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

Herausgeber: Schweizerische Vereinigung für Landesplanung

Band: 39 (1982)

Heft: 9

Artikel: Bauland für Einheimische

Autor: Frangi, Bruno

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-782934

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: 11.12.2025

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

Bauland für Einheimische

Bund geht auf Distanz

In den schweizerischen Fremdenverkehrsregionen wird es für einheimische Bauwillige immer schwieriger, Grund und Boden erwerben zu können. Häufig sind es die horrenden Bodenpreise, die dem Traum von den eigenen vier Wänden entgegenstehen. Die grundsätzlich unerwünschte Entwicklung wurde durch einen parlamentarischen Vorstoss im Nationalrat auf Bundesebene zur Diskussion gestellt. Es steht nun zu erwarten, das bei der kommenden Beratung über das neue Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland dieser Aspekt noch näher erörtert werden wird, auch wenn er von der «Lex Furgler» nicht unmittelbar berührt wird.

In deutschen Gazetten mit Rang und Namen findet man Nummer für Nummer grosszügige Inserate, welche schöne Baulagen, Villen und dergleichen in der Schweiz anbieten. Der Ausverkauf der Heimat geht munter weiter, und das neue Bundesgesetz, welches den Bundesbeschluss aus dem Jahre 1973 – er wurde 1975 bis Ende 1982 verlängert – ablösen soll, steckt erst in der parlamentarischen Vorberatung. Damit die Gesetzesberatung nicht noch unter grösseren Zeitdruck gerät, wird der Bundesbeschluss noch einmal bis Ende 1984 verlängert. Die «Bodenprobleme» in den touristischen Landesgegenden sind natürlich nicht allein dem Ausverkauf der Heimat zuzuschreiben, dennoch ist die Baulandnachfrage von seiten ortsfremder Interessenten ungebrochen gross. Diese Entwicklung führt zu einer Verknappung und einer Verteuerung des verfügbaren Baulandes. Vielfach wird auch Bauland, in der Hoffnung auf weitere Preissteigerung, der Überbauung lange entzogen, um dann aus dem Verkauf einen möglichst grossen Gewinn zu ziehen. Diese Situation schränkt die einheimische Bevölkerung in ihren Bauinteressen sehr stark ein. Hat dieser Zustand bislang vor allem die Politiker in den entsprechenden Gemeinden und Kantonen beschäftigt, wurde nun durch einen Vorstoss im Nationalrat diese unerwünschte Entwicklung auf die Bundesebene getragen. Der Bundesrat hat in seiner Antwort auf die

Aus Bern berichtet unser Bundeshauskorrespondent Bruno Frangi

entsprechende Interpellation deutlich werden lassen, dass Abhilfe nicht in erster Linie von «Bern» erwartet werden darf, sondern in den betroffenen Regionen das Nötige vorgekehrt werden müsste.

Keine Revision

Der Bundesrat lehnt insbesondere eine Revision des Raumplanungsgesetzes ab. Dieses Gesetz sei erst zwei Jahre in Kraft, und bevor an eine Revision zu denken sei – so die Landesregierung – müssten weitere Erfahrungn gesammelt werden. Der Bundesrat weist darauf hin, dass im heutigen Raumplanungsgesetz keine Bestimmungen über die Zonenenteignung enthalten sind, wie dies im ersten Entwurf – er wurde 1976 vom Souverän bachab geschickt – vorgesehen war. Die Bestimmungen über die Bauzonen und die Erschliessung im RPG helfen indes nach Meinung der Landesväter mit, das Problem zu «entschärfen».

Tessiner Modell als Vorbild

Der Bundesrat lässt an seiner Haltung keine Zweifel aufkommen. Die Verknappung von Bauland zu Lasten der Einheimischen muss im Sinne «einer föderalistischen Aufgabenteilung» vor allem durch die Kantone und Gemeinden gelöst werden. Mit dem Hinweis auf die beantragte Kantonalisierung der Wohnbauförderung ist es nach bundesrätlicher Einschätzung weder möglich noch erwünscht, dass sich der Bund über das Bisherige hinaus bei der Förderung des vorsorglichen Landerwerbs finanziell engagiert. Die Kantone und Gemeinden sollen sich vermehrt einsetzen. Der Bund geht in dieser Frage bewusst auf Distanz. Immerhin macht er deutlich, dass er das sogenannte «Tessiner Modell», die Schaffung von «Bauzonen im Gemeindeinteresse» als gangbaren Weg erachtet, vorausgesetzt, die hierfür notwendigen gesetzlichen Grundlagen auf Kantonsebene sind vorhanden. Die «Bauzone im Gemeindeinteresse», gemäss dem Tessiner Modell, ist rechtlich betrachtet eine Bauzone. Sie ist im Zonenplan als solche bezeichnet und soll der Gemeinde eine aktive Bodenpolitik ermöglichen. Die Idee für diese besondere Bauzone wurde im Rahmen einer Ortsplanung in einem Tessiner Tal entwikkelt. Mit der «Bauzone im Gemeindeinteresse» werden, wie der Chef des Planungsamtes des Kantons Tessin, Ing. Benedetto Antonini, meint, die folgenden Ziele verfolgt:

- Erhaltung der ortsansässigen Bevölkerung
- Senkung der Wohnkosten
- Wiederbelebung des Bodenmarktes
- Haushälterische Nutzung des Bodens
- Reduktion der Erschliessungskosten
- Erhaltung der ortsansässigen Gewerbebetriebe

Die besondere «Bauzone im Gemeindeinteresse» kann allerdings nur verwirklicht werden, wenn verschiedene Punkte übereinstimmen: So muss die Rechtsgrundlage vorhanden sein, ein Zonenreglement vorliegen, und am politischen Willen, Einfluss zu nehmen, darf es nicht mangeln. Das neue Planungsinstrument ist bisher auf ein beachtliches Interesse gestossen, wobei auch kritische Stimmen nicht ausblieben. Diese haben in erster Linie vor einer Verstaatlichung des Bodens gewarnt. Die Gefahr dazu ist nicht sehr hoch einzuschätzen, ist doch die «Bauzone im Gemeindeinteresse» nur eine unter anderen. Ausserdem sind die finanziellen Mittel der öffentlichen Hand, die sie zu diesem Zwecke einsetzen kann, auch nicht unbegrenzt. Der Bundesrat und das Bundesamt für Raumplanung verfolgen jedenfalls die weitere Entwicklung mit Interesse. Die Zurückhaltung des Bundesrates bezüglich zentralstaatlicher Vorkehren und Interventionen ist sicher angebracht, weil gewissermassen «vor Ort», also in den einzelnen Gemeinden und in den verschiedenen Touristikgebieten, die besser angepassten Massnahmen getroffen werden können. Der Bundesrat verweist in diesem Zusammenhang nochmals auf das Raumplanungsgesetz: «Das RPG schreibt den Kantonen vor, dass und wie sie Bau-, Landwirtschafts- und Schutzzonen auszuscheiden haben. Es lässt ihnen freie Hand, auf welche Art sie Bauzonen weiter unterteilen wollen. Abgesehen von verfassungsmässigen Einschränkungen ist der Spielraum der Kantone und Gemeinden im Bereich der Nutzungsplanung sehr gross. Das gilt vor allem für die Gemeinden, welche durch eine massvolle, aber gezielte Einzonungs- und Erschliessungspolitik sehr viel zur Verhinderung spekulationsbedingter Landpreissteigerungen, unter Umständen verbunden mit entsprechender Baulandhortung, beitragen können.»