

zuschöpfen strebt (Die Abschöpfung kann jährlich sein oder einmalig zum Verkaufszeitpunkt – diesfalls unter Zugrundelegung der Preisdifferenz zwischen seinerzeitigen Erwerbungskosten und nunmehrigem Verkaufserlös – erfolgen);

- die Infrastrukturabgabe, welche bei erschlossenen, aber nicht planungskonform genutzten Grundstücken greifen soll (So ist es vorstellbar, eine derartige Infrastrukturabgabe etwa drei Jahre nach rechtsgültiger Widmung eines Grundstückes in Raten fällig werden zu lassen, was einen Vorgriff auf die üblichen Aufschliessungsgebühren sowie auf die Kanal- und Wasseranschlussgebühr darstellen sollte.<sup>6</sup>);
- die Baulandsteuer, welche ein weitgehend theoretisches Instrument darstellt und als eine Art Bussgeld interpretierbar wäre, das von einem Grundeigentümer, der sein Grundstück brach liegen lässt, solange zu entrichten ist, bis er den planungsgemässen Zustand entweder selbst realisiert oder dies einem andern durch Eigentumsübertragung oder Einräumung eines Baurechts ermöglicht.<sup>7</sup>

Generell gilt für die verschiedenen Varianten, Bodenpolitik über spezielle Steuern und Abgaben betreiben zu wollen, dass sie die einschlägige Fachliteratur zwar besonders intensiv diskutiert, dass sie sich in der Praxis jedoch nur teilweise durchzusetzen vermochten.

- Die Zwangsinstrumente lassen den vom Instrumenteneinsatz Betroffenen keine eigene Wahlmöglichkeit und nehmen ihnen die individuelle Entscheidungsfreiheit weitgehend. Die hohe Eingriffsintensität dieser Mittel schafft ein gewisses Spannungsverhältnis: Einerseits bietet sie Gewähr, dass derartige Instrumente die Verfolgung gesteckter Ziele vorantreiben und dass wirklich etwas zur Umsetzung der politischen Leitbildvorstellungen geschieht. Andererseits zeichnet sie für eine gewisse Konflikträchtigkeit verantwortlich. Denn die hoheitliche Ausübung von Zwängen tendiert dazu, dass sich die von ihr Betroffenen in ihren verfassungsmässig verankerten Freiheitsrechten beschnitten fühlen.

Allgemein verpflichtende Zwangsmittel im Dienste der Bodenpolitik operieren vor allem auf zwei Ebenen, nämlich auf der planungs- und auf der eigentumsrechtlichen. Ihre konkrete Ausgestaltung ist

<sup>6</sup> vgl. Silberbauer: Vorschlag für eine Infrastrukturabgabe, 1992.

<sup>7</sup> Schadt und Knoth: Wirksamkeit von Instrumenten, 1993, S. 32.