

Zeitschrift: Collage : Zeitschrift für Raumentwicklung = périodique du développement territorial = periodico di sviluppo territoriale

Herausgeber: Fédération suisse des urbanistes = Fachverband Schweizer Raumplaner

Band: - (2011)

Heft: 1

Vorwort: Bodenrecht : ein verkanntes Thema reanimiert! = Droit foncier : le grand retour d'un thème négligé

Autor: Frei, Dominik / Leuzinger, Henri

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

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. [Voir Informations légales.](#)

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. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 26.04.2025

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



Dominik Frei



Henri Leuzinger

Bodenrecht – ein verkanntes Thema reanimiert!

«Es gibt nun wirklich keinen Grund dafür, dass ich, sofern ich über Nacht zum mehrfachen Millionär werde, nicht entschädigungspflichtig werde. Wenn ausgezont wird, werden diejenigen, deren Land umgezont wird, entschädigt; aber auf der anderen Seite sollen dann für den entstandenen Mehrwert keine Abgaben entrichtet werden!» – kräftige Töne, welche This Jenny, Ständerat SVP, Glarus, am 27. September 2010 in der Debatte um die RPG-Revision bzw. die Landschaftsinitiative angeschlagen hat. Und mehr als berechtigte, denn das RPG verlangt in Art.5 Abs.1 seit dreissig Jahren unmissverständlich: «Das kantonale Recht regelt einen angemessenen Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen nach diesem Gesetz entstehen.»

Mit Ausnahme von Basel-Stadt und Neuenburg ist bisher kein weiterer Kanton dieser Verpflichtung nachgekommen, staatsrechtlich und bodenpolitisch ein Skandal.

Als führender Raumplanungsrechtler zeigt Martin Lendi, dass die Sozialpflichtigkeit des Grundeigentums keineswegs ein alter Zopf ist, ganz im Gegenteil. Sein schriftlich geführtes Interview führt brillant in unser Heft ein.

Unter völlig veränderten Verhältnissen tobt heute in der Schweiz der Kampf um den Boden heftiger denn je, denn «die Schweiz wird knapp». Jacqueline Badran weist in ihrem mit Verve geführten Interview nach, was sich in den letzten 10 Jahren Dramatisches auf dem Immobilienmarkt geändert hat – und was ohne Gegensteuer auf uns noch zukommen könnte.

Lukas Pfisterer fasst in seinem Bericht «Schweizweite Mehrwertabgabe bei Raumplanungen» die aktuellen Diskussionen kenntnisreich und präzise zusammen.

Über die Erfahrungen, die der Kanton Basel-Stadt mit der Mehrwertabschöpfung gemacht hat, referiert Pascal Giller.

Schliesslich blickt die Stadt München mit ihrem Projekt «Sozialgerechte Bodennutzung SOBON» auf eine bereits fünfzehnjährige Praxis zurück, die durchaus erfolgreich erscheint und eine pragmatische Vorgehensweise umsetzt.

Wir von der Redaktion der COLLAGE sind uns bewusst, dass wir unserer Leserschaft eine aussergewöhnliche, stark textlastige Ausgabe zumuten. Doch in der Form der Interviews, ergänzt durch die weiteren Artikel, erwecken unsere Gesprächspartner und Autoren den Stoff «Bodenrecht und Raumplanung» reanimierend zu neuem Leben, denn sie gehen mit ungewöhnlicher Vehemenz und Intensität zur Sache. Aber lesen Sie selbst, wir wünschen anregende Lektüre.

Droit foncier – le grand retour d'un thème négligé

«Il n'y a pas de raison que je ne sois pas tenu de verser (une contribution de plus-value) si je deviens multimillionnaire du jour au lendemain!» – Ce sont des propos fort virulents qu'a tenus This Jenny, conseiller aux Etats glaronnais UDC, lors des délibérations du 27 septembre 2010 relatives à la révision de la LAT et à l'Initiative pour le paysage. Virulents, mais tout à fait justifiés, car la LAT exige depuis plus de trente ans que les avantages résultant des mesures d'aménagement soient équitablement compensés. Or, à l'exception de Bâle-Ville et de Neuchâtel, aucun canton n'a institué de régime de compensation conforme à la loi – un véritable scandale juridique et politique. Un instrument qui permette, comme le prélèvement de la plus-value, de juguler la demande, serait pourtant indispensable pour éviter que les prix des terrains ne prennent l'ascenseur – surtout si l'Initiative pour le paysage, qui vise à limiter l'offre, est acceptée. Le débat relatif à cette initiative et à la révision de la LAT bat son plein. Et depuis que les Chambres fédérales ont prorogé d'un an le délai de traitement de l'initiative, une révision en profondeur de la LAT est envisageable.

Dans une interview menée par écrit, le juriste Martin Lendi, grand spécialiste de l'aménagement du territoire, montre que la responsabilité sociale découlant du droit de propriété reste d'une grande actualité, et plaide en faveur du prélèvement de la plus-value et d'une révision fondamentale du droit fédéral et cantonal. A l'heure où la lutte pour le sol est, en Suisse, plus violente que jamais, Jacqueline Badran décrit avec verve et engagement les changements dramatiques qu'a connus le marché immobilier au cours des dix dernières années – et ce qui nous attend si rien n'est entrepris pour y remédier. Lukas Pfisterer résume ensuite avec précision les enjeux du débat relatif au prélèvement de la plus-value, avant que Pascal Giller ne relate les expériences très positives faites dans ce domaine par le canton de Bâle-Ville. Quant au dernier article de ce dossier, il est consacré à la démarche pragmatique qu'a mise en place la Ville de Munich, dans le cadre du projet «SOBON», en vue d'une utilisation du sol soucieuse de justice sociale.

La rédaction de COLLAGE est consciente de proposer aux lecteurs une édition particulièrement peu illustrée. Les interlocuteurs et auteurs sollicités abordent cependant la matière avec une intensité peu commune – ce dont nous vous invitons à jouer par vous-mêmes.

Vorschau COLLAGE 2/11 Raumplanung und Kommunikation: Wir gehen den Fragen nach, wer sich mit Kommunikationsaufgaben im Zusammenhang mit räumlichen Entwicklungen beschäftigt, wie die Öffentlichkeit oder Teile von ihr erreicht und für Themen der Raumplanung interessiert und sensibilisiert werden können.