
blätter für ein neues bodenrecht

Zur Interpretation
der
Stadt-Land-Initiative

Erscheint
Vierteljährlich
Zehnter Jahrgang

Herausgegeben von der
Schweizerischen Gesellschaft
für ein neues Bodenrecht



SCHWEIZERISCHE GESELLSCHAFT FUER EIN NEUES BODENRECHT SGNB

Unserer Gesellschaft geht es

- um die öffentliche Diskussion der derzeitigen Bodenrechtsordnung,
- um die Vereinigung all jener, die bestrebt sind, die gegenwärtige Bodenrechtsordnung durch ein rechtsstaatlich-demokratisch verwaltetes und breit gestreutes Boden-Nutzungsrecht abzulösen,
- um die Ueberführung der Bodenrente (also arbeitsloser Vermögensbildung) an die Allgemeinheit.

Dabei sollen in einem gerechten Ausgleich

- sowohl die Bedürfnisse des einzelnen nach persönlicher Freiheit und Selbstentfaltung
- als auch jene des öffentlichen Wohls,
- als auch die ökologischen Notwendigkeiten ausreichend berücksichtigt werden.

Die Gesellschaft ist parteipolitisch neutral. Sie möchte sowohl beruflich wie politisch ein möglichst breites Spektrum umfassen.

Präsident: Prof.Dr.Heinrich Ott,Nationalrat, Bottmingen

Sekretär: Christian Wyss, Fürsprecher, Bern

EDITORIAL

STUNDE DER UNWAHRHEIT

Die Stunde der Wahrheit für die STADT-LAND-INITIATIVE ist gekommen. Endlich, endlich hat sich der Bundesrat dazu bequemt, die langerwartete Abstimmung doch noch 1988 durchzuführen. Am 3./4. Dezember findet diese nun statt, 5 ½ Jahre nach der Einreichung!

Taktische Manöver innerhalb der Bundeshausmechanik sind verantwortlich für das Vorgehen des Bundesrates. Auf Druck des Bauernverbandes wird auf den Herbst hin noch die Botschaft zum bäuerlichen Bodenrecht herausgegeben, auch in Sachen Revision Raumplanungsgesetz will man auf indirekte Art und Weise Druck auf die Abstimmung ausüben und den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern mit Expertenentwürfen ein X für ein U vormachen. Denn wenn auch diese Entwürfe einiges bieten werden (wenn überhaupt, vgl. Beitrag zur Revision RPG in diesem Heft!), werden sie in der parlamentarischen Debatte die Zähne verlieren. So gesehen fragt es sich denn auch, ob die Bundeshaustaktik ihr Ziel erreichen wird. Je länger je mehr Leute sind skeptisch geworden gegenüber derartigen Versprechungen und werden nicht so ohne weiteres die Katze im Sack kaufen und dafür die Stadt-Land-Initiative ablehnen. Im Gegenteil: es wird immer klarer, dass nur die SLI eine Grundlage für wirkliche Revisionen ist.

Die Initianten haben zumindest eine Genugtuung durch das lange Hinausschieben: der Abstimmungskampf konnte minutiös vorbereitet werden; das bescheiden dotierte Sekretariat ist heute startbereit für einen aktiven und guten Abstimmungskampf. Gleichzeitig ist aber auch die Problematik von Bodenrecht und Landschaftszerstörung verstärkt ins Bewusstsein der Bevölkerung gerückt. Das zeigt das grosse Interesse an der SLI und die in den Medien beginnende breite Debatte über die Bodenfrage.

Die Initianten haben sich auch im Detail gut vorbereitet. Allen Kritiken am Initiativtext wurde nachgegangen. Man hat sie ernst genommen und sich damit auseinandergesetzt. Zeuge von dieser selbstkritischen Diskussion ist in diesem Heft der Beitrag von Regula Mader, Mitarbeiterin auf dem Sekretariat der Initiative. In monatelanger Arbeit wurden diese Erläuterungen und Betrachtungen zusammengetragen und stellen das Rüstzeug für eine fundierte Debatte dar.

Die bisherigen Gegner machen es sich da wesentlich einfacher. Bereits läuft seitens der Hauseigentümerverbände, der Wirtschaftskreise und des Rechtsbürgertums eine Kampagne nach bewährtem Muster ab. Man zieht ein bisschen die Register des Kommunismus, der Bodenverstaatlichung, der Wohnungsnot, der Abschaffung von Tausenden von Arbeitsplätzen, etc. Kurz: einmal mehr wird mit primitiver Angstmacherei operiert, ohne dass differenziert auf die Initiative selbst eingegangen würde. Selbst der sich als seriös gebende Ex-Chefbeamte, FDP-Nationalrat und Wirtschaftslobbyist J.C. Bonny verliert an der SLI endgültig seine Glaubwürdigkeit, indem er behauptet, die Initiative bedeute die Verstaatlichung des Wohnungswesens...

Die Stunde der Wahrheit ist also gekommen. Die Wahrheit für jene, die endlich genug haben von Lügenpropaganda und Schwarzweissmalerei - und die Stunde der Unwahrheit für diejenigen, die keine Argumente finden können.

Michael Kaufmann

ZUR INTERPRETATION DER STADT-LAND-INITIATIVE

Regula Mader

Am 4. Dezember dieses Jahres kommt die Stadt-Land-Initiative zur Volksabstimmung. Sie ist die letzte Chance dieses Jahrhunderts, eine Veränderung des bestehenden Boden-UN-rechts durchzusetzen. Immer wieder hat sich an Veranstaltungen zur Stadt-Land-Initiative gezeigt, dass Unklarheiten, Probleme in bezug auf die Interpretation und Auslegung der Initiative bestehen. Im nachfolgenden Artikel sollen nun die hauptsächlich aufgetauchten Auslegungsprobleme aufgegriffen und die Stellung der InitiantInnen dazu klargestellt werden. Der Artikel stützt sich teilweise auf die schon in diesen Blättern (Heft Nr. 9, August 1981) erschienenen Artikel von Christian Wyss ab. Er versucht jedoch gerade auch für die in

den neuesten Diskussionen und Gesprächen aufgetauchten Probleme eine Lösung aufzuzeigen.

VORBEMERKUNG

Die Stadt-Land-Initiative führt neue, interpretationsbedürftige Begriffe ein, die flexibel gehandhabt und interpretiert werden können (z.B. Bedarfsnachweis). Im nachfolgenden Artikel wird die Stellung der InitiantInnen dazu festgelegt. Natürlich stehen dem Parlament - bei Annahme der Initiative - auch andere Interpretationsmöglichkeiten offen ...

Der Artikel ist in drei Hauptpunkte aufgeteilt, die sich wegen der Komplexität der Materie zum Teil jedoch überschneiden werden:

- 1- Eigentumsfragen/Eigengebrauch und Bedarfsnachweis
- 2- Situation auf dem Wohnungs(bau)markt
- 3- Raumplanungsfragen/Stellung der Gemeinden

1. EIGENTUMSFRAGEN/EIGENGEBRAUCH UND BEDARFSNACHWEIS

ZUR EIGENTUMSFRAGE ALLGEMEIN

Die Stadt-Land-Initiative steht grundsätzlich auf dem Boden des *Eigentums*, wie dies in Absatz 1 des Artikels 22ter der Bundesverfassung festgeschrieben ist. Sie anerkennt die Verteilung und den Bestand des Grundeigentums, wie sie heute vorliegen. Die vollen Eigentumsrechte sind garantiert. Durch die Stadt-Land-Initiative

wird niemand enteignet. Die durch die Stadt-Land-Initiative vorgeschlagenen Verfügungsbeschränkungen (Eigengebrauch/-Bedarfsnachweis) wirken nur in Zukunft.

Grundsätzlich steht somit die Eigentumsbildung allen offen. Dem Eigentum kommt jedoch durch die Einschränkung der potentiellen Nachfragerinnen und Nachfrager eine bestimmte Funktion zu: Eigentum ist damit nicht mehr eine Frage des Besitzes, sondern auch eine bestimmte Qualität des Besitzens. Anders gesagt: Das Eigentum bekommt hinsichtlich der Nutzung des Bodens einen sozialpflichtigen Aspekt.

REINE KAPITALANLAGE:

Reine Kapitalanlage tätigt, wer den Boden nicht selber bewirtschaftet oder ein Haus nicht selber bewohnt, sondern im Interesse Dritter, als VermieterIn, VerpächterIn oder sogar treuhänderisch, handelt (vgl. dazu die entsprechende Bundesgerichtspraxis: BGE 104 Ib 141 ff., 102 Ib 134 ff.). Eine entsprechende Bestimmung ist heute bereits für Personen im Ausland in Kraft (vgl. Art. 6 Abs. 3 BewB, sog. Lex Furgler). Durch diese negative Umschreibung des Eigengebrauchs soll der Ausführungsgesetzgebung eine Schranke gesetzt werden.

Klare Kriterien, die die Eigentumsbildung beeinträchtigen, sind der Grundstückerwerb zur reinen Kapitalanlage und kurzfristigen Weiterveräußerung (Art. 22ter Ziff. 2).

Pauschalisierungen, die der Stadt-Land-Initiative einen "Frontalangriff auf das Grundeigentum" vorwerfen, sind in jeder Hinsicht fehl am Platz und unhaltbar. Im Gegenteil erleichtert die Stadt-Land-Ini-

tiative einer grösseren Schicht von NachfragerInnen den Zugang zum Boden und bewirkt somit eine breitere Eigentumsstreuung.

KURZFRISTIGE WEITERVERÄUSSERUNG:

Das Verbot der kurzfristigen Weiterveräußerung bezweckt, spekulativen Zwischenhandel auszuschalten. Die Lex Furgler arbeitet heute mit 5-jährigen Veräußerungsverboten für Wohneigentum und 10-jährigen für Gewerbeigentum (vgl. Art. 17 Abs. 2 Bst. a und b BewV, vgl. zudem landwirtschaftliches Bodenrecht z.B. 10-jährige Sperrfrist Art 218 ff OR).

ERWERB ZU EIGENGEBRAUCH BEI NACHGEWIESENEM BEDARF

ZUM EIGENGEBRAUCH

Eigengebrauch können sowohl natürliche wie auch juristische Personen geltend machen. Bei natürlichen Personen ist es unproblematisch festzustellen, wer EigengebraucherIn ist und wer nicht; Eigengebrauch an Wohnungen ist relativ einfach zu umschreiben. Der Vorentwurf zu einem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht liefert hier erste Anhaltspunkte: "Selbstbewirtschafter eines landwirtschaftlichen Gewerbes oder Grundstückes ist, wer darauf selber arbeitet, um ein Einkommen aus der Landwirtschaft zu erzielen. Der Selbstbewirtschafter eines landwirtschaftlichen Gewerbes muss für die Betriebsführung als geeignet erscheinen. Bei der Beurteilung werden die Fähigkeiten des Ehegatten mitbe-rücksichtigt." (Art. 6). Auch in der Landwirtschaft stellt sich somit kaum ein Problem bei der Definition von Selbstbewirtschaft-

terInnen. Nur wer selber pflügt, sät, erntet, usw. kann als SelbstbewirtschafterIn in Frage kommen. (vgl. Art. 22ter Abs. 3 der Initiative).

Hingegen ist es schwieriger, Eigengebrauch bei *Mehrfamilienhäusern* zu umschreiben. Zwei Wege stehen offen: Der Erwerb eines Hauses als Eigentum gemäss den Kriterien der Initiative oder die Vermietung im Sinne der Preisgünstigkeit. Wohnungen in Mehrfamilienhäusern müssen demgemäss preisgünstig vermietet oder als Eigentumswohnungen verkauft werden. Der Kauf ganzer Mehrfamilienhäuser im Sinne des Eigengebrauchs bleibt praktisch echten Mietergenossenschaften vorbehalten.

Im *Gewerbesektor* kann ein Unternehmen Eigengebrauch geltend machen, wenn es ein Grundstück im wesentlichen als Betriebsstätte erwirbt. Voraussetzung ist, dass der/die ErwerberIn des Grundstücks tatsächlich an der Leitung des betreffenden Betriebs beteiligt ist. Dazu geben wiederum das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland sowie die bundesgerichtliche Praxis klare Richtlinien. Es ist schwierig, in diesem Bereich eine allgemeingültige Regelung zu finden. Dem Gewerbe sollte jedoch ganz bestimmt eine *Expansionsreserve* zum Ausbau des Geschäftes zugestanden werden. Die InitiantInnen stellen sich diese in einer Höhe von ca. 40-50% vor. Eine quantitative Grenze sollte also gesteckt werden.

Der Eigentumsanteil bei Geschäftsliegenschaften ist schon heute vergleichsweise hoch. Diese Tendenz zum Eigentum kann bei Gewerbeliegenschaften nur begrüsst werden, eine gute Möglichkeit besteht jedoch durch die genossenschaftliche Besitzform. Genossenschaftliches Eigentum eignet sich sehr gut für Geschäftszwecke. Durch die Stadt-Land-Initiative werden sich mit der Zeit neue Preise auf dem

Markt einpendeln. Für Geschäftsmieterinnen und -mieter wird es dann auch einfacher sein, sich zusammenzuschliessen.

Nicht als Eigengebrauch würde der Erwerb zur Überbauung und Weiterveräusserung oder das Überlassen von Wohnraum ohne hotelmässige Dienstleistungen gelten.

ZUM BEDARFSNACHWEIS

Der *Bedarfsnachweis* stellt eine Eingrenzung des Eigengebrauchskriteriums dar. Er ermöglicht grundsätzlich eine quantitative Begrenzung des Liegenschaftserwerbs. Das Kriterium des Bedarfsnachweises ist unzertrennbar mit dem Eigengebrauch verbunden. Die Ausführungsgesetzgebung hat zu konkretisieren, ob der Bedarfsnachweis mittels eines Bewilligungsverfahrens im Einzelfall oder im Rahmen eines Einspracheverfahrens erbracht werden muss.

Im Bereich der *Wohnnutzung* muss die Gesetzgebung eine klare Grenze ziehen. So stellt sich hier vorallem die Frage nach den Kriterien für Zweit- und Ferienwohnungen. Der Erwerb einer Zweitwohnung soll weiterhin möglich sein, doch stellen sich die InitiantInnen eine Beschränkung folgendermassen vor: Die Zweitwohnung muss mindestens während der Hälfte des Jahres bewohnt sein. Ist dies durch die EigentümerInnen selber oder durch Eigenvermietung nicht möglich, so muss die Zweitwohnung dem Fremdenverkehrsamt des Ortes zur Weitervermietung im Sinne der Preisgünstigkeit von Wohnraum zur Verfügung gestellt werden.

Wer ein Grundstück zu gewerblichen Zwecken erwerben will, muss seinen Bedarf aufgrund des branchenüblichen Flächenbedarfs pro Arbeitsplatz begründen. Wird ein höherer Bedarf angemeldet, so muss die entscheidende Behörde diese Prognosen

überprüfen und allenfalls Frist ansetzen, innert welcher die Überbauung realisiert werden muss. Damit soll der Erwerb von langfristigem Reserveland verhindert werden. Hingegen soll - wie oben ausgeführt - der Erwerb von Land als Expansionsreserve im Rahmen von ca. 50% möglich sein. Mit dem Kriterium des Bedarfsnachweises kann damit auch dem landwirtschaftlichen Güteraufkauf der Riegel geschoben werden. Durch die Einführung des Bedarfsnachweises ist wohl ein gewisser Aufwand an Abklärungen zu erwarten. Hingegen können in andern Bereichen, so z.B. im Bereich der Baubewilligungen gewisse Schranken abgebaut werden. Eine wirksame Durchsetzung des Eigengebrauchskriteriums ohne Bedarfsnachweis ist kaum möglich, soll die Stadt-Land-Initiative wirksam greifen.

WAS HEISST ERWERB?

Als Erwerb gilt - nach Auffassung der InitiantInnen - nicht nur Kauf, sondern jede Handänderung, Schenkung, Begründung von Miteigentum, Erwerb von Baurechten, Nutzniessungen, Wohnrechten, Kaufs-, Verkaufs- und Rückkaufsrechten an Grundstücken, Kapitalanteilen von Gesellschaften, deren Vermögen ganz oder überwiegend aus Grundstücken bestehen sowie der Erwerb weiterer Rechte, mit denen nach Inhalt und Umfang ähnliche wirtschaftliche Zwecke wie mit dem Grundstückerwerb erreicht werden (Treuhandgeschäfte, Kombinationen von Hypothek und Nutzungsrecht etc.) und der Erbgang.

Obschon die Initiative diese Fragen offenlässt, erscheint die konsequente Anwendung gemäss diesen Ausführungen nichts als logische Folge zu sein.

ZUM ERBGANG:

Der Initiativtext lässt offen, ob der Erbgang zum Erwerb gezählt werden soll oder nicht. Die InitiantInnen sind der Meinung, dass auch der Erbgang zum Erwerb gezählt werden muss. Im Gesetz ist jedoch eine grosszügige Übergangsregelung festzulegen. So könnte grundsätzlich eine 10-jährige Übergangsfrist gelten. In besonderen Fällen (z.B. in der Landwirtschaft) wäre es zudem möglich, eine Verlängerung dieser Frist bis zum 25. Altersjahr des zur Selbstbewirtschaftung gemäss Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht berechtigten Erben zu erwirken. Während dieser Übergangsfrist soll der Eigentümer jedoch verpflichtet werden, das Heimwesen im Sinne der Preisgünstigkeit der Initiative zu verpachten. Dieselben Kriterien könnten bei Gewerbeliegenschaften angewendet werden. Das Erbrecht bleibt als Vermögensrecht unangetastet, die Nutzungsverpflichtungen nach Stadt-Land-Initiative bleiben jedoch bestehen.

WAS GESCHIEHT BEI WEGFALL DES EIGENGEBRAUCHS?

Bei Wegfall des Eigengebrauchs (sei es zu Lebzeiten des Erwerbers oder durch Erbgang) müssen Regelungen gefunden werden, die einer Zweckentfremdung Einhalt gebieten.

In Städtischen Gebieten tritt automatisch das Kriterium der Bereitstellung preisgünstiger Wohnungen in Kraft. Kann also der/die EigentümerIn ein Haus (eine Wohnung) nicht mehr selber bewohnen, so ist er/sie verpflichtet, dieses preisgünstig an eine/n Eigengebraucher/in zu vermieten

oder es allenfalls zu verkaufen (Art. 22ter Abs. 2 der Initiative).

Bei Gewerbeliegenschaften wird die entscheidende Behörde zuerst prüfen, ob das Kriterium des Bedarfsnachweises zur Erstellung oder zum Kauf eines Neubaus immer noch erfüllt ist oder nicht. Ist der Bedarfsnachweis nicht gegeben und fällt die alte Liegenschaft nicht in die Expansionsreserve, so wäre der Eigentümer verpflichtet, die Liegenschaft zu veräußern.

Bei landwirtschaftlichen Grundstücken führt die Aufgabe der Selbstbewirtschaftung letztlich ebenfalls zum Veräußerungszwang. Hier sehen die InitiantInnen wiederum eine Übergangsfrist vor. Fällt die Selbstbewirtschaftung nach beispielsweise 25 Jahren nach Erwerb des Grundstückes weg, so ist der Besitzstand garantiert, es besteht hingegen eine Verpachtungspflicht (25-jährige Frist im Sinne von Art. 619 ZGB). Spätestens bei der nächsten Handänderung greifen die Voraussetzungen der Stadt-Land-Initiative. Wichtig gerade bei landwirtschaftlichen Grundstücken ist eine gute Kontrolle durch den Grundbuchführer, ein Bodenamt (vgl. neues Pachtrecht) oder durch die Ackerbaustelle. Direkt Betroffenen und den zuständigen landwirtschaftlichen Organisationen sind dabei Einsprache- und Klagerecht einzuräumen.

2. SITUATION AUF DEM WOHNUNGS(BAU)MARKT MIETERINNEN-/PENSIONSKASSENPROBLEMATIK

EINFLUSS DER STADT-LAND-INITIATIVE AUF DIE LIEGENSCHAFTSPREISE UND MIETEN

Die Stadt-Land-Initiative bewirkt eine Beschränkung der Nachfrage auf dem Boden-

markt. Durch das Verbot der reinen Kapitalanlage und der kurzfristigen Weiterveräußerung werden nur noch jene NachfragerInnen auf dem Bodenmarkt aktiv sein, welche eine Liegenschaft, ein Heimwesen selber bewohnen oder bewirtschaften wollen. Diese NachfragerInnen garantieren dank der Erfüllung des Kriteriums des Bedarfsnachweises eher für einen qualitativ besseren Umgang mit dem Boden. Durch diese Beschränkung der Nachfrage auf dem Bodenmarkt auf echte NachfragerInnen wird sich der Bodenmarkt entkrampfen, der Zugang erleichtert und die Bodenpreise werden zumindest stabilisiert. Dies wiederum bringt eine Stabilisierung der Mietzinse. VermieterInnen werden ein grösseres Interesse haben, ihre Liegenschaft gut zu unterhalten oder den BewohnerInnen mehr Spielraum zur Gestaltung einräumen. EigennutzerInnen lassen ihre Häuser nicht verkommen. Die bestehenden Nutzungen können dank verminderter Nachfrage eher erhalten werden, sei es, dass die Wohnungen als Eigentumswohnungen verkauft oder preisgünstig vermietet werden. Die Nutzungs- und Sozialstrukturen im Quartier werden damit aufgewertet.

WAS HEISST PREISGÜNSTIGER WOHNUNGSBAU?

Das Kriterium der Preisgünstigkeit bildet eine Ausnahme vom Eigengebrauch. Dieser Begriff wird auch in Art. 13a BewV (Verordnung zur Lex Furgler) verwendet und verweist auf die Wohnbauförderungsgesetzgebung. Die hier festgelegten Kriterien könnten Modellcharakter für die Stadt-Land-Initiative-Ausführungsgesetzgebung haben, müssten jedoch generalisiert werden. In Ausführung zur Verordnung zum Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz hat das EVD Richtlinien der Preisgünstigkeit verordnet. Die Preisgünstigkeit wird mittels Erstellungskostengrenzen nach

Normalbelegung, gemessen in Personen pro Haushalt, in Berücksichtigung des Nutzwertes der Wohnung und der Wohnlage festgesetzt.

Die nach der Stadt-Land-Initiative in der Ausführungsgesetzgebung festgelegte Rendite könnte etwas flexibler zwischen 6% und 8% betragen. Die zugelassene Rendite muss jedoch so festgelegt werden, dass die Erhaltung und Sanierung der Liegenschaften gewährleistet sind. Bereits heute geht der Trend bei den Pensionskassen in Richtung Aufkauf und Sanierung von Altbauten. Dies bedeutet nach den Vorstellungen der InitiantInnen für die Pensionskassen gegenüber der heutigen Praxis keine massive Einschränkung, begrenzt aber die Renditeerwartungen gewisser preistreibender Immobilienfirmen. Dies liegt nicht nur im Interesse der MieterInnen, sondern auch im Interesse der Bauträger selbst. Solange die Wohnungsknappheit (z.B. Leerwohnungsbestand in der Stadt Bern 0,17%) anhält, dient das Kriterium der Preisgünstigkeit einer wünschbaren Kanalisierung des Bodennachfragekapitals in den preisgünstigen Wohnungsbau.

Um die Preisgünstigkeit der Wohnungen sicherzustellen, wird eine gewisse Kontrolle unumgänglich sein. Diese wird sich an die in Art. 45 WEG bereits heute vorgesehene Mietzinskontrolle anlehnen. Die Initiative verlangt jedoch keine Mietzinskontrolle im traditionellen Sinn der Mietervereinigungen, wird aber indirekt (durch Marktregelung und Kontrollen) eine Mietzinsbeschränkung mit sich bringen.

AUSWIRKUNGEN DER STADT-LAND-INITIATIVE AUF DIE WOHNBAUTÄTIGKEIT? WO SOLLEN DIE PENSIONSKASSEN IHR GELD ANLEGEN?

Die Stadt-Land-Initiative verhindert die Anlage von Vorsorgegeldern etc. in den

Boden bez. in den Wohnungsbau nicht. Sie schreibt lediglich vor, dass preisgünstiger Wohnungsbau betrieben werden muss. Zudem macht die Stadt-Land-Initiative nur im Bereich nicht erschlossener Bauzonen einen Eingriff in die zur Verfügung stehenden Baugebiete. Dies ist planerisch sinnvoll, da in den Jahren der Hochkonjunktur Bauzonen für 10 - 12 Millionen Einwohner/innen geschaffen wurden, die natürlich nie alle überbaut werden können. Ebenso gehört nicht erschlossenes Land, auch nach eidgenössischem Raumplanungsgesetz (Art. 15) nicht mehr unbedingt in die Bauzone. Zudem stellt sich heute die volkswirtschaftliche Frage, wieviel angesichts der Bevölkerungsstagnation und der schon recht grossen durchschnittlichen Wohnfläche pro Kopf der Bevölkerung noch gebaut werden soll. Die Bauwirtschaft darf und kann nicht von einem uneingeschränkten Wachstum ausgehen.

Bereits in der heutigen Praxis legen die Pensionskassen rund 20% ihrer Kapitalien in Immobilien an. Diese können gemäss der Stadt-Land-Initiative nach wie vor angelegt werden, jedoch eben unter den Bedingungen der Preisgünstigkeit. Zudem entsteht, wie Prof. Henner Kleinewefers von der Universität Freiburg in seiner Untersuchung über die Initiative ("Bemerkungen zur Stadt-Land-Initiative aus volkswirtschaftlicher Sicht", Freiburg 1986) feststellt, *"ein neuer Kreditbedarf seitens der nach der Initiative berechtigten Liegenschaftskäufer (...). Statt in Liegenschaften können die institutionellen Anleger ihr Geld nun im erforderlichen Umfang im Hypothekarkredit anlegen. Damit ist auch das Problem der Anlagelternative quantitativ erledigt."* Zudem ist auch eine gewisse Verlagerung zu Wertpapieren (Obligationen, Aktien etc.) denkbar. Für Kleinewefers viel bedeutsamer ist, *"dass sich speziell die*

zweite Säule der Schweizerischen Altersversicherung in einer Fülle von Punkten volkswirtschaftlich höchst nachteilig auswirkt." Kleinewefers schliesst dieses Kapitel mit dem Satz: "Es wäre fatal, wenn die zweite Säule, einfach weil sie nun einmal da, wenn auch mehr und mehr umstritten ist, auch noch als Verhinderungsargument in andern Fragen der Politik dienen würde."

3. RAUMPLANUNGSFRAGEN/STELLUNG DER GEMEINDEN

ZUR RÜCKZONUNGSWIRKUNG DER STADT-LAND-INITIATIVE

Nach der Stadt-Land-Initiative werden die Bauzonen aufgrund des Erschliessungskriteriums neu definiert. Nicht erschlossenes Bauland (also landwirtschaftlich genutzter Boden in der Bauzone, der nicht erschlossen ist) wird eingeschränkt werden (nach unseren Schätzungen ca. 50'000-80'000 ha werden Landwirtschaftsgebiet). Art. 22ter Abs. 3 definiert als erstes das Landwirtschaftsgebiet. Dieser Artikel bildet somit die direkte Grundlage für eine Neudefinition der Bauzonen im bestehenden Raumplanungsgesetz (RPG). Art. 16 RPG umschreibt heute Landwirtschaftszonen als Gebiet, das sich für die landwirtschaftliche Nutzung oder den Gartenbau eignet oder im Gesamtinteresse landwirtschaftlich genutzt werden soll. Bauzonen umfassen gemäss Art. 15 RPG Land, das sich für die Überbauung eignet und weitgehend überbaut ist oder voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird. Entgegen diesen baufreundlichen Bestimmungen des Raumpla-

nungsgesetzes stellt der Initiativtext auf den Status quo der Erschliessung ab. Damit gelten unerschlossene Parzellen selbst dann als Landwirtschaftsgebiet, wenn sie als Bauland eingezont sind. Was als baureif erschlossen gilt, legt bereits heute die bundesgerichtliche Rechtssprechung fest. Die StadtLand-Initiative unternimmt damit eine klare Abgrenzung von Bauland und Landwirtschaftsland. Dies ist insofern wichtig, als damit die Aktivität des Bodenmarktes und der Bautätigkeit auf die bestehende Siedlungsfläche zurückgelenkt wird. Zudem gibt diese Abgrenzung einen gewissen Druck auf das erschlossene, gehortete Bauland, das damit leichter der Überbauung zugeführt werden kann.

REALERSATZ?

Wichtig zum Schutze des Landwirtschaftsgebietes ist die Pflicht, bei materieller Enteignung Realersatz zu leisten. Diese Vorschrift erschwert die Erstellung landraubender Werke ausserhalb des Siedlungsgebietes und verpflichtet die öffentliche Hand zu einer Bodenpolitik, welche Realersatz ermöglicht. Die Realersatzklausel schiebt somit einen Riegel gegen hemmungslose Zweckentfremdung von nicht als Bauland erschlossenem Kulturland. Die Stellung der Gemeinden gegenüber unerwünschten Infrastrukturprojekten wird gestärkt. Bereits im heutigen Erbrecht (ZGB Art. 466) fällt eine Erbschaft an den Kanton bzw. die Gemeinde, wenn der Erblasser keine Erben hinterlässt. Damit ist die Realersatzklausel nicht der absolute Sperriegel zur Realisierung öffentlicher im Landwirtschaftsgebiet.

Wichtig ist zudem, dass die Stadt-Land-Initiative nur die bereits realisierte

Nutzung bei Abzonungen entschädigt und nicht bloss Gewinnerwartungen. Somit entstehen den Gemeinden keine Riesenaufwendungen mehr, da sie nur Erschliessungskosten und andere bereits gemachte Aufwendungen entschädigen müssen. Für Gemeinden besteht aber jederzeit die Möglichkeit, ein Gebiet neu zu erschliessen und einzuzonen, jedoch aufgrund eines demokratischen Planungsprozesses.

VERUNMÖGLICHT DIE STADT-LAND-INITIATIVE DIE PLANUNG? IST DIE STADT-LAND-INITIATIVE RAUMORDNUNGSEHEMMEND?

Durch die Redimensionierung der heute viel zu grossen Bauzonen müssen die Gemeinden aufgrund der heutigen Anschauungen wieder von Grund auf neu planen. Die Initiative schafft die die Grundlage einer neuen, den sparsamen Umgang mit dem Boden verpflichteten Planungspolitik. Als juristische Personen unterliegt auch die öffentliche Hand den Kriterien von Eigengebrauch und preisgünstigem Wohnungsbau. Dabei wären jedoch weitergehende Grundlagen betreffend dem Eigengebrauch zu definieren. Im Normalfall könnte nach Meinung der InitiantInnen der Eigengebrauch der Gemeinde nachgewiesen sein, wenn ein konkreter Bedarf (z.B. Projekt für einen Schulhausbau) vorliegt. Im Zusammenhang mit einem mittelfristigen Planungshorizont sind damit Reservelandbildungen absolut möglich. Die Stadt-Land-Initiative hebt die Ortsplanung nicht auf, die Gemeinden haben aber die Chance, mittels eines demokratischen Prozesses eine andere Planungspolitik durchzuführen. Schwerpunkte der Ortsplanung müssen und können anders gesetzt werden.

MEHRWERTABSCHÖPFUNG

Mehrwerte, die dem Eigentümer ohne sein eigenes Zutun erwachsen, sind unverdient und gehören der Allgemeinheit. Das System der Mehrwertabschöpfung muss mit den bestehenden kantonalen Steuern und Abgaben gekoppelt werden (Grundstückgewinnsteuer, Handänderungsabgabe). Damit wird eine einheitliche Bundesregelung erschwert. Es könnten gefährliche Lücken entstehen. Die Mehrwertabschöpfung soll deshalb durch die Kantone erfolgen, die jedoch die Gemeinden dazu ermächtigen können. Wozu diese abgeschöpften Mehrwerte zu verwenden sind, wird die Ausführungsgesetzgebung vorschreiben. Nach Ansicht der InitiantInnen könnten solche Mehrwerte z.B. als Einkommensausgleich für die Landwirtschaft oder für Mietzinsvergünstigungen bei Wertverminderungen eingesetzt werden.

Die Stadt-Land-Initiative ermöglicht den Gemeinden zudem durch die Kriterien der bereits realisierten Nutzung und der Mehrwertabschöpfung, eine sinnvollere Ortsplanung durchzuführen. Nicht zuletzt: Die Gemeinde kann auch als Käuferin zur Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum auftreten. Die Stadt-Land-Initiative ist somit eine grosse Chance für die Gemeinden, eine bewusstere Planungspolitik durchzuführen.

SCHLUSSBEMERKUNG

Wie bereits am Anfang festgehalten worden ist, werden in diesem Artikel nicht alle Unklarheiten im Zusammenhang mit der Auslegung der Stadt-Land-Initiative aus dem Weg geräumt. In einer der nächsten Num-

mern der "Blätter für ein neues Bodenrecht" wird auf weitere offene Fragen eingegangen werden.
Ein erster Schritt ist getan!

Der Initiativ-Text:

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.

PRESSESPIEGEL + KOMMENTAR

ARGUMENTE VON GEGNERN DER STADT-LAND-INITIATIVE IM SPIEGEL VON ZEITUNGSBERICHTEN

Vor ziemlich genau zwei Jahren wurde die Stadt-Land-Initiative von der Kommission des Nationalrates behandelt. Damals hiess es, die Initiative sei "zu starr", und im einzelnen wurden ähnliche Gründe genannt wie im folgenden. Damals standen noch Gegenvorschläge zur Debatte. Es lohnte sich also noch, differenziert zu argumentieren. Die Ausgangslage für den Abstimmungskampf ist anders. Der Entscheid über "alles oder nichts" lässt eine Propaganda erwarten, in der Argumente wenig zählen und extreme Uebertreibungen dominieren. Einige Beispiele dafür finden sich schon in den folgenden Zeitungsberichten.

S.W.

Die eben verflossene Ständeratsdebatte zum neuen Mietrecht bestätigt die Tendenz, an den herrschenden Verhältnissen nicht zu rütteln. Der Schweizerische Hauseigentümerverband (SHEV) ist auch mit der ganz abgeschwächten Revision des Mietrechts nach der Art des Ständerates "unzufrieden" (Tages-Anzeiger, 13.6.88). Der demokratische Entscheid für die Erneuerung des Mietrechts, d.h. für eine Stärkung der Stellung des Mieters wird offenbar nicht akzeptiert, sondern als ein "schwerer Angriff auf das private Haus- und Grundeigentum" betrachtet (Nordschweiz/Basler Volksblatt 13.6.88).

Von der Delegiertenversammlung des SHEV berichtete am 16.6.88 ein "mrv. Kriens, Mitte Juni":

"Laut Feldmann (Präsident des SHEV, S.W.) wäre es falsch, 'im Vertrauen auf die Besonnenheit des schweizerischen Stimmbürgers untätig den Abstimmungstermin abzuwarten', da die Schweizerinnen und Schweizer gemäss einer re-

präsentativen Umfrage zu wenig wüssten. 'Dies ist in Anbetracht der geschickt hinter scheinbar harmlosen Formulierungen versteckten, aber äusserst gravierenden Auswirkungen der Initiative sehr gefährlich', betonte Feldmann.

Peter Clavedetscher (Direktor des Schweizerischen Gewerbeverbandes, S.W.) stellte sein Referat unter den Titel 'Frontalangriff auf das Privateigentum'. Das 1983 mit 112 430 Unterschriften eingereichte Volksbegehren übe einen massiven Zwang zur Veräusserung von Grundeigentum aus. Seit 1969 die Eigentumsgarantie in der Bundesverfassung festgeschrieben worden sei, gehe es mit dieser Freiheit 'massiv bergab'. Die vorliegende Initiative wolle den Erwerb von Grundeigentum ausser zum Eigengebrauch oder zur Erstellung preisgünstiger Wohnungen verbieten.

'Wer eine Wohnung oder ein Haus bewohnen will, muss einer staatlichen Instanz beweisen, dass dies notwendig ist', erklärte Clavedetscher. Dies alles sei aber nur 'mit einem raffiniert ausgeklügelten und engmaschigen Denunziantentum' zu überwachen. 'Für das Gewerbe ist der Initiativtext gleichzusetzen mit dem Todesurteil', weil sich die gewerbliche Wirtschaft Eigentum nicht immer leisten könne und auf die Möglichkeit der Miete angewiesen sei. Besonders junge gewerbliche Unternehmer würde die Initiative daran hindern, selbständig zu werden. 'Da Grundstücke nicht mehr zu Zwecken reiner Kapitalanlage erworben werden dürfen, ist der Grundstückserwerb durch institutionelle Anleger praktisch verunmöglicht', meinte Clavedetscher, oder aber das Geld fliesse, mit entsprechend mehr Risiko, ins Ausland. Dabei seien viele Mieter sich nicht bewusst, 'dass sie selbst es sind, die die Nachfrage nach Grund und Boden über die Pensionskassengelder verstärken, damit die Preise in die Höhe treiben und somit die Nutzniesser des eigenen Mietzinses sind'."

Vom Referat Clavedetscher berichtete das Blatt "Nordschweiz/Basler Volksblatt":

"Die Grundeigentümer würden nicht enteignet, aber ihr Eigentum würde ihnen so zur Last gemacht, dass sie es von selbst preisgäben. Der revolutionäre Wandel vom Grundeigentum, der Grundlage der Freiheitsrechte, zum sozialistischen Nutzungseigentum hätte einen viel rascheren Erfolg als die meisten anderen Revolutionen der Menschheitsgeschichte."

Der Direktor des Schweizerischen Gewerbeverbandes befindet sich mit der letzten Aussage durchaus im gleichen Boot mit Erzbischof Lefebvre und dessen Anhängern, denen auch die "Revolutionen der Menschheitsgeschichte" ein Greuel sind.

Ahnliche Töne aus den kantonalen Sektionen des Hauseigentümerverbandes, etwa aus Nidwalden (LNN, 11.4.88): Rolf Nötzli (Präsident des Nidwaldner Hauseigentümerverbandes: "Man müsse sich klar vor Augen führen, dass eine Annahme 'zu einer völligen Zerstörung der geltenden Eigentumsordnung' führen würde", und "Die Stadt-Land-Initiative, der Wolf im Schafspelz, bringt keine Lösung und ist mit unserer Rechtsidee unvereinbar."

Oder aus dem Thurgau:

"Die Stadt-Land-Initiative komme einem Frontalangriff auf die Marktwirtschaft gleich und bedeute auch einen Angriff auf den liberalen Staat. Diese warnenden Worte von Hanspeter Götte, Direktor des Schweizerischen Hauseigentümerverbandes (SHEV), fanden an der Delegiertenversammlung des Thurgauischen Hauseigentümerverbandes vom Donnerstag abend im Schloss Hagenwil lauten Beifall.

Die Stadt-Land-Initiative sei der bisher radikalste Ansatz zur Revolutionierung des Bodenrechts in der Schweiz, meinte Götte. Die Initiative wolle das verfassungsmässig verankerte Eigentumsrecht durch zahlreiche Nutzungs- und Verfügungsbeschränkungen auf ein Minimum reduzieren und den Markt im Bereich der Wohnwirtschaft weitgehend aufheben.

Die Vorschrift, wonach Wohneigentum nur noch zum "Eigengebrauch" oder zur "Bereitstellung preisgünstiger Wohnungen" erworben werden dürfe, führe zum Ausscheiden der privaten Vermieter und zur Abschaffung

des privaten, freitragenden Wohnungsbaus. Hunderttausende von Wohnungen müssten in den nächsten Jahren von ihren Mietern oder Mietergenossenschaften erworben werden, unabhängig davon, ob diese daran interessiert seien oder ob sie es sich leisten könnten oder wollten.

Die Initiative setze aber nicht allein beim Kauf an. Sie wolle auch andere Formen der Eigentumsübertragung, namentlich den Erbgang, vom Eigengebrauch abhängig machen. Ein Einfamilienhaus könne zum Beispiel nur dann an die Nachkommen vererbt werden, wenn diese selbst davon Gebrauch machten. Andererseits sei die Weitervermietung nur zu Tarifen des Sozialwohnungsbaus möglich. Weil laut Statistik täglich 20 bis 30 Vermieter sterben, würden die Liegenschaftspreise so stark sinken, dass die neuen Vermieter eher mit Verlusten Luxus- als Sozialwohnungen vermieten wollten.

Auch der Grundstückerwerb zum Zweck der "reinen" Kapitalanlage solle verboten werden. Ein solches Verbot hätte verheerende Auswirkungen auf die Wohnungsversorgung in der Schweiz. Die für unsere Volkswirtschaft äusserst wichtigen privaten Wohnbauinvestitionen würden unter dem neuen Recht eingestellt. Die Folgen wären ein konjunktureller Einbruch, Arbeitslosigkeit und eine schlimme Wohnungsnot, verbunden mit steigenden Mietzinsen. Der soziale Wohnungsbau allein, der laut Initiative noch möglich wäre, könnte die Wohnraumwünsche der breiten Bevölkerung unmöglich erfüllen.

Innerhalb einer Generation würde eine gewaltige Umschichtung erfolgen. Während heute die Mehrfamilienhäuser mehrheitlich in der Hand von Einzelpersonen seien, würden diese Liegenschaften, so fordere es die Initiative, von Mietergenossenschaften erworben. Die Privaten würden verdrängt und die Institutionen gefördert. Die Initianten hätten eine völlig verschiedene Vorstellung vom Wert des Eigentums, die sinn- und zweckorientiert sein sollte. Für die meisten Hauseigentümer stehe bei einer Liegenschaft eher der Eigenwert im Vordergrund. Das Privateigentum sei ein

wesentlicher Freiheitsbereich, der vom Einfluss des Staates deutlich abgegrenzt sei. Diese Freiheit sei als Menschenrecht von grundsätzlicher Bedeutung. Der SHEV wolle bis zur Abstimmung im Dezember zusammen mit der "Wirtschaftsförderung" (wf) gemeinsam gegen die Vorlage kämpfen, erklärte Götte. Die bürgerlich denkenden Mieter sollten ebenso wie die Hauseigentümer selbst aufgefordert werden, am gleichen Strick zu ziehen. Insbesondere solle dabei auf die bei der Annahme der Initiative zu erwartende Verschlechterung des Wohnungsangebots aufmerksam gemacht werden. Die positiven Wirkungen des heutigen Systems würden verschwiegen, warf Götte den Initianten weiter vor. Die heutige Wohnungslage in der Schweiz nehme international eine Spitzenstellung ein. Auch die Uebersensibilisierung für Umweltfragen dürfe nicht dazu führen, dass eine solch revolutionäre Initiative angenommen würde.

Bereits diesen Monat haben nun auch führende Mitglieder der Zürcher SVP zur SLI Stellung genommen. Wollten sie damit parteiinterne Sympathien für die Initiative niederschlagen? Aus dem Bericht der NZZ vom 6.7.88 geht dazu nichts hervor, vielmehr solle damit "eine vertiefte Auseinandersetzung mit einem Vorstoss, der an der Pressekonferenz als der gefährlichste Angriff auf unsere Wirtschafts- und Eigentumsordnung der Nachkriegszeit bezeichnet wurde, ermöglicht werden." Es äusserten sich zur Vorlage Rudolf Reichling, Bruno Zuppiger, Ueli Maurer und Carl Bertschinger: Nationalratspräsident Rudolf Reichling unterstrich die grundlegende Umgestaltung des ganzen Bodenmarktes durch die Stadt-Land-Initiative. Sie beeinflusst neben Landwirtschaft, Gewerbe und Industrie den gesamten Wohnungsmarkt. Die Initiative beeinträchtigt wesentliche Pfeiler der Wirtschaftsordnung und gaukelt dem Stimmbürger mit Schlagworten vor, dem Landverschleiss Einhalt zu gebieten, jedem Mieter eine preisgünstige Wohnung beziehungsweise erschwingliches Eigentum zu verschaffen und jedem Kleinbauern einen Landzukauf zu lediglich dem doppelten Ertragswert zu ermöglichen.

Demgegenüber kann die geplante starke Verknappung von Bauland unmöglich zu einer Verbilligung der Landpreise führen. Zudem geht jeder Quadratmeter, den ein Bauer kauft, einem andern verloren. Durch die Bedarfbeurteilung wird der freie Unternehmerentscheid verunmöglicht, junge Betriebe können sich nicht mehr einmieten, am verdichteten Bauen wird kein Interesse mehr bestehen, die finanzielle Absicherung der beruflichen Vorsorge würde gefährdet, da ihr Deckungskapital nicht mehr in Liegenschaften angelegt werden könnte. Damit sind nur einige Aspekte der negativen Auswirkungen erwähnt.

Ein Grossteil der heutigen Verpächter von landwirtschaftlichem Boden sind ehemalige Bauern, woran Kantonsrat Carl Bertschinger erinnerte. Ihnen wäre die Verpachtung in Zukunft verunmöglicht, sie müssten ihr Land wieder selbst bewirtschaften - allenfalls als Nebenerwerbsbetrieb - oder das Land zum lediglich doppelten Ertragswert verkaufen, woran kaum jemand Interesse haben dürfte. Leidtragende wären somit all diejenigen Bauern, die heute dank zugepachtetem Land eine ausreichende Existenz in einem Hauptbetrieb finden können. Ferner wäre es auch für einen Bauern, der keinen geeigneten direkten Nachfolger hat, uninteressant, in sein Land für Landverbesserungen, Gebäudesanierungen oder Zukäufe zu investieren. Der vorgeschriebene Verkaufspreis zum doppelten Ertragswert würde nicht einmal die getätigten Investitionen decken.

Aber auch für das Gewerbe hätte eine Annahme der Initiative verheerende Folgen. Bruno Zuppiger, Geschäftsleiter des kantonalen Gewerbeverbandes, verwies etwa auf die Schwierigkeiten bei der Gründung eines neuen Betriebes, wenn die Miete von Geschäftslokalitäten erschwert beziehungsweise verunmöglicht würde. Der Nachweis des Eigenbedarfs verlangte eine Offenlegung der Geschäftsgeheimnisse und Kenntnisse über Entwicklungsmöglichkeiten. Nicht mehr Marktbedingungen, sondern staatliche Planung entschieden über die Zukunft eines Unternehmens. Die Initiative unterliess schliesslich, die Vermietung von Geschäftsliegenschaften vor-

zusehen, was für zahlreiche gewerbliche Betriebe den Ruin bedeuten dürfte und zu einer erheblichen Beschränkung der Bewegungsfreiheit führte. Das Hypothekengeschäft müsste ferner erliegen, wodurch keine zinsgünstigen Darlehen mehr zur Verfügung stünden. ...

Ebenso wird nach den Ausführungen von Kantonsrat Ueli Maurer kaum jemand mehr ein Interesse an einer guten Ausnützung des Baulandes etwa durch den Einbau einer zusätzlichen Wohnung haben, da bei fehlendem Eigenbedarf eine Zwangsverwertung droht. Schliesslich erinnerte Maurer auch an die entscheidungstechnischen Schwierigkeiten, wenn nur mehr Mietergenossenschaften ein Mehrfamilienhaus erstellen könnten. Es wäre mit einem Rückgang im Wohnungsbau zu rechnen, der freie Markt für Wohnungen könnte nicht mehr spielen, die Mobilität des Arbeitnehmers würde unverhältnismässig eingeschränkt.

Der Vorstoss der SVP-Vertreter ist nicht unbegründet. Dem TA vom 6.6.88 ist zu entnehmen, dass an der SVP-Tagung vom 4. Juni in Zürich verschiedene Befürworter der Initiative auftraten. Diesen wurde - nochmals übersteigert - entgegengehalten, bei der Stadt-Land-Initiative "handle es sich um einen der 'aggressivsten Angriffe gegen die persönliche Freiheit und gegen die Handels- und Gewerbefreiheit', seit die Eidgenossenschaft bestehe." Offenbar braut sich da eine Art Hysterie zusammen - oder handelt es sich nur um berechnende Verunglimpfungen?

Interessant die Stellungnahme des Zürcher Bauernsekretärs Rolf Gerber: "Nicht aus inhaltlichen Gründen sei er im Moment unentschlossen; er tendiere aber zu einer ablehnenden Haltung, und zwar aus taktischen Gründen. Er wisse nicht, ob es sich für die Bauern lohne, Herzblut zu vergiessen und sich damit vom bürgerlichen Lager abzu spalten." Und Rudolf Reichling empfahl: "Um in der SVP eingebettet zu bleiben, müssten die Bauern sogar Nachteile in Kauf nehmen... Woher sollten denn die Bauern in einem künftigen Europa Unterstützung erhalten, wenn sie sich aus dem bürgerlichen Lager lösten?"

Aus den letztgenannten Stellen ist zu entnehmen, dass die Druckausübung begonnen hat. Zustimmung zur Stadt-Land-Initiative wird in extrem-bürgerlichen Kreisen mit Ausschluss bedroht. Mit Racheakten wäre offenbar zu rechnen.

Schön passt dazu das Menschenbild, das - wie oft - in den Argumenten zum Ausdruck kommt. Ohne direkten Nachfolger lohnen sich z.B. Investitionen für einen Bauern nicht, ebensowenig, wenn er nur den doppelten Ertragswert lösen könnte (s.o.). Ich nehme nicht an, dass die Bauern wirklich alle so denken, es gibt ja auch immer wieder Gegenbeispiele. Um so deutlicher ist: Wer anderen solche Gedanken unterschiebt, denkt selbst so, ist offenbar nicht bereit, auch nur geringste Einschränkungen zugunsten des Gemeinwohls auf sich zu nehmen. "Homo homini lupus"- "Der Mensch dem Menschen ein Wolf" nicht als Beschreibung der Gegenwartssituation, sondern als Ideal.

Umso auffälliger in diesem Zusammenhang das Argument, "die von den Arbeitgebern (!) gewünschte Mobilität der Leute (= Arbeitnehmer! S.W.) würde eingeschränkt, weil keine Wohnungen mehr gebaut würden" (TA vom 6.6.88). Die Meinung ist offenbar, dass es für Arbeitnehmer besser sei, wenn sie Mieter blieben, verfügbar und unselbstständig. Mir scheint, das Grundargument hinter allen anderen Argumenten, die von bürgerlicher Seite vorgebracht werden, sei die Angst, durch die Stadt-Land-Initiative könnten zu viele Leute zu Haus- und Wohnungsbesitzern werden und sich an zuviel Selbstbestimmung gewöhnen. Damit wären wir wieder dort, wo die Schweiz auch schon war: im patriarchalischen Feudalismus vor der Französischen Revolution. Es kommt eben sehr darauf an, wer von Freiheit spricht und wessen Freiheit er meint.

S.W.

TORPEDOS GEGEN REVISION

Michael Kaufmann

Die Raumplanungspolitik ist im Fluss. Seit Jahren beklagen sich Verantwortliche von Bund und Kantonen über die Vollzugskrise des 1981 in Kraft gesetzten Raumplanungsgesetzes (vgl. Blätter Nr.25/September 85). Politiker aus allen Lagern haben entsprechende Vorstösse gemacht. Die Stadt-Land-Initiative stösst ebenfalls in Richtung Raumplanungsrevision.

Alle wissen: die hauptsächliche Zielsetzung des Raumplanungsgesetzes -der sparsame Umgang mit dem Boden- ist nicht erfüllt, Kantone verzögern die Verfahren, ausserhalb der Bauzonen werden teilweise large Baubewilligungen erteilt, es harzt mit der Redimensionierung der zu grossen Bauzonen, baureifes Land wird andererseits mit spekulativen Interessen gehortet, die vorgesehene Abschöpfung planerischer Mehrwerte wird von den Kantonen nur minimal angewendet. Kurz: die Kulturland- und Landschaftszerstörung kann weiter voranschreiten.

Trotzdem: Trotz Bekenntnissen für eine Revision will in der konkreten Verbesserungsarbeit niemand so recht vorwärts machen. Im Gegenteil: Grosse wirtschaftliche Interessen sind im Spiel, sie bremsen die Direktion des Bundesamtes für Raumplanung, sie tragen dazu bei, die Ideen für eine fortschrittliche Raumplanung laufend zu verwässern. Die Raumplanung scheint den Behörden und Politikern aus den Fingern zu

schliddern. Sie wird immer mehr zum Spielball der Verbandspolitik und von Einzelinteressen.

Bundesrat will handeln

Das Malaise ist zwar dem Bundesrat bekannt. Deswegen hat er bereits 1985 grünes Licht für Revisionsarbeiten gegeben und 1987 eine Expertenkommission für die Revision des Gesetzes eingesetzt. Gleichzeitig hat der Bundesrat auf Ende 87 einen Raumplanungsbericht herausgegeben. Im 150 Seiten starken (und gut dokumentierten) Bericht hält der Bundesrat klar fest, dass etwas gehen muss. Beklagt wird vor allem der mangelhafte Vollzug durch die Kantone. Beispiel: Nur 3 Kantone erarbeiteten ihre Richtpläne zum vorgesehenen Termin Ende 1984. Trotz Verlängerung haben Ende 86 13 Kantone ihre Richtpläne immer noch nicht bereinigt. Aehnlich sieht es mit der Realisierung der Nutzungspläne aus. Nur gerade 40% aller Gemeinden hat bis Ende 87 eine rechtsgültig abgesicherte Landwirtschaftszone.

Der Bundesrat stellt denn auch in seinen 11 Leitsätzen den Vollzug der Raumplanung in den Vordergrund. Das Instrumentarium von Bund und Kantonen soll gestärkt werden, Auszonungen sollen erleichtert, Baulandhortung bekämpft werden, etc. Wesentliches Gewicht in den bundesrätlichen Absichterklärungen erhalten die verstärkte Siedlungspolitik, die Verbindung von Raum- und Verkehrsplanung.

Leitsätze sind schöne Sätze

Die Leitsätze setzen eine Tendenz. Sie verlangen: Vollzug vertiefen, Lücken füllen (1); bessere Koordination (2); Priorität zugunsten der Erhaltung von Kulturland und Landschaften (3); Haushälterische Bodennutzung (4); Erhaltung Fruchtfolgeflächen (5); dezentralisierte Siedlungsstrukturen (6); Verbesserung Siedlungsqualität (7); Vernetzung Siedlungs- und Verkehrsplanung (8); Restriktive Neuerschliessung von Bauzonen und Einführung Baupflicht (9); Vernetzung Raumplanungspolitik mit Umweltpolitik (10); Schutz wertvoller Landschaften (11).

Hauptmerkmal der Leitsätze ist das vernetzte, ganzheitliche Denken. Dies ist positiv zu werten, darf jedoch nicht darüber hinwegtäuschen, dass damit direkte und konkrete Verbesserungen an der eigentlichen RPG-Gesetzgebung noch nicht vollzogen sind. Die konkreten Punkte der Revisionsideen des Bundesrates sind denn auch recht vage und beweisen, dass der Mut zu wirklicher Trendwende fehlt.

Dies kam in der ständerätlichen Behandlung des Berichtes klar zum Ausdruck und zudem die Tatsache, dass "heisse Eisen" völlig ausser acht gelassen worden sind. Der Thurgauer SP-Ständerat Thomas Onken verwies in der Debatte auf Probleme wie Mehrwertabschöpfung, restriktive Neudefinition der Bauzonen, Baulandhortung etc., die durch die Vorstellungen des Bundesrates keineswegs gelöst seien.

Mittlerweile wurde die Behandlung des Berichtes durch den Nationalrat vertagt und auf Herbst 88 verschoben. Die zuständigen Parlamentarier sind sich über Vorgehen und inhaltliche Bewältigung noch nicht einig geworden. Einmal mehr droht ein ohnehin nicht grossartiges Papier auf dem Weg durch die parlamentarischen Mühlen abzustürzen!

Expertenkommission brütet

Die Stunde der "Wahrheit" liegt indes bei der Expertenkommission des Bundesrates. Diese arbeitet unter der Leitung des Zürcher FDP-Ständerats und Rechtsprofessors Riccardo Jagmetti. Dem Vernehmen nach sollen erste Resultate just vor der Abstimmung über die Stadt-Land-Initiative Ende 1988 bekannt werden...

Der Auftrag von Bundesrätin Kopp lautet einfach: das Raumplanungsgesetz soll auf die Vollzugsmängel abgeklopft und entsprechend verstärkt werden. Gleichzeitig sollen Landwirtschafts- und Bauzonen neu umschrieben, Erschliessungs- und Landumlegungsrechte flexibilisiert werden. Klar hält die Bundesrätin fest, dass in der Sache die bewährte Gesamtform nicht beeinträchtigt werden soll. Für grössere Sprünge hat die Kommission keinen Auftrag - und wahrscheinlich auch keinen Willen. Ideen wie die Verstärkung der Mehrwertabschöpfung, Baupflicht für baureife Baulandflächen oder gar eine Einfrierung der Bauzonen auf das bestehende Siedlungsgebiet haben sicher keine Chance. Im Gegenteil der "Revisionsdruck" kommt von rechts, von wo man das Rad der Raumplanungsgeschichte zurückdrehen will.

Wirtschaftslobby macht Gegendruck

Dem offiziellen Bekenntnis für den sparsamen Umgang mit dem Boden - nicht zuletzt mit der "Uebung" zum Erhalt der Fruchtfolgeflächen unter Beweis gestellt (Revision Raumplanungsverordnung!) - steht nämlich seit einiger Zeit eine gewaltige Gegenstrategie der Wirtschafts- und Baulobby entgegen. Kürzliche Stellungnahme des Baumeisterverbandes zeigen, dass diese Kreise die Revisionsarbeiten sehr wohl beobachten und auch beeinflussen. Gleichzeitig scheinen auch einzelne Kantone keine Freude am verstärkten Instrumentarium der

Raumplanung zu haben und stemmen sich mit föderalistischer Hartnäckigkeit gegen die Berner Ideen. Deshalb tauchen im Umfeld der Revisionsarbeiten in einer Allianz zwischen Föderalisten und Wirtschaftsvertretern jetzt entsprechende Ideen auf: In Wirtschaftskreisen ist die Rede von der Schaffung einer Baulandreservezone auf 25 Jahre, von einer Verwässerung der Richtplanidee und von einer Aufweichung der Bestimmungen über das Bauen in der Landwirtschaftszone, alles Vorschläge, die bei einer Aufnahme ins revidierte Gesetz katastrophale Folgen haben könnten. Vor allem die Baulandreservezone auf 25 Jahre würde eine zusätzliche Ausweitung des potentiellen Baulandes bedeuten, riesige Spekulationsschübe bringen und steht damit im diametralen Gegensatz zu den Zielen der Raumplanungsidee. Es ist zu hoffen, dass diese Vorstellungen der Baulobby durch die Allianz von Grünen, Bauern und Linken von vornherein im Keime erstickt werden.

Experten müssen stark sein

Unter diesem Druck braucht es starke Experten. Die Gefahr besteht, dass -wie bei allen Expertenkommissionen- von vornherein in Kompromissen gemacht statt dem Auftrag gefolgt wird. So fliessen inhaltlich schwerwiegende Punkte in die Revisionsentwürfe hinein. Denn wenn auch eine Expertenkommission offiziell keinen politi-

schen Auftrag hat, ist sie doch sehr von Vorstellungen des politischen Kräftefeldes beeinflussbar. Man darf als Bürger nicht so naiv sein zu glauben, erst auf dem politischen Parkett des Parlamentes würden Gesetzeswerke verwässert! Es ist deshalb fraglich, ob die bürgerlichen Experten diesem Druck standhalten können. Die Schlüsselfiguren sind Riccardo Jagmetti als Präsident der Kommission und Marius Baschung, der Direktor der Bundesamtes für Raumplanung. Baschung ist bekannt dafür, sehr schnell äusserem Druck nachzugeben statt seinem Bundesamt Nachachtung zu verschaffen. So beklagt Baschung zwar allerorten die Vollzugskrise der Raumplanung, verzichtet jedoch gleichzeitig darauf, entsprechende mögliche Massnahmen des Bundes auch anzuwenden. Zum Beispiel wurde bisher von der Möglichkeit des direkten Erlasses von Nutzungszonen in besonders schutzwürdigen Gebieten (Art.37 RPG) noch nie Gebrauch gemacht und ein solcher Erlass nur selten angedroht. Das, obschon es in einigen Fällen höchst notwendig gewesen wäre. Experten tagen hinter verschlossenen Türen und geben sich neutral. Lobbyisten jedoch, die die Geheimentüren kennen, sind trotzdem "dabei". Dem muss schon jetzt die öffentliche Diskussion über die Revision der Raumplanungsgesetze entgegengestellt werden. Denn die Raumplanung ist im Fluss. Sie darf aber nicht rückwärts fliesen!

Motion im Nationalrat

Publikationen von Handänderungen

MK: Nationalrat Paul Rechsteiner (SP, St. Gallen) hat den Mut aufgebracht, einmal mehr an ein Tabu der Gesetzgebung um das Bodenrecht zu rühren. In seiner Motion vom März 88 verlangt er das Zivilgesetzbuch (Art 970) so zu "revidieren, dass die Publikation von Handänderungen (einschliesslich des Kaufpreises) möglich wird".

Das Thema ist alt, aber bedeutend. Solange die Grundbücher nur direkt Beteiligten zugänglich sind, wird niemals eine Transparenz auf dem Bodenmarkt sein. Wird es demnach auch nicht möglich sein, einzugreifen, einzusprechen, Spekulation und Preistreiberie einzudämmen. Obschon nach Gesetz das Grundbuch als öffentliches Werk gilt, ist es gleichzeitig einem Buch mit 7 Siegeln. Bisher war es nicht einmal möglich, aufgrund der Eintragungen im Grundbuch flächendeckende Bodenpreisstatistiken herauszugeben.

Die Motion Rechsteiner ist doppelt aktuell: Einerseits sind die Grundlagen zur Gesetzgebung über das Grundbuch in Revision begriffen, wobei diese wesentliche

Hauptfrage praktisch ausgeklammert worden ist. Andererseits findet im Zusammenhang mit der Stadt-Land-Initiative eine öffentliche Debatte über das Bodenrecht statt, die ebenfalls die Transparenz auf dem Bodenmarkt zum Thema hat.

Erstaunlich die recht positive Antwort des Bundesrates zur Motion Rechsteiner. Der Bundesrat will als Postulat annehmen, möchte jedoch im Speziellen auf die Veröffentlichung der Kaufpreise verzichten. Begründung: Zu harter Eingriff in die persönliche Sphäre und schlechte Repräsentativität der veröffentlichten Resultate. Die Begründung des Bundesrates zu diesem Punkt hapert jedoch: Denn der Boden ist ein zu wichtiges Gut, als dass er ohne weiteres hinter geschlossenen Türen gehandelt werden darf. Es gibt heute ein öffentliches Interesse an den Marktvorgängen. Vor allem wenn einmal Einsprachrechte gegen spekulative Käufe Realität werden sollten (wie zB im bäuerlichen Bodenrecht), ist gerade die Veröffentlichung der Kaufpreise von massgeblicher Bedeutung. Zweites Argument: die Öffnung des Grundbuches auch über die realisierten Preise hat eine präventive Wirkung. Für spekulative Käufe und Preistreiberie besteht bei mehr Transparenz automatisch eine grössere Hemmschwelle.

Immerhin: der Bundesrat ist zumindest bereit "die Revision des Artikels 970 ZGB so rasch voranzutreiben, dass sie vom Parlament gleichzeitig mit jener über das bäuerliche Bodenrecht und drei weiteren bodenrechtlichen Teilrevisionen des ZGB beraten werden kann." Wenn auch nur mit angezogener Handbremse: in Sachen Grundbuch und Öffentlichkeit geht etwas!

- Heft 19: Erhaltung landwirtschaftlicher Betriebe
im Berggebiet
- Heft 20: Wohnraumluxussteuer oder Abschaffung der
Grundrente?
- Heft 21: Bundesrätliche Stellungnahme zur
Stadt-Land-Initiative
- Heft 22: Kulturlandschutz
- Heft 23: Der Zürcher Wohnanteilplan
- Heft 24: Anlagepolitik der Pensionskassen
- Sondernummer: Referate der VLP-Tagung
"Bodenrecht, Bodenpreise und Raumplanung" v
vom 2.Mai 1985
- Heft 25: Raumplanung - neue Vorstösse
- Heft 26: Bodenspekulation
- Heft 27: Botschaft und Bericht des Bundesrates zur
Stadt-Land-Initiative und zur
Weiterentwicklung des Bodenrechtes
- Heft 28: Bodenrecht im alten Testament,
in südamerikanischer Befreiungstheologie
und bei uns
- Heft 29: Ein Gegenvorschlag zur Stadt-Land-Initiative?
- Heft 30: Das neue bäuerliche Bodenrecht: zum Vorentwurf
- Heft 31: Das See- und Flussufergesetz im Kanton Bern
- Heft 32: Wieviel Wohnfläche braucht der Mensch?
- Heft 33: Bodenrecht und christliche Religion
- Heft 34: Reprints
- Jahresabonnement "blätter für ein neues bodenrecht" Fr. 20.--
(4 Hefte)

Zu beziehen bei: S G N B
Postfach 2276
CH 3001 Bern
PC 30-7767-8

-
1. MODELLVORSTELLUNGEN ZUR BODENRECHTSREFORM Fr. 7.--
 2. LANDVERGABE IM BAURECHT (3. erweiterte Auflage) Fr. 12.--
Eine Dokumentation zuhanden der Gemeinden
 3. BLÄTTER FUER EIN NEUES BODENRECHT pro Heft Fr. 5.--
(v = vergriffen)
 - Heft 1: Zum Vorentwurf für die Totalrevision der BV v
 - Heft 2: Aktuelle Bodenpolitische Vorstösse
in der Schweiz v
 - Heft 3: Die Lex Furgler, Sonderrecht für Ausländer,
zur Frage der Revision v
 - Heft 4: Das landwirtschaftliche Bodenrecht
im Umbruch v
 - Heft 5: Beiträge aus der Landwirtschaft v
 - Heft 6: Bodenrecht in der Schule
"Umzonung in Oberwil": Ein Planspiel
 - Heft 7: Demokratische Raumplanung?
 - Heft 8: Zur Erinnerung an bedeutende Protagonisten
der Bodenreform v
 - Heft 9: Die neue Bodeninitiative v
 - Heft 10: Wohnungsnot und Häuserbesetzungen
 - Heft 11: Noch einmal zur Wohnungsfrage
 - Heft 12: Das Baurecht nach dem ZGB
 - Heft 13: Das Bodenrecht in der Karitatur
 - Heft 14: Zwischen Eigentum, Miete und Genossenschaft
 - Heft 15: Bodenordnung zwischen Harmonie und
Entwicklung
 - Heft 16: Bodenrecht in den Medien
 - Heft 17: Bodenreformen - Hintergründe, Folgen
Alternativen v
 - Heft 18: Aktuelle Bodenreformvorschläge im Vergleich

Das aktuelle Buch

Rudolf Schilling: Rückbau und Wiedergutmachung

"Was tun mit dem gebauten Kram?" heisst der Untertitel des zu besprechenden Buches aus der Reihe "Architektur im Zusammenhang des Birkhäuser Verlages.

Der Autor geht davon aus, dass in unserem Land die Häuser bereits stehen, die wir in den nächsten 30 bis 40 Jahren brauchen. Andererseits geraten die grossen Bauvolumen nach 1955 schrittweise ins Renovationsalter. Ruedi Schilling fordert deshalb, den Blick zu wenden: statt immer neu zu bauen, soll man Kisten, Kästen und Klötze in anständige Behausungen wandeln, Vorstadt-Häuserwüsten zu Dörfern und Städten machen. Dies sei die grosse Herausforderung unserer Zeit an die Architektur.

Ruedi Schilling teilt sein Programm in Wiedergutmachung, Rückbau, Nachbesserung und Umnutzung ein. Er ist sich auch bewusst, dass im Bodenrecht, in den grossen investierten Kapitalien und in gewachsenen Erwartungshaltungen Strukturen bestehen, welche den Wandel erschweren. So stösst die Erkenntnis, dass Baugebiete nur dann nicht wachsen, wenn in bestehenden Gebieten eine intensivere Nutzung zugelassen wird, auf die Frage, warum die dadurch entstehenden Mehrwerte immer noch nicht abgeschöpft werden. Der Autor gibt sich mit dem Modewort "Verdichten" aber nicht zufrieden, sondern fragt gleich weiter nach dem "ökologischen Verdichten".

Das Kapitel "Rückbau" betrifft vor allem Strassenräume, das Wohnumfeld, den halböffentlichen Raum. Schilling belegt mit vielen Bildern die These, dass erst der Weg von der linearen über die flächenhafte zur räumlichen Verkehrsberuhigung den Verfallsprozess städtischer Wohnqualität aufhalten kann.

"Nachbesserung" besteht für den Autor nicht allein im Anbau von Wintergärten, in der Verglasung der Balkone oder im Einbau von Sonnenkollektoren. Nachbesserung ist auch ein sozialer Prozess, der Mietermitbestimmung nicht beiseite lassen soll.

"Umnutzung" propagiert Ruedi Schilling mit Beispielen der Umwandlung von alten Fabriken in Wohngebäude. Er äussert sich wenig zu der Umnutzung von Wohnraum in Büros. Doch gerade die differenzierende Problemsicht des Buches provoziert die Frage, ob im Bereich des wachsenden Dienstleistungssektors nicht auch Umnutzungen bisherigen Wohnraums gerechtfertigt sein können, die per Saldo zu sinnvollen Verdichtungen und Abbau von lästigen Verkehrsströmen führen können.

Das Buch besticht durch seinen klaren Aufbau und durch seine hervorragenden Illustrationen. Es ist - wie dies Architekturkritik erfordert - ein Bilderbuch, das das Auge schult. Das Buch richtet sich an Politiker und Bürger, und es ist wichtig, dass es diese auch erreicht. Denn Rückbau und Wiedergutmachung erfordert - angesichts der zahlreichen bestehenden rechtlichen und politischen Restriktionen und Schwierigkeiten - ein breites Umdenken, auf das wir nicht mehr lange warten können, wenn uns Landschaft und Umwelt am Herzen liegen.

"Rückbau und Wiedergutmachung" eignet sich zum Nachschlagen und Vergleichen, zum kritisieren vorgeschlagener Lösungen, ist jedoch weder Handbuch noch Rezeptbuch. Denn wesentliche Voraussetzungen zur Realisation der Visionen Ruedi Schillings verlangen noch ein breiteres Umdenken: Den vernünftigen Umgang mit der Mobilität und ein neues Bodenrecht.

C.W.

Helmut Creutz: Bauen, Wohnen, Mieten.

Helmut Creutz, BAUEN, WOHNEN, MIETEN. Welche Rolle spielt das Geld? Fachverlag für Sozialökonomie Gauke Hann.Münden 1987, 119 S., 16.-

Das Buch, das uns hier vorliegt, stellt Grundmechanismen der Wirtschaft in einfacher, übersichtlicher Form dar. Es werden die grundsätzlichen Schwierigkeiten, die aus Zinswirtschaft und Bodeneigentum resultieren, modellhaft verdeutlicht und Wege zur technischen Lösung der inneren Widersprüche des Systems angezeigt. Offen bleibt die Frage, wie eine solche Kurskorrektur der ganzen westlichen Gesellschaft - um eine solche müsste es sich m.E. handeln - auch politisch durchgesetzt werden könnte.

Die folgende Buchkritik schreibt kein ökonomischer Fachkritiker. Demzufolge geht diese Kritik auch von anderen Gesichtspunkten aus, als es der Ansatz des Buches, wie das folgende zeigen soll, eigentlich nahelegen würde. In diesem Sinne soll hier auch ein Beitrag über die Grenzen verschiedener Fachbereiche hinweg geleistet werden.

"Geld regiert die Welt - solange unsere Unwissenheit dies zulässt."

Helmut Creutz stellt seine Darlegungen unter dieses Motto. Das macht klar: Er will aufklären. Dies gelingt - für mich, einen in wirtschaftlichen Dingen wenig belesenen Menschen - für das nahe Umfeld von "Bauen, Wohnen, Mieten" recht gut. Die zahlreichen Grafiken sind hilfreich und übersichtlich. Ich habe auch den Eindruck, dass "komplexe Zusammenhänge einfach und allgemein verständlich" dargestellt werden, wie es auf der Rückseite des Buches versprochen wird. Soweit ich sehe, werden auch die verwendeten Fachausdrücke erklärt.

Zwei Einschränkungen sind hierzu sofort anzubringen: Erstens nimmt das Buch auf BRD-Verhältnisse Bezug. Das mag den statistischen Ist-Zustand bzw. Nachkriegswardengang noch einigermaßen ähnlich erscheinen lassen, insbe-

sondere soweit es die letzten zwanzig Jahre betrifft. Schwieriger scheinen mir die Differenzen auf rechtlichem Gebiet zu sein, sowie die verschiedene Form staatlicher Lenkung und Beeinflussung.

Zweitens handelt es sich bei den Beispielen stets um Modellrechnungen, somit um Abstraktionen. Diese wirken zwar überzeugend - aber sind sie auch so realistisch, wie sie wirken? Können da nicht wichtige Faktoren vergessen gehen?

Im 1. Teil "Fakten und Folgerungen" wird die Entwicklung von Wohnbeständen, von Bau- und Bodenkosten sowie der Mieten hauptsächlich in der Nachkriegszeit (bis etwa 1980) beschrieben bzw. grafisch dargestellt. Da stehen die "Kurven" des Wohnflächenverbrauchs, verschiedener Indexe, der Mietkosten und der Stundenlöhne. Jedermann kann sich mit deren Hilfe rasch eine Uebersicht über wichtige ökonomische Zusammenhänge, insbesondere über preistreibende Mechanismen, verschaffen. Im Kapitel "Wege zur Kostensenkung beim Bauen und Wohnen" werden einige Vorschläge zur Verbilligung der Mieten, des Bauens und des Bodens behandelt (staatliche Verbilligung, Eigenbesitz, Genossenschaften etc.). Das Urteil lautet allerdings immer gleich: Solche Massnahmen können nichts nützen, da das Bauen etc. immer gleichviel kosten muss und es immer jemand bezahlt.

Dies wird eigentlich schon auf der ersten Seite (S.9) klar, wo dargelegt wird, dass "Kosten und Preise" nur durch die Gesetze des freien Marktes bestimmt werden könnten und bestimmt würden. Ich glaube nicht, dass die These in dieser abstrakten Form stimmt und genug aussagekräftig ist, um die Grundlage zu bilden für ein ganzes "Oekonomiegebäude". Es ist überhaupt ein Mangel, dass die Diskussion abweichender Meinungen oder von Varianten fehlt. Diese Kritik muss aber sofort durch den Hinweis relativiert werden, dass andernfalls die Uebersichtlichkeit sehr gelitten hätte. Gerne hätte ich einige weiterführende Hinweise zur Literatur, auch zu anderen Theorien gehabt.

Gegen den Schluss des ersten Teiles habe ich mir auch

einmal notiert: Etwas viel Negatives. Das hängt natürlich damit zusammen, dass auch vieles negativ läuft.

Der 2. Teil "Hintergründe und Korrekturansätze" setzt ganz neu ein. Helmut Creutz will nun auf die Konstruktion der "Fundamente" eingehen. Er greift dabei auf seinen Aufsatz "Wachstum bis zur Selbstzerstörung. Auswirkungen des Zinssystems" (in: H. Creutz u.a., Wachstum bis zur Krise? Basis Verlag Berlin 1986) zurück. Die Ueberarbeitung dieses Aufsatzes bringt die Wohnungsfrage in einen Zusammenhang mit Wachstumsproblemen. Hier wird die Vernetzung von Finanzordnung, Bodenpolitik und Umweltzerstörung deutlich. Ich finde die Darstellung dieser Zusammenhänge erhellend und anregend, wenn ich auch, wie schon oben angetönt, die Beschränkung auf Geld- und Zinsmechanismen als eine Verengung oder Abstraktion empfinde.

Wichtig ist, dass in diesem Teil nun auch die sozialen Dimensionen der angeschnittenen Fragen deutlich werden. Da wird z.B. auf Seite 87 die stetige Umverteilung des Volksverdienstes zugunsten der Reichsten grafisch sichtbar gemacht. Dies ist heute besonders wichtig, wo kapitalistische Ideologie immer hemmungsloser als einziger Weg zum Glück propagiert wird.

Weniger überzeugend sind nach meinem Empfinden die Schlusskapitel ausgefallen. Wie so oft: Die Analyse vermag ziemlich zu überzeugen, aber den Lösungen mag man nicht so recht Glauben zu schenken. Meine Fragen beziehen sich vor allem auf die Durchsetzbarkeit. Die Erklärungen der Finanzmechanismen wirken überzeugend, solange wir das Ganze logisch und mathematisch betrachten. Erst die Berücksichtigung der Tatsache, dass es immer Menschen sind, die handeln, Geld ausgeben, Geld fordern, den Wert von Waren bemessen, macht die spezielle Natur dieser Prozesse deutlich. Marktgesetze sind deshalb keine Naturgesetze, weil der Mensch über die Fähigkeit verfügt, widernatürlich zu sein, und weil Kultur - zu der auch das Geld gehört - sich in anderer Form entwickelt als "Natur". (In der Unterscheidung der Wachstumsformen, wie sie Helmut Creutz darlegt - natürlicher Ablauf, zur Stabilisierung tendierend - linearer

Zuwachs - exponentieller Zuwachs ins Unendliche, würde den Menschen sowohl in technischer Hinsicht wie in der reinen Vermehrung, und eben auch wirtschaftlich, der exponentielle - katastrophale - Prozess entsprechen.) Seite 106/7 zitiert der Autor Fritz Leutwiler, den ehemaligen Präsidenten der Schweizerischen Nationalbank. Dieser hat 1984 gesagt: "Auf keine andere Weise als durch Inflation können in so kurzer Zeit so wenige so reich und so viele so arm gemacht werden." Und: "Demokratie setzt, wenn sie funktionsfähig bleiben soll, eine stabile Währung voraus." Nun ist das erste Zitat durchaus von sozialem Bewusstsein geprägt und das zweite von echter Sorge um demokratische Zustände erfüllt. An der subjektiven Ueberzeugung von Fritz Leutwiler will ich nicht zweifeln (da ich ihn auch nicht kenne). Das alles sieht aber anders aus, wenn wir bedenken, dass stabile Währung u.a. durch ein beispielloses Engagement in Südafrika, auch durch Leutwiler persönlich, erreicht wird und die Stützung eines Polizeiregimes umfasst. Dann wird deutlich, dass da sehr viel, wenn auch nicht ganz präzise Ideologie im Spiel ist, und dass auch Polizei, Armee und überhaupt Gewalt eine ganz massive "Wettbewerbsverzerrung" darstellen. (Man entschuldige mir die ironische und damit für schwarze Südafrikaner sicher zynische Formulierung). Die Zinsordnung bewirkt nicht nur eine Umverteilung des Volksvermögens, sondern es wird zugleich auch Macht geschaffen, eine Macht, die selbst in einer Demokratie der demokratischen Kontrolle entgleiten kann, gerade auch indem sie sich der demokratischen Mechanismen bedient.

Zusammenfassend: Das Buch ist informativ und anregend, ist trotz - oder wegen - des "milden Dogmatismus" freiwirtschaftlicher Art, der überall durchschimmert, sich manchmal etwas aufdrängt, nützlich zu lesen, und die Kürze lässt es auch zu, dass man es liest.

ECHO

Eine REAKTION auf den Bericht über die BODENSORGEN VON ZUERCHER PHILOSOPHEN in Heft Nr. 35 der "blätter"

Mein Bericht, der davon sprach, wie Zürcher Philosophen mit einem Vortrag und einem Podiumsgespräch auf das Bodenproblem eingegangen waren, hat bei einem der dabei beteiligten Denker, Herrn Hermann Levin Goldschmidt, eine Reaktion hervorgerufen. Ich möchte seinen Brief hier veröffentlichen, weil er mir wichtig erscheint. Ich stimme mit ihm völlig überein und bedaure es, wenn der Eindruck entstanden sein sollte, philosophische Gedanken seien in meinem Bericht einfach kurz abgefertigt worden. Ich wollte informieren, und habe dabei vielleicht allzu sehr verkürzt. Das also als Korrektur:

"fern liegt es mir, mich für Heidegger einzusetzen, aber wie recht hatte er damit, dass wir noch gar nicht zu wohnen wüssten, und damit recht, es VOR dem "Wiederaufbau" zu sagen. Bedenken Sie, wie nur allzu bald zu bauen angefangen wurde, auch in der Schweiz! So haben Sie auch nicht den Ernst meines Hinweises auf die Dialogik erfasst: VER-NACHLAESSIGTER GANZHEITSBEZUG, lieber Herr Dejung, keineswegs bloss Goldschmidts "dialogisches Philosophieren". Mein erster Zürcher Vortrag, Ende 1941, galt dem Gemeinsamen des architektonischen und philosophischen BAUENS (in den beiden Dialogik-Büchern von 1948 und 1964 wieder abgedruckt). Und was ist aus dem Bauen geworden: OHNE Philosophie?

So genügt es auch nicht, sich auf die "Ethik" zu BERUFEN (selber ein ethisches Beispiel zu geben, das ist etwas anderes), als ob diese Weisung ernst genommen würde, wenn keine ernst zu nehmende Philosophie dahinter steht, - oder "monologisch" auf den Rechtsschutz zu "bauen", - oder (OHNE Dialogik) das Eigentums-Problem aufzurollen, so grundlegend wichtig dieser Hinweis Dr. Dejungs auch war

und bleibt. Leider widerstrebte es mir, mich einmal mehr - und einmal mehr vergeblich - auf das Umwelt-Kapitel der "Freiheit für den Widerspruch" zu beziehen mit seiner Aufrollung auch der Boden-Frage und der zentralen Feststellung, dass AUCH DIE NATUR WIDERSPRICHT, also Dialogik braucht (nicht Goldschmidts wegen, sondern um zu wissen, was das heisst, und wie es sich machen lässt: ZU WOHNEN)."

Christoph Dejung

BLAETTER FUER EIN NEUES BODENRECHT

herausgegeben von der

Schweizerischen Gesellschaft für ein neues Bodenrecht

Postfach 2276, 3001 Bern, PC 30-7767

Redaktion:

Michael Kaufmann, dipl.Ing.agr.ETH, Spitalackerstr.63,3013 Bern

Samuel Waldburger, Theologe, Steinwiesstr.7, 8032 Zürich

Christian Wyss, Fürsprecher, Thunstr.13, 3005 Bern

Weitere Autoren dieser Nummer:

Christoph Dejung, Historiker, Loorenstr.31, 8053 Zürich

Regula Mader, Stadt-Land-Initiative, Postfach 2368, 3001 Bern

Inhalt

M.Kaufmann: Editorial	
R.Mader: Zur Interpretation der Stadt-Land-Initiative	3
Presseschau/Kommentar zur Stadt-Land-Initiative (S.W.)	20
M.Kaufmann: Torpedos gegen Revision (RPG)	28
Motion im Nationalrat (M.K.)	31
Das aktuelle Buch (C.W./S.W.)	33
Echo (C.Dejung)	39
Publikationenliste der SGNB	32

BLAETTER FUER EIN NEUEN BODENRECHT
herausgegeben von der
Schweizerischen Gesellschaft für ein neues Bodenrecht
Postfach 2276, 3001 Bern, PC 30-7767

Einzelnummer Fr.5.-

WIE ARBEITET DIE SGNB ?

- In Arbeitsgruppen, an Tagungen, in Zusammenarbeit und Auseinandersetzung mit anderen Gruppierungen, die bodenpolitische Vorschläge unterbreiten.
- Durch die Herausgabe einer beachteten Fachzeitschrift, der BLÄTTER FÜR EIN NEUES BODENRECHT (Vierteljährlich, Abo-Preis Fr. 20.-).

BISHERIGE TÄTIGKEIT DER SGNB:

- Herausgabe von Modellvorstellungen zur Bodenrechtsreform (1978)
- Mitarbeit bei der STADT-LAND-INITIATIVE GEGEN DIE BODENSPEKULATION
- Propagierung der Landvergabe im Bau-recht durch die öffentliche Hand
- Stellungnahmen, Vernehmlassungen etc.

→ WERDEN SIE MITGLIED DER SGNB!

| Mitgliederbeitrag Fr. 50.-
| Studenten Fr. 15.-
| Sympathisanten Fr. 30.-

→ ABONNIEREN SIE DIE BLÄTTER FÜR EIN NEUES BODENRECHT!

→ Oder lassen Sie sich näher über die SGNB informieren!

Präsident:

Prof. Dr. Heinrich Ott
Nationalrat

Sekretär:

Christian Wyss
Fürsprecher

Name:

Vorname:

Beruf:

Strasse:

Plz: Ort:

Ich möchte Mitglied der SGNB werden (Jahresbeitrag 50.-) 0

Ich bin Student und möchte Mitglied der SGNB werden (15.-) 0

Ich möchte Sympathisant der SGNB werden (30.-) 0

Ich möchte die BLATTER FÜR EIN NEUES BODENRECHT abonnieren (20.-) 0

Ich wünsche weitere Unterlagen über die SGNB und ihre Tätigkeit (gratis) 0

Senden Sie mir die Modellvorstellungen der SGNB zur Bodenrechtsreform (Fr. 7.-) 0

Senden Sie mir die Dokumentation "Landvergabe im Baurecht durch die öffentliche Hand" (Fr. 12.-) 0

Datum: Unterschrift:

Antwortkarte

**SCHWEIZERISCHE GESELLSCHAFT
FÜR EIN NEUES BODENRECHT**

Postfach 2278
3001 Bern

SCHWEIZERISCHE GESELLSCHAFT FÜR EIN NEUES BODENRECHT

**Thunstrasse 13,
Postfach 2276
3001 Bern**

**Telefon 031 44 8671
Postcheck 30 - 7767**

Was bezweckt die Schweizerische Gesellschaft für ein Neues Bodenrecht

Die Gesellschaft bezweckt die Förderung der öffentlichen Diskussion über die Problematik der derzeitigen Bodenrechtsordnung.

Sie stellt sich zur Aufgabe, Bestrebungen zu vereinigen, die auf die Überführung der Bodenrente an die Allgemeinheit und auf die Ablösung der derzeitigen Bodenrechtsordnung durch ein rechtsstaatlich-demokratisch verwaltetes und breit gestreutes Boden-Nutzungsrecht gerichtet sind.

Dabei sollen in einem gerechten Ausgleich:

sowohl die Bedürfnisse des einzelnen nach persönlicher Freiheit und Selbstentfaltung

als auch jene des öffentlichen Wohls,

und zudem die ökologischen Notwendigkeiten ausreichend berücksichtigt werden.

Sie wendet sich gegen die durch das heutige Bodenrecht gegebene Möglichkeit arbeitsloser Vermögensbildung, Vermögensvermehrung und arbeitslosen Einkommens durch private und öffentliche Boden-Eigentümer.

Sie tritt jeglicher Refeudalisierung im Bodenrecht entgegen.

Die Gesellschaft ist parteipolitisch neutral.

Wie setzt sich die Mitgliedschaft der SGNB zusammen?

Die SGNB umfasst vornehmlich Planer, Architekten, Hochschullehrer verschiedenster Fachbereiche, Bauern, Ökonomen, Gewerbetreibenden, Juristen, Theologen und Lehrer. Wir beabsichtigen, sowohl beruflich als auch politisch ein möglichst breites Spektrum unter unserer Zielsetzung zu vereinigen.