

Inhaltsverzeichnis

<i>Vorwort</i>	V
<i>Einleitung</i>	1
1. <i>Die institutionelle Basis städtischen Zusammenlebens</i>	18
1.1. Besitzform und Abstimmungsverfahren	18
1.2. Die enge Wahl an praktikablen Abstimmungsverfahren	21
1.3. Stärken der Kompromißbildung durch dezentrale Vereinbarung	24
1.4. Gerechte Verteilung und vollkommener Wettbewerb	27
1.5. Anmerkung zur Methode	29
2. <i>Dogmengeschichtlicher Abriss der Raumökonomie: Die Theorie der Grundrente</i>	31
2.1. Zum Begriff der Grundrente	31
2.2. Die klassische Theorie der Grundrente	32
2.2.1. Ricardos Theorie der Differentialrente	32
2.2.2. Der theoretische Ursprung der Bodenreformbewegung	34
2.2.3. Von Thünens Theorie der Lagerrente	36
2.3. Die neoklassische Theorie der Grundrente	40
2.3.1. Übergang von der klassischen zur neoklassischen Theorie	40
2.3.2. Vom passiven Ausgleich zur aktiven Wertschöpfung	43
2.3.3. Das Summenproblem	46
2.3.4. Die Verteilung nach dem (Verzicht-)Leistungsprinzip	48
2.4. Das Problem der Bodenreform	49
2.4.1. Ist die Grundsteuer tatsächlich ohne Einfluß auf die Raumnutzung?	49
2.4.2. Erhebungstechnische Probleme der Grundrentenbesteuerung	51
2.4.3. Das Scheitern der (Ricardianischen) Bodenreform	53

3.	<i>Ressource und Distanz: Zur doppelten Bedeutung von Raum und Zeit</i>	55
3.1.	Der kapitale Haken an der neoklassischen Verteilungstheorie	55
3.2.	Der ökonomisch doppelte Charakter von Zeit und Raum	57
3.3.	Die Folgen des verengten Raumbegriffs für die Beurteilung der Verteilungsfunktion städtischer Bodenmärkte	61
3.4.	Die Folgen des einseitigen Raumbegriffs für die Beurteilung der allokativen Funktion städtischer Bodenmärkte	63
3.5.	Das theoretische Chaos und die reale Ordnung	65
3.6.	Monozentrische Stadtmodelle und die Theorie der Zentralörtlichkeit	67
4.	<i>Glanz und Elend des städtischen Bodenmarkts</i>	70
4.1.	Rekapitulation	70
4.2.	Zentralität und Optimalität	72
4.3.	Der Glanz der Marktlösung	75
4.4.	Biosphäre und Lebenszeit	78
4.5.	Der Konflikt zwischen aktiven Belastungs- und passiven Schutzrechten	81
4.6.	Probleme bei der Lösung des Konflikts zwischen aktiven Belastungs- und passiven Schutzrechten	84
4.6.1.	Probleme bei der Reduktion der aktiven Belastungsrechte	84
4.6.2.	Probleme bei der Stärkung der passiven Schutzrechte	85
4.6.3.	Probleme bei der Förderung von Verhandlungslösungen	86
4.6.3.1.	Die freigestellte Verhandlungslösung	87
4.6.3.2.	Die Zertifikatlösung	90
4.7.	Das Elend der Marktlösung	93
5.	<i>Die demokratische Abstimmung der Raumnutzung</i>	94
5.1.	Demokratisierung und Kommunalisierung	94
5.2.	Die Anpassung der Wähler- an die Betroffenenkreise	95
5.3.	Das Problem zyklisch wechselnder Mehrheiten	98
5.4.	Die sozialen Folgen der Demokratisierung	100
5.4.1.	Minimallösung	100
5.4.2.	Lockerung der Minimalbedingungen	103
5.5.	Der fragliche ökologische Gewinn der Demokratisierung	106

5.6.	Resümee	108
6.	<i>Stadtplanung als Sanierung des Bodenmarkts</i>	110
6.1.	Stadtplanung als öffentliche Gestaltung privater Besitzrechte an städtischem Raum	110
6.2.	Die Komplementarität von Stadtplanung und städtischem Bodenmarkt	112
6.3.	Die Sanierungsbedürftigkeit der Stadtplanung selbst	114
6.4.	Vorschläge zur Sanierung des Planungswesens	117
6.4.1.	Die soziale Nutzen-Kosten-Analyse	118
6.4.2.	Der Planungswertausgleich	119
6.4.3.	Die ökologische Buchhaltung	120
6.5.	Das ökonomische Dilemma ökologischer Stadtplanung	123
6.5.1.	Die planerische Perzeption des Umweltproblems	123
6.5.2.	Die erschöpfte Leistungsfähigkeit baurechtlicher Gestaltung	125
6.5.3.	Die Umweltverträglichkeitsprüfung: Anlaß zu neuer Hoffnung?	127
7.	<i>Die fortdauernde Aktualität einer städtischen Bodenreform</i>	129
7.1.	Spezieller Planungswertausgleich oder allgemeine Grundsteuer?	129
7.2.	Die theoretische Möglichkeit einer nicht überwälzbaren Grundsteuer	131
7.3.	Der Zwang zur Alternative	134
7.4.	Der "dritte Weg" in der Bodenordnung	135
7.5.	Die Reprivatisierung ehemals kollektivierten Lands	137
7.6.	Der Ausweg aus dem ökologischen Dilemma	139
8.	<i>Das institutionelle Design der ökologischen Stadt</i>	141
8.1.	Zum Ansatz der Umweltsteuern	141
8.2.	Einwände gegen die Heranziehung des Steuersystems	143
8.2.1.	Der regressive Umverteilungseffekt	144
8.2.2.	Das Problem der Erhebung und Überwachung	146
8.2.3.	Das Problem der kleinräumigen Differenzierung	150
8.3.	Weitere Einwände gegen Umweltsteuern	152
8.4.	Die Alternative: Umweltzertifikate	154
8.5.	Zertifikat- und Steuerlösung im Vergleich	157

8.5.1.	Das Problem der bestehenden Belastungsrechte	158
8.5.2.	Die Frage der Befristung der Zertifikate	160
8.5.3.	Das Problem gleicher Preise für ungleiche Zwecke	160
8.6.	Die Lösung: Zuerst Umweltsteuern, dann Umweltzertifikate	162
8.7.	Die dynamische Kombination von Steuer- und Zertifikatlösung	164
8.8.	Ausbau der lokalen Demokratie	166
9.	<i>Die Zeit drängt</i>	169
9.1.	Das beträchtliche Mindestformat der Lösung	169
9.2.	Nochmaliger Blick auf das Format des Problems	170
9.3.	Wie die Zeit drängt	172
	<i>Literatur</i>	177
	<i>Namen- und Titelregister</i>	192
	<i>Sachregister</i>	194