

Zeitschrift: Das Werk : Architektur und Kunst = L'oeuvre : architecture et art
Band: 33 (1946)
Heft: 4

Artikel: Die Stadt und ihr Boden : zu dem Buche von Hans Bernoulli anlässlich seines 70. Geburtstages
Autor: Roth, Alfred
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-26321>

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](#)

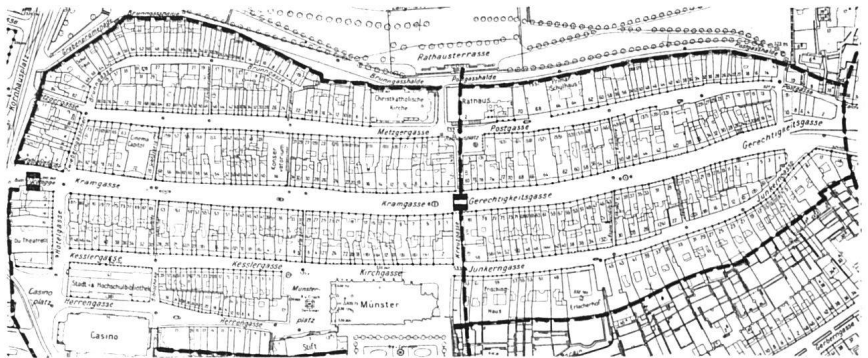
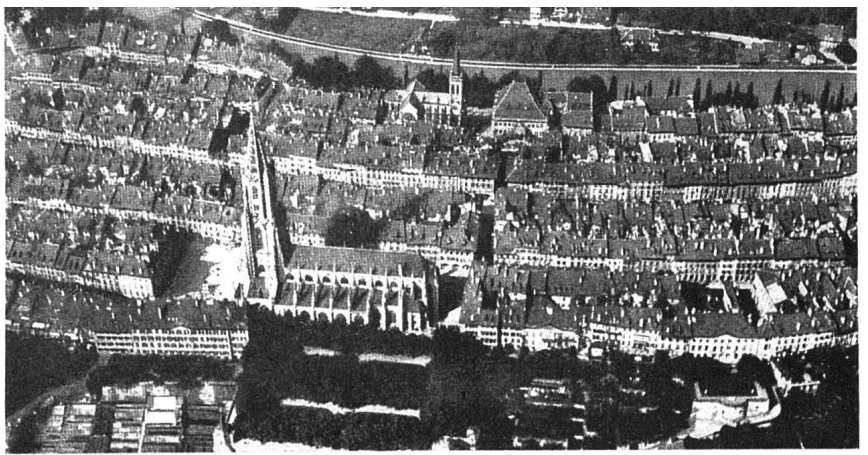
Terms of use

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: 18.02.2026

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

Bern. Zähringer-Gründung. Umfang der Anlage von 1291 und der ersten kurz danach erfolgten Erweiterung. Das Planbild zeigt eine breite Marktgasse mit parallel zu ihr geführten Nebengassen. Die Straßen folgen dem Umriss des Felsrückens; sie waren von Stadtbächen durchflossen. Das Stadtgebiet war Territorium des Reichs



Die Stadt und ihr Boden

Zu dem Buche von Hans Bernoulli* anlässlich seines 70. Geburtstages

Von Alfred Roth

«Die Stadtbaukunst von heute ist ohnmächtig. Es ist klar, daß Kunst und Wissenschaft von der Stadt mit einer wirkungsvollen Bodenpolitik Hand in Hand gehen müssen, wenn sie zur Verwirklichung kommen wollen.»

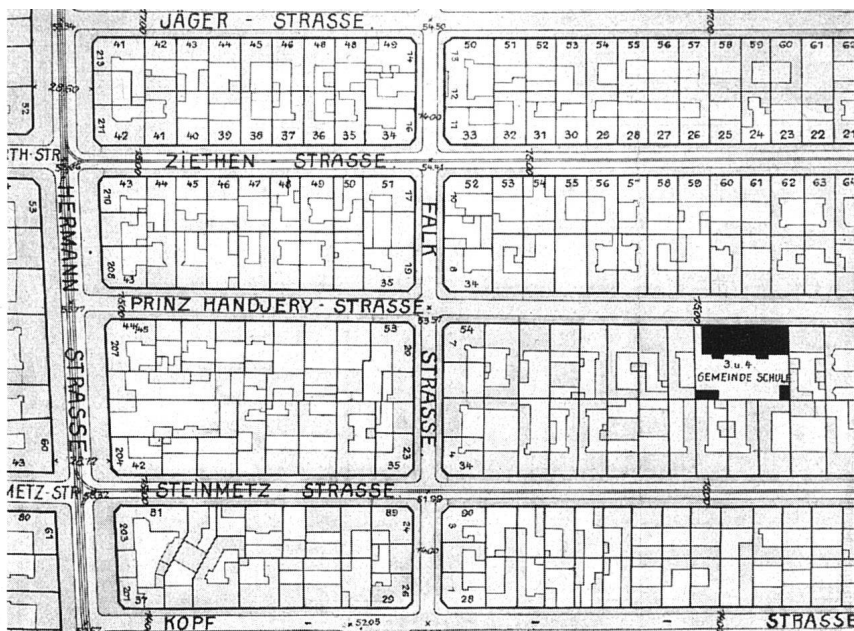
Towns and the Land
Urban Report of the Liberal Land
Committee, 1923-25
(Zitat aus dem Buche)

Stadtbaukunst nachgespürt. Er hat allerdings mit solchem Forschen in gewissen Kreisen wenig Anerkennung gefunden, wie es das Schicksal derer, die aus innerer Berufung das Wesen der Dinge bis auf ihren Grund durchschauen und zu neuen Wahrheiten gelangen, schon immer gewollt hat. Der Kreis aufgeschlossener Fachleute, die in aller Stille in der Schweiz und im Auslande das Wirken dieses Rufers und Mahners mit stets wachsender Anerkennung verfolgten, ist jedoch heute so groß, daß die von ihm ausgestreute Saat aufgegangen ist und Ernte verspricht.

Hans Bernoulli ist selbst an seinem siebzigsten Geburtstag nicht Empfangender, sondern Gebender: In seinem wenige Wochen vor diesem Festtage erschienenen neusten Werk «Die Stadt und ihr Boden» schenkt er seinen Kollegen und der Welt die Zusammenfassung dessen, was er in Jahren unermüdlichen Forschens und Kämpfens zur Genesung unserer verkümmerten Städte erdacht hat. Dafür sei ihm an dieser Stelle unsere Verehrung bezeugt und unser Dank ausgesprochen.

* Hans Bernoulli: Die Stadt und ihr Boden (Towns and the Land). Als erste Publikation erschienen im «Civitas-Sammelwerk, Die menschliche Siedlung», Verlag für Architektur AG., Erlenbach-Zürich. Die Abbildungen und ihre Legenden stammen aus dem Buche.

An dem Tage, da der Schreibende sein Manuskript zum Abschluß brachte, erfuhr er, daß Hans Bernoulli am 17. Februar 1946 seinen 70. Geburtstag feierte. WERK und Redaktor haben dem Jubilar die aufrichtigsten Wünsche dargebracht, und wir möchten sie heute im Kreise der Leser unserer Zeitschrift erneuern. Unsere tief empfundene Anerkennung gilt dem BSA-Kollegen, dem Architekten und Stadtbaufachmann, dem ehemaligen Redaktor und heute noch treuen Mitarbeiter unserer Zeitschrift, dem Lehrer an der ETH. und unerschrockenen Kämpfer, dessen Verdienste um den schweizerischen Siedlungs- und Stadtbau auf Zeiten einmalige und große bleiben werden. Hans Bernoulli hat sich während seines Schaffens und Wirkens nicht auf das Bauen beschränkt, sondern hat, wie jeder schöpferische Geist, den Grundfragen lebendiger Architektur und vor allem menschenwürdiger



Berlin-Neukölln. Gebiet mit fünfgeschoßigem Hochbau. Haus um Haus als einzelne Bauaufgabe behandelt, durch 25 Meter hohe Brandmauern gegen die Nachbarn abgeschlossen

Das 128 Seiten und 120 Abbildungen, sowie eine Zusammenfassung und Bildlegenden in englischer Sprache aufweisende Buch wendet sich an die Stadtbau fachwelt, die sich heute vor die großen Aufgaben des Wiederaufbaus, aber auch der Stadterweiterung und Stadt sanierung gestellt sieht. Im Gegensatz zu anderen, neueren oder älteren Stadtbau publikationen befaßt sich das vorliegende Werk nicht mit Idealvorschlägen dieser oder jener Auffassung für die Stadt von morgen, sondern es greift aus dem weiten Bereich der sich stellenden Fragen in weiser Beschränkung die eine heraus, die sich als das heikelste und gleichzeitig wesentlichste aller Stadtbau probleme erweist: Die Frage nach dem Verfügungsrecht über Grund und Boden, die Frage nach dem von privaten Sonderinteressen befreiten ungeteilten, zum Wohle der Gesamtheit der Bürger genutzten Boden. Diese für das organische Wachstum von Dorf und Stadt unerläßliche Voraussetzung frühzeitig erkannt, geklärt und unermüdlich vertreten zu haben, anfänglich von einigen wenigen Gleichgesinnten, heute von einem stets wachsenden Kreise unterstützt, ist und bleibt das besondere Verdienst des Verfassers, das ihn dazu berufen hat, mit seinem Werke eine Lücke in der internationalen Stadtbauliteratur auszufüllen.

Der Verfasser schreibt in der Einleitung, nachdem er auf einige bekannte Stadtbau bücher hingewiesen hat: «All den schönen und guten Dingen, die sich aus der Untersuchung alter Städte ergeben, all den großartigen Entwürfen zu neuen, unerhörten Schöpfungen fehlt vorerst einmal die Hauptsache, der Grund und Boden, auf dem sie entstehen können und sich danach frei entwickeln sollen. Der gewissenhafte junge Mensch stellt die Bücher, die er so sorgfältig durchgelesen, wieder in die Reihen. Er ist zweifelnd geworden und unsicher: Mit dem Grund und Boden scheint da etwas nicht in Ordnung zu sein, und aus irgendwelchen dunklen Gründen vermeidet alles, dieser Peinlichkeit nachzugehen. Wer von Stadtbau kunst spricht und schreibt, der überspringt diese ersten Fragen, die Voraussetzung

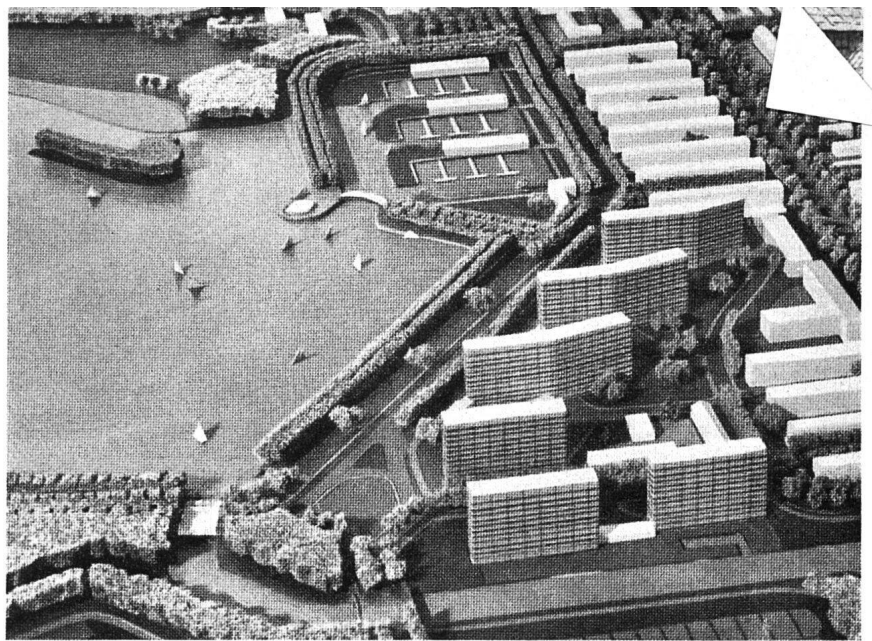
aller ernsthaften Arbeit, und wendet sich, Unbefangenheit heuchelnd, lockenderen Vorwürfen zu.

Es ist doch wohl besser, gesünder, und dem Ernst der heutigen Lage eher angemessen, mit dem Anfang anzufangen.»

Wer sein früheres Büchlein «Die organische Erneuerung unserer Städte» (Verlag Wepf & Co., Basel) studiert hat, der ist mit Bernoullis Gedankengängen und Folgerungen bezüglich des Verfügungsrechtes über Grund und Boden bereits vertraut geworden. Im neuen vorliegenden Buche erscheint der Gesichts- und Problembereich wesentlich weiter gezogen, die Untersuchungen stützten sich auf ein umfassenderes Tatsachenmaterial und Quellenstudium, und die Forderungen sind insofern von allgemeinerer Gültigkeit, als sie sich nicht nur auf die zu erneuernde, sondern vor allem auf die neu zu planende, wieder aufzubauende und ganz allgemein auf die Stadt von morgen beziehen.

Der Verfasser stützt seine Darlegungen und Folgerungen auf unzählige untersuchte, in Zeichnungen und Photos dargestellte Städte aus den verschiedensten Ländern und Zeitaltern. Dieses äußerst reichhaltige und sorgfältigst ausgewählte Dokumentenmaterial wird dazu benützt, um das an und für sich in wenigen Worten auszudrückende Prinzip – Grund und Boden in öffentliche, den Bau in private Hand – in einer äußerst fesselnden und geistreichen Art und mit einer überzeugenden Evidenz anhand verschiedener konkreter Fälle durchzuführen. Danach erweist sich das, was der Verfasser für den Stadtbau von heute und morgen fordert, als eine Wahrheit, die für die frühmittelalterliche Stadtgründung, für die Stadterweiterungen der folgenden Jahrhunderte, für städtebauliche Teillösungen des 17. und 18. Jahrhunderts und selbst für Siedlungs- und Quartieranlagen der neueren Zeit (englische Gartenstädte) die selbstverständliche Voraussetzung bildete. Er kann sich darum in der Behand-

Amsterdam. Ausschnitt aus dem Entwurf von 1939 für die Stadterweiterung. Zur Hälfte steht das Gebiet bereits in städtischem Eigentum. Damit der Plan ohne Rücksicht auf Privatparzellen durchgeführt werden kann, muß auch die zweite Hälfte in öffentliches Eigentum übergeführt werden, und zwar durch Enteignung



lung der aufgeworfenen Fragen, die für viele noch unrealisierbar scheinen mögen, auf Tatsachen stützten und mit ihnen seinen Forderungen Berechtigung und Kraft verleihen, wie dies z. B. der Verfechter rein räumlicher und architektonischer Stadtbauideen unmöglich tun kann, aus dem einfachen Grunde, weil der Aufbau der Stadt von heute und morgen anderen Ansprüchen zu genügen hat und daher das historische Vorbild nicht herangezogen werden kann. Vorbilder bleiben jedoch jene uns wohl bekannten, vielbesuchten alten Städte und Städtebilder einzig in Bezug auf Voraussetzung und Vorgehen, nämlich darin, daß nur auf ungeteiltem Grund und Boden in öffentlicher Hand vernünftige, großzügige und auf das Wohl des Einzelnen und der Bürgergemeinschaft hinzielende Stadtbauideen praktisch verwirklicht werden können. Der Verfasser weist selbst in seinen Ausführungen darauf hin, wie unaufhaltsam tiefer und tiefer die Stadtbaukunst mit der fortschreitenden Aufteilung von Grund und Boden und dem Übergleiten desselben in private Hand sinken und wie sie im immer dichter werdenden Wirrnis der privaten Sonderinteressen ihre letzte ordnende Kraft verlieren mußte. Dieser unrühmlichen Entwicklung vermochten und vermögen bekanntlich auch die bestausgebauten Bauordnungen und Baugesetze nicht oder nur in sehr geringfügiger Weise entgegenzuwirken. Sie werden auch in Zukunft Krücken eines sich hinschleppenden kranken Körpers bleiben.

Nachdem der Verfasser in den ersten Kapiteln den historischen Ablauf der Stadtbauentwicklung vom Standpunkt der Nutzungsform von Grund und Boden aus darlegt, geht er zum «Angriff auf das Bodenmonopol» über und behandelt im anschließenden Kapitel «Das Baurecht als Instrument der Stadtbaukunst» die wichtige Frage des heute notwendigen und selbst in unseren schweizerischen Verhältnissen praktisch möglichen Vorgehens. Wir lassen den Verfasser mit eigenen Worten sprechen und geben den nachfolgenden Abschnitt dieses Kapitels wieder:

«Der Baurechtsvertrag, der nun zwischen Gemeinde und Privatmann abzuschließen ist, wird all die Bedingungen enthalten, die erfüllt werden müssen in jedem Fall, nach denen die privaten und die öffentlichen Interessen ausgeglichen werden.

Auf wie lange Zeit soll der Vertrag abgeschlossen werden?

Es kann der Stadt daran liegen, daß bestimmte Quartiere eines Tages wieder frei verfügbar werden als zusammenhängendes Gebiet. Da werden, wie das in Wien geschah, die Verträge der hier Angesiedelten alle auf einen Termin ablaufen. An einzelnen Stellen, insbesondere an schwierigen Verkehrskreuzungen, wird die Stadt auf einem bestimmten Zeitpunkt über ihr Land verfügen wollen – der betreffende Vertrag wird auf diesen Termin abstellen.

Im großen und ganzen aber werden die Verträge von vornherein auf eine Dauer abgeschlossen werden, die der Lebensdauer der all da zu errichtenden Bauten entspricht. Der Bauherr wird für seinen Bau eine andere Lebenszeit schätzen und dementsprechend eine andere Vertragsdauer für erwünscht ansehen, je nachdem es sich um Bauten der Industrie handelt, um Geschäftsbauten, Einfamilienhausquartiere, große Mietshäuser oder um Gebäude öffentlichen Charakters, wie Kirchenbauten. Die Stadt wird, soweit ihre Interessen dabei nicht geschmälert werden, den Interessen, wie sie von den verschiedenen Bauherren vertreten werden, entgegenkommen.

Wie hoch soll der Entgelt angesetzt werden, den der Bauherr für das Recht, öffentlichen Boden zu benützen, nun Jahr für Jahr zu entrichten hat? Wie hoch soll der Baurechtszins sein?

Die Stadt wird den Zins so hoch bemessen, wie es der Ausnützbarkeit der Baustelle entspricht, – an guten Lagen höher, an geringen Lagen weniger hoch. Der Bau-

rechtszins soll ja nicht mehr und nicht weniger darstellen, als einen Ausgleich zwischen guten und weniger guten Lagen; da er ja in die öffentlichen Kassen fließt, ist seine absolute Höhe weniger wichtig als die Abstufung von Lage zu Lage. Da nun aber die Ausnutzbarkeit sich wandeln kann – sie wird wachsen mit dem Wachstum der Stadt, sie kann abnehmen, je nachdem die Umgebung sich ändert, – so wird von Zeit zu Zeit der Baurechtszins den veränderten Verhältnissen angepaßt werden müssen. Für Wohnbauten wird, aus leicht verständlichen Gründen, auf dreißig oder vierzig Jahre hinaus der Bodenzins fest bleiben müssen. Für Geschäftsbauten ist es angezeigt, alle sechs oder zehn Jahre nachzuprüfen, ob der Baurechtszins zu verändern sei; in einzelnen Fällen ist man so weit gegangen, daß neben einer festen Summe ein bestimmter Teil des ausgewiesenen Nettoertrags des betreffenden Geschäfts als Baurechtszins festgesetzt wurde. Um Schwankungen des Geldwerts auszugleichen, wird, solange die Beständigkeit der Kaufkraft der Währung nicht durch die Verfassung garantiert ist, der Baurechtszins vorsichtigerweise mit dem Lebenskostenindex gekoppelt.

Wenn der Vertrag abgelaufen ist – soll der Bauherr nun für sein Bauwerk entschädigt werden, das er mit dem Boden zusammen der Stadtgemeinde überlassen muß, oder soll er ohne Entschädigung verabschiedet werden?

Offenbar liegt es im Interesse der Stadt, für abbruchreife Bauten nicht mehr zu zahlen, als unbedingt erforderlich. Eine gewisse Entschädigung aber wird notwendig sein, wenn die Bauten bis zuletzt instand gehalten werden sollen. Die Stadt wird ja nun auch die ihr zufallenden Bauten, so wie es ihr dienlich scheint, noch einige Zeit nutzen können. Wenn die Entschädigung auf den baulichen Zustand Rücksicht nimmt, wenn zum Beispiel ein Viertel des bei Terminablauf geschätzten Bauwertes als Entschädigung festgelegt wird, so ist der Bauherr in allen Fällen in der Lage, sich mit dieser Entschädigung als Anzahlung einen Bau zu erwerben, der ihm Ersatz bietet. Daß die Baukostensumme während der Vertragsdauer vollständig getilgt wird, dafür werden ohne besonderes Zutun die Kreditinstitute selbst sorgen. So ist denn auch die Verschuldungsfrage durch die Anwendung des Baurechts gelöst.

Es mögen dann noch besondere Bedingungen zwischen Stadt und Bauherrn gemeinsam verabredet werden: so, daß der Bauherr seine Pläne der Eigentümerin des Bodens, der Stadtgemeinde vorzulegen und von ihr genehmigen zu lassen hat. Es liegt dann bei den von der Bürgerschaft gewählten Vertretern und Behörden, nach welchen Gesichtspunkten Pläne ausgewählt und Pläne verworfen werden. » –

Aus dem letzten Kapitel «Die Aufgabe des Tages» geben wir folgenden Abschnitt wieder:

«Der wünschbare Zustand, Grund und Boden in öffentlichem Eigentum als Grundlage aller Stadt- und Lan-

desplanung, ist nicht an einem Tage zu erreichen. Aber es ist ein Ziel, das ins Auge gefaßt und beharrlich verfolgt werden kann, nach den Grundsätzen:

Die Gemeinde verkauft kein Land, das in ihrem Eigentum steht.

Die Gemeinde erwirbt in privatem Eigentum stehendes Land nach Möglichkeit.

Die Gemeinde läßt ihr Land durch Private nutzen, indem sie ihnen ein Baurecht einräumt an diesem Land.»

Das Buch Bernoullis erscheint in einem äußerst kritischen und entscheidenden Zeitpunkt der Stadtentwicklung: Jetzt, wo Hunderte von Dörfern und Städte teilweise oder ganz in Schutt und Asche liegen, ist die Epoche praktischer Stadtbaukunst wie nie zuvor gekommen. Jetzt gilt es, die großen Linien zu ziehen für Gebilde, die einmal Städte werden sollen, für deren Aufbau und Bild die heutigen Stadtplaner, Wirtschaftsberater, Verwaltungsleute die Verantwortung übernehmen müssen. Jetzt muß die Frage von Grund und Boden ohne Zaudern und mutig aufgegriffen und gelöst werden, denn sie ist ja nicht nur Voraussetzung für die Planung, sondern auch beteiligt an der ökonomischen Lösung allen Wiederaufbaus. Was für die wiederaufzubauende Stadt gilt, gilt natürlich ebenso für die Stadt, welche infolge Bevölkerungszudrang erweitert oder wegen Zerfall der Altstadtquartiere saniert werden muß.

In dieser Beziehung darf der Verfasser in den Ansätzen zur Sozialisierung von Grund und Boden, wie sie sich im englischen Aufbau, vor allem aber mit aller Klarheit im holländischen Wiederaufbau abzeichnen, eine ehrenvolle Bestätigung der Richtigkeit seiner Vorschläge sehen. Die als Wiederaufbaugebiete Hollands bezeichneten Städte oder Quartiere werden systematisch durch Gesetzeserlaß enteignet und in öffentliche Hand zusammengelegt. Die Haus- und Grundeigentümer sollen entschädigt werden, jedoch sind Form und Mittel dafür noch nicht festgelegt. Wesentlich aber ist die Tatsache, daß der holländische Wiederaufbauplaner freie Hand hat, seine neuen Wohn- und Geschäftsquartiere neu zu planen, so wie man es sich heute wünscht und derart, daß die Gewißheit besteht, daß diese Pläne auch in der einmal getroffenen Form verwirklicht werden können.

Das Buch Hans Bernoullis, in seiner textlich und illustrativ gleich gepflegten, anregenden Form, erweist sich durch die Behandlung einer grundsätzlichen Frage, die bis anhin in der internationalen Stadtbau Diskussion noch kaum in dieser Klarheit und Ausführlichkeit aufgeworfen wurde, als ein wertvoller und schöner Beitrag an die Klärung unserer eigenen Stadtbau Probleme und gleichzeitig an jene des vor unendlich viel größeren Aufgaben stehenden vom Kriege verwüsteten Auslandes.