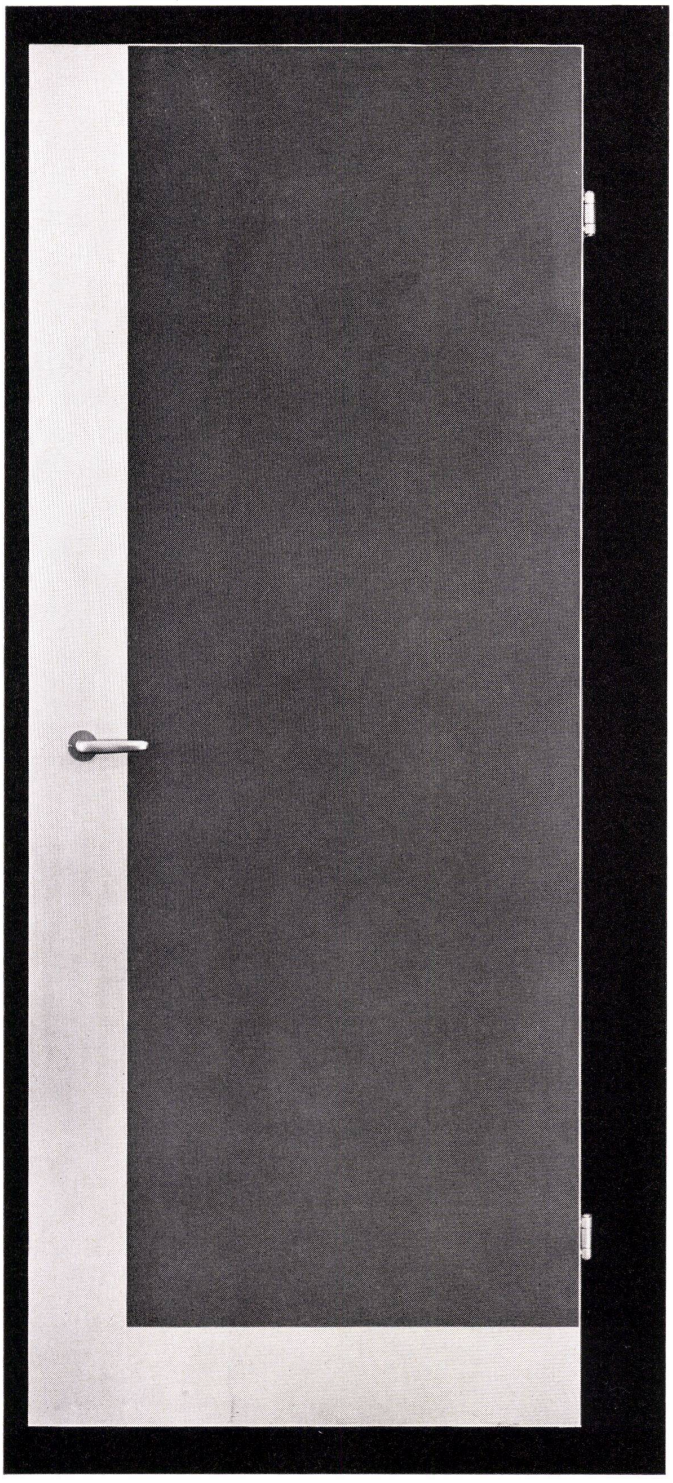
[1] Aus «Die neue Stadt» Nr. 2, herausgegeben von der Gesellschaft «Neue Stadt», Zürich 1960.

SCHMIDLIN

SK 60 **die neue, moderne, widerstandsfähige Fertig-Türe**

Das fertige SK-Türblatt kann dank der ausgereiften und soliden Konstruktion unmittelbar vor Bezug der Räumlichkeiten eingesetzt werden und bedarf keinerlei Nachbehandlung.
Die SK Fertig-Türe ist speziell geeignet für Büros, Labors, Spitalbauten und Lehranstalten. Die Farbauswahl und mehrere Arten von Flächenbelägen lassen - zusammen mit dem unverwüstlichen Aluminium-Kantenprofil - hohe ästhetische Wirkungen erzielen. Die beidseitige, breite Aluminiumabdeckung bietet zudem noch einen zusätzlichen Schutz. Die SK Fertig-Türe kann in der Größe jedem Wunsche angepaßt werden.
Für den Wohnungsbau empfehlen wir unsere preisgünstige Normtüre. Beide Typen sind auf Stahlzargen und Holzfutter montierbar.

Hans Schmidlin AG, Holz- und Metallbau, Aesch/Basel, Zürich, Genf
Aesch/Basel 061-82 32 82 Zürich 051-47 39 39 Genf 022-25 95 80



In dieser Absicht hatte die Bauherrin im Birrfeld sämtliche Grundbesitzer des in Frage kommenden Gebietes und die Gemeindebehörden zu einer Orientierung und Aussprache eingeladen. Es wurde das Projekt besprochen und vor allem die Absicht deutlich gemacht, alle Verkäufer gleich zu behandeln. Ohne daß die Realisierung dieser Absicht glaubhaft gemacht worden wäre, wären Verzögerungsmanöver und Preistreiberei unvermeidlich gewesen. Das rechtliche, zugleich psychologisch wirksame Mittel zur Verdeutlichung dieser Absicht ist der bedingte Kaufvertrag, der den Verkäufer bindet, den Preis festsetzt, dessen Inkrafttreten aber vom Käufer bestimmt werden kann, dann nämlich, wenn die vertraglich gebundenen Grundstücke die vom Käufer gewünschte Fläche bedekken. Vereinfacht heißt die Bedingung: Der Vertrag wird nur dann wirksam, wenn alle in Frage kommenden Nachbar-Grundstücke durch Verträge mit den gleichen Bedingungen gebunden werden. So kann der Käufer verhindern, daß man ihm von Parzelle zu Parzelle höhere Preise diktiert, er behält den Preis in der Hand. Der Verkäufer seinerseits hat die Gewähr, daß in einem späteren Zeitpunkt nicht höhere Preise erzielt werden können. Eine indirekte Hilfe entstand dem Käufer dadurch, daß jeder verkaufswillige Kontrahent seinen nachbarlichen Einfluß wirken läßt, um auch seine Nachbarn zum Verkaufe zu bewegen.

Wichtig ist, daß der Käufer sich keinesfalls vertraglich den Rückzug verunmöglicht, solange er nicht über den ganzen gewünschten Bereich verfügt. Erst dann läßt er mit einem Schlage alle Verträge wirksam werden, erst dann kann auf dem Grundstückmarkt eine Situation entstehen, die sich von derjenigen vor seinem ersten Auftreten unterscheidet.

Natürlich waren auch bei dem geschilderten Vorgehen zahlreiche Widerstände zu überwinden, Schwierigkeiten zu beseitigen und Wünsche zu befriedigen. Um eine Fläche von annähernd 600 000 m² zu vereinigen, sind insgesamt über 1 000 000 m² unter Vertrag genommen und teilweise wieder abgetauscht worden, bis schließlich, nach Abschluß von etwa 75 Einzelverträgen, die arrondierte Fläche in einer Hand war. Trotzdem nahm der ganze Erwerb nur wenige Monate in Anspruch, was dem Geschick der Käuferin, aber auch der Aufgeschlossenheit der Verkäufer ein gutes Zeugnis ausstellt. Einen nicht zu unterschätzenden Einfluß hat zweifellos auch die gleichzeitig in die Wege geleitete Regionalplanung für das ganze Gebiet ausgeübt. Die BBC als Bauherrschaft und Hauptinteressierte gehörte der neuen Regionalplanungsgruppe zwar nicht als Mitglied an, war jedoch an allen Stadien des Verfahrens beteiligt. (Vgl. Hans Marti: Die städtebauliche Entwicklung im Birrfeld, Schweiz. Bauzeitung, 78. Jg., Heft 8, S. 127 bis 132).

Nicht jeder Projektverfasser wird über die Mittel verfügen, die ein großes Industrie-Unternehmen zum freihändigen Erwerb einsetzen kann.

Das Prinzip der vertraglichen Bindung des ganzen Komplexes vor der Konkretisierung auch nur eines einzigen Landkaufes kann jedoch auch in anderer Form durchgeführt werden. Anstelle des Eigentumwechsels tritt die gegenseitige Verpflichtung aller Grundeigentümer, eventuell der Gemeinden und weiterer Interessierter, insbesondere der Projektverfasser. Anreiz zum Einwurf des Grundeigentums in eine Gemeinschaft muß die Überzeugung sein, daß mit dieser Bindung, aber nur mit dieser Bindung, etwas gewonnen werden kann und daß ein spekulatives Beiseitestehen überhaupt nichts einbringt. Der Flächenbestand einer derartigen Gemeinschaft und die laufende Verwirklichung der Bauvorhaben müssen durch Vorkaufsrechte gesichert werden. Eine gewisse Erleichterung für die Errichtung einer Gemeinschaft dieser Art bildet das baurechtliche Institut der zwangsweisen Baulland-Umlegung in Gebieten, für die ein Bebauungsplan gilt, wie das zum Beispiel im Kanton Aargau der Fall ist. Auch für diese Art des Vorgehens sind Offenheit über das Projekt und die Vertrauenswürdigkeit der Initianten unerläßlich.

H.R.T.

Aus der Nachbarschaft

Maßstäbe

Aus dem Tagebuch von Max Frisch
im Suhrkamp Verlag,
Frankfurt am Main, 1950

Maßstab

«Genau vor hundert Jahren fuhr die erste Eisenbahn in unserem Land; dreißig Kilometer in der Stunde. Es ist klar, daß es dabei nicht bleiben konnte. Das Kennzeichen dafür, daß wir unser Tempo überschritten haben, ist das Ungenügen, das wir jedesmal empfinden, wenn ein anderer Wagen uns vorfährt; zwar fahren wir selber schon so, daß mein Erlebnis nicht mehr folgt; in der Hoffnung aber, das verlorene Erlebnis einzuholen, geben wir nochmals Gas. Es ist das luziferische Versprechen, das uns immer weiter in die Leere lockt. Auch der Düsenjäger wird unser Herz nicht einholen. Es gibt, so scheint es, einen menschlichen Maßstab, den wir nicht verändern, sondern nur verlieren können. Daß er verloren ist, steht außer Frage; es fragt sich nur, ob wir ihn noch einmal gewinnen können und wie.»

Wahrheit sagen

«Man begnügt sich damit, daß man dem andern einfach seine Meinung sagt; man bemüht sich zugleich um ein Maß, damit sie den andern nicht umwirft, sondern ihm hilft; wohl hält man ihm die Wahrheit hin, aber so, daß er hineinschlüpfen kann.»