VLP-Nachrichten

Objekttyp: **Group**

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

Band (Jahr): **40 (1983)**

Heft 7-8

PDF erstellt am: **28.05.2024**

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.
Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

Initiative zur Revision des Bodenrechtes

Am 24. Mai 1983 wurde die «Stadt-Land-Initiative gegen die Bodenspekulation» mit 111 671 Unterschriften bei der Bundeskanzlei eingereicht. Sie hat folgenden Wortlaut:

I. Art. 22ter BV wird wie folgt geändert:
1 Eigentum ist gewährleistet.
2 Grundstücke dürfen nur zum Eigengebrauch bei nachgewiesenem Bedarf oder zur Bereitstellung preisgünstiger Wohnungen erworben werden. Der Grundstückerwerb zu Zwecken reiner Kapitalanlage oder zur kurzfristigen Weiterveräusserung ist ausgeschlossen. Handänderungen sind öffentlich bekanntzumachen.
3 Nicht als Bauland erschlossene landwirtschaftliche Grundstücke unterliegen einer Preiskontrolle. Der Preis darf den doppelten Ertragswert nicht übersteigen. An diesen Grundstücken kann Eigengebrauch nur geltend machen, wer die landwirtschaftliche Nutzung als Selbstbewirtschafter gewährleistet.
4 Bisheriger Abs. 2
5 Bei Enteignung und Eigentumsbeschränkungen, die einer Enteignung gleichkommen, ist Entschädigung zu leisten, soweit eine bereits realisierte Nutzung der Sache aufgehoben oder eingeschränkt wird. Bei Enteignung landwirtschaftlicher Grundstücke ist Realersatz zu leisten.

II. Art. 22quater BV wird wie folgt ergänzt:
4 Wertsteigerungen von Grundstücken infolge Raumplanungsmassnahmen oder Erschliessungsleistungen des Gemeinwesens werden von den Kantonen abgeschöpft.

III. Übergangsbestimmung
Sofern die Gesetzgebung binnen 6 Jahren seit der Annahme von Art. 22ter durch Volk und Stände diesen Bestimmungen nicht angepasst ist, werden die ordentlichen Zivilgerichte ermächtigt, diese auf Klage hin unmittelbar anzuwenden. Klageberechtigt werden in diesem Fall auch der Grundbuchverwalter und die Gemeinde am Ort der gelegenen Sache.

Bodenpreisprobleme als sichtbarer Ausdruck der Bodenproblematik sind wohl nicht zu bestreiten. Wir haben selber an unserer Tagung vom 28. Januar 1982 darauf hingewiesen. Wie schwierig es hält, mit dem Bodenrecht zu Rande zu kommen, haben das Schicksal früherer Initiativen und die nicht gelungenen Versuche, genügend Unterschriften für Vorschläge zu Bodenrechtsrevisionen zu erreichen, bewiesen. Die Versuchung mag gross sein, der «Stadt-Land-Initaitive gegen die Bodenspekulation» keinen Gegenvorschlag entgegenzustellen, da «man» ihr wenig Aussichten zuschreiben mag, vom Volk und der Mehrheit der Stände gebilligt zu werden. Aber wäre es nicht besser und politisch klüger, die Initiative ernst zu nehmen und zumindest eingehend zu prüfen, ob nicht wesentliche Verbesserungen des Bodenrechtes im Rahmen der Eigentumsgarantie und der Marktwirtschaft nötig und durchsetzbar sind, ohne dass damit unerwünschte Nachteile eingehandelt werden?

Unsere Vereinigung hat nach der Tagung vom 28. Januar 1982 eine Ad-hoc-Kommission unter der Leitung von Frau E. Kopp, Gemeindepräsidentin von Zumikon ZH und Nationalrat, eingesetzt. Die Kommissionsarbeiten haben länger als zuerst erwartet gedauert, sie haben aber auch Ergebnisse gebracht, die, wenn sie verwirklicht werden, von erheblicher Bedeutung sein können. Ein erstes Ergebnis soll vor Ende 1983 öffentlich bekanntgemacht werden, während Empfehlungen zuhanden der Gemeinden für Sofortmassnahmen in der ersten Hälfte 1984 herausgegeben werden können. Im September 1983 werden wir zudem einen Kurs über das Baurecht nach ZGB durchführen und bei dieser Gelegenheit die von Dr. H. Aemisegger in Zusammenarbeit mit dem Berichterstatter darüber verfasste Schrift veröffentlichen. Eines ist sicher: Die Gemeinden, wenn sie wirksam handeln, können manches tun, das sich auf die Bodenpreise günstig auswirkt und damit die Bodenproblematik mildert. Auf jeden Fall soll auf kleinere Schritte nicht in der – vielleicht doch Wunschvorstellung bleibenden – Erwartung grosser Revisionen verzichtet werden.

Dissonanzen

Kürzlich veröffentlichte der Schweizerische Hauseigentümerverband seinen Jahresbericht «Wohnwirtschaft 1982» zusammen mit einem Begleitbrief. Im Begleitbrief wird erklärt, der Zielkonflikt zwischen den Anliegen der Wohnbauförderung und der Raumplanung verstärke sich immer mehr. Wörtlich wird dargelegt:

«Die Wohnbauförderung setzt einen funktionierenden Bodenmarkt voraus. Es muss ausreichend Land eingezont und erschlossen werden, damit bei den Bodenpreisen der Wettbewerb spielt. In den Städten ist diese Politik nur noch beschränkt möglich. Wenn aber der Bodenmarkt in den Landgemeinden gut funktioniert und die Bodenpreise stabilisiert werden, dann hat dies indirekt auch auf die Städte und Agglomerationen regulierende Auswirkungen. Das Raumplanungsgesetz aber bezweckt in erster Linie, die Streubauweise zu verhindern. Deshalb wird das erschlossene Bauland möglichst klein gehalten, vielerorts kommt es zu Rückzonungen. Der Zielkonflikt zwischen der Raumplanung und der Wohnbauförderung verlangt eine Abwägung der sich widersprechenden Ziele. Will man unter allen Umständen die Streubauweise unterbinden, oder will man mehr Markt, das heisst mehr Wettbewerb und damit günstigere Bodenpreise und somit billigere Wohnungen?»

Der Bodenmarkt ist tatsächlich so sehr angespannt, dass man sich fragen kann, ob er überhaupt noch funktioniert. Darin ist dem Schweizerischen Hauseigentümerverband zuzustimmen. Aber im übrigen treffen seine Ausführungen weitgehend nicht zu. Nach wie vor besteht mancherorts – und vor allem an den bevorzugten Orten, wo es die Menschen, nicht zuletzt wegen der Nähe des Arbeitsplatzes, hinzieht – ein Überfluss an weitgehend erschlossenem Boden in Bauzonen, an Boden, der gehortet wird. Es ist vorwiegend die Bodenhortung, welche die Probleme schafft, die der Schweizerische Hauseigentümerverband aufzeigt. Unverantwortlich wäre es, weiterhin der Bodenhortung den Lauf zu lassen, dafür aber immer mehr landwirtschaftlich guten Boden der Urproduktion zu entziehen. Wenn die Prognose der Siedlungsflächenentwicklung, die der Stuttgarter Prof. Dr. Peter Treuner für die Region Unterer Neckar kürzlich aufgestellt hat, auch nur einigermassen für unser Land zutrifft – und damit ist in manchen Regionen zu rechnen –, so muss vor allem überlegt werden, wie der gute landwirtschaftliche Boden besser vor weiteren baulichen Nutzungen geschützt werden kann. Der Kampf gegen die Baulandhortung und gegen den Verschleiss an Boden durch freistehende Einfamilienhäuser wird dann in manchen Gegenden unseres Landes unabwendbar. Wird unsere Vereinigung dereinst wieder gegen Windmühlen kämpfen müssen, oder wird es gelingen, breiteren Kreisen die Einsicht in die wirklichen Zusammenhänge zu vermitteln? Eine einseitige Darstellung von Auffassungen, die so nicht zutreffen können, schafft jedenfalls

vorerst Dissonanzen. Das ist zu bedauern.

In der «NZZ» Nr. 119 vom 25. Mai 1983 lesen wir über die Ergebnisse der Ständeratskommission zum Umweltschutzgesetz:

«Schliesslich folgt die Kommission einer Eingabe der Schweizerischen Vereinigung für Landesplanung und des Schweizerischen Städteverbandes und will für Schallschutzmassnahmen bei bestehenden Gebäuden dem Eigentümer zur Entlastung der Kantone und Gemeinden 15% der Kosten übertragen. Nach dem Entwurf des Bundesrates und dem Beschluss des Nationalrates würden die Schallschutzmassnahmen vor allem im Zusammenhang mit im nachhinein errichteten Strassen vollumfänglich ersetzt.»

Liest man diesen Text, so mag man sich fragen, ob denn die VLP eine grundeigentümerfeindliche Politik betreibe. Mit aller Deutlichkeit sei klargestellt: Mitnichten. In Tat und Wahrheit geht es darum, dass Eigentümer von früher erstellten Häusern an stark befahrenen Strassen – man denke vor allem an schon längst bestehende Strassen in Städten und Vororten, in denen der Verkehr in den letzten Jahren stark zugenommen hat – aus guten Gründen durch das neue Bundesgesetz über Umweltschutz angehalten werden sollen, passive Schallschutzmassnahmen zu treffen. Der Einbau von Schallschutzfenstern, um die es vor allem geht, ist teuer. Aber solche Schallschutzfenster erhöhen in der Regel nicht nur den Wohnwert des Gebäudes, sie helfen mit, Heizöl zu sparen. Ist es da nicht mehr als gerecht, dass der Grundeigentümer für den Vorteil, den er aus der gesetzlichen Verpflichtung zieht, auch seinen Obolus entrichtet? 15% der Kosten sollen ihm aufgebürdet werden. Das ist beileibe nicht viel. Aber weder beim zuständigen Bundesamt noch beim Bundesrat noch beim Nationalrat fand die vom Schweizerischen Städteverband und der VLP vertretene Auffassung Gehör. Vielmehr sollten die Autofahrer und die Steuerzahler dem Grundeigentümer für die unbestreitbar notwendige Verbesserung der Wohnverhältnisse an zu lärmigen Strassen alles bezahlen. Und das in einer Zeit, in der viele nach weniger Staat und andere nach mehr Sparen rufen. Und erst noch in einer Situation, in welcher mir gegenüber ein Mitglied einer kantonalen Schätzungskommission behauptete, die Bodenpreise seien an stark lärmigen Strassen ganz besonders in die Höhe geschnellt. Die ständerätliche Kommission behob solche Dissonanzen. Hoffentlich entspricht der Ständerat ihrem Antrag.

Ein letztes: In der «Bündner Zeitung» vom 19. Mai 1983 lesen wir von einem neuen «Fall» einer Pleite einer Immobilienfirma. Im Kommentar der «Bündner Zeitung» steht zu lesen:

«Wenn der Tourismus expandiert und die Bauwirtschaft blüht, sind damit, nebst der erfreulichen Bereitstellung von Arbeitsplätzen, auch weniger erfreuliche Erscheinungen verbunden – Sumpfblüten könnte man sie nennen... Einmal mehr sind Handwerker und Gewerbetreibende die Leidtragenden dieses Millionen-Lochs. So leid einem diese Geschädigten eigentlich tun müssten, einer gewissen Portion Schadenfreude sind sie... gewiss. Man hat ja schliesslich schon lange gewusst, mit was für einem ‹Glünggi› man es zu tun hat, und Verluste sind nicht erst mit diesem Nachlassvertrag aufgetreten. Wer demnach in den letzten Jahren im Wissen um die Machenschaften dieses bis unter die Haut unseriösen Geschäftsmannes trotzdem noch mit ihm zusammengespannt und sich finanziell nicht entsprechend abgesichert hat, verdient kaum unser Bedauern für den erlittenen Schaden.»

Mir tun die geschädigten Handwerker trotzdem leid, ja ich frage mich, ob die Behörden – bei aller durchaus verständlichen und gebotenen Zurückhaltung – oft nicht früher eingreifen sollten. Ist es nicht paradox, wenn die Verbetonierung der Landschaft mit der Begründung, ein Beschäftigungseinbruch sei nicht zu verantworten, geduldet oder gar gefördert wird, schliesslich aber jene, die redlich ihre Arbeit geleistet haben, leer ausgehen? Sie werden sich wohl dann später irgendwo und irgendwann finanziell erholen müssen, wenn sie es noch tun können, und letztlich werden die Einheimischen samt der Volkswirtschaft geprellt. Dissonanzen? Sicher.

ADVICO

Flumroc-Isolierprodukte aus Steinwolle machen jeden Bauteil hochgradig wärmedämmend, schützen vor Lärm und beugen Brandgefahren vor.

Flumroc-Spezialisten lösen Ihnen jedes Isolierproblem, sei es wärmetechnischer, konstruktiver oder bauphysikalischer Art – von der Planung bis zur Arbeitsvollendung.

Ein Haus ist mehr wert mit einer FLUMROC® Isolierung

Isolierprodukte aus Steinwolle

Flumroc AG, 8890 Flums, Tel. 085/3 26 46