

gilt die Stabilitäten der Macht und das Beharrungsvermögen von Strukturen zu berücksichtigen. Das macht es schwierig, Entscheidungsprozesse vom Verordnen zum Verhandeln zu verändern. Dieses neue Denken bedarf der sozialen Komponente. Die Moderation solcher Prozesse ist eine spannende Herausforderung.

#### 4. Innovation durch neue Mittel und Methoden mit Lenkungsmaßnahmen und marktwirtschaftlichen Instrumenten

Die klassischen Instrumente der Raumplanung – unter anderem mit der Trennung von Bau- und Nichtbaugebieten – werden weiterhin nötig sein. Gesucht sind aber innovative Ergänzungen hierzu, vor allem innerhalb der Bauzonen. Hierzu gehören Lenkungsmaßnahmen, zum Beispiel mit einer adaptierten Bodensteuer und marktwirtschaftlichen Instrumenten wie Flächennutzungszertifikate.

Die «Property Tax» ist in den USA die wichtigste kommunale Steuereinnahme. Wer Bauland besitzt, muss eine Steuer zahlen und die Bezugsgrösse ist der Wert des Bodens. Auf der Grundlage einer jährlichen Taxierung wird der Verkehrswert eingestuft und die Steuerrechnung verschickt. Ähnliches geschieht in Italien. Es ergibt durchaus Sinn, neben Arbeit, Kapital und Energie auch die Nutzung des knappen und zudem immobilien Bodens zu besteuern. Eine solche Regelung gibt Lenkungsimpulse. Diese muss dazu führen, bestehendes Bauland besser auszunutzen. Dadurch könnten andere Steuern zurückgefahren werden. «Windfall Profits», also Gewinne, die ohne ökonomische Aktivität durch Zufall entstehen, wie etwa durch Einzonung, würden dann über den höheren Bodenpreis auch höhere Bodensteuerrechnungen ergeben. In Liechtenstein liegen grosse Flächen in den Bauzonen brach und werden auch immer noch nach landwirtschaftlicher Ertragslage taxiert.

Ebenso in Diskussion steht in Mitteleuropa die Einführung handelbarer Flächennutzungszertifikate. Wer Bauland nutzen möchte, der muss im Besitz entsprechender Zertifikate sein. Wer auf die bauliche Nutzung verzichtet, könnte diese verkaufen. Die Gesellschaft könnte dabei Mengenziele festlegen, der Preis hierfür wird dem freien Markt überlassen. Eine Zertifizierung könnte auch unter Wahrung der Besitzstände eingeführt werden.