

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 30 (1955)
Heft: 8

Rubrik: Wir bauen

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: 15.03.2025

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

Genossenschaft und Architekt (Fortsetzung)

h) Örtliche Bauführung

Genossenschaften, die keinen eigenen Bauführer haben, übertragen die örtliche Bauführung dem Architekten. Von der örtlichen Bauführung hängt stark die Qualität des Werkes ab. Die Genossenschaft muß sich darum vorbehalten, einen Bauführer, der ihr nicht geeignet erscheint, abzulehnen.

Der Bauführer beaufsichtigt und leitet die Arbeiten auf der Baustelle. Er prüft die Materialien. Ihm untersteht das Rapportwesen. Tagelohnarbeiten sollen, soweit möglich, vermieden werden. Er nimmt die Maße bei den Ausmaßarbeiten und übt die Aufsicht über die Garantearbeiten aus. Er ist dem Architekten bei der Rechnungskontrolle, bei der Erstellung der Schlußabrechnung und der Revisionspläne behilflich.

Das Architektenhonorar

Der Tarif des SIA ist den im Normalfalle erforderlichen Leistungen des Architekten angemessen. Werden vom Architekten besondere Leistungen verlangt, so müssen sie ihm besonders vergütet werden, oder die Ansätze des Tarifs sind entsprechend zu erhöhen. Wird dagegen der Architekt von einzelnen Leistungen befreit, so ist dies bei der Ansetzung des Honorars zu berücksichtigen.

Bei genossenschaftlichen Siedlungen wird meist eine Anzahl von gleichartigen Häusern erstellt. In diesem Falle werden die Ansätze mit dem Reduktionsfaktor V herabgesetzt. Die Genossenschaft soll den Architektenvertrag, insbesondere die Honoraransätze, genau prüfen, bevor sie unterschreibt. Das ist besser, als hinterher über das hohe Honorar zu klagen. Die Honoraransätze des SIA richten sich nach der Art der Gebäude (Klasse), nach den Baukosten und nach den Wiederholungen. Die Gebäude der Bau- und Wohngenossenschaften fallen in die Klasse II. Man ermittelt zunächst die Baukosten, einschließlich der Kosten für Umgebungsarbeiten, aber ohne Architekten-, Ingenieur- und Spezialistenhonorare, Landerwerb, Notariatskosten, Bauzinsen und Verwaltungskosten der Genossenschaft. Sodann sucht man in der Tabelle «Klasse II» die unter den erhaltenen Baukosten angeführten Prozentsätze für die Leistungen a bis h, soweit diese dem Architekten übertragen wurden. Die Summe der einzelnen Ansätze ergibt den für die Berechnung des Honorars maßgebenden Prozentsatz.

Wiederholen sich im Gesamtprojekt einzelne Gebäude, so wird der Honoraransatz nach den Baukosten des einzelnen sich wiederholenden Gebäudes, unter Verwendung des Reduktionsfaktors V, bestimmt.

Beispiel

Eine Genossenschaft erstellt auf einer Landparzelle sechs Mehrfamilienhäuser mit anrechenbaren Baukosten von je Fr. 90 000.— und fünf Einfamilienhäuser mit anrechenbaren Baukosten von je Fr. 45 000.—. Die Einfamilien- und die Mehrfamilienhäuser sind unter sich gleich.

Ohne Berücksichtigung der Wiederholungen wären für alle Leistungen 6,8 Prozent von Fr. 765 000.—, das heißt Franken 52 020.— zu bezahlen.

Das Gesamtprojekt zerfällt in zwei Gruppen. Bei jeder wiederholt sich der gleiche Typ.

Für die Mehrfamilienhäuser wird das Honorar wie folgt berechnet:

Die anrechenbaren Baukosten eines Hauses betragen Franken 90 000.—. Der Honoraransatz ist 8,8 Prozent, das Honorar also Fr. 7920.—. Dieses wird mit dem Faktor $V = 0,64$ vervielfacht, was Fr. 5068.80 ergibt. Für sechs Häuser sind also Fr. 30 412.80 zu bezahlen.

Geht man für die Einfamilienhäuser gleich vor, so ergibt sich für diese ein Architektenhonorar von Fr. 16 245.—. Für beide Gruppen zusammen beträgt das Honorar Fr. 46 657.80 oder Fr. 5362.— (etwa 10,3 Prozent) weniger als ohne Berücksichtigung der Wiederholungen.

Falls Gebäude wiederholt werden, die schon früher erstellt wurden, so ist zunächst mit dem Projektverfasser die Frage des Urheberrechts zu regeln.

Einige weitere Empfehlungen

1. Im Ingeß des Vertrages soll gesagt werden, durch wen die Genossenschaft dem Architekten gegenüber vertreten wird.
2. In Artikel 6 des Vertrages werden Baubeginn und vorgesehene Bauvollendung eingesetzt.
Wird dem Vertrag die Honorarordnung des SIA als integrierender Bestandteil beigegeben, so ist zu beachten:
3. In speziellen Fällen muß sich auch die Genossenschaft im Artikel 4 das Urheberrecht an den von ihr gelieferten Skizzen, Plänen und Modellen sichern.
4. Es empfiehlt sich, im Artikel 5, Punkt 7, für verborgene Mängel eine längere Verjährungsfrist zu vereinbaren, eventuell den Architekten zum Abschluß einer Haftpflichtversicherung zu veranlassen.
5. Setzt die Genossenschaft ihre Verwaltungskosten in die Baurechnung ein, so sind diese im Artikel 17 als nicht honorarberechtigt aufzuführen.
6. Die Genossenschaft soll sich vorbehalten, Nebenleistungen nur zu honorieren, wenn der Architekt dafür einen schriftlichen Auftrag erhalten hat. Die Honorare sind vorher zu vereinbaren.
7. Bei kleineren Bauvorhaben muß der erste Satz des Artikels 34 gestrichen werden.
8. Wird als Sicherheit für die ordnungsgemäße Durchführung der Garantearbeiten ein Garantierücklaß des Architekten verlangt, so wird dieser in Prozenten des Honorars für die örtliche Bauleitung festgesetzt.
9. Die Genossenschaft soll sich das Recht zur Veröffentlichung der Grundrisse und photographischer Aufnahmen im «Wohnen» sichern.
10. Wird dem Vertrag nicht die Honorarordnung des SIA beigegeben, so muß unbedingt in den Vertrag eine Bestimmung im Sinne des Artikels 2, Punkt 2, der Honorarordnung des SIA aufgenommen werden.
11. Schreibt eine Subventionsbehörde vor, daß der Architektenvertrag ihrer Genehmigung unterliege, so ist ein diesbezüglicher Vorbehalt in den Vertrag aufzunehmen.

Anlage der Buchhaltung

Meist beginnen die Baugenossenschaften gleich nach ihrer Gründung mit der Verwirklichung ihres ersten Bauvorhabens. Wenn dann der Kassier die ersten Einnahmen und Ausgaben verbucht, ohne darauf Rücksicht zu nehmen, ob sich diese aus den Bauten oder aus der übrigen Genossenschaftstätigkeit ergeben, so muß er später wieder alles auseinanderziehen.

Die Baurechnung soll von Anfang an separat geführt werden. Sie wird erst nach der Hypothekierung (bei subventionierten Bauten nach der Genehmigung der Abrechnung durch die Behörden) abgeschlossen.

Konten der Baurechnung

501 Vorschüsse der Genossenschaft	506 Liegenschaften
502 Baukredit bei der . . . -Bank	507 Hypotheken
503 Subventionen	508 Bauzinsen
504 Kreditoren	509 Verwaltungskosten
505 Garantierückhalte	510 Entschädigungen an Mitglieder der Verwaltung
	511 Bauunkosten

Die Bilanz ergibt Soll- und Habengleichung.

Das Konto 501 «Vorschüsse» entspricht dem Konto 106 «Vorschüsse an die Baurechnungen» in der Genossenschaftsrechnung. Wird zum Beispiel vor Eröffnung des Baukredits einem Handwerker eine Abschlagszahlung aus dem Postscheckkonto geleistet, so erscheint der Betrag in der Genossenschaftsrechnung im Konto 106 «Vorschüsse an die Baurechnung» im Soll und im Konto 102 «Postscheck» im Haben. In der Baurechnung steht der Betrag im Konto 504 «Kreditoren» im Soll und im Konto 501 «Vorschüsse der Genossenschaft» im Haben.

Für den Jahresabschluß wird eine Zwischenbilanz erstellt (ohne Abschluß der einzelnen Konten). Die gleichlautenden Bilanzsummen werden in der Genossenschaftsrechnung in den Konten 115 «Baurechnungen» und 212 «Baurechnungen» aufgeführt.

Erst wenn alle Rechnungen bezahlt, der Baukredit aufgehoben und die Hypotheken erstellt sind, wird die Baurechnung aufgelöst und in die Genossenschaftsrechnung übergeführt.

Entsprechend dem Kontenplan der Stadt Winterthur ist die erste Baurechnung als Klasse 5 der Gesamtrechnung bezeichnet. Müssen mehrere Baurechnungen nebeneinander geführt werden, so entstehen die Klassen 6 und folgende. Auch die Genossenschaftsrechnung soll gleich von Anfang an richtig angelegt werden. Als Beispiel geben wir nachstehend einen Kontenplan, der im wesentlichen demjenigen der Stadt Winterthur entspricht.

A. Bilanzkonten

Klasse 1: Aktiven

101 Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital 1011 nicht gekündigt 1012 gekündigt	108 Wertschriften 1081 frei verfügbar 1082 gebunden (Erneuerungsfonds usw.)
102 Postscheck	109 Beteiligungen 1091
103 Kasse	110 Liegenschaften 1101 subventionierte 1102 nicht subventionierte
104 Banken 1041 frei verfügbar 1042 gebunden (Erneuerungsfonds usw.)	111 Mobilien und Werkzeug
105 Debitoren 1051 Diverse Debitoren 1052 Mietzinsrückstände 1053 Darlehen an Genossenschafter 1054 Verrechnungssteuer	112 Transitorische Aktiven 1121 Heizungen 1122
106 Vorschüsse der Genossenschaft an Baurechnungen	113 Aktivierte, nichtanlageberechtigte Kosten
107 Ausstehende Subventionen	115 Baurechnungen 1151 Baurechnung 1152 Baurechnung
	119 Ergebniskonto (Verlust)

Klasse 2: Passiven

201 Gezeichnetes Genossenschaftskapital 2011 nicht gekündigt 2012 gekündigt 2013 Eigenkapital in Form von	202 Darlehen (nicht grundpfandversicherte) 2021 von Genossenschaftern 2022 andere 2023
--	---

203 Kreditoren 2031 Handwerkergarantien 2032 Diverse Kreditoren	2072 vorausbezahlte Mietzins
204 Grundpfanddarlehen (Hypotheken) 2041 im 1. Rang 2042 im 2. Rang 2043 im 3. Rang	208 Erneuerungsfonds
205 Mieterkautionen	209 Amortisationskonto
206 Rückstellungen 2061 für Verwaltung 2062 für Kontrollstelle	210 Reservefonds 2101 statutarischer Reservefonds 2102 -Fonds 2103 Fonds
207 Transitorische Passiven 2071 nicht verfallene Hypothekarzinsen	212 Baurechnungen
	119 Ergebniskonto (Gewinn)

Klasse 3: Aufwand

301 Passivzinsen 3011 Hypothekarzinsen, inkl. Ratazinsen 3012 Darlehenszinsen (Konto 202) 3013 Zinsen für Handwerkergarantien (Konto 2031) 3014 Zinsen für Mieterkautionen (Kto. 205) 3015 Pachtzinsen 3017 Fondszinsen	30613 Sitzungsgelder der Verwaltung 30614 Entschädigungen an Quartier- und Hauswarte 30615 Besoldung des Personals oder Auslagen für die Besorgung der Buchhaltung 30619 Personalversicherungen (AHV, Pensionskassenprämien, Krankenkassenprämien)
302 Reparaturen und Unterhalt 3021 Gebäudeunterhalt 3022 Gartenunterhalt 3023 Diverter Unterhalt 3025 Neuanschaffungen und Ergänzungen	3062 Büromiete (inkl. Beleuchtung, Heizung, Reinigung) 3063 Büromaterial, Drucksachen, Porti, Telefon, Postscheckgebühren, Bankspesen, Inserate usw.
303 Heizung 3031 Brennmaterial 3032 Wartungskosten 3033 Unterhalt der Heizung	3064 Büromobilien und Büromaschinen 3066 Kosten der Generalversammlung usw. 3067 Kosten des Intern. Genossenschaftstages
304 Abgaben 3041 elektr. Beleuchtung 3042 Wasserzins 3043 Kehr- und Jauchepflicht- und Gebäudehaftpflichtversicherung 3046 Gebäudeversicherung 3047 Liegenschaftsteuer 3048	307 Fondseinlagen und Abschreibungen 3071 Erneuerungsfonds 3072 Amortisationskonto 3073 Statutarischer Reservefonds 3074 -Fonds 3076 Abschreibungen auf Mobilien und Werkzeugen 3077 Mietzinsausfälle 3079 Wertdifferenzen auf Liegenschaften
305 Steuern 3051 Staats- und Gemeindesteuern, inkl. Kirchensteuer Eidg. Steuern	308 Sonstiger Aufwand
306 Verwaltung 30611 Entschädigung an den Vorstand 30612 Entschädigung an die Kontrollstelle	309 Gewinn- und Verlustkonto

Klasse 4: Ertrag

401 Mietzinsen	403 Aktivzinsen
402 Ausgabenrückerstattungen der Mieter 4021 Heizung 4022 Warmwasser 4023 Beleuchtung 4024 Mehrwasser 4025	4031 Bankzinsen 4032 Wertschriftenertrag 4033 Pachtzinsen
	404 Verschiedenes 4041 Eintrittsgebühren in die Genossenschaft 4042 Jahresbeiträge
	309 Gewinn- und Verlustkonto

Bemerkungen

Genossenschaften, die keine Subventionen erhalten haben — oder erwarten — und die keine Vorschriften zu befolgen haben, sowie kleine Genossenschaften brauchen das Konto 107 und einige Unterkonten nicht.

Das Konto 109 wurde aufgenommen, weil sich manche Bau- und Wohn-genossenschaften bei Produktivgenossenschaften mit Genossenschaftsanteilen beteiligen.

Das Konto 303 «Heizungen» wird erst nach der Heizperiode abgeschlossen. Der Saldo erscheint in der Jahresrechnung im Konto 111 «transitorische Aktiven», eventuell im Konto 207.

Das Konto 113 kommt nur bei Genossenschaften in Frage, die ihre Einfamilienhäuser verkaufen, wenn bewegliche Gegenstände, die der Käufer übernehmen muß, von den Subventionsbehörden nicht als anlageberechtigt anerkannt wurden.

Rückstellungen für spätere Anschaffungen oder Erneuerungen, die nicht dem Erneuerungsfonds belastet werden sollen, kommen in das Konto 206, ebenso Rückstellungen für Entschädigungen, die durch die Generalversammlung zu beschließen sind.

Wenn die Quartier- und Hauswarte kleinere Reparaturen selbst ausführen, so kann ihre Entschädigung ganz oder teilweise dem Reparaturkonto gutgeschrieben werden.

Werden Bauten ausgeführt, so kann die Baurechnung mit einem Teil der Verwaltungskosten belastet werden.

(Fortsetzung von Seite 280)

stand versetzt wurden. Daneben gibt es noch die «Union Sociale», ein gemeinsames Unternehmen der Konsum- und Produktivgenossenschaften; diese Organisation gibt Sonderbeträge für Familien und Kinder und zahlt bei Todesfall eines Genossenschaftsmitgliedes eine bestimmte Summe aus. Für die Kinder sorgt die genossenschaftliche Waisenfürsorge (*L'Orphelinat de la Coopération*), die sich zur Aufgabe gesetzt hat, Unterhaltsbeträge für Kinder verstorbener Genossenschaftler aufzubringen und Ferienaufenthalte für sie zu organisieren. Daneben gibt es noch eine Jugendorganisation (*Œuvres de Jeunesse*), der es obliegt, Ferienaufenthalte für alle Genossenschaftskinder zu ermöglichen. Den beiden letzteren Genossenschaften gehört ein herrlich gelegenes Grundstück in Montétery, 30 Kilometer von Paris, das für diese Zwecke zur Verfügung steht.

Der Kapitalbedarf

Nur in wenigen Arbeitsbereichen gibt es keine Produktivgenossenschaften, und dann ist es meistens nicht darauf zurückzuführen, daß es hier an Unternehmungsgeist mangelt, sondern es liegt einfach daran, daß das nötige Kapital nicht zur Verfügung steht. Die Genossenschaften machen alles mögliche: Die Gepäckträger auf den Bahnhöfen sind genossenschaftlich organisiert, Schiffe werden von Genossenschaften bemalt und repariert, in der Diamantschleiferei gibt es Genossenschaften, ebenso im Bau von Jachten und Schlitten; selbst bei der Reinigung von Untergrundbahnen, in der Filmherstellung und im Gartenbau betätigen sich Genossenschaften und haben überall hervorragende Ergebnisse erzielt.

Es wurde bereits festgestellt, daß mit den Fortschritten der letzten Jahre die Wünsche der Genossenschaftler und ihrer Zentralorganisationen noch keineswegs erfüllt sind. Unser Ziel ist es, nicht nur unsere Organisationen und Genossenschaften zu stärken und den Lebensstandard unserer Arbeiter zu heben, sondern auch eine entscheidende Rolle im Wirtschafts- und Sozialleben unseres Landes zu spielen. Dem stehen jedoch zwei ernsthafte Hindernisse entgegen: der Mangel an Menschen und der Mangel an Kapital. Dabei ist der zweite Punkt allgemein bekannt. Die Produktivgenossenschaften, die vollständig im Eigentum der Arbeiter stehen, können nicht darauf hoffen, Kapitalmittel von außen zu erhalten oder die Unterstützung der Banken zu gewinnen; bei ihnen besteht zweifellos die Gefahr, daß sich gewisse finanzielle Indiskretionen ergeben, weil sie eben mit Recht darauf bestehen, ihren Arbeitern eine angemessene Entlohnung zu geben. Gerade in dieser letzten Frage sind jedoch dank der diskreten Beratungstätigkeit des Verbandes frühere Fehler weitgehend ausgeschaltet worden. Deshalb bleibt die erste Schwierigkeit doch noch ungelöst, und man kann sich vorstellen, welche Bedeutung den finanziellen Fragen in den Diskussionen in der französischen Genossenschaftsbewegung zufällt. In der Vergangenheit sah man die einzige Lösung darin, daß Hilfe von außen kommen müßte. Nach der Auffassung von Louis Blanc sollte der Staat die Rolle des Bankiers für die ärmeren Schichten übernehmen. In einigen Fällen, aber immer in unzureichendem Maße, hat er diese Rolle auch auszufüllen versucht.

Eine vernachlässigte Aufgabe

Das größte Vermögen der Bewegung sind ihre Menschen, und gerade der Menschentyp, den die Produktivgenossenschaften brauchen, ist schwer zu finden. Mit Recht hat C. H. Barbier gesagt: «Eine entschlossene Genossenschaft schafft sich die Menschen, die sie braucht.» Die kapitalistische

Gesellschaft, in der wir heute leben, kennt nur Herren und Diener, aber sie kennt nicht Mitarbeiter. Diese Mitarbeiter müssen wir selber schaffen, und das ist eine Aufgabe, die in den letzten dreißig Jahren leider sehr vernachlässigt worden ist. Hier konnten erst seit 1945 geringe Fortschritte erzielt werden. Man wird daher erfreut sein, zu hören, welche Bedeutung der Frage der Erziehung und Heranbildung von Genossenschaftlern auf dem letzten Kongreß der Produktivgenossenschaften beigemessen wurde. Das ist die Grundbedingung jeder Genossenschaftsarbeit, die lebenswichtig ist auch für die Fortdauer der Produktivgenossenschaften. Beschränken sich doch diese Organisationen — das muß betont werden — keineswegs darauf, ihren Mitgliedern begrenzte und gelegentliche Dienstleistungen zu erweisen, sondern sie umfassen ihre gesamte Berufsexistenz und bilden ihre einzige Existenzgrundlage überhaupt.

Wenn die Arbeiterproduktivgenossenschaften sich ihrer eigenen Mängel und Unvollkommenheiten durchaus bewußt sind, so sind sie sich auch gleichzeitig darüber klar, welche bedeutende Rolle sie für die Zukunft zu spielen haben. Die traditionellen Formen der kapitalistischen Unternehmen erweisen sich sowohl für den französischen Arbeiter wie für die gesamte Volkswirtschaft immer mehr als unzureichend. Die Nationalisierungsprogramme, wie sie in der Praxis durchgeführt wurden, haben den Erwartungen der Arbeiter nicht entsprochen, ebensowenig wie den Hoffnungen der öffentlichen Behörden selbst. Autonome Arbeiterorganisationen, die so aufgebaut sind, daß sie allen gegenwärtigen Bedürfnissen entsprechen, bleiben eine der wenigen Lösungen, die sich für die Lenkung des französischen Wirtschaftslebens anbieten, wenn man jedenfalls reine Zwangsmaßnahmen ausschaltet. Nur auf diese Weise kann in raschem Tempo der Pfad des technischen und sozialen Fortschrittes beschritten werden.

Wandlungen des Wohnungsbaues in Westdeutschland

Eine aufschlußreiche deutsche Erhebung hat ergeben, daß jetzt 9 Prozent aller befragten Personen in einem Eigenheim wohnen; inskünftig möchten es aber 34 Prozent sein! Dementsprechend fällt der Anteil der jetzt in Miethäusern wohnenden 91 Prozent aller Befragten auf 66 Prozent. Der Unterschied beträgt also 25 Prozent. Mit andern Worten: *jeder vierte Wohnungsmieter zieht ein eigenes Haus vor.*

Gleichzeitig ergab sich, daß der *Bedarf an kleinen Wohnungen deutlich rückläufig und die Nachfrage nach größeren entsprechend stärker* ist, nämlich: von den 20,8 Prozent der Befragten, welche sich jetzt mit einem Zimmer begnügen müssen, wollen nur 4,6 Prozent dabei bleiben; der Anteil von 35,2 Prozent der Inhaber von Wohnungen mit 1½ bis 2 Zimmern wünscht sich auf 28,8 Prozent zu vermindern; hingegen beabsichtigen mehr Leute als bisher, eine Wohnung von 2½ bis 3 Zimmern zu besetzen, wodurch deren Anteil von 30,8 Prozent auf 42,8 Prozent steigen würde; zu den jetzigen 10 Prozent Mietern von 3½ bis 4 Zimmern stoßen so viele weitere Interessenten, daß sich dieser Anteil auf 19 Prozent belaufen könnte; größere Wohnungen als solche von 4 Zimmern belegen jetzt 3,2 Prozent der Befragten, doch streben 4,8 Prozent danach.

Diese Entwicklung ist begreiflich, wenn man bedenkt, daß

Deutschland etwa $2\frac{1}{4}$ Millionen durch Krieg zerstörte Wohnungen aufzuweisen hatte. Dazu kam ein ebenso großer Wohnungsbedarf seitens der 10 Millionen Vertriebenen sowie ein Nachholbedarf zufolge neugegründeter Haushaltungen für eine weitere Million Wohnungen. Damit geht aber offensichtlich auch die *Tendenz nach aufgelockertem Wohnen* einher. So enthält das neue Wohnungsbaugesetz von 1953 Bestimmungen zur Förderung des Eigenheimgedankens und zur Schaffung von Familienheimen. Ferner wurde in einer Regierungserklärung des gleichen Jahres hervorgehoben, daß in erster Linie der Bau von Eigenheimen, Kleinsiedlungen und Eigentumswohnungen erfolgen soll. Daß dadurch auch die Denzentralsation und damit eine Herabsetzung der Trefferempfindlichkeit bei Luftangriffen gefördert wird, versteht sich. Jedenfalls beschreitet das kriegserfahrene Deutschland auf diese Weise und durch seine neuen behördlichen Richtlinien für den Städtebau den *Weg zu einem besseren zivilen Bevölkerungsschutz* im Katastrophenfall.

Eine *Qualitätsverbesserung* ist im Wohnungsbau der letzten Jahre ebenfalls eingetreten. Das läßt sich an der Entwicklung der Kosten pro Wohnungseinheit ermesen. Diese beliefen sich im Jahre 1950 auf 10 100 DM, im Jahre 1952 auf 13 100 DM, im Jahre 1953 auf 14 100 DM und in den ersten drei Vierteln des Jahres 1954 auf 15 400 DM. In diesen Zahlen ist zwar für die Jahre 1950—52 auch ein Preisanstieg enthalten; vom Frühjahr 1952 bis zum Frühjahr 1954 erfolgten jedoch fühlbare Preissenkungen. Trotz neuen Erhöhungen im zweiten Halbjahr 1954 ist aber das Preisniveau am Ende des letzten Jahres niedriger als im Frühjahr 1952, was nicht zuletzt auf eine *Rationalisierung der Bauvorgänge* zurückzuführen ist. Ferner sank von 1952 bis 1954 der Anteil der Dreizimmerwohnungen von 46,8 auf 40 Prozent, wogegen die Vierzimmerwohnungen von

28 auf 37 Prozent anstiegen. Diese Veränderungen sind naturgemäß im öffentlich geförderten *sozialen Wohnungsbau* noch ausgeprägter, doch werden sie durchweg noch als ungenügend betrachtet. Immerhin stieg hier von 1952 auf 1953 der Anteil der Eigenheime von 16,3 auf 19,1 Prozent. Die stärkere *Bevorzugung von Kleinhäusern und Eigenheimen* gegenüber größeren Mietbauten geht auch daraus hervor, daß die Zahl der Wohnungen pro Gebäude von 2,7 im Jahre 1952 auf 2,4 in den ersten drei Vierteln des Jahres 1954 zurückgegangen ist.

Das Bundesministerium für Wohnungsbau plant nun eine weitere Revision des Wohnungsbau- und Familienheimgesetzes. Durch die Gewährung eines Sonderkredites von 50 Millionen DM sollen die *Eigenleistungen der Bauherren vorfinanziert* werden. Bei einer dem Einkommen entsprechenden Eigenleistung der Bauherren ist ein Rechtsanspruch auf ein öffentliches Baudarlehen mit Vorrang vor allen anderen Bauherren vorgesehen. Außerdem werden besondere Familienzusatzdarlehen für Bauherren mit drei und mehr Kindern in Aussicht genommen. Dazu kommen Erlasse auf der Darlehensschuld, wenn Tilgungsraten vorzeitig zurückbezahlt werden, und zwar, je nach Kinderzahl, im Ausmaß von 25 bis 35 DM pro 100 DM.

Als Neuestes ist zu vernehmen, daß am 3. Februar 1955 der Beirat des Bundesministeriums für Familienfragen auf Grund eines wissenschaftlichen Gutachtens vorschlägt, die Höhe der Eigenleistung statt starr vom Jahreseinkommen des Haushaltvorstandes vom gesamten Haushaltseinkommen im Verhältnis zur Zahl der Haushaltmitglieder her zu bestimmen. Damit soll die tatsächliche wirtschaftliche Belastung der Familie vermehrt berücksichtigt werden, als die nominale Einkommenslage des Haushaltsvorstandes dies ermöglicht. Auf solche Weise soll besonders auch dem Kreis der wirklich *Einkommensschwachen* der Zugang zu einem *Familienheim erleichtert* werden. a.

RECHTSFRAGEN

Was ist Bauland?

Bekanntlich leidet unser Land an einer zunehmenden Verknappung an landwirtschaftlich nutzbarem Boden. Das Wachstum unserer Städte und der Ortschaften in ihrem Einzugsgebiet, die Entwicklung der Industrie auch auf dem Lande und nicht zuletzt die Ausdehnung der Verkehrswege fressen immer mehr Kulturland auf. Das eidgenössische Bodenrecht ist darum bestrebt, den bäuerlichen Grundbesitz zu schützen und zu erhalten (vgl. Art. 1 des Bundesgesetzes über die Erhaltung des bäuerlichen Grundbesitzes [EGG] vom 12. Juni 1951). Das wird u. a. mit einer über die landwirtschaftlichen Grundstücke verhängten Sperrfrist zu erreichen versucht. Nach Art. 218 OR (in der durch das oben genannte Bundesgesetz gegebenen neuen Fassung, AS 1952, S. 418) dürfen solche Grundstücke während einer Frist von zehn Jahren, vom Eigentumserwerb an gerechnet, weder als Ganzes noch in Stücken veräußert werden. Diese Bestimmung ist aber gemäß Abs. 2 dieses Artikels *auf Bauland nicht anwendbar*.

Was ist nun «Bauland»? Die Frage kann auch für Bau-

genossenschaften auf dem Land von Bedeutung sein, darum sei sie hier anhand eines neuen bundesgerichtlichen Entscheides kurz erörtert. Vorerst ist zu bemerken, daß das Gesetz den Begriff selber nicht definiert, auch in den Materialien wird er nicht erläutert. Es ist daher Aufgabe der mit der Anwendung des EGG betrauten Behörden, den Begriff zu bestimmen und auf Grund der konkreten Verhältnisse des einzelnen Falles zu entscheiden, ob ein Grundstück als Bauland zu gelten hat. Da gegen die letztinstanzlichen Entscheide der kantonalen Behörden über diese Frage kein eidgenössisches Rechtsmittel wegen unrichtiger Gesetzesauslegung, sondern nur die lediglich zu beschränkter Prüfung führende staatsrechtliche Beschwerde wegen Verletzung des Art. 4 der Bundesverfassung (Rechtsgleichheit) gegeben ist, wird es *keine für die ganze Schweiz verbindliche einheitliche Bestimmung* des Begriffes «Bauland» geben. Diese kann vielmehr von Kanton zu Kanton differieren.

In dem vom Bundesgericht zu beurteilenden Fall handelte es sich um Grundstücke in der Gemeinde Spreitenbach im Kanton Aargau. Von 11 im Dezember 1953 erworbenen Parzellen sollten drei bereits im April des folgenden Jahres, also vor Ablauf der Sperrfrist, weiterverkauft werden zu 124 260 Franken (Steuerwert 5050 Fr.!). Der Regierungsrat lehnte die Genehmigung dieses Verkaufes ab, wobei er annahm, es handle sich bei den fraglichen Grundstücken nicht um Bauland, da sie *für eine Überbauung noch nicht erschlossen* seien.