

### *4.3 Öffentliches Bodeneigentum für die Produktion öffentlicher Güter*

Die Erfüllung der komplexen Koordinationsaufgaben liesse sich zudem durch einen allmählichen Umbau der Grundstückseigentümerstruktur erleichtern. Insbesondere dort, wo in der Flächennutzung hauptsächlich die Bereitstellung von öffentlichen Gütern im Vordergrund steht (Landschafts-, Natur-, Gewässer-, Denkmalschutz; Erholungsgebiete; Zonen zum Schutz vor Naturgefahren, wie etwa Lawinen oder Rufen; Hochwasserretentionsflächen etc.), dort wäre die Fläche sukzessive durch die öffentliche Hand zu erwerben (was übrigens bei Strassen- und Verkehrsflächen oder bei städtischen Parkanlagen jetzt schon regelmässig geschieht). Das langfristige Anstreben öffentlichen oder privaten Kollektivbesitzes für bestimmte Zonen, an denen ein spezifisches Allgemeininteresse herrscht, könnte man auch als Wiederaufleben der traditionell nicht nur im Alpenrheintal verankerten Allmendeidee nunmehr in modernisiertem Gewande begreifen.

### *4.4 Innovative Zwangsmittel*

Noch kühner wäre der Versuch, der gegenwärtigen Zahnlosigkeit von Raumplanung und Bodenpolitik durch das dritte Gebiss innovativer Zwangsmittel zu begegnen. So könnte man wenigstens für besonders sensible Zonen einen Zwang zum Realersatz implementieren. Das hiesse, dass in zuvor festgelegten, kritischen Bereichen jemand, der Freiflächen etwa für ein Bauprojekt beanspruchen möchte, dies nur dann darf, wenn an anderer, geeigneter Stelle entsprechende Ersatzflächen frei gemacht werden. Ausserdem könnte man – nach dem Vorbild Südtirols<sup>4</sup> – ausufernden Begehrlichkeiten nach zusätzlicher Verbauung dadurch einen Riegel vorschieben, dass bei jedem ins Auge gefassten Projekt ein bestimmter Prozentsatz der Fläche oder der Baumasse automatisch zugunsten der öffentlichen Hand (etwa für sozialen Wohnbau) abgegeben werden muss.

---

4 Vgl. Pernthaler und Prantl, 1995