Zeitschrift: Schweizerische Zeitschrift für Vermessung, Kulturtechnik und Photogrammetrie = Revue technique suisse des mensurations, du génie rural et de la photogrammétrie

Herausgeber: Schweizerischer Verein für Vermessungswesen und Kulturtechnik = Société suisse de la mensuration et du génie rural

Band: 58 (1960)

Heft: 12

Artikel: Die Erhöhung der Bodenpreise bei uns und in andern Ländern

Autor: [s.n.]

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-216122

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

Die Erhöhung der Bodenpreise bei uns und in andern Ländern

VLP. In allen Gegenden unseres Landes, in denen viel gebaut wird, erhöhen sich die Bodenpreise. Je höher diese Preise steigen, um so mehr wird es dem einzelnen unmöglich, selber zu bauen. Die städtischen Verhältnisse greifen in die Landschaft hinaus. Wir wollen uns hier nicht mit der Frage befassen, ob diese Verstädterung der Landschaft vor allem in unserem Mittelland erwünscht oder einfach unvermeidbar ist. Sicher ist, daß sich diese Entwicklung nicht ohne Planung vollziehen darf, wollen wir nicht ein bauliches Chaos und Schädigungen für den einzelnen und die Gemeinden in Kauf nehmen. Unter dem Druck der Bodenpreise wird aber jede sinnvolle Planung erschwert. Die unaufhörliche Steigerung der Landpreise ist deshalb für die weitere Besiedlung unseres Landes und nicht zuletzt auch für den Bauernstand unheilvoll. Anderseits ist es außerordentlich schwierig, dieser Entwicklung zu steuern.

In der «Neuen Zürcher Zeitung» Nr. 2319 vom 6. Juli 1960 war zu lesen, daß sich die Bodenpreise in den Städten Englands in den letzten zwei Jahren verdoppelt und verdreifacht haben. Schuld daran sei hauptsächlich der Mangel an Bauland. Anderseits sei diese Entwicklung durch die offene Spekulation gefördert worden. Der zuständige britische Minister hat auf eine Anfrage im Unterhaus schriftlich geantwortet, die Regierung sei nicht gewillt, im Interesse einer Erweiterung des Angebotes von Bauland eine Beschränkung der «grünen Gürtel» in den Städten in Aussicht zu nehmen. «Sie ist bestrebt, die Lokalbehörden zu einer Bereitstellung von mehr Bauland außerhalb dieser ‚grünen Gürtel' zu veranlassen. Sie befürwortet eine intensivere Entwicklung der bestehenden Wohnbezirke in den Städten. Schließlich hat sie nicht die Absicht, die Preisgestaltung für Bauland durch staatliche Anordnungen irgendwelcher Art zu beeinflussen; sie sieht den Grundstückmarkt als einen freien Markt an, der sein eigenes Preisniveau zu finden habe.» Die «Neue Zürcher Zeitung» schreibt wörtlich weiter: «Während dieses Programm in seiner Gesamtheit durchaus sinnvoll erscheint, wirft die unbeschränkte Bodenspekulation doch ernste praktische Probleme auf, und es stellt sich die Frage, ob in der gegenwärtigen Entwicklung die Freiheit des Marktes nicht zur Anarchie auszuwachsen droht.»

Dänemark hat sich, wie wiederum der «Neuen Zürcher Zeitung» (Nr. 1749 vom 21. Mai 1960) zu entnehmen ist, zu gesetzlichen Eingriffen gezwungen gesehen, um den überhandnehmenden Bodenkäufen fremder, in der Hauptsache deutscher Staatsbürger entgegenzutreten. Personen, die nicht in Dänemark Wohnsitz haben, können daher nur noch mit Genehmigung des Justizministers Grundeigentum erwerben. Damit wird die Nachfrage nach Land wenigstens durch die ausländischen Interessenten gedrosselt.

Der westdeutsche Bundestag hat am 23. Juni 1960 ein Bundesbaugesetz verabschiedet, das manche für uns interessante Vorschriften enthält. Die Gemeinden werden verpflichtet, sogenannte Bauleitpläne, die aus Flächennutzungsplan und Bebauungsplan bestehen, aufzustellen, um

die städtebauliche Entwicklung in Stadt und Land zu ordnen. Gefördert werden sodann die Planungsverbände. Wenn eine Gemeinde beschließt, einen Bebauungsplan aufzustellen, zu ändern, zu ergänzen oder aufzuheben, kann sie in diesem Gebiet nicht nur Baugesuche zurückstellen, sondern eine Veränderungssperre erlassen und damit die Spekulation zurückbinden. Wenn die Veränderungssperre mehr als vier Jahre dauert, hat dann allerdings der geschädigte Bauherr Anspruch auf Schadenersatz. Wichtig ist, daß in Gebieten, in denen ein Bebauungsplan besteht, die Teilung eines Grundstückes genehmigungspflichtig ist. Der Bebauungsplan setzt die zulässige Nutzungsart verbindlich fest. Kann der Grundeigentümer sein Land nicht mehr überbauen, so hat er nur Anspruch auf Entschädigung, wenn dies das Bundesbaugesetz ausdrücklich bestimmt. Enteignungstatbestände entstehen also nur, wenn sich die Eigentumsbeschränkungen nicht im Rahmen der inhaltlichen oder sozialen Pflichtbindung des Eigentums halten. Auf unsere Verhältnisse übertragen, will das wohl heißen, daß Landwirtschaftszonen außerhalb des Bebauungsplanes ohne Entschädigung zulässig sind. Dem gleichen Ziel einer möglichst wirkungsvollen Durchführung des Bebauungsplanes dienen das Vorkaufsrecht der Gemeinde beim Verkauf von gewissen Grundstücken, die Möglichkeit der Landumlegung und der Grenzregelung und die Verpflichtung, die Erschließungsbeiträge zu bezahlen, auch wenn die Liegenschaft noch nicht überbaut wird. Zudem wird für baureife, aber noch nicht überbaute Grundstücke eine Grundsteuer von 2 % während der ersten zwei Jahre, von 2,5 % während weiterer zwei Jahre und vom fünften Jahre an von 3 % erhoben. Auch wird das Recht der Enteignung wesentlich erweitert.

Lassen sich die Beispiele von Dänemark und Deutschland ohne weiteres auf unser Land übertragen? Sicher nicht! Anderseits wäre es unklug, ausländische Erfahrungen zu übersehen und nicht wenigstens zu prüfen, in welcher Hinsicht unsere Gesetzgebung in Bund, Kantonen und Gemeinden einer Ergänzung bedarf. Gesetzgebungsverfahren beanspruchen immer lange Zeit. Wer aber Land kauft, handelt rasch. Dänemark will durch sein neues Gesetz die Nachfrage nach Bauland drosseln, Deutschland hingegen das Angebot vermehren. Der Ausgleich von Angebot und Nachfrage ist das Ziel, das auch wir anstreben müssen, damit die Grundstückpreise nicht zu sehr emporschnellen. Jede einzelne Gemeinde unseres Landes kann wenigstens mithelfen, diesem Ziel näher zu kommen, indem sie einerseits zu tragbaren Preisen möglichst viel Boden kauft, anderseits aber viel Land durch Kanalisation, Wasser, Straßen und Elektrizität erschließt. In den Richtlinien für kommunale Bodenpolitik, die die Regionalplanungsgruppe Nordwestschweiz kürzlich herausgegeben hat, wird die Gemeinde Ratschläge finden, wie sie dabei vorgehen soll. Nach der bei uns geltenden Kompetenzausscheidung werden die Gemeinden das Ziel allein nicht erreichen können; Bund, Kantone und die Wirtschaft sollten mithelfen, der übermäßigen Erhöhung der Bodenpreise zu steuern. Sie fördern damit gleichzeitig die sinnvolle Planung, die eine abgewogene Bodennutzung erstrebt, um harmonische Lebensräume zu erhalten.