

# «Bodenrecht ist völlig ungenügend»

**Der nachfolgende Beitrag ist ein Auszug aus dem von Dipl. Arch. Walter Walch, Beauftragter für Landesplanung, verfassten liechtensteinischen Länderbericht zur CIPRA-Jahresfachtagung 1987 in Brixen, die sich dem Thema «Bodenschutz und Berglandwirtschaft — Herausforderung für eine gemeinsame Umwelt- und Agrarpolitik zur Erhaltung der alpinen Kulturlandschaft» zuwendet. Die Länderberichte der Alpenstaaten werden neben weiteren Berichten in einem Tagungsband als CIPRA-Schrift veröffentlicht.**

Rhein, Rufen, Erosionen im Berggebiet bedrohen seit jeher den zu knappen Lebensraum. Dieser Gefahren bewusst und aus wirtschaftlicher Not zur sorgfältigsten Nutzung der verfügbaren Flächen angehalten, bewahr-

## Walter Walch

ten sich die Bewohner dieses Landes ein natürliches Verhältnis zur Landschaft. Man bewahrte die «Ordnung» im Landschaftsraum, war aus Erfahrung «raumplanungsbewusst», hat Raumplanung über Jahrhunderte hinweg betrieben. Mit der wirtschaftlichen, gesellschaftlichen und zivilisatorischen Änderung der letzten 40 Jahre ging dieses bäuerlich-planerische Grundverhalten verloren. Die wirtschaftliche, explosive Entwicklung zeigte ihre Negativfolgen insbesondere im Talgebiet, dem bis heute andauernden Kampffeld zwischen Bodenverbrauch und Bodenerhaltung. Die in den 60er Jahren begonnenen Ortsplanungen in allen Talgemeinden waren nicht in der Lage, diesen übermächtigen Landverbrauch zu bremsen. Dies schmerzt umso mehr, da bereits 1947 ein fortschrittliches, zukunftsweisendes Bau- und Planungsrecht vorhanden war. Es wurde weit über den Bedarf hinaus geplant und zoniert. Die gegenwärtig ausgeschiedenen Bauzonen fassen knapp mehr als 20 km<sup>2</sup> und genügen für die dreifache Einwohnerzahl. Rückzonierungen sind aus politischen Gründen praktisch nicht möglich.

## Elemente eines neuen Bodenrechtes

In vielen Fällen waren Rückzonierungen auch planerisch nicht mehr machbar, da dank der fast unbegrenzten finanziellen Mittel nicht nur zu gross geplant, sondern auch viel zu viel erschlossen wurde, ohne dass der erschlossene Boden in den Bodenmarkt einfliesst. Der Bodenmarkt ist vertrocknet und fast nicht existent. Die politische Diskussion über das Bodenrecht ist aus verschiedensten Gründen erschwert, die vorhandenen Teile eines Bodenrechtes sind völlig ungenügend. Aus raumplanerischer Sicht sind insbesondere folgende Elemente eines Bodenrechtes gefordert: progressive Besteuerung des Bodenwertes zur Verhinderung der Baulandhortung (und auch als sozialer wie planerischer Wertausgleich), Differenzierung der Bodenbesteuerung entsprechend dem Planungswert, Neuordnung des Grundstückverkehrsrechtes unter anderem mit dem Vorkaufsrecht zu

Gunsten der Gemeinden und des Staates nicht anhand von Liebhaberpreisen, sondern aufgrund amtlicher Schätzwerte; Neuordnung der Subventionspolitik und Belastung der Privaten mit Erschliessungsmassnahmen der öffentlichen Hand, Neuordnung des Sachenrechtes und insbesondere des Umlegungsrechtes, Nutzungsverpflichtung erschlossenen Baulandes.

Es ist dem Landesplaner durchaus verständlich, dass sich diese Postulate politisch nicht sofort umsetzen lassen. Sie sind aber unumgänglich, wenn das wichtigste staatspolitische Ziel einer breiten Eigentumsstreuung und auch die vorherrschende Lebensform des Liechtensteiners im eigenen Haus (wenn auch in verdichteter Bauform) und die noch vorhandene Umweltqualität auf Dauer gesichert werden soll.

## Verdichtung bestehender Bauzonen

Grundsätzlich ist heute eine durch zahlreiche Kämpfe mit den Gemeinden gefestigte Raumordnungspolitik der Regierung festzuhalten. Es gibt keine Ausweitung der Bauzone mehr. Diskussionsfähig sind in einem gewissen Umfang geringfügige Verschiebungen bei Einhaltung der Flächenbilanz. Im ausgedehnten Baugebiet sind auch Reservebauzonen beinhaltet. Seit der Revision des Bau- und Planungsrechtes im Jahre 1985 geniessen diese Reservezonen einen absoluten Schutz, in denen weder geplant noch gebaut werden darf. Sie sind somit langfristige Reserven für eine künftige räumliche Entwicklung innerhalb des Siedlungsperimeters und dienen bis dahin der landwirtschaftlichen Nutzung. Doch um auch diese Zielsetzung auf Dauer politisch wirksam zu erhalten, sind die aufgeführten bodenrechtlichen Postulate unabdingbar. Der raumplanerischen Zukunft der Gemeinden und des Landes gehört nicht die Erschliessung und Überbauung neuer Gebiete, sondern ausschliesslich die Verdichtung bestehender Bauzonen, einschliesslich der Industrie- und Gewerbebezonen. Die hierfür notwendigen Instrumentarien wurden mit der Revision des Baurechtes im Jahre 1985 gegeben, ein schon weitgreifendes Recht, das Privatrechte aufzuheben vermag, allgemein zwingende Vorschriften zur Nutzungspflicht, Bauweise usw. enthält, Grenz- und Gebäudeabstände aufheben kann und einen grossen öffentlichen Gestaltungsfreiraum formuliert. Was heute fehlt, ist aber die Anwendung dieses hervorragenden Instrumentariums durch die Gemeinden, denen die Planungskompetenz von Gesetzes wegen obliegt. Verdichtung des Baugebietes

ist eine Form des Bodenschutzes, der grösste orts- und landesplanerische Bedeutung zukommt.

## Für eine Landwirtschaftszone

Bodenschutz und Landwirtschaft im Talraum sollten an sich kein Gegensatz sein, sind es aber dennoch. Die zunehmende Mechanisierung und die hochintensive Bewirtschaftungsform brachten im Talraum

Die Bodenqualität leidet unter Bodenverdichtung durch häufigen und schweren Maschineneinsatz. Die Rationalisierung der Produktion führte zu einer erhöhten Belastung. Die Intensität der landwirtschaftlichen Produktion hat früher mit der Entfernung zum Dorf abgenommen und war damit ein natürlicher Schutz vor Übernutzung des Bodens. Die zahlreichen vom Staat hochgeforderten Aussiedlungen in der freien Landschaft haben sich zumindest aus der Sicht der Landesplanung, des Boden- und Landschaftschutzes negativ ausgewirkt. Auch im Fürstentum Liechtenstein war es aus verschiedensten Gründen nicht möglich, ein koordiniertes, verbrauchs- und zukunftsgerichtetes landwirtschaftliches Leitbild zu entwickeln. Man war vielleicht auf fachlicher und politischer Ebene blockiert durch das nicht unberechtigte Argument, dass infolge der wirtschaftlichen Einbindung Liechtensteins in den schweizerischen und europäischen Agrarraum kein eigenes nationales Leitbild der Landwirtschaft entwickelt werden könne, um eine darauf abgestimmte Landwirtschaftspolitik durchzusetzen. Dennoch ist dieses Leitbild im Interesse der dauernden Erhaltung der Qualität unserer Böden, unserer Landwirtschaft und der dauernden Sicherung der Ernährungsbasis zwingend. Für den Teilbereich Bodenschutz sind folgende Lösungsansätze vordringlich:

- Neuordnung der landwirtschaftlichen Subventionspolitik unter Einbezug ökologischer und raumplanerischer Gesichtspunkte.
- Förderung biologischer, zumindest bodenangepasster Bewirtschaftungsformen, Rückkehr zu natürlichen Produktionsmethoden (öffentlicher Lastenausgleich).
- Verzicht auf Superchemie in der Landwirtschaft (siehe Subventionspolitik).
- Umstellungsprämien, Prämien für bodenschonenden Anbau und umfassende Beratung der Landwirte.
- Festlegung der landesweiten Landwirtschaftszone, bündig mit dem heutigen Siedlungsrand; neue landwirtschaftliche Höfe nur noch am inneren Rand der Bauzone.
- Anpassung und Ergänzung des Bodenrechtes, wie Nutzungsverpflichtung und Nutzungsbegrenzung, Grundstückverkehrsrecht, langfristig gesicherte Pachtverträge zum Schutz des Bodens und zur Sicherung der Landwirtschaftsbetriebe. Das heutige Pachtsystem ist nachteilig für die Bodenqualität. Die Pachtverträge sind nur kurzfristig und jederzeit kündbar und führen zwangsläufig zu einer Ausbeuterbewirtschaftung des Bodens. Gesetzlich geschützte langfristige Pachtverträge sind somit wesentliche Voraussetzung zum qualitativen Bodenschutz. ■