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

Herausgeber: Bauen + Wohnen

Band: 15 (1961)

Heft: 10: 1930-1960

Werbung

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

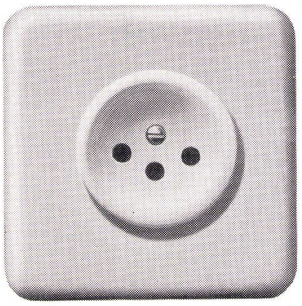
Download PDF: 09.08.2025

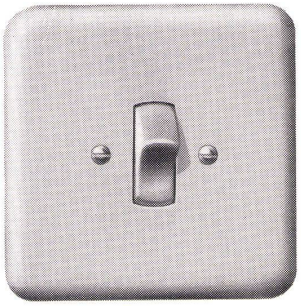
ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

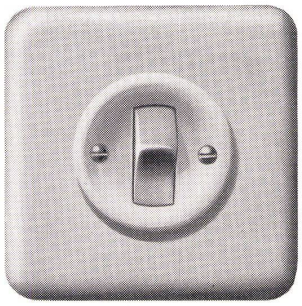
7140 Pmi

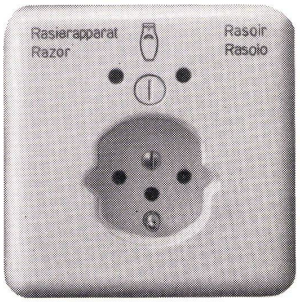
7540 Pmi 61

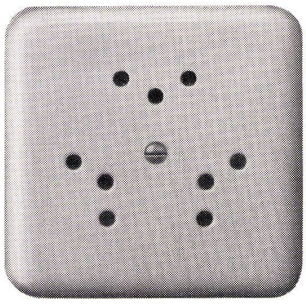
76003 Pmi 61

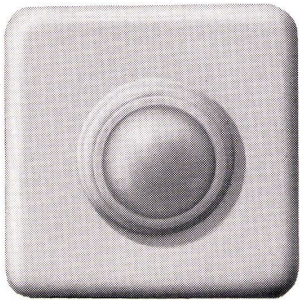












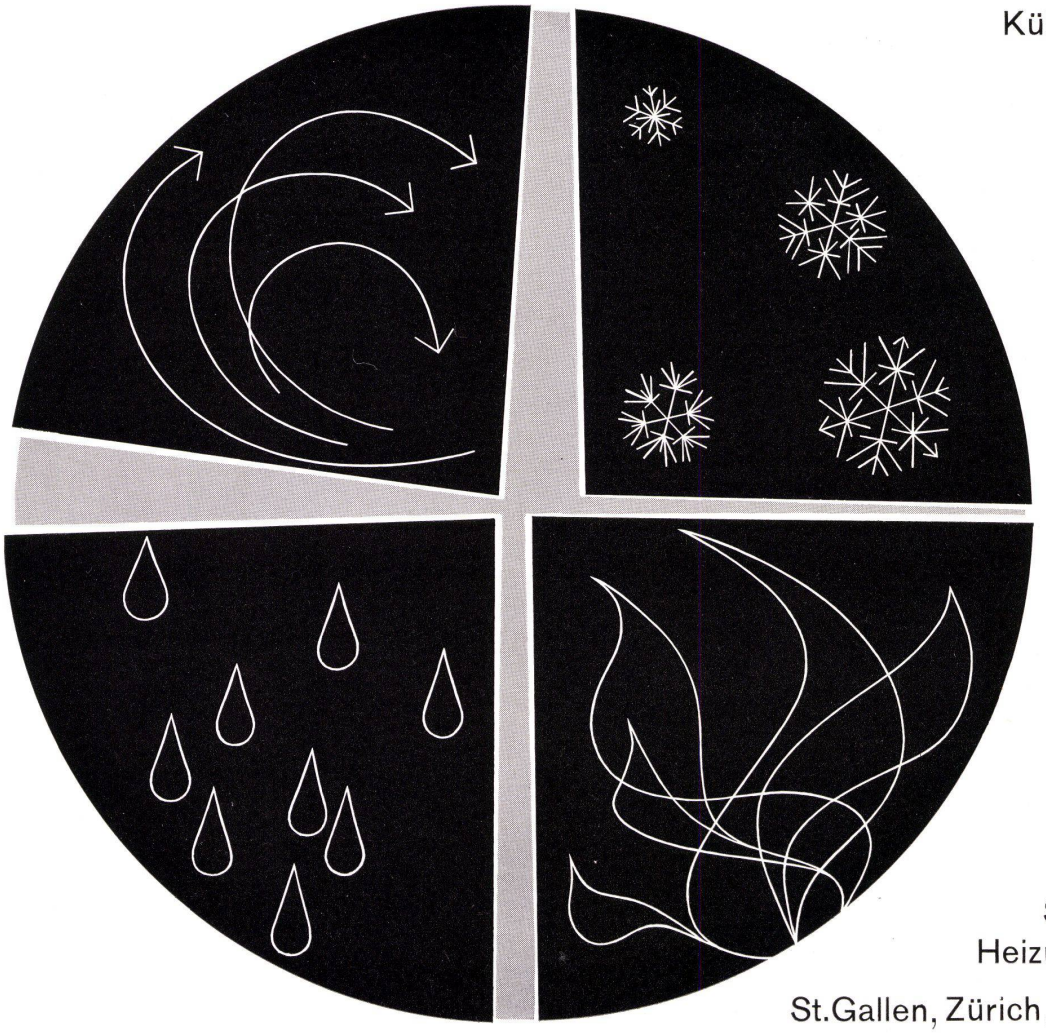
72023 SP R Pmi

72303 Pmi

652, 652 B 15 Pmi 2/61

Wippenschalter
mit dem bewährten
Silberkontakt-
Schaltsystem,
Steckdosen
10 A 250 V,
Rasiersteckdose,
Dreifachsteckdose
und Signallampe
für Unterputzmontage

Adolf Feller AG Horgen



Kühlen, Erwärmen
Befeuchten
Entfeuchten
Entstauben
Reinigen

hälg

Hälg & Co.
Spezialfabrik für
Heizung und Lüftung

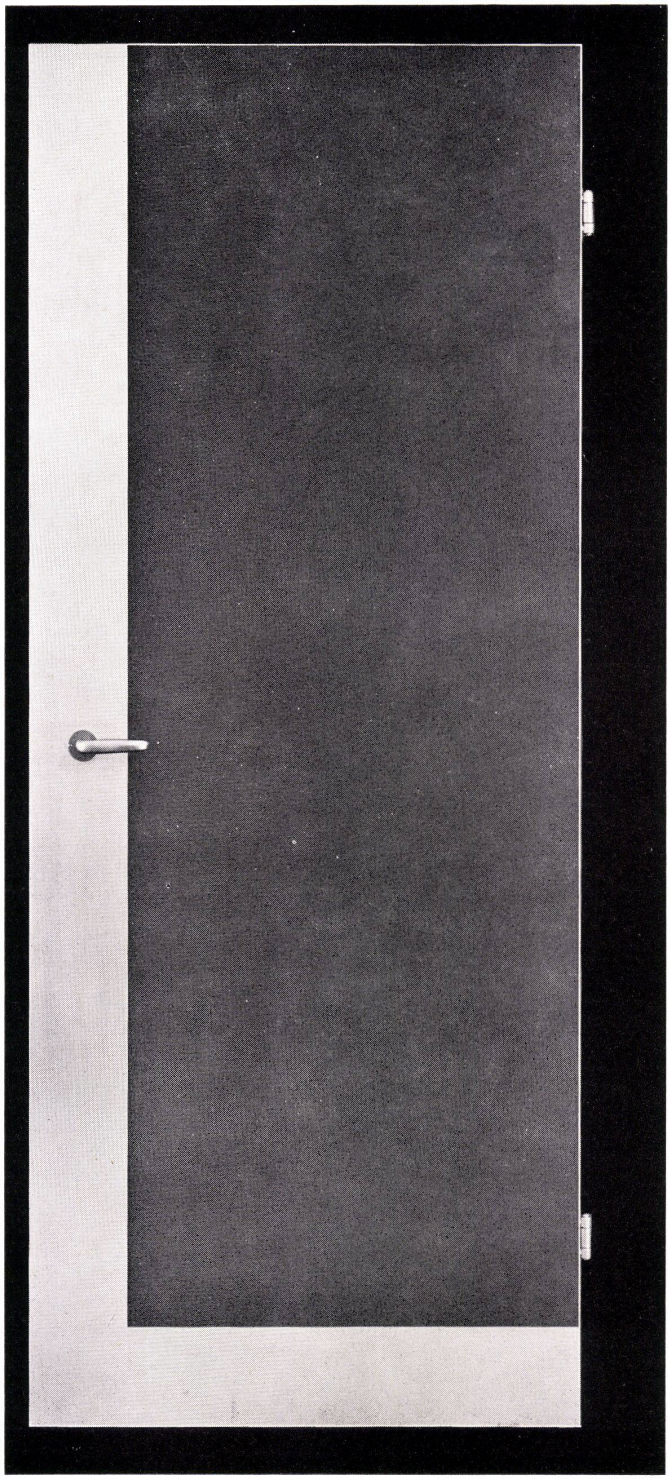
St.Gallen, Zürich, Fribourg, Chur

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



Gemeinderat Kaufverträge nur unter Vorbehalt der Genehmigung durch die Gemeindeversammlung abschließen kann. Die sich daraus ergebende Periode der Ungewißheit und die Abneigung gegen eine öffentliche Diskussion des Geschäftes veranlassen manchen Verkäufer, einem privaten Kaufsinteressenten vor der Gemeinde den Vorzug zu geben. Um diese Nachteile auszuschließen, sind verschiedene Gemeinden dazu übergegangen, dem Gemeinderat eine generelle, auf ein Jahr oder eine Amtsperiode befristete Vollmacht für Erwerb und Veräußerung von Grundeigentum zu erteilen. Diese Regelung hat sich gut bewährt und ist sehr zu empfehlen.

Verwertung des kommunalen Grundbesitzes

Der Erwerb von Grund und Boden durch das Gemeinwesen soll nicht Selbstzweck, sondern Mittel zum Zweck sein. Soweit das erworbene Land nicht für die Erfüllung gemeindeeigener Aufgaben, wie sie im zweiten Kapitel, Ziffer 1, summarisch aufgezählt sind, benötigt wird, soll es daher der privaten Nutzung wieder zugeführt werden. Das kann geschehen durch Wiederverkauf, die Abgabe im Baurecht und durch Tausch. Den Zeitpunkt der Überführung von Bauland in die private Nutzung wird die Gemeinde nach den Gesichtspunkten einer rationellen Erschließung des gesamten Baugebietes unter besonderer Berücksichtigung eines zweckmäßigen Ausbaues der kommunalen Versorgungsbetriebe bestimmen.

Verkauf

a) Allgemeine Vertragsbedingungen. Soll die Veräußerung von Gemeindeland an Private ihren Zweck als Mittel der Bodenpolitik erfüllen, so kommt sie nur in Form des gebundenen Verkaufs in Frage, das heißt mit der Beifügung der Bedingungen und Auflagen, die zur Erreichung der erstrebten bodenpolitischen Ziele dienlich und erforderlich sind. Die Nebenbestimmungen gruppieren sich nach den verfolgten Zwecken:

aa) Nebenbestimmungen im Interesse der Planung. Der Besitz größerer, zusammenhängender Bodenflächen ermöglicht es der Gemeinde, auf rein privatrechtlichem Wege und in wirksamerer Weise, als dies gewöhnlich durch öffentlich-rechtliche Planungsinstrumente (Bauordnung, Überbauungs- und Zonenplan usw.) geschehen kann, eine befriedigende bauliche Entwicklung ganzer Quartiere herbeizuführen. Bei der Veräußerung von Gemeindeland an Private zu Bauzwecken wird die Gemeinde in die Kaufverträge die entsprechenden Bedingungen und Auflagen hinsichtlich Bauart, Bauhöhe, Grenzabständen, Umgebungsarbeiten usw. aufnehmen, und zwar im Sinne einer Ergänzung der bestehenden baupolizeilichen Vorschriften.

bb) Nebenbestimmungen zur Einschränkung der Bodenspekulation. Die Gemeinde muß sich dagegen sichern, daß der Käufer das erworbene Land spekulativ verwertet. Dies geschieht am besten durch Einräumung eines Rückkaufrechts der Gemeinde zum Verkaufspreis, abzüglich sämtlicher Vertragskosten und Nebenauslagen, für den Fall, daß das Grundstück nicht innerhalb einer bestimmten Frist (ein bis zwei Jahre) bedingungsgemäß überbaut wird. Bei Plätzen für Mehrfamilienhäuser soll überdies die spekulative Weiterveräußerung der überbauten Parzellen erschwert werden. Das kann durch die Begründung eines Rückkaufsrechtes in Verbindung mit einem Vorkaufsrecht zugunsten der Gemeinde auf dem baulich ausgenützten Objekt erreicht werden. Diese Rechte sind im Grundbuch vorzumerken, was gemäß Art. 681 ZGB längstens für zehn Jahre möglich ist.

b) Der Verkaufspreis. Bei Bestimmung des Verkaufspreises ist auszugehen vom Grundsatz, daß der Erwerb von Grund und Boden durch die Gemeinde nicht in spekulativer Absicht erfolgen darf. Die Gemeinde soll daher grundsätzlich beim Weiterverkauf keinen Gewinn erstreben, sondern lediglich für die Deckung aller Selbstkosten sorgen. Zu diesen gehören der Erwerbspreis nebst Vertragskosten, Kapitalverzinsung (abzüglich allfälliger Pachterlös), die Erschließungskosten (unter Abzug eines angemessenen Gemeindeanteiles). Im Interesse einer regulierenden und die Spekulation bekämpfenden Bodenpreispolitik ist es richtig, wenn bei Berücksichtigung des Erwerbspreises nicht einfach von dem für den konkreten Abschnitt effektiv ausgelegten Betrag ausgegangen wird, sondern von einem mittleren Kaufpreis der gesamten kommunalen Baulandreserve, abgestuft natürlich nach Lage, Form, Qualität und Ausnutzungsmöglichkeit der zu verkaufenden Grundstücke; maßgebend wäre somit eine Art durchschnittlicher «Quartierpreis». Wo die ermittelten Selbstkosten wesentlich unter dem im privaten Grundstückverkehr üblichen Preise liegen, kann ein angemessener Zuschlag zum Verkaufspreis gemacht und der Überschuß in einen Fonds für künftigen kommunalen Landerwerb gelegt werden.

Abgabe im Baurecht

a) Gesetzliche Regelung und wirtschaftliche Bedeutung. Im Gegensatz zu Deutschland und Österreich, wo über das Baurecht spezielle Gesetze erlassen worden sind, ist bei uns dieses Rechtsinstitut in zwei einzigen Artikeln des ZGB (Art. 675 und 779) geordnet. Soll das Baurecht in größerem Umfange für die öffentliche Boden- und Wohnungspolitik verwendet werden, bedarf der knappe gesetzliche Inhalt in weitgehendem Maße der Ergänzung durch den Baurechtsvertrag. Das Baurecht im Sinne von Art. 675 und 779 ZGB ist eine Form der Bodenleihe, durch die der Grundeigentümer einem anderen für längere Dauer das Recht zur Erstellung von Bauten auf seinem Grund und Boden einräumt. Mangels entgegenstehender Vereinbarung ist dieses Recht übertragbar und vererblich. Das Baurecht ist wirtschaftlich ein Mittelding zwischen Eigentum und Miete, rechtlich eine Dienstbarkeit. Der Baurechtsberechtigte ist Eigentümer des Bauwerkes, dagegen aber nur Benützer des Bodens, wofür er einen Bodenzins schuldet, der wirtschaftlich betrachtet wie ein Mietzins aussieht.

Die wirtschaftliche Bedeutung, die dem Baurecht als Instrument der kommunalen Boden- und Wohnungspolitik zukommt, liegt darin, daß das Grundeigentum der Gemeinde in seinem Bestande erhalten, das heißt nicht veräußert wird, aber doch wirtschaftlich sachgemäß ausgenützt werden kann. Indem durch