

# Die Erhöhung der Bodenpreise bei uns und in andern Ländern

Autor(en): [s.n.]

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): **58 (1960)**

Heft 12

PDF erstellt am: **11.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-216122>

## **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.

## **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. Andererseits 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. Andererseits 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! Andererseits 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 Grundstückspreise 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, andererseits 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.