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

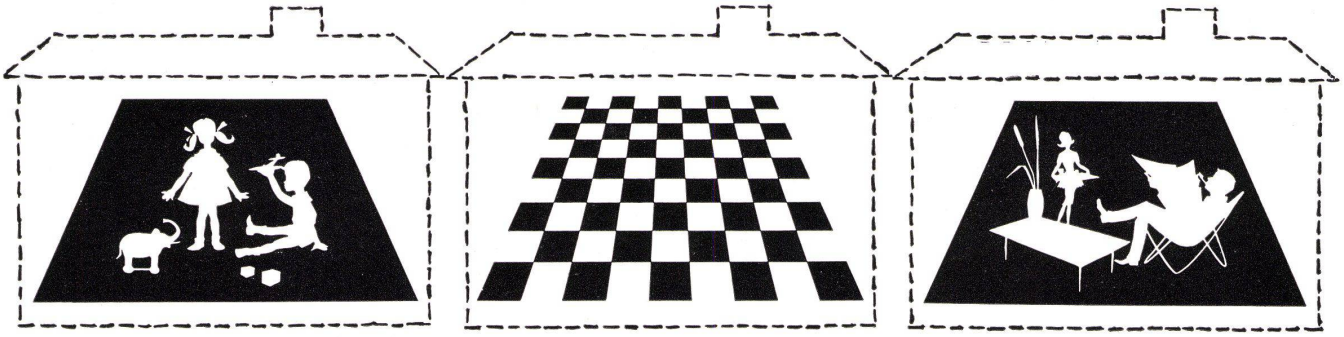
L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées 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: 04.02.2026

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



pegulan

PEGULAN — ist der Kunststoff-Bodenbelag für jeden Anspruch: schön, strapazierfähig, preiswürdig und anspruchslos in der Pflege Pegulan gibt es in Bahnen und Fliesen

peguflex

PEGUFLEX — Thermoplastische Fußbodenplatten: sprühend farbig, modern, preiswürdig.

pegufelt

PEGUFELT — der preiswerte Kunststoff-Bodenbelag zum Selbstauslegen, in Bahnen oder als selbstklebende Fliesen.

Aus dem gleichen Hause:

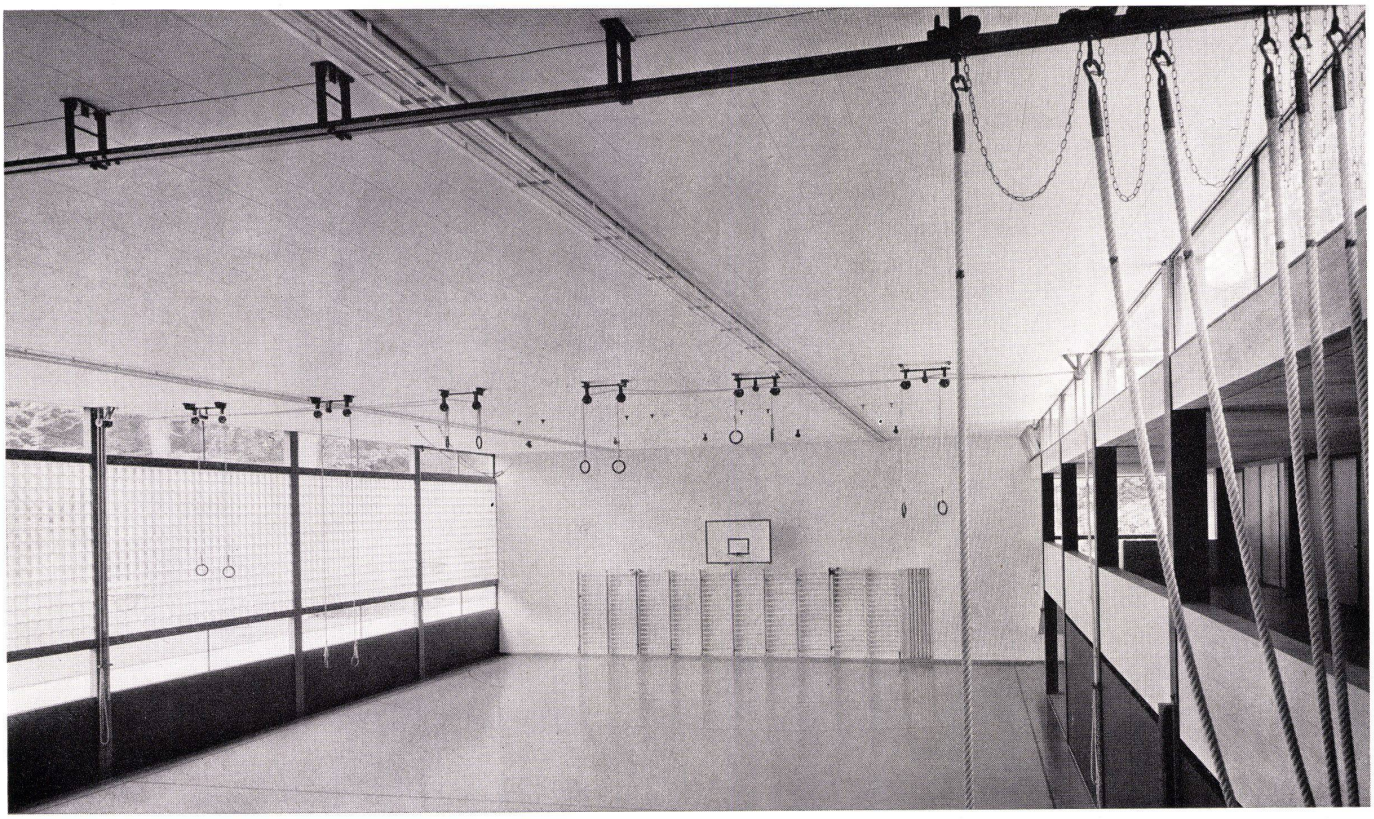
PEGULAN
Tischdecken, Dekorations- und Verarbeiterfolien

PEGULAN
Bauprofile

Agence pour la Suisse: Pegulan Plastic AG
Zürich 1, Talstraße 11

PEGULAN-WERKE GMBH · FRANKENTHAL/PFALZ

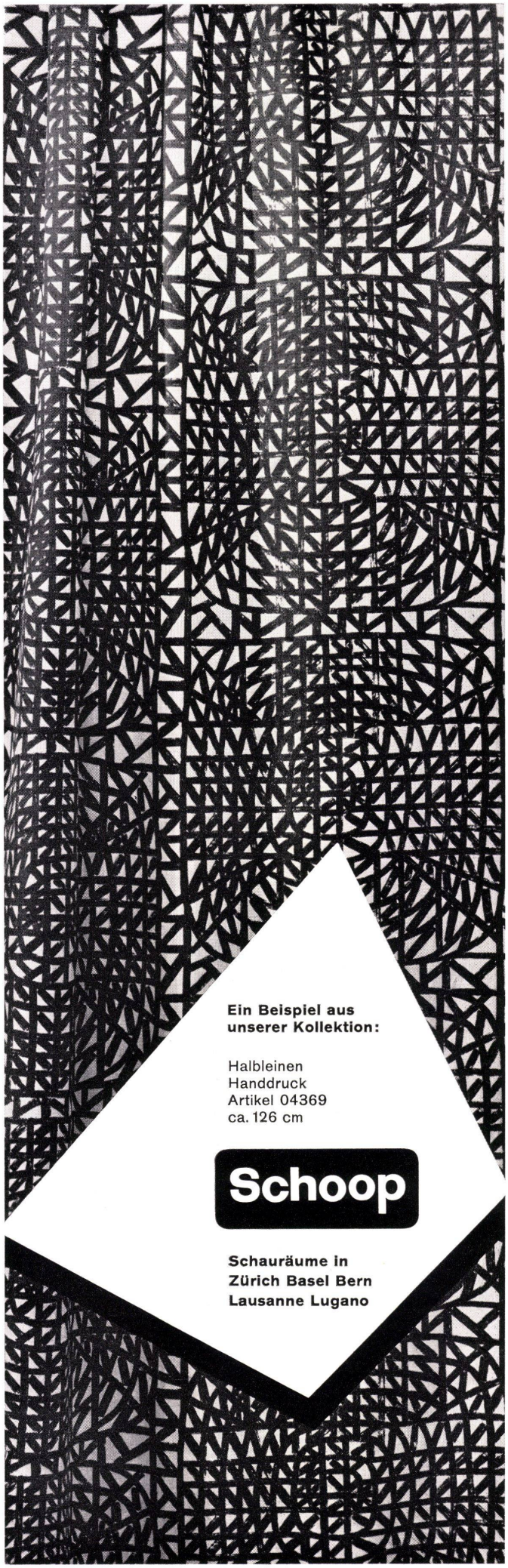
Westdeutschland



Wir erstellten die Glasbausteinwände in den Turnhallen der Kantonsschule Freudenberg mit durchsichtigen Glasbausteinen PC Vue.

Schneider + Semadeni

Spezialunternehmen für Glas-Betonbau
Zürich, Feldstraße 111, Telefon 051 / 27 45 63



Einzelfall entschieden werden muß, welcher Abgabeform der Vorzug gebührt. Um den Gemeinden die Stellungnahme zu erleichtern, sind die Vor- und Nachteile der beiden Möglichkeiten summarisch aufgeführt:

Verkauf des Landes

Vorteile: Die Rechtsverhältnisse sind einfacher und klarer als beim Baurecht. Die Finanzierung der Bauten stößt auf geringere Schwierigkeiten. Das Bauen auf eigenem Boden entspricht dem tief verwurzelten Eigentumsbegriff des Schweizers besser. Die Gemeinde erhält beim Verkauf des Landes den Kaufpreis sofort und kann den Erlös für neue Käufe verwenden.
Nachteile: Die Wertzuwachsrente des Bodens geht der Gemeinde verloren. Bei Bedarf muß die Gemeinde das einmal in ihrem Eigentum gestandene Land später allenfalls zu höherem Preise wieder zurückkaufen. Zur Sicherung der Dauerwirkung von wohnungspolitischen Maßnahmen stehen nur privatrechtliche Mittel von begrenzter Gültigkeitsdauer zur Verfügung. Die Spekulation mit ehemaligem Gemeindeland kann nur während beschränkter Zeit verhindert werden.

Abgabe im Baurecht

Vorteile: Das Grundeigentum bleibt der Gemeinde in seinem Bestand erhalten und kann gleichwohl wirtschaftlich sachgemäß ausgenützt werden. Die Wertzuwachsrente des Landes fällt der Gemeinde zu. Nach Ablauf des Vertrages geht das Bauwerk an die Gemeinde als Grundeigentümerin über, und diese kann über den Boden wieder frei verfügen. Eine private Spekulation mit dem Boden ist ausgeschlossen.
Nachteile: Die gesetzliche Regelung ist knapp. Um in größerem Umfange als Instrument der städtischen Boden- und Wohnungspolitik verwendet zu werden, bedarf das Baurecht in weitgehendem Maße der vertraglichen Ergänzung, wobei diese obligatorischen Bestimmungen jedoch nur eine beschränkte Wirkung haben. Die Banken sind oft etwas zurückhaltend in der Belehnung von im Baurecht zu erstellenden Bauten. In der Bevölkerung besteht zum Teil auch heute noch eine gewisse Abneigung gegen das Bauen im Baurecht.
Vernünftige vertragliche Bestimmungen über die Baurechtsdauer, den Baurechtszins und die Entschädigung der Bauten beim Heimfall tragen dazu bei, die Anwendung des Baurechts wesentlich zu erleichtern. Die Kommission verzichtet darauf, konkrete Richtlinien aufzustellen, wann das Land verkauft und wann es bloß im Baurecht abgegeben werden soll. Sie hält nur ganz allgemein fest, daß größere zusammenhängende Flächen Gemeindelandes, die für eine spätere Planung von Bedeutung sind, mit Vorteil nur noch im Baurecht zur Verfügung gestellt werden. Kleinere Schilde und Restparzellen, speziell wenn die Überbauung mit Einfamilienhäusern vorgesehen ist, werden dagegen zweckmäßigerweise nach wie vor verkauft, beziehungsweise mit sichernden Bedingungen zu Eigentum an private Bauinteressenten abgegeben. Die mit dieser gemischten Praxis in verschiedenen Gemeinden gemachten Erfahrungen sind durchwegs gut.

Tausch

Die zunehmende Verknappung des Kulturlandes und die inflationäre Preisentwicklung führen dazu, daß der private Abtreter von Land dem Verkaufserlös die Leistung von Realersatz häufig vorzieht. Allgemeingültige Regeln lassen sich hier nicht aufstellen. Die Wünschbarkeit eines Landabtausches für die Gemeinde hängt von den Umständen des Einzelfalles ab.

Einwerfung in Güterregulierungen

Bei Durchführung von Feldregulierungen und Baulandumlegungen hat eine Gemeinde mit eigenem Grundbesitz die Möglichkeit, Grundstücke in die Masse einzuwerfen und sich entsprechende Flächen an geeigneter Lage (für öffentliche Bauten, Turnanlagen, Grünflächen sowie für besondere Verkehrsbedürfnisse) neu zuteilen zu lassen, womit sie sich in vermehrtem Maße ein Mitspracherecht wahren kann.

Mittel und Wege zur Verwirklichung der Bodenpolitik

II. Auf Grund des öffentlichen Rechts

Allgemein

Das Baupolizeirecht, das im wesentlichen dem Gemeinwesen die Handhabe für öffentlich-rechtliche Eingriffe in die private Verfügung über Grund und Boden bietet, ist kantonal und kommunal verschieden. Es kann sich daher, wie bereits erwähnt, hier nicht um eine umfassende Behandlung dieser Materie handeln, sondern lediglich um allgemeine Hinweise auf die wichtigsten zu Gebote stehenden Möglichkeiten für kommunale öffentlich-rechtliche Maßnahmen auf dem Gebiete der Bodenpolitik. Dabei fallen vor allem in Betracht die Vorschriften, die eine Abgrenzung des Baugebietes und eine Beschränkung der baulichen Ausnützung des Grundeigentums ermöglichen.

Die Abgrenzung des Baugebietes

Die Begrenzung der Bautätigkeit auf ein bestimmtes Gemeindegebiet ist die wichtigste und wirksamste öffentliche Maßnahme zur Bekämpfung der Bodenspekulation. Sie trägt dazu bei, den Landpreis zumindest außerhalb des Baugebietes vorläufig tief zu halten und die Zweckentfremdung des bäuerlichen Grundbesitzes zu verhindern oder doch zu verlangsamen.

Rechtliche Möglichkeiten

Als Rechtsinstrument für die Abgrenzung des Baugebietes steht vorläufig nur der Zonenplan mit Zonenordnung zu Gebote, nachdem das Bundesgericht das geltende Baupolizeirecht der Kantone nicht als genügende Rechtsgrundlage für die Schaffung von Landwirtschaftszonen anerkannt hat. Allerdings ist auch die Belegung des außerhalb der im Zonenplan umgrenzten Bauzone liegenden Landes mit einem Bauverbot nicht zulässig. Dagegen kann in der Zonenordnung die Bewilligung von Werkanschlüssen (speziell für Wasser und Kanalisation) für Bauten außerhalb des Baugebietes generell ausgeschlossen werden mit dem Ergebnis, daß die Erstellung von den gesundheits- und