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

Herausgeber: Schweizerische Vereinigung für Landesplanung

Band: 6 (1949)

Heft: 3

Artikel: La politique foncière dans quelques lois étrangères récentes et en Suisse

Autor: Vouga, J.P.

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-783413

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: 05.07.2025

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

J. P. Vouga

La politique foncière dans quelques lois étrangères récentes et en Suisse

On peut entendre par le terme «politique foncière» l'ensemble des mesures destinées à faciliter l'utilisation judicieuse du sol, en vue de l'intérêt public, telle qu'elle résulte en particulier des plans d'aménagement. On peut alors distinguer divers ordres de mesures:

1° Des mesures d'ordre pratique tendant à répartir le territoire en zones, à imposer aux propriétaires un mode de construire ou une utilisation déterminée de leur bien fonds ou encore, exceptionnellement, une limitation complète du droit de bâtir;

2° des mesures d'ordre juridique et administratif permettant à la collectivité de se rendre acquéreur, par expropriation ou par achat, des terrains nécessaires à la poursuite de ses buts;

3° des mesures d'ordre financier destinées à préparer l'application des premières en procurant à l'autorité les fonds nécessaires, en empêchant la hausse illégitime du prix des terrains, en luttant, en un mot, contre la spéculation foncière.

Il est facile de constater que très rares sont les Etats qui ont procédé à une coordination de ces mesures. Elles sont en général, pour autant qu'elles existent, appliquées par des organes différents obéissant à des préoccupations qui leur sont propres. Ainsi les dispositions laborieusement étudiées par les urbanistes en vue de l'exécution des plans d'aménagement rencontrent-elles un premier obstacle dans l'aversion des juristes pour toute mesure limitant le droit de propriété dont on cherche à faire soudain un des piliers de l'Etat. (Il n'est que de lire les compte-rendus de certains débats à ce sujet pour saisir que le principe même selon lequel le plan d'aménagement est l'expression de l'intérêt public est combattu par les juristes.)

Les mesures juridiques sont donc très nettement en retard sur les mesures pratiques dont elles constituent une sérieuse entrave. Quant aux mesures d'ordre financier, elles sont pratiquement inexistantes. Comment en serait-il autrement dans des Etats qui, de longue date, prélèvent une part importante de leurs revenus sur les transactions foncières qui ont le redoutable privilège de ne pouvoir en aucune manière se dissimuler?

On voit ainsi les Etats et en particulier nos Cantons pratiquer par la perception des droits de mutation, par l'estimation fiscale des terrains à leur valeur marchande et non à leur valeur réelle, une politique néfaste allant exactement à fins contraires des mesures proposées par les urbanistes. L'Etat sanctionne cette anomalie selon laquelle chaque lopin de terre est une marchandise, soumise à la loi de l'offre et de la demande, aux fluctuations du marché et, en définitive, à la spéculation. (Remarquons en passant que ce genre d'atteinte à la propriété est abondamment régi par des dispositions juridiques inattaquables.)

En résumé, la politique foncière est entravée d'une part par la crainte de limiter le droit de propriété, d'autre part par l'habitude qu'a prise l'Etat de tirer profit pour son propre usage de ces mêmes propriétés foncières.

Les récentes lois entrées en vigueur en France, en Angleterre et chez nous tentent-elles de substituer à cet état de choses une politique foncière cohérente? Telle est la question à laquelle nous chercherons à répondre pour tenter ensuite un essai de proposition pratique plus spécialement adapté aux conditions existant chez nous.

La loi française d'urbanisme

La loi française d'urbanisme du 15 juin 1943, acte gouvernemental mis en vigueur sous le régime de Vichy a subi depuis sa promulgation de nombreuses modifications de détail. Elle fait actuellement l'objet d'une refonte complète mais il est permis de présumer que le nouveau texte ne se distinguera dans aucune de ses parties essentielles de la loi initiale. La présence à la Direction générale de l'Urbanisme des mêmes techniciens éminents et, en particulier de Monsieur le Directeur général *Prothin*, bien connu en Suisse, en est garante.

Cette loi n'a fait, en vérité, que codifier les dispositions précédemment appliquées et éparses dans une série d'arrêtés et de lois fragmentaires. Elle peut nous apparaître à bien des égards comme un modèle du genre pour sa précision et sa largeur de vues.

Elle a fait ses preuves dans les plans d'une valeur indiscutable qui ont été présentés depuis la libération. En revanche, tout au contraire de la loi anglaise dont nous parlerons tout à l'heure, elle n'accorde que peu d'autorité aux organes locaux. Le Maire a la compétence de désigner l'homme de l'art chargé d'élaborer le plan d'aménagement. Toutefois, l'approbation du plan par les autorités communales n'est pas expressément mentionnée. On sait d'ailleurs que des déconvenues sont précisément nées de l'opposition des habitants de certaines villes aux plans qu'on prétendait leur imposer et des adoucissements à ces mesures ont été apportées depuis.

En ce qui a trait plus particulièrement à ce que nous entendons par «politique foncière», nous ne trouvons dans la loi française aucune disposition comparable à celles qui constituent la partie essentielle de la loi anglaise. En revanche, les dispositions prévues pour l'exécution du plan d'aménagement méritent toute notre attention:

La loi précise (art. 17) que chaque plan doit définir entre autres «*les zones qui doivent faire l'objet d'un genre d'occupation ou d'un mode d'habitation spécial, ainsi que les zones dans lesquelles toute construction est interdite*». Elle ajoute plus loin (art. 30) que «*toute parcelle comprise totalement dans un emplacement réservé pour des espaces libres publics doit être expropriée dans le délai de 15 ans à dater du refus d'un permis de construire*». On peut s'étonner qu'il faille présenter un projet de construction, et se le voir refuser pour faire courir le délai obligeant l'"autorité à s'exécuter. Cette disposition est toutefois heureuse et juste. Enfin, la loi française stipule (art. 80) que «*les servitudes insti-*

tuées par application de la présente loi en matière de voirie, d'hygiène et d'esthétique ou pour d'autres objets et concernant notamment l'utilisation du sol, la hauteur des constructions, la proportion des surfaces bâties et non bâties dans chaque propriété, l'interdiction de construire dans certaines zones et en bordure de certaines voies, la répartition des immeubles entre diverses zones, n'ouvrent droit à aucune indemnité» et plus loin: «*Une indemnité n'est dûe que s'il résulte de ces servitudes une modification de l'état antérieur des lieux déterminant un dommage direct, matériel et certain*». Ce qui revient à dire qu'on n'indemnise que les travaux qu'un propriétaire serait contraint d'exécuter par suite de ces servitudes.

Relevons encore qu'une très intéressante disposition permet de contraindre les propriétaires de parcelles constituant un ilôt à se grouper en Associations syndicales pour faciliter la réalisation d'une opération prévue dans le plan d'aménagement; le remembrement parcellaire peut ainsi être rendu obligatoire. Cette dernière innovation s'est révélée d'une immense utilité, principalement dans les zones atteintes par les destructions de la guerre. C'est elle qui a permis l'exécution de la plupart des opérations de reconstruction entreprises sur une certaine échelle avec l'aide du capital privé. Car pour le reste, le coût élevé de la construction, le taux très bas des loyers ont fait de l'Etat le principal constructeur et il ne lui a pas été difficile d'obtenir par expropriation les terrains nécessaires.

On peut voir par cette brève analyse que les dispositions de la loi française en ce qui concerne sa politique des terrains sont extrêmement simples lorsqu'on les confronte avec la loi anglaise. Le législateur français dispose de la propriété foncière avec infiniment plus d'autorité qu'ailleurs, tout en ne cessant d'affirmer son respect pour le principe de cette propriété. Nous ne pouvons qu'envier l'aisance avec laquelle sont résolus en France des problèmes qui exigent chez nous le recours à des mesures sensiblement plus nuancées et plus laborieuses. Ces dispositions conviennent d'ailleurs parfaitement à la situation actuelle en France. Des mesures s'opposant à la spéculation sur les terrains sont à peine nécessaires. Tout d'abord, parce que le rythme actuel de la construction n'entraîne pas un grand mouvement de transactions foncières pour les raisons qu'on vient de voir (les droits de mutation sont si élevés qu'ils paralysent d'ailleurs les rares transactions qui pourraient se faire); mais surtout, parceque le prix des terrains est resté extrêmement bas et que des situations aussi anormales que celles rencontrées dans nos villes suisses ne se sont pour ainsi dire jamais présentées, même à Paris. Une comparaison entre les prix des terrains en France et chez nous permet de constater qu'ils sont, en moyenne, 4 fois moins élevés.

Il est d'ailleurs permis d'estimer, devant la reprise d'activité qui se manifestera dans la construction par suite de la récente loi sur les loyers, que la France devra, à plus ou moins brève échéance, préciser plus nettement que jusqu'ici sa politique foncière.

La loi anglaise d'urbanisme

La loi anglaise d'urbanisme (Town and Country Planning Act, 1947) est entrée en vigueur le 1er juillet 1948.

Elle est beaucoup plus un statut entièrement nouveau de la propriété foncière qu'un code de l'urbanisme. Elle constitue d'autre part un tout en elle-même en ce sens qu'elle n'a pas à être complétée par d'autres dispositions sur les droits de mutation par exemple. A l'inverse de la loi française, elle comporte des innovations qui sont autant d'inconnues. Il est donc très prématuré d'en apprécier la portée puisque les mesures d'application viennent à peine d'être connues.

La loi affecte directement:

celui qui construit ou transforme un bâtiment, modifie l'usage d'un terrain ou d'un bâtiment;

celui qui possède un terrain ou un bâtiment ou qui y a des intérêts financiers;

celui qui achète ou loue un terrain ou un bâtiment.

Elle détermine pour commencer le terme d'*opération* (Development) qui désigne toute activité de construction telle que l'érection ou l'agrandissement d'une maison, un travail de génie civil ou d'extraction de matériaux (mine ou carrière), la modification de l'usage d'un terrain ou d'un bâtiment telle, par exemple l'utilisation en bureaux de locaux d'habitation. Toute opération doit être précédée d'une autorisation (planning permission).

La loi introduit ensuite la double estimation de la valeur d'un terrain en établissant la distinction entre la *valeur d'opération* (development value) et la *valeur intrinsèque* (existing use value). La valeur d'opération est celle que prend le terrain une fois acquise l'autorisation d'opération. On l'appelle aussi «consent value». La valeur intrinsèque est celle que représente le terrain sous sa forme et dans son usage présent, celle qu'il aurait si l'autorité refusait toute opération. Pour cette raison, elle est également baptisée «refusal value».

La différence entre ces deux estimations est baptisée «*plus-value d'opération*» (development charge). La loi établit qu'en principe, *cette plus-value appartient à la communauté.* Chaque opération est ainsi liée au paiement de la plus-value, que le terrain soit acheté ou loué. Aucun propriétaire de terrain ne peut plus recevoir, en cas de vente ou d'investissement, une somme plus élevée que la valeur intrinsèque (sa valeur de terrain vague, par exemple, même s'il s'agit d'un terrain à bâtir) puisque l'acheteur devra acquitter lui-même la plus-value. Le Gouvernement anglais, sans reconnaître aux propriétaires lésés par cette disposition le droit implicite à une compensation, a admis que des perturbations économiques pourraient être provoquées par son refus de payer un dédommagement quelconque et il a chiffré à la somme globale de 300 millions de livres sterling la perte totale subie par les propriétaires de tout le royaume, y compris l'Ecosse. Il a institué un *Office central foncier* (Central Land Board) chargé d'examiner les demandes d'indemnité présentées dans des conditions déterminées et avant le 1er juillet 1949 par les propriétaires intéressés. C'est ce même office qui est chargé

de percevoir les plus-values, d'en fixer le montant et de trancher, en général, tous les cas particuliers ou litigieux qui naîtront de la mise en vigueur de ces dispositions. La loi confère en outre aux autorités des communes et des districts des obligations et des compétences précises et nombreuses. C'est ainsi que les autorités municipales ont l'obligation, non seulement de présenter un plan d'aménagement de l'ensemble de leur territoire dans le délai de trois ans, mais encore de faire périodiquement (une fois au moins tous les cinq ans) un rapport détaillé sur l'exécution de ce plan accompagné de nouvelles proposition basées sur l'expérience acquise. En contrepartie, les autorités locales sont munies de pouvoirs étendus leur permettant notamment, par une procédure accélérée, l'expropriation des terrains nécessaires à leur politique foncière.

Comme on le voit, la loi anglaise de 1947, mise en chantier pendant la guerre déjà, est l'œuvre originale d'un ministère tout neuf, dont tous les collaborateurs sont des hommes jeunes et animés d'un excellent esprit. Elle est la tentative la plus intéressante faite jusqu'ici de détruire la spéculation sur les terrains puisque, sans aliéner le principe de la propriété foncière privée, elle retire au propriétaire le profit illégitime qu'il pourrait tirer d'une augmentation de valeur à laquelle il n'aurait eu aucune part; puisqu'elle sanctionne le principe juste selon lequel un terrain n'est pas une marchandise.

En outre, par les innombrables dispositions prises en vue de promulguer la loi, le Gouvernement anglais démontre jusqu'où va son respect des droits liés à la propriété du sol. C'est par des prescriptions nuancées à l'extrême, exprimées dans les 205 pages de la loi elle-même et dans des commentaires abondants dont nous n'avons eu qu'une faible partie sous les yeux, que les instances chargées de l'application de la loi procèdent à sa mise en train.

Au cours des années à venir, c'est assurément le résultat des expériences anglaises qui constituera l'objet principal de notre intérêt.

Si nous en venons maintenant à la politique foncière en Suisse, quelques constatations s'imposent. On voudra bien me pardonner de ne considérer ici que l'exemple du Canton de Vaud.

Les dispositions qui nous intéressent sont contenues dans diverses lois cantonales:

1° Loi cantonale vaudoise du 5 février 1941 sur la police des constructions et ses modifications partielles.

2° La loi cantonale vaudoise du 22 novembre 1947 sur l'expropriation pour cause d'intérêt public, et ses modifications partielles.

3° La loi cantonale vaudoise du 27 décembre 1911 sur la perception du droit de mutation, avec ses modifications diverses. Le taux de la perception est d'ailleurs fixé lui-même chaque année par la loi annuelle d'impôt. Il est actuellement de 3 %.

On connaît ici les qualités de la *Loi sur la police des constructions,* la valeur des notions de plan d'aménagement et de plan de quartier telles qu'elle les a définies. Comme d'autres lois analogues, elle prévoit expressément (art. 26) que *les restrictions au droit de bâtir résultant de l'application d'un plan d'extension ne sont pas limitées en durée et ne comportent le paiement d'aucune indemnité.* Cette disposition est toutefois tempérée par la disposition de l'article 30 qui prévoit que *la commune peut être tenue d'exproprier sitôt après l'approbation du plan toute parcelle non bâtie dont la valeur dépend principalement de la possibilité d'y construire, lorsque l'utilisation en est rendue impossible ou gênée dans une trop large mesure par l'interdiction de construire.*

La loi sur les expropriations donne, elle, toutes les garanties souhaitables contre tout abus de pouvoir de l'autorité. Elle mentionne, notons-le en passant, à son article 24, *le cas où l'expropriation tend à la constitution d'une servitude.* Il faut regretter que cette notion ne fasse l'objet d'aucun développement et — croyons-nous — d'aucune jurisprudence, car c'est un des objets brûlants des discussions actuelles qu'il aurait été intéressant de confronter avec les dispositions que je viens de citer.

En son chapitre II, la loi traite longuement des *contributions de plus-value* en n'envisageant toutefois, notons-le, que les plus-values liées à une opération précise des pouvoirs publics telle que création de voie, de place, de promenade ou autres travaux d'intérêt publics.

Quant à la *loi sur les droits de mutation,* elle est avant tout un règlement de perception.

En apparence, ces trois lois constituent un tout homogène.

Or, que se passe-t-il dans la pratique? Que se passe-t-il, plus précisément, au moment où l'autorité exécutive chargée de l'élaboration des plans d'aménagement, après avoir procédé à la création d'une zone rurale, par exemple, se trouve en face d'un propriétaire atteint par cette zone et décidé à faire valoir ses droits? Quelques précautions qu'on ait pu prendre, les textes légaux ne suffisent pas à assurer le triomphe de l'intérêt public sur l'intérêt privé. L'autorité doit se résoudre dans le cas le plus favorable à une négociation qui se termine par une proposition d'expropriation ou, tout au moins, d'indemnisation. Et c'est alors qu'apparait l'absence d'une politique foncière: Les sommes nécessaires à ces expropriations, relativement élevées, parceque chiffrées à la valeur vénale du terrain, font défaut; elles doivent faire l'objet de demandes de crédits spéciaux fréquemment refusés. C'est alors le discrédit sur le plan d'aménagement, sur l'autorité, sur la loi elle-même; c'est le doute répandu dans le public et ses répercussions sur l'opinion déjà prévenue contre le «dirigisme» des urbanistes.

Ce genre de déconvenue est fréquent en Suisse. Il est aisément discernable, à la lumière de la jurisprudence actuelle du Tribunal fédéral que des changements radicaux ne peuvent pas être attendus et que la lutte contre la spéculation sur les terrains ou contre leurs prix ridiculement élevés en est paralysée.

Or, malgré tout, nous pensons que l'enseignement de la loi anglaise joint à un examen objectif de la

situation telle qu'elle se présente en Suisse peut nous conduire à une amélioration relativement rapide et c'est ainsi que nous nous permettons de conclure cet exposé par une proposition concrète:

Les Cantons et les communes prélèvent régulièrement, sous forme de droits de mutation, des sommes importantes sur les opérations foncières. Ils prélèvent d'autre part des plus-values sur les terrains limitrophes des travaux d'intérêt public. *Ces prélèvements, qui ont pour effet, qu'on l'admette ou non, d'élever le prix des terrains ou de le maintenir à un niveau élevé, sont contraires aux buts de l'urbanisme à moins d'être affectés à la politique foncière.*

Nous proposons donc la constitution de *fonds de compensation fonciers cantonaux ou communaux* qui seraient sous le contrôle des organes chargés de l'urbanisme et qui seraient alimentés:

1° Par une partie des sommes encaissées au titre de droit de mutation (successions comprises);
2° par les prélèvement de plus-values, y compris les plus-values dites «imméritées» résultant, non d'une opération déterminée, mais de l'édification d'un bâtiment public ou même de l'activité des pouvoirs publics en général;
3° exceptionnellement, par le produit des ventes de terrains appartenant à la collectivité, si des raisons pertinentes font déroger au principe selon lequel la collectivité doit au contraire poursuivre une politique d'acquisition de terres;
4° par le revenu des droits de superficie perçus sur les terrains de la collectivité.

Ces fonds de compensation fonciers permettraient alors aux cantons et aux communes de poursuivre sans à-coups leur politique foncière et faciliteraient notamment:

1° L'expropriation pour cause d'intérêt public;
2° l'indemnisation pour expropriation partielle par constitution de servitudes de toute nature;
3° en général tout achat de terrain, le passage d'un terrain au domaine public étant et demeurant la condition la plus éminemment favorable aux opérations de l'urbanisme.

Il nous paraît que la constitution de ces fonds de compensation pourrait se faire sans grandes difficultés, qu'elle ne heurterait aucune des dispositions protégeant jalousement le droit de propriété et qu'elle donnerait enfin à nos services d'urbanisme l'instrument leur permettant de pratiquer réellement la politique foncière dont leurs plans ne sont pour l'instant que la préfiguration.

Zusammenfassung

Die Bodenpolitik in einigen neuern ausländischen und schweizerischen Gesetzen

Die Bodenpolitik ist die Gesamtheit der Massnahmen, die dazu bestimmt ist, die vernünftige Nutzung des Bodens im öffentlichen Interesse zu erleichtern, wie sie sich im besonderen aus den Bebauungsplänen ergibt. Diese Massnahmen sind teils praktischer, teils juristischer und administrativer, teils finanzieller Natur.

Im französischen Gesetz vom 15. Juni 1943 sind interessante Bestimmungen enthalten, die die Schaffung von Bebauungsplänen in grosszügiger Weise erleichtern, indem sie das Enteignungsverfahren beschleunigen und die Eigentümer, deren Parzellen eine Einheit bilden, zwingen, zur Durchführung des Verfahrens sich zu vereinigen. Dagegen erfordern die heute sehr niedrigen Landpreise in Frankreich nicht notwendigerweise die Einführung spezieller Massnahmen gegen die Bodenspekulation.

Das englische Städtebaugesetz von 1947 stellt einen ersten Versuch dar, eine Bodenpolitik in die Tat umzusetzen. Es verhindert praktisch jede Möglichkeit der Bodenspekulation, indem es eine allgemeine Abwertung aller Grundstücke bewirkt, die künftighin nur noch zum Wert des gegenwärtigen Zustandes eingeschätzt werden. Der Mehrwert, der aus einer «Handänderung» (für die es übrigens einer Bewilligung bedarf) sich ergeben könnte, fliesst dem Staat zu und wird von ihm vor jeder Handänderung erhoben. Das Gesetz sieht die Schaffung eines zentralen Bodenamtes vor, das beauftragt ist, die Eigentümer zu entschädigen, die durch diese Massnahme benachteiligt wurden. Nach dem genannten Gesetz steht dem Zentralen Bodenamt für die Durchführung seiner Aufgabe eine Globalsumme von 300 Millionen Pfundsterling zur Verfügung. Das gleiche Amt erhebt auch den Wertzuwachs aus Handänderungen.

In der Schweiz handhaben die Kantone ohne Koordination die praktischen, juristischen und finanziellen Massnahmen ihrer Bodenpolitik. Ebensogut könnte man sagen, es bestehe hier überhaupt keine! Die praktischen Anordnungen der Städtbauer sind bedeutend fortschrittlicher als die juristischen Grundlagen. Die finanziellen Massnahmen, die der Staat bei der Erhebung von hohen Handänderungsgebühren anwendet, bewirken das Gegenteil: Sie sind die Sanktion einer Ungleichmässigkeit, nach der der Boden zur Ware wird, deren Preis sich ununterbrochen steigert. Diese Vorwegnahmen des Staates müssen für die Bodenpolitik selbst verwendet werden.

Aus diesen Gründen sollten kantonale und kommunale Bodenausgleichskassen geschaffen werden, die unter der Kontrolle jener Organe stehen, die sich mit der Planung zu befassen haben. Diese Kassen sind zu speisen:

1. Durch einen Teil der Einnahmen, die unter dem Titel Handänderungsgebühren erhoben werden.
2. Durch die Vorwegnahme des Wertzuwachses, eingeschlossen der sogenannte «unverdiente» Wertzuwachs, der nicht aus einer genau umschriebenen Handänderung, sondern durch die Errichtung eines öffentlichen Gebäudes oder sogar durch die Bestrebungen der Behörden im allgemeinen herrührt.
3. Ausnahmsweise durch den Verkaufserlös von Land, das der Allgemeinheit gehört, sofern sachliche Gründe eine Abweichung vom Prinzip erlauben, wonach die Allgemeinheit Grundstücke nur kaufen soll.
4. Durch den Ertrag aus Abgaben, die auf dem öffentlichen Grundeigentum erworben werden.

Diese Ausgleichskassen würden den Kantonen und Gemeinden erlauben, wirkliche Bodenpolitik zu betreiben und insbesondere zu erleichtern:

1. Die Enteignung im öffentlichen Interesse.
2. Die Entschädigung für teilweise Enteignung durch Errichtung von Dienstbarkeiten verschiedenster Art.
3. Im allgemeinen jeden Landerwerb, den Uebergang von Land in die öffentliche Hand, die die günstigste Voraussetzung für städtbauliche Planung ist und bleibt.