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

Herausgeber: Bauen + Wohnen

Band: 16 (1962)

Heft: 3: Wohn- und Siedlungsbauten = Habitations familiales et colonies d'habitation = Dwelling houses and housing colonies

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: 30.07.2025

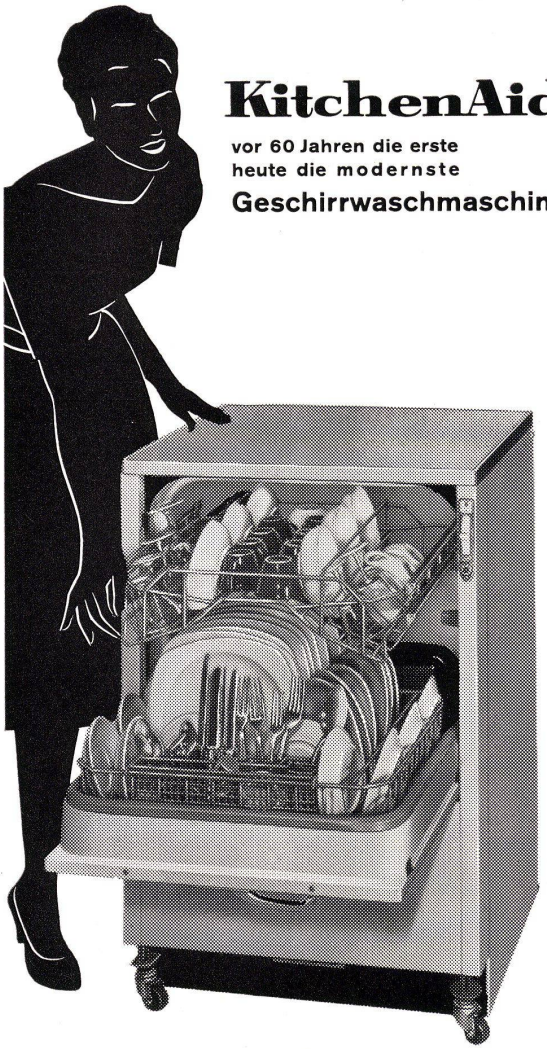
ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Geilinger & Co.
Eisenbau-Werkstätten
Winterthur

Türen und Tore für Industriebauten

Schweizer Mustermesse 1962 Basel 31. März – 10. April
Halle 8a Stand 3114

Thema unseres Standes:
Pendeltüren aus Metall, Gummi und Plastik in normierten Grössen
Falttore System Bator
Türen mit pneumatischen Antrieben und automatischen Steuerungen
Besuchen Sie uns an der Muba
die Diskussion am Objekt führt zur Lösung Ihrer Tür-Probleme



- Automatisch und fahrbar
- benötigt keine Extra-Installation
- Wäscht, spült **und** trocknet!
- **Wäscht nicht nur Geschirr, Gläser und Besteck, sondern auch Pfannen**

Verlangen Sie Prospekte oder Vorführung

Für das Gewerbe

Hobart-

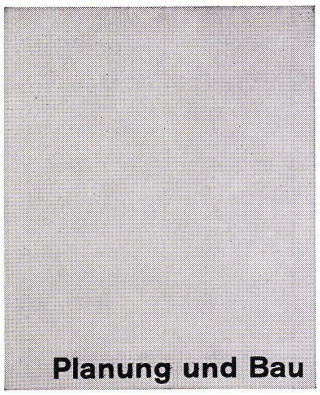
Geschirrwaschmaschinen

Für jeden Betrieb die geeignete Maschinengröße

Über 40 Modelle

Vom Einbautyp bis zur größten Fließbandmaschine

HOBART MASCHINEN - J. Bornstein AG
Spezialist
für Haushalt- und Gewerbe-Geschirrwaschmaschinen
ZÜRICH - Stockerstrasse 45 - Tel. (051) 27 80 99
Basel Tel. (061) 34 88 10 - Bern Tel. (031) 52 29 33
St. Gallen (071) 22 70 75 - Lausanne (021) 24 49 49
Lugano (091) 2 31 08



Baugrundspekulationen in Frankreich

Die französische Wohnungskrise wird durch einen neuen Faktor verschärft. Der Neubau einer Dreizimmerwohnung kostete in Paris vor zehn Jahren 2 Millionen Altfrancs. Der Preis des Baugrundes repräsentierte 10% der Baukosten. Heute kostet der Bau der gleichen Wohnung 5150000 Altfrancs, der Preis des Baugrundes erreicht hiebei 2250000 Francs. Das bedeutet, daß die Baukosten um 63% angestiegen sind, der Preis des Baugrundes hingegen um 900%. In verschiedenen Bezirken in Paris ist die Hausse noch spektakulärer. 1950 kostete Baugrund beim «Rond Point de la Défense», also bereits außerhalb des Zentrums der Stadt, 1000 Francs pro Quadratmeter. 1957, nachdem der Stadtbauplan beschlossen worden war und bei diesem «Rond Point» größere Bauten erstellt werden sollten, stieg der Baugrundpreis pro Quadratmeter auf 100000 Francs. Selbst wenn man diese Hausse beim «Rond Point» als eine Ausnahmeerscheinung werten wollte, so steht es doch auch fest, daß die außerordentliche Preishausse des Baugrundes in verschiedenen Arrondissements von Paris jeden Sanierungsplan unmöglich macht. Der Anstieg der Baugrundpreise ist in allen französischen Großstädten festzustellen. In Nizza, an der Promenade des Anglais, wurden kürzlich 600 Quadratmeter Baugrund um den Preis von 300000 Altfrancs pro Quadratmeter verkauft. Der gleiche Baugrund wäre vor fünf Jahren noch um 10000 Francs pro Quadratmeter zu haben gewesen.

Monsieur Lemoine, der Direktor der Volkswohnbauten von Paris, erklärte kürzlich mit dem Hinweis auf die Baugrundspekulation, daß dieser Zustand unvereinbar sei mit einer normalen Stadtbauplanung. Es hätte keinen Sinn, den Preis einer Dreizimmerwohnung mit großer Mühe und unter Verzicht des bereits mäßigen Komforts um 100000 Altfrancs zu senken, wenn zur gleichen Zeit der Baupreis auf Grund der Baugrundspekulation um 300000 Francs ansteige. Lemoine wies darauf hin, daß Frankreich eines der wenigen Länder sei, in denen eine derartige Anarchie herrsche. In Holland zum Beispiel sowohl in Amsterdam als auch im Haag, kauft und verkauft die Stadtverwaltung seit Jahren jeden verfügbaren Baugrund, und die Preise sind in den letzten Jahren nur um wenig mehr als 20% gestiegen, obgleich die Wohnbauaktivität wesentlich intensiver war als in Frankreich.

Das Problem stellt sich nicht in der gleichen Weise in der Provinz oder in der weiteren Umgebung der Großstädte, wo man Baugrund zu Preisen findet, die dem allgemeinen Preisniveau angepaßt sind. Im Wohnbauministerium hat man errechnet, daß nur etwa die Hälfte des Wohnbauprogramms unter der Bodenspekulation leidet. Von den 320000 Wohnungen in diesem Jahr werden 100000 in Zonen errichtet, die von der Baugrundhausse fast unberührt bleiben, weitere 60000 werden in den «zones à urbaniser en priorité» gebaut, in denen das Enteignungsrecht der Behörden jede Spekulation ausschließt. Aber etwa die Hälfte des Wohnbauprogramms wird durch die Baugrundpreise in seiner Verwirklichung gehemmt.

Man suchte selbstverständlich nach Auswegen. Einer der Auswege wurde bald gefunden. Es handelt sich um die Verstaatlichung des Baugrundes, auch wenn man das Kind nicht beim richtigen Namen nennt, um nicht die Gemüter zu erschrecken. Aber die «municipalisation du sol» sollte den Stadtverwaltungen erlauben, Besitzer des natürlichen Bodens der Stadt zu werden, wobei die Besitzer des Baugrundes entschädigt würden, natürlich nicht nach Spekulationspreisen, sondern nach Baugrundpreisen, die dem allgemeinen Preisniveau Rechnung tragen. Wenn auf dem Baugrund Baulichkeiten stehen, würde der Besitzer dieser Baulichkeiten einen Mietvertrag für den Baugrund für die Zeit von 99 Jahren erhalten.

Ein anderer Ausweg bestünde darin, jede Veräußerung von Baugrund an Private zu untersagen. Nur die Stadtverwaltungen hätten das Recht, Boden, vor allem Baugrund, zu kaufen oder zu verkaufen. Im übrigen weist man hier auf den Artikel 53 des Code Napoléon hin, der die Grundlage der «Expropriation pour cause d'utilité publique» schuf, das heißt die Enteignung auf Grund von öffentlichem Interesse. Er ermöglicht es zudem, entweder vom Besitzer eines Baugrundes den Mehrwert des Terrains einzufordern, wenn dieser Mehrwert durch Leistungen der Allgemeinheit entstand (wie etwa durch Stadtplanung, Elektrifizierung usw.), oder aber den Baugrund zu dem Preis zu kaufen, den er vor den Leistungen der Allgemeinheit hatte. Die gesetzliche Handhabe, der Baugrundspekulation ein Ende zu bereiten, war also seit langem gegeben. Nun hat der Ministerrat ein Gesetzesprojekt gutgeheißen, wonach den lokalen Behörden die Möglichkeit gegeben werden soll, Bauzonen festzusetzen, in denen früher oder später Wohnbauten oder öffentliche Bauten entstehen sollen. Innerhalb dieser «zones à urbaniser en priorité» erhalten die Behörden während 4 Jahren das Vorkaufsrecht für allen Baugrund. An der Peripherie dieser Zone soll eine weitere Bauzone abgegrenzt werden unter der Bezeichnung «zones à urbanisation différée», und in dieser Bauzone sollen sowohl lokale Behörden als auch Kollektivitäten auf unbegrenzte Zeit ein Vorkaufsrecht auf allen Baugrund bekommen. Behörden und Kollektivitäten sind nicht gezwungen, von diesem Recht Gebrauch zu machen, aber es soll angewendet werden, wenn bei Transaktionen die Spekulation in Erscheinung tritt. Es gibt also in Frankreich eine Anzahl gesetzlicher Möglichkeiten, der Baugrundspekulation ein Ende zu setzen.

J. H., Paris