

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 37 (1962)
Heft: 12

Artikel: Die Landnot
Autor: V.L.P.
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-103428>

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: 16.03.2025

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

Interessante Entscheide des Bundesgerichtes

Auf Genf lastet die Wohnungsnot besonders schwer, weil die Stadt wegen des Sitzes verschiedener internationaler Organisationen eine starke Anziehungskraft ausübt, und der Kanton durch Landes- und Kantonsgrenzen eingeschränkt ist. Zur Bekämpfung des Notstandes haben die Behörden ein großzügiges Programm für die Förderung des Wohnungsbaues an die Hand genommen. Außerdem erließ der Staatsrat im Oktober 1961 ein Reglement über den Abbau und den Umbau bestehender Wohnungen. Gegen dieses Reglement erhoben die Verbände der Liegenschaftsbesitzer staatsrechtliche Beschwerde wegen Verletzung der Rechtsgleichheit, der Eigentumsgarantie, der Handels- und Gewerbefreiheit und der einschränkenden Wirkung des Bundesrechts.

Diese Beschwerde wurde vom Bundesgericht geschützt, weil das Reglement keine gesetzliche Grundlage hatte. Das Reglement wurde aufgehoben, der Staatsrat legte aber dem Großen Rat einen Gesetzesentwurf vor, der die wesentlichen Bestimmungen des Reglements enthält und vom Großen Rat genehmigt wurde.

Nach diesem Gesetz darf niemand ein benütztes oder leerstehendes Wohnhaus abbrechen lassen oder es seiner Zweckbestimmung ganz oder teilweise entfremden, solange die Wohnungsnot anhält. Ausgenommen sind Wohnbauten, die wegen schlechter hygienischer Verhältnisse, offensichtlicher Unwohnbarkeit, aus bautechnischen Gründen abbruchreif sind oder deren Abbruch im öffentlichen Interesse liegt. In den Ausführungsbestimmungen sollen auch Einfamilienhäuser vom Verbot ausgenommen werden. Verboten ist auch der Umbau von Häusern, dem Wohnungszweck zum Opfer fallen würden.

Die PdA reichte eine mit rund 18 000 Unterschriften versehene Gesetzesinitiative ein. Durch diese sollen der Kanton und die Gemeinden mit mehr als 5000 Einwohnern verpflichtet werden, innert zweier Jahre mindestens 3000 Wohnungen zu erstellen. Damit der Staat sich das nötige Bauland be-

schaffen kann, soll er ein Vorkaufsrecht, und wo er dieses nicht anwenden kann, ein Expropriationsrecht erhalten.

Die vorberatende Kommission des Großen Rates holte zunächst ein Gutachten zweier namhafter Juristen über die Zulässigkeit der Initiative ein. Die Experten gelangten zum Schluß, die Initiative sei verfassungswidrig, vor allem deswegen, weil das vorgesehene Vorkaufsrecht gegen die derogatorische (einschränkende) Kraft des Bundesrechts und das Expropriationsrecht gegen die durch die Bundesverfassung gewährleistete Eigentumsgarantie verstoße. Der Genfer Große Rat beschloß darum, die Initiative als unzulässig zu erklären und sie nicht dem Volk zur Abstimmung vorzulegen. Gegen diesen Beschluß führte ein Vertreter der Initianten staatsrechtliche Beschwerde.

Das Bundesgericht hieß am 14. November 1962 die Beschwerde gut. Der Entscheid wurde mit 4 gegen 3 Stimmen gefaßt. Der Mehrheit waren folgende Feststellungen maßgebend: Die Initiative gewährt dem Staat ein Vorkaufsrecht, wie es im Bundeszivilrecht vorgesehen ist. Gegenstand des Vorkaufsrechts ist das Gelände, das für die Erstellung der billigen Wohnungen vorerst aus andern Bauzonen umklassiert werden muß. Diese Umzonung kann nur auf Grund eines kantonalen Gesetzes erfolgen, das dem Referendum untersteht, so daß hier das Volk das letzte Wort hat. Ist der Bodenerwerb auf Grund des Vorkaufsrechts nicht möglich, so steht dem Staat ein Expropriationsrecht zu. Dieses Vorgehen erscheint im Rahmen der bestehenden Rechtsordnung zulässig, denn die Bekämpfung der Wohnungsnot und die zu diesem Zweck notwendige Erstellung billiger Wohnungen sind heutzutage eine Aufgabe von öffentlichem Interesse. Die Initiative versucht einen Weg zu gehen, der den besonderen Interessen des Kantons Genf Rechnung trägt. Es kann nicht gesagt werden, daß damit der Willkür Tür und Tor geöffnet werde.

Das Genfer Volk wird nun darüber entscheiden können, ob es dem Kanton ein Vorkaufsrecht und unter Umständen auch ein Expropriationsrecht zum Zwecke des Baues billiger Wohnungen geben will. Das Genfer Beispiel zeigt, daß es in der Kompetenz der kantonalen Gesetzgebung liegt, das Vorkaufs- und das Expropriationsrecht zum Zwecke der Erstellung billiger Wohnungen einzuführen.

Die Landnot

Immer wieder lassen sich Stimmen vernehmen, die von einer Landnot sprechen. Der Wohnungs- und Industriebau, Schulhäuser, Straßen, Sportplätze, Verwaltungsbauten, Kirchen und Friedhöfe benötigen tatsächlich viel Boden. Jahr für Jahr werden für diese Bedürfnisse der Landwirtschaft über 2000 Hektaren der Bewirtschaftung entzogen. Es ist daher sicher gerechtfertigt, mit dem Boden haushälterisch umzugehen. Dieses Ziel wird man am besten durch eine sinnvolle Orts- und Regionalplanung erreichen. Am schlimmsten wirkt sich die Streubauweise aus, entzieht sie doch zum mindesten vorzeitig Land der rationellen Bestellung und trägt die Bodenverteuerung in vorwiegend landwirtschaftliches Gebiet.

Wie verhält es sich denn aber mit der Landnot? Der Vorsteher des Büros für Regionalplanung des Kantons Zürich, Hans Aregger, nahm vor kurzem zu dieser Frage in der «Neuen Zürcher Zeitung» (Nr. 3961 vom 15. Oktober 1962) Stellung. Anhand genauer Berechnungen kam er zum Ergebnis, daß selbst bei einer Ansiedlung von weiteren 4 bis 4½ Millionen Menschen im Mittelland der Landwirtschaft «nur» 6,5 Prozent der heutigen produktiven Landfläche entzogen wird. Bei einer Gesamtbevölkerung von 10 Millionen Men-

schen, mit der wohl frühestens in etwa zwei Generationen zu rechnen ist, bleibt daher der Landwirtschaft ungefähr eine Million Hektaren Land erhalten. Hans Aregger kommt daher zum Schluß, daß der Boden für die Besiedlung nicht knapp ist. «Es besteht weder Anlaß, die Siedlungen über das wohnliche und hygienische Maß hinaus zu konzentrieren, noch ist es gerechtfertigt, den Auftrieb der Bodenpreise damit zu begründen. Das Märchen vom knappen Bauland ist ein Zweckmythos, dessen Hintergründe durchaus erkennbar sind.»

Man möchte wünschen, daß diese Tatsache mehr und mehr erkannt wird. Wenn man die Preise vernimmt, welche da und dort selbst für landwirtschaftliches Land abseits der Heerstraße bezahlt werden, muß man annehmen, daß viele Käufer damit rechnen, den Boden später zu einem beliebigen Zeitpunkt mit gutem Gewinn als Bauland wieder abzustoßen. Zurzeit herrscht tatsächlich eine Sachwertpsychose, die manche Spekulationen lohnend gestalten. Aber einmal muß sich zeigen, daß viele Erwartungen nicht in Erfüllung gehen können. Wenn der Staat rechtzeitig zweckmäßige Maßnahmen ergreift, um das Bodenproblem in die richtigen Dimensionen zurückzuführen, kann eine gewisse Ernüchterung nicht ausbleiben. Beides: die staatlichen Maßnahmen und die Ernüchterung werden nötig sein, um dem Bodenproblem mit dem Ziele beizukommen, das Prinzip des privaten Grundeigentums beizubehalten, gleichwohl aber die berechtigten Bedürfnisse der öffentlichen Hand zu erfüllen. VLP