

**Zeitschrift:** Profil : sozialdemokratische Zeitschrift für Politik, Wirtschaft und Kultur  
**Herausgeber:** Sozialdemokratische Partei der Schweiz  
**Band:** 56 (1977)  
**Heft:** 12

**Artikel:** Verstärkte Sozialbindung des Grundeigentums in der Gemeinde  
**Autor:** Lienhard, Richard  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-339396>

### **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:** 04.05.2026

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

## Kommunalpolitisches Forum

### Verstärkte Sozialbindung des Grundeigentums in der Gemeinde

Kürzlich führte der Hauseigentümerverband des Kantons St. Gallen in Wildhaus eine Arbeitstagung durch. Im Mittelpunkt dieser Veranstaltung stand ein Referat von Nationalrat Prof. Dr. *Hans Letsch* unter dem Titel «Die Macht des Staates – eine Gefahr für das Privateigentum?» Am runden Tisch bot sich darauf Vertretern verschiedener politischer Richtungen die Gelegenheit, ihre Auffassung zu dem betreffenden Vortrag zu äussern. Als Vertreter der Mieterorganisationen nahm ich an dem Gespräch teil.

Es ehrt das liberale «St.-Galler Tagblatt», dass es auf der ersten Seite diese Auseinandersetzung mit bemerkenswerter Offenheit und Objektivität kommentierte:

«An der Wildhauser Tagung des St. Galler Hauseigentümerverbandes vom letzten Samstag stand immer wieder die Frage im Raum: Wieviel Staat braucht es? Oder die andere Frage: Welches sind die vorrangigen Aufgaben eines Staates. Die Ordnungsfunktionen nach innen und aussen (Rechtsstaatlichkeit, Sorge für Ruhe und Ordnung, Gewährleistung der Freiheitsrechte der Bürger), wie Nationalrat Dr. Hans Letsch in seinem Vortrag nicht müde wurde zu betonen, oder die Förderung der Wohlfahrt der Bürger und die Gewährleistung eines Mindestmasses an wirtschaftlicher und sozialer Sicherheit? Nationalrat Dr. Otto Fischer vom Schweizerischen Gewerbeverband rief in den Saal hinaus: ‚Je weniger Staat, desto besser geht es dem Schweizer!‘ und erntete damit brausenden Beifall. Dr. Richard Lienhard vom Zürcher Mieterverband gab demgegenüber zu bedenken, dass im modernen Industriestaat der Staat die primäre Aufgabe des Interessenausgleichs hat. Ich neige eher zu letzterer Auffassung. In einer Zeit der Industrialisierung, der Bevölkerungsvermehrung, der Umweltverschmutzung, der Betonierung der Landschaft brauchen wir einen starken Staat, der ausgleichend wirkt, sonst wird die Freiheit von wenigen zur Unfreiheit der grossen Masse der Bürger. Wenn ein Zonenplan die Überbauung am Seeufer oder entlang eines Flusses verbietet, dann wird damit zwar die Freiheit, das Verfügungsrecht des Grundbesitzers beschränkt, aber die grosse Mehrheit der Bevölkerung, die Allgemeinheit erhält damit unter Umständen die Möglichkeit, das Recht, entlang dem See oder Fluss zu spazieren und die Aussicht zu geniessen. Das Gewässerschutzgesetz schränkt die Baufreiheit des einzelnen ebenfalls ein, aber es hilft mit, dass wir als Volk wieder in unseren Bächen und Seen baden können und dass unsere Trinkwasserversorgung intakt bleibt. Freiheit und Eigentum bekommen heute Sinn und Daseinsberechtigung vor allem im Gesamtzusammenhang der Gemeinschaft.»

Diese sozial fortschrittliche Haltung von Redaktor Dr. K. Huber verdient festgehalten zu werden. Sie deckt sich im wesentlichen mit der Auffassung von Liberalen, die in unserem Staat als Regierungsvertreter Ver-

antwortung übernommen haben – ich denke da insbesondere an Bundesrat Brugger – und so auf Grund ihrer Erfahrungen in bezug auf die Rolle des Staates zu Erkenntnissen gelangen, die von denjenigen der Sozialdemokraten nicht mehr weit entfernt sind; denn echte Liberale können nicht übersehen, dass staatliche Eingriffe unvermeidbar sind, wo die Übereinstimmung von Individual- und Gesamtinteressen nicht automatisch vom Marktmechanismus besorgt wird.

Trotz dieser Erkenntnis pflegen die meisten Vertreter der «bürgerlichen Parteien» so zu tun, als ob Grund und Boden eine beliebig reproduzierbare oder sonstwie vermehrbare Ware sei. Aus diesem Grunde ist es bis heute auf eidgenössischer Ebene nicht gelungen, eine Reform des Bodenrechts durchzusetzen. Gnade fand nicht einmal jene von der SPS lancierte, völlig harmlose Volksinitiative, die auf ein Vorkaufsrecht der Gemeinde abzielte.<sup>1</sup>

Um so mehr verdient Beachtung, was an Reform der *kommunalen* Bodenordnung zu verzeichnen ist. Was hier in einzelnen Gemeinden erreicht wurde, wirkt ermunternd.

So wurden sowohl in Bern wie auch in Zürich im Zuge von Bauordnungsrevisionen Bestimmungen über einen Nutzungszonenplan geschaffen. Auf diese Weise soll im Zentrum und in zentrumsnahen Quartieren für die Erhaltung von Wohnsubstanz gesorgt werden. Die zu diesem Zweck geschaffenen Vorschriften über Wohnflächenanteile greifen natürlich empfindlich in die Nutzungsfreiheit des Grundeigentümers ein. Die bürgerlichen Parteien konnten sich jedoch ein Nein zu dieser Beschränkung der Nutzungsfreiheit nicht leisten, weil sie sich damit in Gegensatz zur überwältigenden Mehrheit der städtischen Stimmberechtigten gestellt hätten. Bezeichnend ist daher, dass im Zürcher Gemeinderat ein Sprecher der EVP anlässlich der Debatte über die Bauordnungsrevision feststellte, seine Fraktion stimme «ohne Begeisterung diesem kräftigen Eingriff in das Privateigentum» zu. So fand im Zürcher Ratsaal dieses bedeutsame Instrument zum Schutze städtischen Lebens nahezu einhellige Zustimmung. In Bern haben die Stimmberechtigten mit überzeugendem Mehr einem Nutzungszonenplan zugestimmt.

Daneben haben verschiedene Kantone – so Genf, Waadt, Neuenburg, Basel-Stadt, Zürich und Luzern – ein Gesetz über die Erhaltung von Wohnraum geschaffen. Einzelne grössere Städte haben von dieser gesetzlichen Möglichkeit mit Recht Gebrauch gemacht. Denn auch ein Nutzungszonenplan könnte nicht verhindern, dass etwa preisgünstige Familienwohnungen abgebrochen würden, um Büros oder teuren Kleinwohnungen Platz zu machen. Aus diesem Grunde wurde der Abbruch, die

---

<sup>1</sup> Dass diese Art von Vorkaufsrecht kein geeignetes Mittel für eine kommunale Bodenvorratspolitik ist und der Gemeinde auch keinerlei Einfluss auf die Bodenpreisgestaltung vermittelt, sei nur am Rande vermerkt.

Zweckänderung und wesentliche bauliche Umwandlung von Wohnungen der Bewilligungspflicht unterstellt. Zutreffend hat unlängst ein ausgezeichneter Kenner dieser Materie, *Thomas Guggenheim*, in dem «Mitteilungsblatt des Mieterverbandes Bern» festgehalten: «Nutzungszonenplan sowie die Bestimmungen über die Erhaltung von Wohnraum bezwecken Schutz und Verfestigung der städtischen Struktur. Dazu gehört, dass nicht nur einfach Wohnraum erhalten bleibt, wie dies der Nutzungszonenplan zu bewirken vermag, sondern dass auch Wohnungen geschützt werden, die preisgünstig und für Familien mit Kindern geeignet sind. Eine Stadt wie Bern braucht ein ausgewogenes Verhältnis in ihrer Bevölkerungszusammensetzung, will sie sich und ihre Bewohner jung bewahren. Das Gesetz über die Erhaltung von Wohnraum gibt ihr diese Möglichkeit.»

Leider hat kürzlich der Zürcher Gemeinderat auf dem Weg zu einer sozialeren Bodenordnung wieder einen Schritt zurück getan. Er entschied nämlich gegen die Stimmen der SP-Fraktion, dass die Unterstellungsdauer unter das Wohnhaltungsgesetz von der Inkraftsetzung der revidierten Bauordnungsvorschriften über den Wohnflächenanteil abhängig gemacht werde. Dass dieser Entscheid unhaltbar ist, haben wir mit den vorstehenden Ausführungen dargelegt. Er ist um so bedenklicher, als gerade in Zürich die Wohnbevölkerung in letzter Zeit wieder in beängstigender Weise im Abnehmen begriffen ist. Auch in Bern ist ein Bevölkerungsschwund – gewiss nicht im gleichen Ausmass – festzustellen. Gerade deshalb gelangt dort das Gesetz über die Erhaltung von Wohnraum unabhängig von dem Nutzungszonenplan weiterhin zur Anwendung.

Ein solch gelegentlicher Rückschlag kann jedoch nicht darüber hinwegtäuschen, dass die Reform der Bodenordnung auf kommunaler Ebene mehr Aussicht auf Erfolg verspricht als die entsprechenden Bemühungen auf eidgenössischer Ebene. Um so mehr Anlass besteht für sozialdemokratische Kommunalpolitiker, sich um die Weiterentwicklung der städtischen Bauordnung zu bemühen. Dabei dürfen sie der Unterstützung durch die überwiegende Zahl der Stimmberechtigten gewiss sein. Die Stadtbevölkerung zeigt heute bei dem steigenden Unbehagen über die räumliche Umwelt und über die mangelnde Lebensqualität immer mehr Verständnis für die Erfordernisse des Gemeinwohls. Im zitierten Kommentar des «St.-Galler Tagblattes» wird denn diesem Unbehagen auch überzeugend Ausdruck gegeben:

Mit einer einseitigen Überbetonung der Individualfunktion des Eigentums lässt sich heute in einer Gemeinde keine Bodenpolitik mehr vertreten. Die Forderung nach verstärkter Sozialbindung des Grundeigentums stellt das Institut des Eigentums keineswegs in Frage. Ausgehöhlt wird der Eigentumsbegriff vielmehr durch die zunehmenden anonymen Gesellschaften, die im Zuge der Konzentrationsentwicklung in der Wirtschaft im Begriff stehen, den grössten Teil unseres Bodens in ihren Besitz zu bringen.

*Richard Lienhard*