Zeitschrift: Plan : Zeitschrift für Planen, Energie, Kommunalwesen und Umwelttechnik = revue suisse d'urbanisme

Herausgeber: Schweizerische Vereinigung für Landesplanung

Band: 2 (1945)

Heft: 2: Planung im Ausland [Fortsetzung]

Artikel: Weissbuch der englischen Regierung über die Kontrolle der Bodennutzung

Autor: Trüdiger, P.

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-781830

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: 02.07.2025

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

P. Trüdinger

Weissbuch der englischen Regierung über die Kontrolle der Bodennutzung

(Vgl. hiezu Heft 1, Januar/Februar 1945.)

Die Vorschläge der englischen Regierung zum Thema «Entschädigung und Wertzuwachs», über das ihr die Uthwatt-Kommission 1942 berichtet hatte, liegen nun in einem Weissbuch vor. Die Uebermittlung des Textes verdanken wir Herrn Regierungsrat Dr. Gschwind, Liestal.

Die Regierung anerkennt den hohen Wert der im Uthwatt-Report enthaltenen analytischen Untersuchungen über das Wesen der Bodenpreisgestaltung. Von den Vorschlägen der Kommission wird aber nur die den Gemeinden zu erteilende Kompetenz ganze zusammenhängende Wiederaufbaugebiete zu enteignen angenommen. Ihr wird hinzugefügt die Kompetenz, «im Interesse der Planung» zu enteignen. Der «Development-Rights-Plan» dagegen wird abgelehnt. Genauer ausgedrückt: abgelehnt wird der Vorschlag der Verstaatlichung der «development-rights» und der zu diesem Zweck vorgeschlagenen Finanzierungsmethode, angenommen jedoch das Prinzip, dass der grössere Teil des Wertzuwachses der Allgemeinheit gehört.

Begründet wird die Ablehnung des Development-Rights-Planes in der Hauptsache mit praktischen Durchführungsschwierigkeiten. Der Uthwattbericht sah eine unterschiedliche Behandlung dreier Eigentümerkategorien vor. Es waren unterschieden:

a) Eigentümer von unüberbautem Boden ausserhalb der Stadtgebiete,
b) Eigentümer von unüberbautem Boden innerhalt der Stadtgebiete,
c) Eigentümer von überbautem Boden.

Diese Differenzierung ist nach Ansicht der Regierung zu kompliziert. Die Ausscheidung der sogenannten Stadtgebiete würde auf grosse verwaltungstechnische Schwierigkeiten stossen. Die Abgeltungsbasis für die Verstaatlichung der development-rights, welche derjenigen der Verstaatlichung der Kohlengruben nachgebildet war, ist für die viel kompliziertere Baulandbewertung nicht anwendbar. Endlich wird der vorgeschlagene Modus für die Erhebung der 25prozentigen Wertzuwachssteuer als zu kompliziert und als steuertechnisch anfechtbar abgelehnt, letzteres weil auch die Erfassung des nicht realisierten Wertzuwachses vorgesehen war.

Der Plan, den die Regierung der Diskussion des Parlaments und der Oeffentlichkeit unterbreitet, ist auf den folgenden Grundsätzen aufgebaut:

Jede Aenderung in der Nutzung — Aenderungen in der landwirtschaftlichen Nutzung ausgenommen — ist genehmigungspflichtig. Landesplanungsministerium und Gemeinden sorgen dafür, dass sie nicht nur an der durch die Planung gebotenen richtigen Stelle und in der richtigen Weise erfolgt, sondern auch im richtigen Zeitpunkt. Das Recht der Nutzungsänderung verbleibt bei den Eigentümern. Das Genehmigungsrecht soll, soweit es sich um Angelegenheiten der Detailplanung handelt, auch fernerhin den Gemeinden zustehen. Die Eingliederung der Ortsplanung in die Landesplanung wird vom Landesplanungsministerium kontrolliert. Das Expropriationsrecht des Staates und der Gemeinden ist inskünftig nicht mehr auf öffentliche Werke beschränkt. Es wird auch in den Dienst der Planung gestellt. Der Wertzuwachs am Boden soll zum grössten Teil der Allgemeinheit zufliessen. Nur ein kleiner Teil — vorgeschlagen wird ein Fünftel — verbleibt dem Eigentümer als Anreiz, den Boden selber zu überbauen oder an Bauinteressenten weiter zu verkaufen. Entzug oder Schmälerung einer Baumöglichkeit, die im Vorkriegsjahr 1939 bestand, ist entschädigungspflichtig.

Der Regierungsvorschlag enthält die folgenden Hauptpunkte:

1. Zwangsenteignung.

Ausser in den Fällen, in denen früher Zwangsenteignung möglich war, kann diese inskünftig auch angewendet werden

a) zur Gewinnung zusammenhängender Wiederaufbauflächen kriegszerstörter oder sanierungsbedürftiger Areale (Vorschlag Uthwattkommission),
b) überall dort, wo Boden, der für die Durchführung einer guten Planung notwendig ist, auf freihändigem Weg nicht erhältlich ist.

Während der nächsten fünf Jahre gilt als Basis für die Zwangsenteignung der Verkehrswert vom 31. März 1939.

2. Genehmigungspflicht.

Jedes Bauvorhaben bedarf der Genehmigung durch die Planungsstelle.

3. Wertzuwachssteuer.

An die Genehmigung der Bauvorhaben ist die Erlegung einer 80prozentigen Wertzuwachsabgabe gebunden. Als Wertzuwachs gilt die Differenz zwischen dem Bodenwert nach der Ueberbauung (resp. Höhernutzung) und demjenigen vor der Ueberbauung.

4. Entschädigung.

Ausgangsbasis sind die Verkehrswerte vom 31. März 1939. Wertsteigerungen, die nach diesem Datum eintraten, werden nicht anerkannt. Boden, der 1939 keinen Bauwert hatte (landwirtschaftlich genutzter oder unerschlossener Boden) hat keinen Anspruch auf Entschädigung. Die genaue Formel für die Ermittlung der Entschädigung soll erst nach fünf Jahren festgesetzt werden, während welcher die nötigen Erfahrungen für eine gerechte Taxierung und Ausschaltung des sogenannten floating value (Erwartungswertes) gesammelt werden können.

5. Zentralisation der Finanzierung.

Die Ausbezahlung der Entschädigungen und die Erhebung der Wertzuwachsabgabe wird nicht mehr Sache der Gemeinden, sondern einer zentralen, administrativ unabhängigen Bodenkommission sein. Diese hat für den richtigen Ausgleich der Mittel im Interesse der Landes-, Regional- und Ortsplanung zu sorgen.

*

Der Plan der Regierung hat den Charakter eines Provisoriums, vielleicht aber eines solchen, das dauert. Man darf als seine Haupterrungenschaften wohl die folgenden beiden Punkte festhalten:

Die Zwangsenteignung ist anwendbar nicht nur bei Werken der öffentlichen Hand, sondern ganz allgemein bei der Durchführung eines genehmigten Bebauungsplanes. Sie kann also auch zugunsten von Privaten angewendet werden, die eine Bauabsicht verwirklichen wollen, welche im Plan vorgesehen ist.

Die Schaffung einer zentralen, aus dem Wertzuwachs gespiesenen Bodenausgleichskasse, welche den Gemeinden für Bauverbote, schwächere Bodennutzungen oder landwirtschaftliche Grüngürtel aufkommt, die im Interesse der Planung liegen, und sie davon entheben, die Wohndichte ihren finanziellen Mitteln anpassen zu müssen.

Um eine solche Ausgleichskasse werden wir auch in der Schweiz nicht herumkommen, wenn wir die jetzt allenthalben angestrebte Nutzungszonung in die Tat umsetzen wollen. Vielleicht muss es zunächst auf kantonalem Boden geschehen, wie es durch unsere staatliche Struktur vorgezeichnet ist. Wir werden dann aber gerade in wirtschaftlich zusammengehörenden Regionen, die verschiedenen Kantonen angehören, die Erfahrung machen, dass diese Lösung sehr unvollkommen ist und doch eine Bundeskasse oder zum mindesten Kassen bestimmter Konkordatsgruppen anstreben müssen.