

Zeitschrift: Plan : Zeitschrift für Planen, Energie, Kommunalwesen und Umwelttechnik = revue suisse d'urbanisme
Herausgeber: Schweizerische Vereinigung für Landesplanung
Band: 3 (1946)
Heft: 5

Rubrik: Statistik

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.](#)

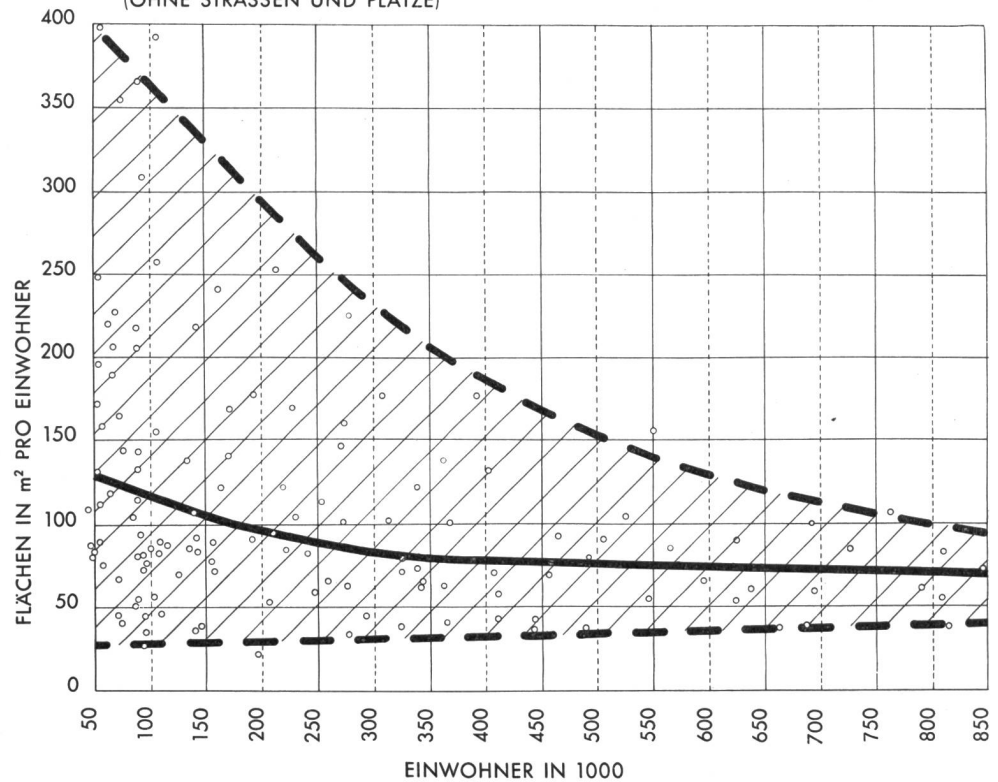
Terms of use

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: 06.02.2025

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

GEMEINDEBESITZ INNERHALB DES GEMEINDEGEBIETES
(OHNE STRASSEN UND PLÄTZE)



Statistik

Der Grundbesitz der Stadtgemeinden

Der Boden ist die Grundlage der Arbeit, des Verkehrs, des Wohnens und der Erholung. Die bestehende Rechtsordnung anerkennt das Privateigentum. Das Eigentum gewährt dem jeweiligen Besitzer grundsätzlich volle Herrschaft über sein Land. Wohl müssen sich die Grund- und Liegenschaftsbesitzer gewisse Einschränkungen durch das öffentliche Recht gefallen lassen. Die Städte können die Bauhöhen, Nutzungszonen, Grenzabstände der Gebäude und vieles andere durch Gesetze oder Verordnungen regeln, aber niemand besitzt ein Rechtsmittel, um beispielsweise einen Grundbesitzer zum Verkauf seiner Landstücke zu zwingen, auch wenn dieser durch das spekulative Zurückhalten von Baufläche zur Verknappung des Baugeländes beiträgt und später aus seinem Verhalten unverdient hohen Gewinn erzielt. Bei Enteignungen (Expropriationen), die nur für beschränkte öffentliche Aufgaben anwendbar sind, (Bahnen, Strassen, Schulen, Spitäler, Friedhöfe, Trinkwasserversorgungen usw.), sind die vollen Entschädigungen zu bezahlen, wobei der Eigentümer alle zufälligen Sondervorteile einer Verkehrslage usw. geltend machen kann.

Die Rechtseigenschaften des Bodens stehen einer weitsichtigen und grosszügigen Stadtplanung entgegen. Die Städte sind im allgemeinen nicht in der Lage, die grossen finanziellen Mittel, die zur Verwirklichung guter Bau- und Verkehrslösungen erforderlich sind, bereit zu stellen. (Die Landentschädigungen machen beim Städtebau im Mittel 60 bis 80 % der Projektkosten aus). Sie müssen auf viele dringliche Verbesserungsvorschläge verzichten.

Die vorerwähnten Nachteile lassen sich zum Teil durch neuere Gesetze (Bodenrecht) etwas mildern, aber im wesentlichen nur durch eine weitsichtige Bodenpolitik der Gemeinden beheben. Zweck einer zielbewussten Bodenpolitik muss

es sein, die geeigneten Mittel und Wege zu finden, um möglichst billig den für die Allgemeinheit nötigen Boden zu erwerben. Billig kaufen heisst rechtzeitig kaufen. Der gekaufte Boden soll nach bestimmten Grundsätzen verwaltet und verwertet werden. Einer ungesunden Wertsteigerung der Bodenpreise ist dabei konstant entgegenzuarbeiten.

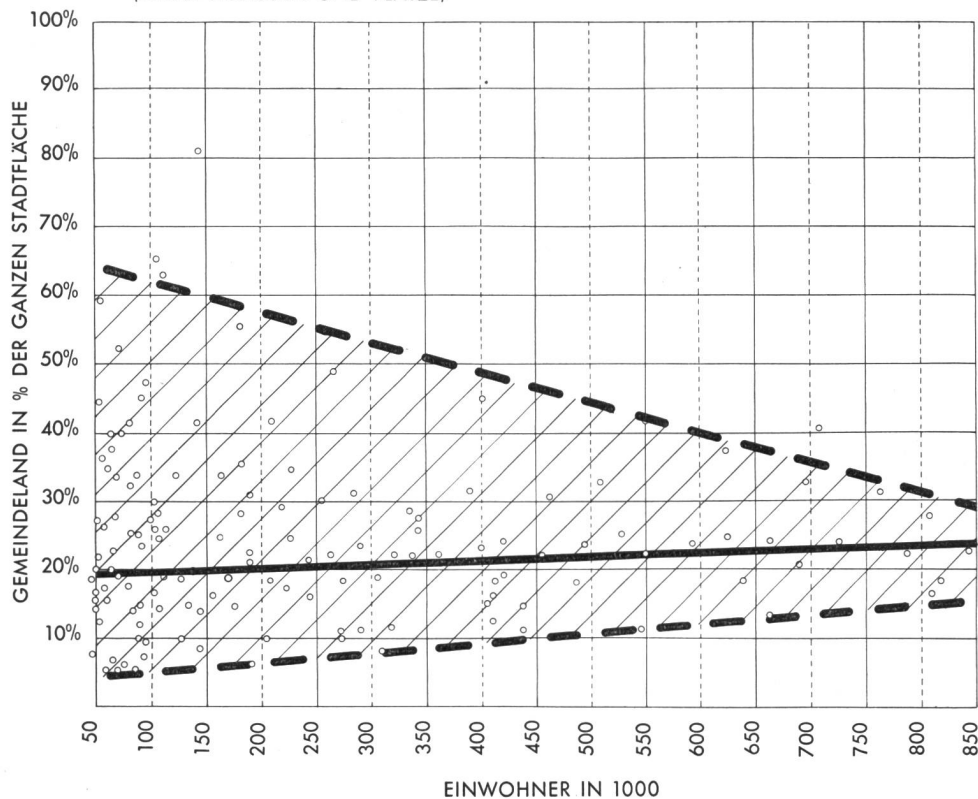
Eingehende Untersuchungen, die von namhaften Bodenkundlern angestellt wurden, haben einwandfrei erwiesen, dass in allen Städten mit langjähriger Bodenpolitik die nezeitlichen Planungsideen verhältnismässig leicht durchzuführen waren. Im weiteren fiel auf, dass diese Gemeinden mit grossem Grundbesitz ihren finanziellen Haushalt ständig verbessern. Die Bodenpolitik wirkt sich günstig auf die Planung und auf den Geldsäckel der Gemeinde aus.

Wieviel Grundbesitz soll eine Gemeinde haben? Diese an und für sich interessante Frage lässt sich nicht so ohne weiteres beantworten, weil hier die verschiedensten Faktoren mitspielen. An Stelle einer unmittelbaren Antwort lassen wir am zweckmässigsten die Statistik sprechen. Es soll der Gemeindebesitz von einer grösseren Städtezahl untersucht werden, wobei grundsätzlich zwischen dem Gemeindebesitz innerhalb der Stadtgrenze und demjenigen ausserhalb der Stadtgrenze zu unterscheiden ist.

In der Abbildung 19 ist der Grundbesitz innerhalb der Gemeinde von 150 Städten Mittel- und Nordeuropas dargestellt. Man findet in der Zeichnung die Beziehung zwischen den verschiedenen Einwohnerzahlen und dem städtischen Grundeigentum, und zwar bezogen auf einen Einwohner. In den angegebenen Flächenzahlen sind die Strassen, Platz- und Gewässerflächen nicht begriffen, sondern nur das aus bodenpolitischen Gründen besonders erworbene Gemeinde-land (z. B. Schulareal, Stadtpärke, Schrebergärten, Siedelungen, Industriegelände usw.) Jeder kleine Kreis der Abbildung 19 entspricht einer Stadtmeldung. Man erkennt, dass sich die Besitzflächen, mit Ausnahme einiger weniger Extremwerte, innerhalb der beiden gestrichelt ausgezogenen Kurven be-

GEMEINDEBESITZ INNERHALB DES GEMEINDEGEBIETES
IN PROZENTEN BEZOGEN AUF DIE STADTFLÄCHE
(OHNE STRASSEN UND PLÄTZE)

Abb. 20.



wegen. Die untere Kurve entspricht dem minimalen Grundbesitz, die obere Kurve den idealen Stadtgebieten mit grossem Eigentum. Das Mittel aller Angaben ist mit einem kräftigen Strich markiert.

Eine Stadt von 50 000 Einwohner soll nach der Tabelle 19 mindestens 25 m² Eigenland pro Einwohner besitzen. Die landreiche gleich grosse Stadt verfügt über 400 m² pro Einwohner. Die Abbildung 19 ist sehr aufschlussreich und verdient besondere Beachtung. Sie weist den Weg gesunder Bodenpolitik. Die Bodenpolitik einer Stadt kann jedenfalls dann als gesund bezeichnet werden, wenn sich der städtische Grundbesitz über der ausgezogenen Mittellinie befindet.

Städte mit ausgesprochen hohem Grundbesitz sind: Freiburg im Breisgau (107 000 Einwohner und 390 m²/Einw.), Heidelberg (85 000 Einwohner und 496 m²/Einw.), Wiesbaden (166 000 Einwohner und 240 m²/Einw.), Reval (135 000 Einwohner und 226 m²/Einw.) und Stockholm (524 000 Einwohner und 116 m²/Einw.).

Bei Städten mit kleiner Flächenausdehnung werden die erstrebten Mittelwerte der Zeichnung 19 auch mit bestem Willen der Stadtväter und weitsichtiger Bodenpolitik nicht immer zu erreichen sein. Die Stadt muss hier versuchen, anstatt eine bestimmte Quadratmeterzahl einen gewissen Prozentsatz der Stadtfläche in ihren Besitz zu bekommen. Den Zusammenhang zwischen der Einwohnerzahl und dem prozentualen Grundbesitz der Gemeinden, wobei die ganze Stadtfläche als 100 % angenommen wurde, zeigt die Abbildung 20. Auch in dieser Zeichnung entsprechen die gestrichelt ausgezogenen Kurven dem Minimum und dem Maximum, der kräftige Strich dem Mittelwert aller Städteangaben. Der mittlere Grundbesitz der Städte ist nahezu unabhängig von der Stadtgrösse und variiert nur zwischen 20 und 23 % der Stadtfläche. Möchte man beispielsweise aus der Zeichnung den Grundbesitz einer Stadt von 170 000 Einwohnern (Besitz innerhalb der Gemeindegrenze) ablesen, so nimmt man Tabelle 19 zur Hand und findet dort für 170 000 Einwohner den Mittelwert (kräftiger Strich) zu 100 m²/Einwohner. Die Gesamtfläche

misst 100 m² mal 170 000 Einwohner = 17 000 000 m² oder 1700 ha. Ist das Stadtgebiet verhältnismässig klein, so schlägt man noch in der Tafel 20 nach. Man findet dort für 170 000 Einwohner als Mittelwert 20 % der Stadtfläche. Die Stadt sollte somit über ungefähr 20 % des ganzen Stadtgebietes oder bei grossen Städten über 100 m² pro Einwohner, das heisst 1700 ha Land verfügen können. Fast jede Stadt hat neben dem vorerwähnten wichtigen Grundbesitz innerhalb des Gemeindebannes noch Landreserven in der nahen Stadtumgebung. Diese ausserhalb der Gemeinde liegenden Besitzungen dienen vorerst nicht der Bodenpreisregulierung oder der Stadtplanung, es sind lediglich Landreserven auf weite Sicht. Sie sind der Grundstock einer späteren Stadterweiterung und eventuellen Eingemeindung. Der gesamte Grundbesitz der Stadtgemeinden innerhalb und ausserhalb der Gemeindegrenze zeigt die Abbildung 21. Die Zeichnung 21 ist direkt mit der Darstellung 19 vergleichbar. Beide Kurvenbilder zeigen ähnlichen Verlauf, nur liegt der Mittelwert der Abbildung 21 über demjenigen der Zeichnung 19.

Damit eine Stadt, ob gross oder klein, bei jeder günstigen Gelegenheit Land ankaufen kann, muss sie einen Grundstücksfonds besitzen. Aus diesem Fonds werden die Mittel entnommen, um bei günstiger Konjunktur schnell zugreifen zu können, ohne erst einen schwerfälligen Bewilligungsapparat in Bewegung setzen zu müssen. Die Höhe des Fonds hängt von den Bedürfnissen und Mitteln einer Gemeinde ab.

Eine Stadt mit grossem Eigenbesitz, und nur eine solche, kann einer schädlichen Grundstückspekulation dadurch entgegenzutreten, dass sie billigen Grund und Boden abgibt. Städte mit wenig Eigenbesitz sollten Stadtland überhaupt nicht verkaufen. Es gibt ja immer noch den Ausweg über das Baurecht, das sich überall glänzend bewährt hat.

Von den 150 der Statistik unterzogenen Städte haben 102 einen Grundstücksfonds. Diese 102 Städte mit einem Grundstücksfonds liegen mit Ausnahme von 3 Angaben alle über dem dickausgezogenen Mittelwert der Abbildung 19.

(Schluss folgt)