

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. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

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. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

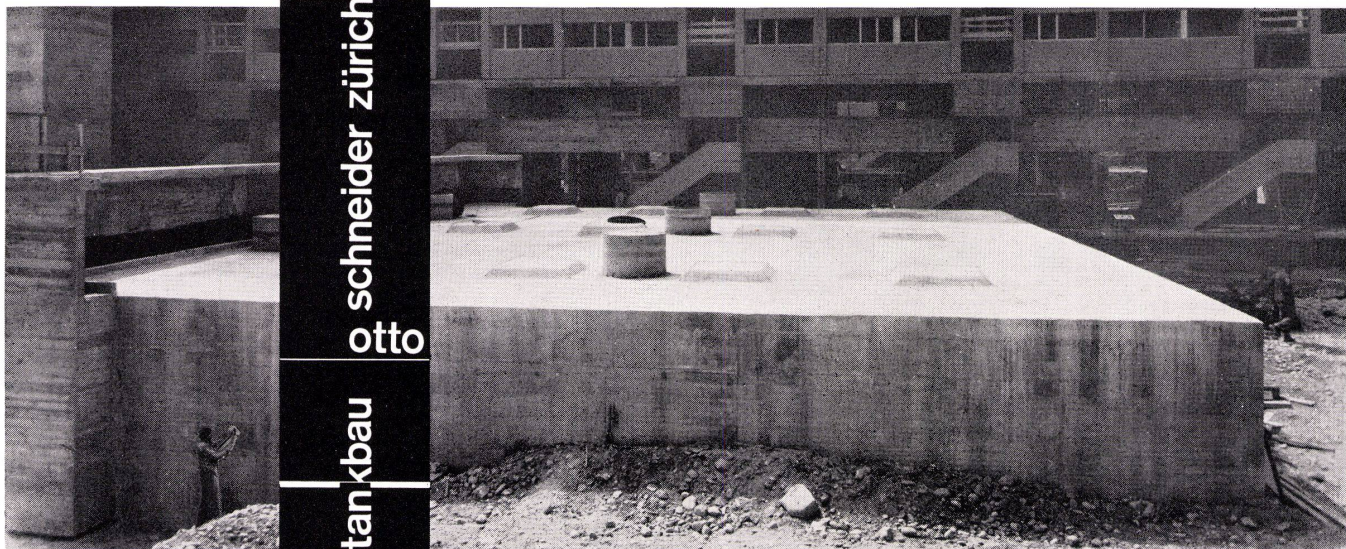
The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 08.02.2025

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



das qualitätszeichen für den guten betontank



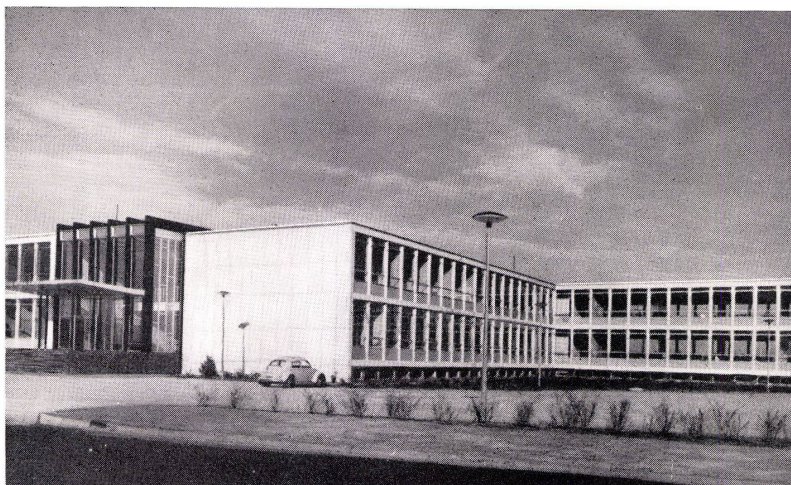
schneider zürich
otto
tankbau

frohburgstr. 186 zürich 6

telefon 051-26 35 05

1 mill. liter-tank kubische form

POLYGLASS + PANOROC



Hartog's Fabrieken te Oss

Bouwureau Nederland – Unilever – Rotterdam
Foto: M. Ceulemans – Oss

Das vorfabrizierte, isolierende Fassadenelement PANOROC ist wasserdicht und besteht aus zwei PANOROC-Emallierglasscheiben oder einer PANOROC-Emallierglasscheibe und einer gewöhnlichen Glasscheibe oder einem anderen Material, getrennt durch eine Schicht Steinwolle und wie eine POLYGLASS-Einheit mit einem dichten Rahmensystem aus rostfreiem Stahl zusammengefaßt.

Toleranzen	Maßtoleranzen: +0, -3 mm Planimetrie-Toleranzen: 2 mm pro m
Maximaldimensionen	250 x 150 cm
4 Typen	27, 34, 40 und 47 mm
k-Wert	1,50 bis 0,80 kcal/h/m ² /°C
Gewicht	± 35 kg/m ²

14 Standardfarben sowie weitere Wunschfarben für Mengen ab 200 m².



Réalisations RICHARD

Ein vorbildliches Beispiel der «Vorhangwand»-Technik mit Isolierglas POLYGLASS aus Duplex-Spiegelglas und PANOROC-Brüstungen aus farbigem, in Spezialverfahren horizontal gehärtetem, nicht spiegelndem Emallierglas.

Das Isolierglas POLYGLASS besteht aus einer oder mehreren mit dem «Duplex»-Verfahren geschliffenen und polierten Spiegelglasscheiben, getrennt durch ein oder mehrere vollkommen entfeuchtete Luftpolster und mit einer plastischen Dichtung eingefaßt. Die ganze Einheit wird durch einen rostfreien Stahlrahmen umfaßt.

Vollkommene Durchsichtigkeit – Beseitigung jeder Kondensation

13 doppelte, 4 dreifache Typen, 1 vierfacher und 1 fünffacher Typ.

Weitere Produkte unseres Fabrikationsprogrammes:

- wärmeabsorbierendes FILTRASOL-Guß- und -Drahtglas
- Guß- und Drahtglas verschiedener Dessins

Verkauf durch den Glasgroßhandel. Dokumentation auf Anfrage.

Generalvertreter:

O. Chardonnes

Genferstraße 21, Zürich 27, Tel. (051) 25 50 46

LES GLACERIES DE LA SAMBRE S.A. – AUVELAIS, BELGIEN

Instal



«Eternit»-Installationsrohre sind rostfrei, schallhemmend und rasch montiert
Ihre Innenwand ist völlig glatt

Eternit AG Niederurnen

das Baurecht rechtlich ermöglicht wird, daß Dritte auf kommunalem Boden Gebäude errichten und zu eigen haben können, gegen Bezahlung des jährlichen Bodenzinses, ist es der Gemeinde möglich, ihren Grundbesitz in sachgemäßer Weise auszunützen, ohne daß sie das Eigentum am Boden verliert. Nach Ablauf der Dauer des Baurechtsvertrages fällt das Bauwerk an den Grundeigentümer, und dieser kann wieder frei über den Boden verfügen.

b) Die Verbreitung des Baurechtes in der Schweiz und die damit gemachten Erfahrungen. Als Instrument der kommunalen Boden- und Wohnungspolitik hatte das Baurecht in der Schweiz bis vor rund 25 Jahren nur eine bescheidene Verbreitung erfahren. Die Gründe sind in der sparsamen gesetzlichen Regelung des Baurechtes, in einer gewissen Abneigung der Bevölkerung, im Baurecht zu bauen, und nicht zuletzt in den Belehnungsschwierigkeiten für die im Baurecht zu erstellenden Bauten zu suchen. Veranlaßt durch die immer stärker in Erscheinung getretene Boden- und Liegenschaftsspekulation sowie die stets zunehmende Landverknappung sind nun im Laufe der letzten Jahre immer mehr Gemeinden mit Erfolg dazu übergegangen, das Baurecht wesentlich mehr anzuwenden. Im besonderen wird das Gemeindeland für Mehrfamilienhäuser vielfach nicht mehr verkauft, sondern nur noch im Baurecht abgegeben. Damit soll der Spekulation mit dem Boden wirksam entgegengetreten, sollen die Mietzinse tief gehalten und der Gemeinde der Wertzuwachs des Landes und die spätere Verfügungsfreiheit gesichert werden.

Da das Baurecht in der Schweiz erst seit 1912, dem Zeitpunkt des Inkrafttretens des Zivilgesetzbuches, gesetzlich verankert ist, verfügt unser Land (im Gegensatz zu andern Ländern) noch über keine große Praxis mit diesem Institut. Die vorläufigen Erfahrungen, die verschiedene Gemeinden gemacht haben, sind nach den bei einer kürzlichen Rundfrage erhaltenen Auskünften recht gut. Im besonderen scheinen sich auch die Belehnungsschwierigkeiten für die Finanzierung von Baurechtsbauten in letzter Zeit wesentlich vermindert zu haben.

c) Der Baurechtsvertrag. Die knappe gesetzliche Regelung des Baurechtes muß durch entsprechende Sorgfalt in der Ausarbeitung der Baurechtsverträge und in der Auswahl der Vertragspartner kompensiert werden. Vernünftige Vertragsbedingungen sollen im übrigen dazu beitragen, daß bei der Abgabe des Landes im Baurecht die Belehnung nicht erschwert wird und die Bauinteressenten wie unter dem Regime der Landverkäufe zu möglichst vorteilhaften Bedingungen Wohn- und Arbeitsstätten erstellen können. Zusammenfassend können für die Ausarbeitung des Baurechtsvertrages folgende Richtlinien gegeben werden:

aa) Die Form: Für den Vertrag, durch den das Baurecht begründet wird, genügt die schriftliche Form, da es sich um die Errichtung einer Grunddienstbarkeit handelt. Die Vorsicht gebietet jedoch, den Bestellsvertrag immer öffentlich beurkunden zu lassen.

bb) Dauer des Baurechtes: Für Wohnbauten wird eine mittlere Ver-

tragsdauer von 80 bis 100 Jahren, für Industrie- und Gewerbebauten sowie Sportanlagen von 30 bis 80 Jahren empfohlen. Dabei kann die Möglichkeit der Verlängerung nach Ablauf der Vertragsdauer vorgesehen werden. Eine unbegrenzte Dauer, die an sich möglich ist, kann nicht befürwortet werden, da sie der Gemeinde die Verfügung über den Boden endgültig entziehen und damit der Zielsetzung der Bodenpolitik widersprechen würde. Andererseits darf sie im Interesse der Baurechtsberechtigten nicht zu kurz bemessen werden.

cc) Der Baurechtszins: Für die Überlassung des Bodens hat der Baurechtsberechtigte eine periodisch zu entrichtende Entschädigung, den Baurechtszins, zu bezahlen. Für dessen Berechnung wird normalerweise von einem mittleren Verkehrswert des Bodens ausgegangen, der in der Regel wesentlich unter dem Werte liegt, wie er im freien Handel und unter Ausnützung der Konjunktur gelöst werden könnte. Von diesem Bodenwert wird ein Zins berechnet, der für Wohnbauten ungefähr dem Zinsfuß der Kantonalbank für erste Hypotheken entsprechen soll, für Industrie- und Gewerbebauten etwas höher ist. Zu empfehlen ist eine Anpassung des Bodenzinses an veränderte Währungs- und Wirtschaftsverhältnisse in Intervallen von etwa 20 oder mehr Jahren. Die Sicherstellung der Zinsansprüche des Grundeigentümers soll durch die Eintragung einer Grundlast auf dem Baurechtsgrundstück oder durch die Errichtung einer Grundpfandverschreibung erfolgen.

dd) Erlöschen des Baurechtes; Entschädigung für das Bauwerk: Am Ende der Baurechtsdauer fällt das Baurecht dahin und wird auf Begehren des Grundeigentümers im Grundbuch gelöscht. Der Bau fällt als Bestandteil des Bodens an den Grundeigentümer, und zwar kostenlos, sofern der Baurechtsvertrag nicht ausdrücklich eine Entschädigung vorsieht. Um die Finanzierung der Baurechtsbauten nicht zu erschweren und die Mietzinse tief zu halten, ist die Zahlung einer Entschädigung für das Bauwerk bei Ablauf des Vertrages unerlässlich (Verkehrswert der Gebäude und Anlagen bei Beendigung des Vertrages).

ee) Sicherstellung der Rechte des Grundeigentümers: Gewisse Schwierigkeiten bestehen hinsichtlich der Sicherstellung der vertraglich festgelegten Rechte des Grundeigentümers, die nicht zum gesetzlichen Inhalt des Baurechtes gehören und an dessen dinglicher Wirkung daher nicht teilnehmen. Das gilt besonders für Vereinbarungen über Instandstellung der Bauten, den Mietzins, den Baurechtszins, die Tragung der öffentlichen Lasten. Es würde zu weit führen, an dieser Stelle darüber Untersuchungen anzustellen. Die Gemeinde, welche Land im Baurecht abgeben will, wird sich bestehende Verträge anderer Gemeinden (z. B. Aarau, Basel, Bern, Biel, Schaffhausen, Thun) als Vorlagen beschaffen und Rechtskundige zur Beratung beiziehen müssen.

Verkauf des Landes oder Abgabe im Baurecht?

Sowohl der Verkauf des Landes als auch die Abgabe im Baurecht haben Vor- und Nachteile, und es gilt, diese gegeneinander abzuwägen, wenn im