

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 24 (1949)
Heft: 7

Artikel: Das Baurecht in Basel
Autor: Kunz, Gregor
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-102085>

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: 06.05.2025

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

belle zeigt:

Jahr	Private Um- bauten mit Subv.	Staatl. Um- bauten mit Subv.	Private Neu- bauten mit Subv.	Private Neu- bauten ohne Subv.	Normale Genossen- schaften mit Subv.	Soziale Genossen- schaften mit Subv.	Total
1943	51	—	315	141	98	—	605
1944	49	3	438	31	513	—	1034
1945	24	1	307	50	310	18	710
1946	36	79	464	164	538	140	1421
1947	20	—	327	127	209	543	1226
1948	5	—	139	493	696	453	1786
	185	83	1990	1006	2364	1154	6782

Das Jahr 1949 wird wahrscheinlich diese Entwicklung noch unterstreichen — eine im Hinblick auf den

erhofften Übergang zu einer Epoche des subventionsfreien Wohnungsbaues bedauerliche Feststellung. Die Privatinitiative hat noch nicht den notwendigen Auftrieb. Gelingt es, die derzeitige Wohnungsproduktion zu halten und tritt eine gewisse Annäherung der Baupreise an den Lohnindex ein, so dürfte sich bei zurückgehendem Wohnungsbedarf und einer vorsichtigen Mietpreissteigerung der Altwohnungen der Zeitpunkt gelegentlich einstellen, da der heute noch «kranke Mann» die ihm hilfreich dargebotenen eidgenössischen und kantonalen Krücken beiseite legen und wieder auf eigenen Füßen gehen wird. Hoffen wir, daß diese Genesung bald eintritt.

J. Maurizio, Kantonsbaumeister.

Das Baurecht in Basel

Als einziger Schweizer Stadt ist in Basel das Baurecht zu größerer praktischer Bedeutung gelangt. So sind zahlreiche, bedeutende Anlagen halböffentlicher Natur auf Baurechtsland errichtet, wie z. B. die Mustermesse, die Markthalle, das Zollfreilager, die Kunsteisbahn, das Radiogebäude, die Hafenbauten der Reedereien; aber seit 30 Jahren ist auch eine ganze Anzahl Kolonien von Genossenschaften auf Baurechtsland erstellt worden. Mit der Neubelebung des genossenschaftlichen Wohnungsbaus im Jahre 1943 wurde die abgebrochene Kette wieder aufgenommen, und zahlreiche Genossenschaften haben seither Baurechtsverträge mit dem Staat (bzw. der Einwohnergemeinde der Stadt Basel) abgeschlossen. Ja, der Regierungsrat hat sich (so gut wie die Bürgergemeinde und das Bürgerspital, die in Basel auch größere Stücke Land besitzen) entschlossen, im Prinzip bedeutendere Landkomplexe auf dem engen Boden unseres Stadtkantons nicht mehr zu verkaufen, sondern nur noch im Baurecht abzugeben. Die allgemeine Diskussion um das Baurecht ist deshalb für Basel von besonderem Interesse. Bewährt sich dieses Rechtsinstitut, sollen wir, vom genossenschaftlichen Blickwinkel aus, es begrüßen oder bekämpfen?

Beim Baurecht wird das Recht der Benützung des Bodens, namentlich das Recht, auf dem Boden zu bauen, vom Eigentumsrecht am Boden selbst getrennt. Wir haben nach der Begründung eines Baurechts immer noch einen Bodeneigentümer, der, solange das Baurecht dauert, mit seinem Boden nichts mehr anfangen kann, und einen Baurechtsberechtigten, der, wenn die Frist des Baurechts abgelaufen ist, depossidiert ist, indem dann alle Bauten an den Eigentümer des Bodens zurückfallen. Es leuchtet ein, daß entweder im Gesetz oder in Verträgen diese komplizierten Beziehungen genau geregelt sein müssen, wenn nicht der eine oder andere Teil plötzlich aufs schwerste getroffen sein soll. So ist von besonderer Wichtigkeit die Dauer des Baurechts, der Baurechtszins, die Regelung einer allfälligen

Entschädigung an den Baurechtsberechtigten beim Rückfall der Bauten an den Bodeneigentümer und die Höhe der Amortisation seitens des Baurechtsberechtigten, der seine ihm später entwundenen Bauten rascher amortisieren muß als der Bauherr, der auf eigenem Boden gebaut hat.

England hat im allgemeinen gute Erfahrungen mit einem dem Baurecht ähnlichen Rechtsinstitut gemacht. Die dort ganz allgemein übliche Vergebung des Landes auf 99 Jahre durch die feudalen Landeigentümer hat einerseits bewirkt, daß der Boden (den die Familie des Eigentümers später ja wieder zurücknimmt) billiger zur Benützung abgegeben werden konnte als bei voller Entäußerung, und andererseits, daß die Städte sich rascher wieder erneuern. Dieses unter speziellen Verhältnissen (im ganzen, aber keineswegs durchweg) günstige Ergebnis glaubte man mit dem Baurecht ganz allgemein auch in kontinentalen Verhältnissen zu erzielen; zu Unrecht. Das deutsche Baurecht z. B. hat sich so wenig wie das schweizerische wirklich eingelebt. Die Hoffnung von Seiten des Bauherrn, mit derart geliehenem Land billiger davonzukommen, ist unerfüllt geblieben: Dem allfälligen finanziellen Vorteil eingeräumter billiger Verzinsung steht der Nachteil stärkerer Amortisationspflicht, späteren Verlustes und schwererer Finanzierung des Bauvorhabens gegenüber, welche Nachteile schon rein finanziell, aber besonders auch ideell viel schwerer wiegen als der allfällige Gewinn. Daß die Finanzierung des Landkaufs beim Baurecht überflüssig wird, ist nur ein scheinbarer Vorteil, indem ja gerade die Finanzierung des Landes meist, wegen der guten Sicherheit, viel leichter ist als die Finanzierung des Baues. Der Rückfall erlaubt auch kein solides Bauen wegen der sonst viel zu hohen Amortisation, was wiederum schweizerischen Baubegriffen widerspricht. Oder der Landgeber entschlöße sich denn, beim Rückfall eine Entschädigung für den dannzumaligen Wert der Bauten zu bezahlen, was gerecht zu regeln immer sehr schwierig ist. Der Vorteil beim Baurecht ist also

sicher nicht beim Baulustigen zu suchen, er wird sich nicht um das Baurecht schlagen, er wird Eigentum vorziehen.

Etwas anders ist die Lage beim Landeigentümer. Sofern er nicht Privater ist (als solcher ist er an hundertjährigen Verträgen nicht interessiert!), sondern der Staat, die Allgemeinheit, hat er den Vorteil, der öffentlichen Hand den Bodenbesitz für spätere Generationen zu erhalten, was für ein Gemeinwesen einen immensen Vorteil bedeutet. Mit dem Land selbst wird der Allgemeinheit so auch der steigende Bodenwert gerettet. Aber nicht einmal der Staat, der allein im Prinzip am Baurecht interessiert sein kann, zeigt am Baurecht schweizerischer Prägung reine Freude: So lehnt beispielsweise Hr. Ständerat Dr. Klöti, der im Jahre 1943 dem Stadtrat von Zürich über das Baurecht berichtete, dieses Institut als Mittel staatlicher Bodenpolitik ab und empfiehlt andere, tauglichere Mittel. Er kritisiert, sehr zu Recht, die mangelnde gesetzgeberische Ausgestaltung. Die wichtigsten Fragen sind ungeregelt und somit privater Vereinbarung überlassen; er sagt:

«Die Möglichkeit, daß die ganze Baurechtspraxis einer Stadt eines schönen Tages durch einen Gerichtsentscheid umgestoßen und der sozialpolitische Erfolg kostspieliger Maßnahmen in Frage gestellt werde, wirkt nicht gerade ermutigend.»

Zürich hat denn auch auf die Anwendung des Baurechts verzichtet. Die Stadt Bern während langer Zeit auch, auf einen sie nicht befriedigenden, probeweise eingeholten Gerichtsentscheid hin. In verschiedenen Städten bestehen einige Baurechtsverträge, aber heimisch geworden ist das Institut nicht in unserem Lande.

Daß Basel davon als einzige Schweizer Stadt doch einen einigermaßen ausgedehnten Gebrauch gemacht hat und namentlich zu machen gedenkt, kann einzig mit der bedrückenden Enge seiner Grenzen erklärt werden. In Basel ist jeder Quadratmeter Boden kostbar; die Tendenz steigender Bodenpreise wird hier besonders stark sein. Die öffentliche Hand ist hier speziell berufen, regelnd einzugreifen und die «steigende Grundrente» der Allgemeinheit zu erhalten. Doch ist letzteres nicht einmal entscheidend, sondern vielmehr die Tatsache, daß unsere Stadt keinerlei größere Bodenreserve mehr hat. Das wenige, das sie noch besitzt, muß sie sich unbedingt erhalten, um auch in späteren Generationen mit beachtlichem öffentlichem Bodenbesitz regelnd sich einschalten zu können und für Bauprojekte öffentlichen Interesses nicht nur auf Kauf und Enteignung angewiesen zu sein. Diesem erstrangigen Interesse haben sich die übrigen Interessen unterzuordnen.

Namentlich ist am Platz, daß für industrielle und halböffentliche Bauten (wie eingangs aufgeführt) das Land vom Staat nur im Baurecht gegeben wird. Anders als etwa bei den Baugenossenschaften, spielt die Höhe des Baurechtszinses dort keine so große Rolle. Die Hauptschwierigkeit beim Baurecht kommt bei sozialen Wohnungsbauten von der zeitlichen Begrenzung her, welche Komplikationen mit dem Heimfallsrecht bringt

und zu hohe Amortisationen verlangt. Auch in dieser Hinsicht ist bei Industriebauten die Lage anders: Ihre Rendite ermöglicht raschere Amortisation, ihre Bauweise rechnet nur mit kurzfristiger Benützbarkeit. Hier darf das Baurecht wohl als die angemessene Lösung angesprochen werden, um dem Gemeinwesen den Landbesitz zu erhalten und ihm die vernünftige Stadtplanung zu erleichtern. Es ist eigentlich erstaunlich, daß für solcherlei Bauten das Beispiel Basels nicht mehr Nachahmung findet. (Es bleiben freilich auch hier gewisse rechtliche Schwierigkeiten.)

Anders ist die Lage bei Wohnbauten. Hier mag, bei den beachtlichen Schwierigkeiten mit dem Baurecht, seinen Nachteilen für die Genossenschaft, das Beispiel Basels möglichst wenig Anklang finden. Die Basler Wohngenossenschaften haben sich mit dem Baurecht abgefunden, der Not gehorchend, nicht dem eignen Triebe, in Würdigung der Zwangslage unserer Stadt. In längeren, in gegenseitiger Verständigungsbereitschaft geführten Verhandlungen mit dem Staate gelangte man zu einem beidseitig dienenden Vertragstext.

Die Hauptdiskussionspunkte waren:

1. *Der Baurechtszins.* In seiner Billigkeit sahen die früheren Befürworter des Baurechts einen Hauptvorteil. Wenn der Staat aber besonders niedrigen Zinsfuß, z. B. 1 bis 2 Prozent, ansetzt, so gibt er damit lediglich eine verkappte Subvention. Die Lage wird damit für die öffentliche Hand nur unübersichtlicher. Die Genossenschaften verzichteten daher auf so weitgehende Forderungen und beantragten einen Zins von 3 Prozent. Er wurde verwaltungsintern auf 3,5 Prozent festgelegt. Für den Baurechtszins ist auch der Anrechnungswert des Landes entscheidend. Die Forderung, die (oft recht zufällige) Höhe der Selbstkosten des Staates solle entscheiden, wurde fallengelassen gegen die Einigung auf einen «mäßigen Verkehrswert». Somit zahlen die Genossenschaften im Baurecht also gleichviel, wie wenn sie das Land zum gleichen Preis beim Staat kaufen und den Kaufpreis in erster Hypothek bei der Bank verzinsen würden. Hier bietet das Baurecht also nicht den von vielen früher erhofften Vorteil; ein kleinerer Baurechtszins würde bei der intensiven städtischen Bodenausnutzung unserer Genossenschaftsbauten übrigens gar nicht wesentlich den Mietzins beeinflussen. Notieren wir immerhin en passant, daß Basel den Genossenschaften bei der Abgabe des Baurechtslandes indirekt doch etwas entgegengekommen ist, z. B. durch Berechnung des Baurechtszinses erst ab Baubezug und durch loyale Preisfestlegung und Verhandlungsführung, die doch angenehm abstach von den Schwierigkeiten und Preisüberforderungen, die in der Konjunktur oft bei der Landbeschaffung aus privater Hand anzutreffen waren.

2. *Die Baurechtsdauer.* Die ursprüngliche Begrenzung auf 30 bis 40 Jahre wurde fallengelassen. Die Genossenschaften erhalten jetzt 50 Jahre zugebilligt, mit zweimaliger Verlängerungsmöglichkeit um je 25 Jahre, so daß *total 100 Jahre* resultieren. Nach 50 und 75 Jahren ist der Baurechtszins entsprechend den dannzumali-

gen Verhältnissen neu festzusetzen, was bei den möglichen Währungsschwankungen durchaus verständlich ist. Im Streitfall entscheidet ein Schiedsgericht.

3. *Die Amortisation.* Diese war das Kreuz der alten Regelung gewesen. Der Staat selbst hatte volle Amortisation in 50 bis 80 Jahren verlangt (= 2 bis 1,25 Prozent des Gebäudewertes), was weit über dem Durchschnitt privater reiner Amortisation lag (1/2 Prozent). (Die Amortisation = Entwertung darf nicht verwechselt werden mit den Unterhaltsaufwendungen, da die Genossenschaften im Baurechtsvertrag überdies verpflichtet sind, ihre Liegenschaften gut zu unterhalten.) Berechnungen ergaben, daß zufolge der staatlich vorgeschriebenen überhöhten Amortisationen, verglichen mit einem angemessenen Satz von z. B. 0,85 Prozent die Mietzinse von Dreizimmerwohnungen um Fr. 100.— bis Fr. 150.— pro Jahr höher als entsprechende Privatwohnungen hätten angesetzt werden müssen. «Der Sparhafen im Hause» mag angezeigt sein beim privaten Bau, nicht aber im gleichen Maße beim Genossenschaftsbau, wo das Sparen der ersten Generation nicht dieser, sondern erst einer späteren, ihr unbekannten, zugute kommt. Damit soll selbstredend nicht die Notwendigkeit einer haushälterischen, Reserven bildenden Verwaltung bestritten werden, sondern nur die Übertreibung abgelehnt sein, welche die Genossenschaftswohnungen von vornherein, gegenüber gleichwertigen Privatwohnungen, um Fr. 100.— bis 150.— pro Jahr verteuert und damit die Genossenschaften zum teuren Krämer gestempelt und das genossenschaftliche Bauen in Frage gestellt hätte. Die Amortisation wurde in der Folge auf 1 Prozent festgelegt, entsprechend der Baurechtsdauer von 100 Jahren.

4. *Die Rückfallsklausel* war seit 1943, wohl in ungenügender Überdenkung der Konsequenzen, staatlicherseits so formuliert worden, daß der Staat die Häuser beim Heimfall zum amortisierten Wert zurücknehmen konnte, ohne Rücksicht auf ihren wahren dannzumali-

gen Wert. Nachdem der Staat gleichzeitig sehr rasche Amortisation verlangte, hätte er praktisch die Kolonien — deren laufenden guten Unterhalt er zudem vertraglich stipulierte! — beim Rückfall gut gepflegt gratis an sich nehmen können. Natürlich wurde erklärt, daß dies nicht so schlimm gemeint gewesen sei, die berühmte «Praxis» hätte seiner Zeit dann schon die vernünftigen Milderungen gebracht. Es scheint, daß die peinliche Formulierung eher ein kleiner Betriebsunfall gewesen war; aber die Sache zeigt doch die Gefährlichkeit des Baurechts für die bauenden Genossenschaften und eine gewisse Rechtsunsicherheit, die mit ausgewogenen Verträgen überwunden werden muß. Die Genossenschaften verlangten einen neuen Text, der ihnen auch bereitwillig zugestanden wurde. Wenn sie schon die Bauten unterhalten und amortisieren, soll ihnen beim Rückfall eine Entschädigung zufallen zur Rückzahlung der Schulden und des Anteilscheinkapitals, währenddem ein Überschuß der Entschädigung über die Verpflichtungen der Genossenschaft hinaus in einen besonderen Fonds für Wohnungsfürsorge gelegt werden soll. Für die Höhe der Entschädigung ist maßgebend der dannzumalige Verkehrswert der Gebäude, woran aber so viele Prozente abzuziehen sind, als der Prozentsatz der seinerzeit gewährten kantonalen Subventionen ausmacht.

Die Genossenschaften sind in Basel mit dem Staat also zu einer im ganzen befriedigenden Lösung in bezug auf das Baurecht gelangt, wobei sie, das sei zum Schluß nochmals betont, nach wie vor die Überzeugung haben, daß sie finanziell keineswegs sich besser stellen als im Eigentumsbau, im Gegenteil, und dazu allerhand ideelle Nachteile, Kontrollen usw. auf sich nehmen. Sie bringen dieses Opfer aber in der Überzeugung, so ihrer Vaterstadt zu helfen, eine durch enge und ungerechterweise nicht korrigierte Grenzen ihrer Stadt auferlegte Schwierigkeit beheben zu helfen.

Dr. Gregor Kunz.

Die Basler Notwohnungen

Neben der allgemeinen Förderung des Wohnungsbaues durch die Ausrichtung von Subventionen, durch rechtliche Maßnahmen und Erleichterungen in baugesetzlicher Hinsicht ist es vor allem die Aufgabe der Behörden, der drohenden Obdachlosigkeit durch den Bau von Notwohnungen zu begegnen.

Die Wohnungsproduktion vermochte der sehr erheblichen Bevölkerungszunahme des Kantons Baselstadt — in den letzten sechs Jahren 20 100 Seelen — nicht zu folgen. Schätzt man den theoretischen Wohnungsbedarf (drei Personen = eine Wohnung) mit einem Drittel der Bevölkerungszunahme, so hätte man in Basel von 1943 bis Ende 1948 rund 6700 neue Wohnungen erstellen müssen. Trotz allen Anstrengungen konnten aber in dem erwähnten Zeitraum nur 4456 Wohnungen mit Subventionen und etwa 1000 Woh-

nungen ohne Subventionen erstellt werden. Der Wohnungsbau blieb also um mehr als 1200 Wohnungen hinter dem Wohnungsbedarf zurück.

Unter diesen Umständen mußten besondere Maßnahmen zur Vermeidung der Obdachlosigkeit getroffen werden: *der Bau von Notwohnungen*. Es kam dabei vor allem auf eine rasche und billige Erstellung zusätzlicher Wohnungen für die niederen Einkommensklassen an, die der Gefahr der Obdachlosigkeit besonders ausgesetzt sind.

Zunächst konnten in bestehenden staatlichen Liegenschaften teils behelfsmäßig, teils definitiv einige Wohnungen bereitgestellt werden. Sodann wurden die ehemaligen Wohnbaracken an der Neuhausstraße wieder instandgestellt und in mehreren Quartieren neue Wohnbaracken errichtet. Im Herbst 1947 mußten