

**Zeitschrift:** Vermessung, Photogrammetrie, Kulturtechnik : VPK = Mensuration, photogrammétrie, génie rural

**Herausgeber:** Schweizerischer Verein für Vermessung und Kulturtechnik (SVVK) = Société suisse des mensurations et améliorations foncières (SSMAF)

**Band:** 83 (1985)

**Heft:** 10

**Artikel:** Redimensionierung aus der Sicht des Raumplaners

**Autor:** Henz, H.-R.

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-232626>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 18.04.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

# Redimensionierung aus der Sicht des Raumplaners

H.-R. Henz

In der Schweiz wird zu viel Land baulich schlecht genutzt oder ist in der Form von noch nicht überbauten Zonen für die Bebauung vorgesehen. Dies widerspricht der Forderung nach einem haushälterischen Umgang mit dem Boden.

Auf drei unterschiedlichen Wegen soll dieses Problem angegangen werden:

- Durch bessere Nutzung bestehender Bauten
- Durch Verdichtung bestehender Baugebiete und Überbauung von Baulücken
- Durch Redimensionierung der vorhandenen Bauzonen

Die drei Stossrichtungen verlangen unterschiedlichen Einsatz der Planungsinstrumente im Rahmen der durch das Raumplanungsgesetz gesetzten Ziele und Planungsgrundsätze. Sie betreffen unterschiedliche Interessengruppen und sind von politisch unterschiedlicher Brisanz.

Redimensionierungen der Bauzonen sind aus Gründen der Ökologie und der Versorgung unseres Landes mit Nahrungsmitteln in Zeiten gestörter Zufuhr besonders wichtig.

*En Suisse il y a trop de terrain à bâtir qui est mal utilisé ou qui est prêt à être bâti. Ceci est en contradiction avec l'exigence d'utiliser le terrain de façon économe.*

*Ce problème doit être abordé de trois façons:*

- une meilleure utilisation des constructions actuelles
- une concentration des zones à bâtir existantes et le remplissage des surfaces encore ouvertes
- un redimensionnement des zones à bâtir existantes

*Ces trois façons demandent un engagement différent des instruments de planification dans le cadre des buts et des principes établis par la loi sur l'aménagement du territoire.*

*Pour des raisons écologiques et pour assurer l'approvisionnement de notre pays en temps de crise, le redimensionnement des zones à bâtir est très important.*

## Ausgangslage

In der Schweiz wird zu viel Land baulich schlecht genutzt oder ist in der Form von noch nicht überbauten Zonen für die Bebauung vorgesehen. Dies widerspricht der Forderung nach einem haushälterischen Umgang mit dem Boden.

Dazu zwei Beispiele:

1983 waren im Kanton Aargau 22 200 ha Baugebiet. Dies entspricht 16% der Totalfläche des Kantons. Die Fläche unterteilt sich wie folgt:

## Baugebiet im Kanton Aargau

Art der Nutzung	in ha total	Überbaut in %
Wohnen und Gewerbe	15 900	66,5
Industrie und Gewerbe	3 500	43,8
Öffentliche Bauten	2 100	nicht ermittelt
Grünzonen	700	-
Total	22 200	64,0

Quelle: Baugebietsstatistik Kanton Aargau 1984

Bei einer Bevölkerungsdichte von 30 Einwohnern/ha (1976 41 EW/ha) würden in den noch nicht überbauten Gebieten der Wohn- und Gewerbezone 160 000 Einwohner Platz haben.

Der Kanton rechnet für die Periode 1976-2000 lediglich noch mit einem Zuwachs von 50 000 Einwohnern.

Über die Baureife und Verfügbarkeit dieser Reserve kann in den aargauischen Untersuchungen nichts ausgesagt werden.

Eine ähnliche Untersuchung im Kanton Bern hilft da etwas weiter.

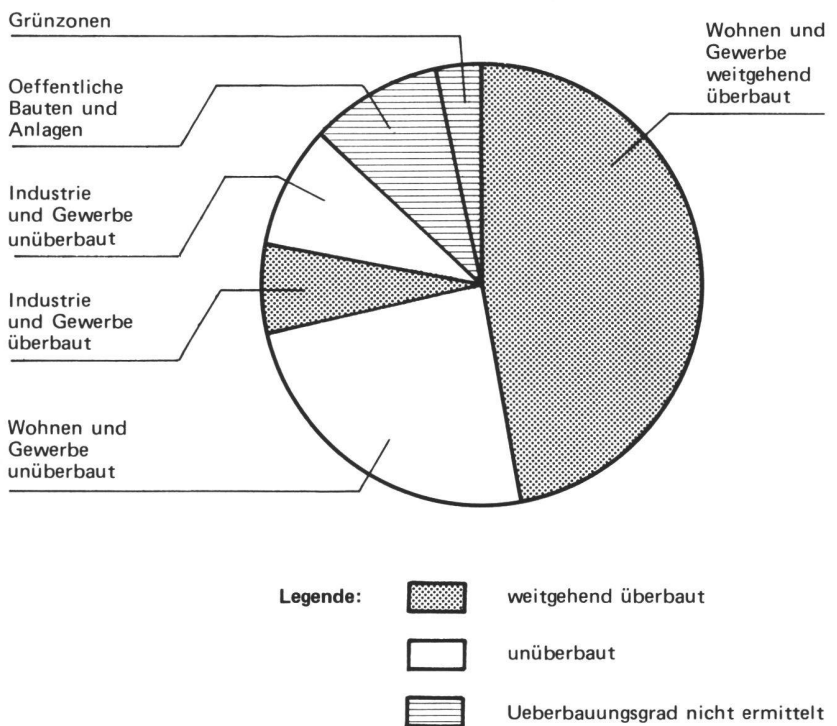
1982 waren im Kanton Bern 24 047 ha Baugebiet. Dies entsprach knapp 4% der Kantonsfläche.

## Baugebiet im Kanton Bern

Art der Nutzung	in ha total	Überbaut in %
Wohnzonen	16 500	72
Gewerbebezonen	3 000	60
Freiflächen	4 000	80
Ferienhauszonen	500	50
Total	22 200	71,0

Quelle: Das Angebot von Bauzonen im Kanton Bern 1984

## Baugebiet im Kanton Aargau 1983



Trotz grossen Bauzonen ist auch im Kanton Bern nur wenig Bauland verfügbar.

59 bernische Gemeinden aus verschiedenen Teilen des Kantons wurden daraufhin untersucht, weshalb die noch nicht überbauten Flächen nur beschränkt der baulichen Realisierung zugeführt werden.

Diese Untersuchung ergibt folgende Resultate:

Frei verfügbar sind 16%, die restlichen 84% sind aus folgenden Gründen nur eingeschränkt verfügbar:

1. Frei verfügbares Land	16%
2. Handwerker- oder Architekturverpflichtung und Land für reduzierten Personenkreis	3 -
3. Überbauungsplan/Sonderbauvorschriften	
Noch nicht in Arbeit	10
Bauverbote (landw. genutzt)	23*
Fehlende Basiserschliessung	6
Fehlende Landumlegung	4
Fehlende Detailerschliessung	2
Andere Gründe der späteren Verfügbarkeit	1
4. Reserve von Firmen	6
Reserve von Bauunternehmungen oder Immobilienfirmen	2
Hortung Private und Erbgemeinschaften	10
5. Gärten, Vorgärten, Umschwung	3
Parkplätze, Garagevorfahrten usw.	-
Firmenareale, Lagerplätze	1
Landw. genutzt ohne Bauverbot	9*
Andere Gründe der Nichtverfügbarkeit	-
6. Waldabstand	
Zu kleine Parzellen	
Nicht erschliessbare Grundstücke	
Andere Gründe der Unüberbaubarkeit	5

\* Landwirtschaft insgesamt 32%

Die Ergebnisse führen zu folgenden Feststellungen:

Hauptursache für die eingeschränkte Verfügbarkeit von unüberbauten Wohnzonen ist die Absicht, das Land weiterhin landwirtschaftlich zu nutzen. Betroffen sind insgesamt 32% aller Wohnzonenreserven.

Über einen Grossteil dieser landwirtschaftlich genutzten Flächen wurden Bauverbotsdienstbarkeiten\* abgeschlossen, die insgesamt 23% der

\*Im Kanton Bern ist es möglich, dass ein Landwirt Bauland auf 15 Jahre durch eine sog. Bauverbotsdienstbarkeit belegen lässt. Das so belegte Land muss dann nicht zum Verkehrswert, d.h. als Bauland versteuert werden, sondern zu einem der landwirtschaftlichen Nutzung entsprechenden Ansatz.

Wohnzonenreserven für die nächsten 10–15 Jahre der Bebauung entziehen. Dieser grosse Anteil zeigt deutlich die raumplanerischen Auswirkungen einer steuerrechtlichen Massnahme.

18% der gesamten Wohnzonenreserven werden gehortet. Die Hortung durch Private und Erbgemeinschaften hat bei den Wohnzonen die grösste Bedeutung.

Durch das Fehlen baurechtlich vorgeschriebener Überbauungspläne und Sonderbauvorschriften werden insgesamt 12% der Wohnzonenreserven blockiert. 2% davon sind auch noch aus anderen Gründen gesperrt (Bauverbote, technische Gründe). Überbauungspläne fehlen auch für den Grossteil der Flächen, die aus den anderen Gründen nicht verfügbar sind.

Aus anderen Gründen (fehlende Erschliessungen, fehlende Landumlegungen) werden weitere 12% der Wohnzonenreserven blockiert.

Fast 8% des eingezonten Gebietes sind tatsächlich unüberbaubar oder aus weiteren Gründen auch längerfristig nicht verfügbar (Gärten, Umschwung, Parkplätze, Firmenareale, Lagerplätze usw.).

Dass diese Situation unbefriedigend ist, leuchtet ein. Ganz sicher entspricht sie nicht den Forderungen nach haushälterischem Umgang mit dem Boden. Diese kann mit unterschiedlichen Mitteln erreicht werden. Zum Beispiel:

- Durch bessere Nutzung bestehender Bauten
- Durch Verdichtung bestehender Baugebiete und Überbauung von Baulücken
- Durch Redimensionierung der vorhandenen Bauzonen
- Durch fiskalische Massnahmen.

Die Stossrichtungen verlangen unterschiedlichen Einsatz der Planungsinstrumente im Rahmen der durch das Raumplanungsgesetz festgelegten Ziele und Planungsgrundsätze. Sie betreffen unterschiedliche Interessengruppen und sind von politisch unterschiedlicher Brisanz.

Redimensionierungen der Bauzonen sind aus Gründen der Ökologie und der Versorgung unseres Landes mit Nahrungsmitteln in den Zeiten gestörter Zufuhr besonders wichtig.

Das Raumplanungsgesetz bestimmt in Art. 15, dass Land als Bauzonen ausgeschrieben werden kann, das sich für die Überbauung eignet, weitgehend überbaut ist oder voraussichtlich innerhalb 15 Jahren benötigt und erschlossen wird. Diese Anpassung auf den Bedarf der nächsten 15 Jahre hat bis 1987 zu erfolgen und wird sehr anspruchsvoll und politisch schwierig sein.

Der Zeitpunkt ist deshalb günstig, neue Ideen und Strategien der Rückzonung zu diskutieren.

## Eine neue Baugebiete-strategie/Nachfragestrategie anstelle der bisherigen Angebotsstrategie

Bis anhin wurde in der Raumplanung der Schweiz (im Unterschied zu anderen Ländern) eine *Angebotsstrategie* vertreten, das heisst, man hoffte durch grosse Einzonungen eine Verflüssigung des Baulandangebotes zu erreichen. Diese Strategie hat sich scheinbar nicht bewährt. Viel zu viel Land musste eingezont werden, um wenig zur Überbauung zu bringen. Die Gemeinden sind nicht in der Lage und auch nicht willens, all das eingezonte Land zu erschliessen. Dies führt dazu, dass viele gutgläubige Landeigentümer zwar Bauland haben, aber es nicht überbauen können, da es nicht erschlossen ist. Sie fühlen sich deshalb zum Teil, meines Erachtens zu Recht, hintergangen.

Zu prüfen wäre, ob nicht grundsätzlich eine *Nachfrage-Strategie* gemacht werden sollte, die ganz grob wie folgt aussehen könnte:

Baugebiet ist, was heute überbaut oder überbaubar ist, wie z. B. Baulücken und fertig erschlossenes, das heisst baureifes Land.

Alles übrige Baugebiet wird als Entwicklungsgebiet zurückgestellt.

Die Gemeinden werden angehalten, regelmässig aufgrund der ausgewiesenen Nachfrage Bauland zu erschliessen, und zwar dort, wo Bauinteressenten vorhanden sind und die Umzonung und Erschliessung mit den Intentionen der Ortsplanung übereinstimmt. Die Grundeigentümer werden angehalten, ihre erschlossenen Parzellen der Überbauung zuzuführen. Nicht bauwilligen Grundeigentümern ist auf dem Weg der Landumlegung eine ihren Bedürfnissen entsprechende Parzelle zur Verfügung zu stellen. Dies zum Beispiel für Landwirte.

Ich glaube, dass damit für alle Beteiligten, mit Ausnahme von denen, die unüberbautes Bauland als langfristige Kapitalanlage erworben haben, ohne es auf den Markt bringen zu wollen, eine akzeptable Lösung gefunden werden könnte.

### Literatur:

Baudepartement des Kantons Aargau, Abt. Raumplanung, Dr. Jürg Merz: Baugebiete-statistik. Aarau, Januar 1984

Raumplanungsamt des Kantons Bern: Das Angebot an Bauzonen. Bern, März 1984

Adresse des Verfassers:  
H.-R. Henz, Raumplaner BSP  
Steinackerstrasse 7, CH-5200 Windisch