

**Zeitschrift:** Illustrierte schweizerische Handwerker-Zeitung : unabhängiges Geschäftsblatt der gesamten Meisterschaft aller Handwerke und Gewerbe

**Herausgeber:** Meisterschaft aller Handwerke und Gewerbe

**Band:** 28 (1912)

**Heft:** 3

**Artikel:** Wohnungsfürsorge und Baurecht

**Autor:** [s.n.]

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-580396>

### **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**

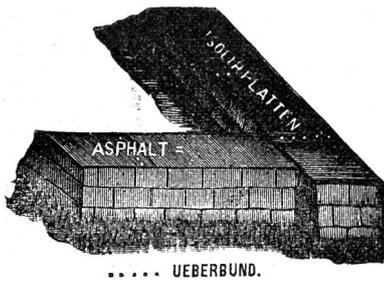
L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées 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:** 18.07.2025

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



# Asphaltfabrik Käpfnach in Horgen

**Gysel & Odinga** vormals **Brändli & Cie.**

liefern in nur prima Qualität und zu billigsten Konkurrenzpreisen  
**Asphaltisolierplatten**, einfach und combinirt, **Holzzement**,  
**Asphalt-Pappen**, **Klebmasse für Kiespappdächer**, im-  
 prägnirt und rohes **Holzzement-Papier**, **Patent-Falzpappe**  
**„Kosmos“**, **Unterdachkonstruktion „System Fichtel“**  
**Carbolineum.** **Sämtliche Teerprodukte.**

**Goldene Medaille Zürich 1894.**

Telegramme: **Asphalt Horgen.**

3726

TELEPHON

## Wohnungsfürsorge und Baurecht.

Die Wohnungsfürsorge ist ein überaus wichtiger Teil der Sozialpolitik. Kaum etwas anderes trägt so sehr dazu bei, das Leben schön und lebenswert zu machen, als heimeliges Wohnen. Man kann daher der von der Sozialdemokratie planmäßig gezüchteten Unzufriedenheit nicht besser entgegentreten, als indem man dafür sorat, daß der Arbeiter und Angestellte, überhaupt der „Kleine Mann“ mit seiner Familie in einer freundlichen, vom Sonnenschein erhellten Wohnung hausen kann. Gerade die freisinnige Partei sollte daher der Wohnungspolitik die ernsteste Aufmerksamkeit schenken und sich an den Bestrebungen der Wohnungsfürsorge in hervorragender, in führender Weise beteiligen. Es gibt in der Wohnungsfürsorge verschiedene Wege. Von einem für die Schweiz neuen Weg, den das Zivilgesetzbuch eröffnet hat, möchten wir heute etwas sagen.

Das Schweizer. Zivilgesetzbuch bestimmt in Art. 779: „Ein Grundstück kann mit der Dienstbarkeit belastet werden, daß jemand das Recht erhält, auf oder unter der Bodenfläche ein Bauwerk zu errichten oder beizubehalten. Dieses Recht ist, wenn es nicht anders vereinbart wird, übertragbar und vererblich. Ist das Baurecht selbständig und dauernd, so kann es als Grundstück in das Grundbuch aufgenommen werden.“ Das so umschriebene Baurecht, für welches die Bezeichnung „Erbbaurecht“ geläufig geworden ist, gibt also die Möglichkeit, daß der Eigentümer eines Stück Landes, ohne dieses zu verkaufen, einem andern das Recht einräumen kann, darauf zu bauen, so daß dann Grund und Boden einen andern Eigentümer hat als darauf stehende Gebäude. Diese Einrichtung des Baurechtes kann für die städtische Wohnungspolitik von großer Bedeutung werden. Sie ermöglicht es den Gemeinden, bedeutenden Grundbesitz zu erwerben und zu behalten, ohne selbst bauen oder den Boden der Bebauung entziehen zu müssen. So können sich die städtischen Gemeinwesen den stetigen Wertzuwachs des Grund und Bodens, die „steigende Grundrente“, sichern, ohne genötigt zu sein, sich in großem Maßstabe in den Bau von Häusern einlassen zu müssen. Dabei können sie Einfluß auf die Bautätigkeit und auf die Gestaltung der Mietpreise ausüben, indem sie in die Baurechtverträge Bestimmungen aufnehmen, welche die Anwendung hygienischer Grundsätze beim Bau gewährleisten und ungerechtfertigtes Steigern der Mietpreise ausschließen. Das Baurecht gestattet namentlich auch ein ausichtsreiches Zusammenwirken städtischer Gemeinden mit gemeinnützigen Baugesellschaften. Die Städte überlassen solchen Gesellschaften Grund und Boden zu Baurecht und treffen dabei durch geeignete Vertragsbestimmungen Sorge, daß diese Gesellschaften ihren gemeinnützigen Charakter und Zweck wahren und nicht etwa sich in Erwerbsunternehmungen umwandeln.

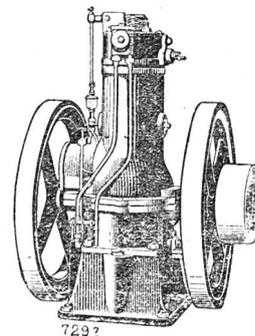
Ein derartiges Zusammenwirken auf Grundlage des Baurechtes ist nun in Basel geplant. Der Regierungsrat

von Baselstadt hat im Namen der Einwohnergemeinde Basel einen Baurechtsvertrag mit der Basler Wohnungsgenossenschaft abgeschlossen, für den er nun die Genehmigung des Großen Rates nachsucht. Gemäß diesem Vertrage überläßt die Stadt Basel ein Areal von 1748 m<sup>2</sup> der Wohnungsgenossenschaft zur Überbauung. Die Baupläne für die auf dem Terrain zu erstellenden Gebäude unterliegen der Genehmigung des Regierungsrates. Bei der Erstellung wie bei der Vermietung der Wohnungen sollen die sanitarischen Gesichtspunkte maßgebend sein. Die Wohnungsgenossenschaft ist verpflichtet, während der ganzen Dauer des Vertrags die Gebäude in gutem Stand zu erhalten und bei Erlöschen des Baurechtes sie in ordnungsmäßigem Stande zu übertragen. Die Mietpreise hat sie so festzustellen, daß sie die ortsüblichen Ansätze nicht übersteigen. Für die Einräumung des Baurechtes hat sie einen jährlichen Zins von 80 Rp. per m<sup>2</sup> zu entrichten. Da der Regierungsrat den gegenwärtigen Bodenpreis jenes Areals auf 40 Fr. per m<sup>2</sup> schätzt, entspricht dieser Zins nur etwa der Hälfte des wirklichen Wertes.

Der Regierungsrat geht die Verpflichtung ein, dafür zu sorgen, daß die Wohnungsgenossenschaft das zur Überbauung erforderliche Geld bis zur Höhe von 90% der

## Deutzer Benzinmotoren

stehender und liegender Konstruktion



**Beste Betriebsmaschinen**

für Landwirtschaft und Gewerbe. 4112 3

**Einfach. — Billig. — Zuverlässig.**

Preislisten etc. gratis und franko durch

**Gasmotoren-Fabrik „Deutz“ A.-G.**  
**ZURICH.**

Bausumme durch Verpfändung des Baurechts und der Gebäulichkeiten erhält, wobei der Zinsfuß gelten soll, den die Basler Kantonalbank für Hypotheken ersten Ranges jeweilen festsetzt. Die Frage bleibt offen, ob die öffentliche Verwaltung das nötige Geld selbst geben oder ob sie einem andern Darleiher Garantie für die zu errichtende Hypothek leisten will. Diese Mitwirkung der Regierung bei Ausbringung der Baugelder ist notwendig, weil es der Wohngenossenschaft sonst kaum möglich wäre, auf eine Hypothek, bei welcher bloß das Baurecht und die Gebäude, nicht aber Grund und Boden als Pfand bestellt werden, das erforderliche Geld zu erhalten. Banken und Private werden vorläufig gegen derartige Hypotheken sehr mißtrauisch sein.

Die Dauer des Baurechts ist auf 30 Jahre festgesetzt. Nach Ablauf derselben gehen die Gebäude in das Eigentum der Einwohnergemeinde Basel über gegen eine Entschädigung, die sich nach dem dannzumaligen Werte richtet und deren Höhe von einem Schiedsgerichte bestimmt wird, wenn sie nicht auf gültlichem Wege vereinbart werden kann. Wünscht aber die Wohngenossenschaft dann eine Verlängerung des Vertrages, so dauert dieser weitere 30 Jahre fort unter Vorbehalt einer neuen Festsetzung des Baurechtszinses, der schiedsgerichtlich festgestellt wird, falls keine Einigung darüber zustande kommt. Nach Ablauf des zweiten Zeitraumes von 30 Jahren hört das Baurecht auf, und die Gebäude werden gegen Vergütung des dannzumaligen Wertes Eigentum der Einwohnergemeinde Basel, es sei denn, daß ein neuer Vertrag vereinbart werde.

Wir haben es hier mit einem interessanten Versuche der praktischen Anwendung der für die Schweiz neuen Einrichtung des Baurechts zu tun. Ob in bezug auf die einzelnen Vertragsbestimmungen durchwegs das Richtige getroffen wurde, wollen wir hier nicht untersuchen. Da die Erfahrungen noch fehlen, bewegt man sich auf unsicherem Boden, und man wird wohl bei späteren Baurechtsverträgen dazu kommen, dies und jenes anders zu regeln. Grundsätzlich aber scheint uns das in Basel geplante Zusammenwirken der Stadtgemeinde mit einer Genossenschaft gemeinnützigen Charakters auf Grundlage des Baurechts ein vorteilhafter und vielversprechender Weg der Wohnungsfürsorge zu sein.

## Allgemeines Bauwesen.

Von den Stampfenbachareal-Bauten in Zürich-Unterstraf wird berichtet: Gegen die Sonne Unterstraf zu erhebt sich schon der äußerste Häuserblock aus der Erde. Von der Platzpromenade aus nehmen sich die vierzehn Gewölbebogen des Parterres schon jetzt ganz hübsch und massiv aus, und der Bau, der nach den Plänen der Architektenfirma Pfister-Picault in Zürich I errichtet wird, verspricht eine Zierde dieses neu erstehenden Quartiers zu werden.

Über den Stand der Vorarbeiten für den Bau eines Krankenayls in Metlen (Zürichsee) wird am Sonntag, den 14. April Gemeindepäsident Hirzel im „Sternen“ in Metlen einen Vortrag halten, welcher wohl so allgemein interessieren dürfte, daß der Einladung der drei Krankenvereine zahlreiche Heerfolge geleistet wird. Der Bau von Krankenaylen ist um so mehr zu begrüßen, da das Kantonshospital immer überlastet ist, worunter die Kranken selbstverständlich zu leiden haben. Der Vortrag weckt vielleicht da und dort die Gebefreudigkeit zu dem humanen Zwecke.

Kantonales Verwaltungsgebäude in Bern. Der Regierung sind von der Erbschaft des frühern Bürger-

ratspräsidenten, Herrn v. Muralt-von Sinner, die drei obersten Häuser an der Junkerngasse zum Zweck der Verwaltungsräumlichkeiten der Staatsverwaltung zu annehmbaren Preisen angeboten worden, und voraussichtlich kommt ein Kauf zustande. In die neuen Büros an der Junkerngasse würden größere Abteilungen der Staatsverwaltung einziehen, so das Grundbuchamt, das durch die neuen gesetzlichen Bestimmungen eine größere Ausdehnung erfahren muß, die Justiz und die Baudirektion. Dadurch würde Platz geschaffen im Stiff, die von der Staatsverwaltung benutzten Lokalitäten in der alten Post an der Kramgasse würden frei und könnten zu andern Zwecken verwendet werden.

Auf das Projekt der Errichtung eines kantonalen Verwaltungsgebäudes an der Herrngasse an Stelle des jetzigen Pfarrhauses oberhalb des Stiffgebäudes, wurde wegen allzu hohen Kosten verzichtet.

Es ist zu hoffen, daß die äußere Gestaltung der prächtigen alten Patrizierhäuser an der obern Junkerngasse durch ihren Übergang an den Staat zu Verwaltungszwecken nicht verändert wird.

Die Neubauten auf der Maulbeerbaumbesitzung in Bern. Als vor zwei Jahren mit der Überbauung des großen Areals der bisherigen Maulbeerbaumbesitzung begonnen wurde, waren alle diejenigen, denen eine geistliche bauliche Entwicklung des Quartiers wie der Stadt am Herzen liegt, vom Wunsche befeelt, es möchten die Neubauten auf diesem schönen und sehr günstig gelegenen Platze in Harmonie zum prächtigen Neubau des „Bund“ auf der andern Straßenseite ausfallen und eine Zierde der Stadt werden. Heute ist nunmehr die Gebäudeflucht an der Effingerstraße fertig erstellt bis und mit dem Eckgebäude gegen den Hirschengraben, während der Neubau der Typographia am Hirschengraben noch im Werden begriffen, aber so weit fortgeschritten ist und derart gefördert wird, daß er nächsten Winter bezogen werden kann. Die sechs fertigen Neubauten an der Effingerstraße sind den gehegten Erwartungen durchaus gerecht geworden. Sie weisen großstädtischen Charakter auf und präsentieren sich mit ihren durch geschmackvolle Bildhauerarbeiten belebten einfach-vornehmen Fassaden äußerst vorteilhaft. Das Eckgebäude, dessen Fassaden ganz in Sandstein ausgeführt sind, öffnet als „Hotel Garni Monbijou“ mit seinen fünfzig Fremdenzimmern den Fremden seine Tore. Die Namen der beiden Besitzerinnen Kohler und Thierstein garantieren für tadellose Führung des neuen und mit allem modernen Komfort ausgestatteten Hotels. Der Neubau der Typographia am Hirschengraben wird in nächster Zeit zum Aufrichten des Dachstuhles bereit sein. Er wird außer den großen Wirtschafts- und Vereinskälen ein nach den neuesten Anforderungen und Errungenschaften der Technik ausgebautes Variété Theater erhalten, das schon nächsten Winter den Betrieb aufnehmen kann. Nach Erstellung des Baues der Typographia wird die alte Wirtschaft zum Maulbeerbaum abgerissen und als Fortsetzung der Wallgasse eine neue Straße zur Verbindung des Hirschengrabens mit der Seilerstraße durchgeführt werden. Die Schöpfer des neuen Gebäudeblocks auf der alten Maulbeerbaumbesitzung, vorab die Typographia-Sektion Bern, dann aber auch Architekt G. Läderach in Bern und die Bauunternehmung Grütter und Schneider in Thun dürften zu dem Werk aufrichtig beglückwünscht werden.

Vom Bau einer neuen Kirche in Steinhausen (Zug) wird berichtet: Mit an Einstimmigkeit grenzender Mehrheit hat die hiesige Waldgenossenschaft beschlossen, für den Kirchenbau 45 m<sup>3</sup> geschlagenes Holz und 200 m<sup>3</sup> Kies kostenlos abzugeben. Holzschlag und Abdecken der Kiesgrube zu Lasten der Genossenschaft. Diese großartige Spende erscheint erst dann im rechten Lichte, wenn