

**Zeitschrift:** Heimatschutz = Patrimoine  
**Herausgeber:** Schweizer Heimatschutz  
**Band:** 80 (1985)  
**Heft:** 1

**Artikel:** Siedlungsbau verdrängt die Landwirtschaft  
**Autor:** Bieri, Hans  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-175184>

#### 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:** 13.01.2026

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

la production animale restera la base de l'économie agricole des zones d'altitude. C'est l'activité qui convient le mieux à sa vocation. Le contingentement laitier devra, à l'avenir, mieux tenir compte des contraintes naturelles. Une certaine redistribution des quotas en faveur des régions herbagères dépourvues de solutions de remplacement serait souhaitable. Une division du travail entre les agriculteurs de montagne et les agriculteurs de plaine est à étudier dans les domaines suivants: répartition des productions, élevage, remonte d'engraissement.

## Politique régionale

L'agriculture exerce, comme on l'a dit, une grande influence sur le milieu vital. Décentralisée, elle maintient la vie jusque dans les vallées les plus retirées. Fortement intégrée à l'économie locale, elle contribue à la prospérité de l'artisanat et du commerce régional. En retour, elle bénéficie des apports de la région. L'amélioration de l'infrastructure régionale permet aux agriculteurs de disposer de services de qualité. La promotion de l'économie régionale, en particulier la création d'emplois, donnent des occasions nouvelles de combinaisons d'activités avec l'agriculture; elle permet aussi aux fils et aux filles de paysans de trouver un moyen d'existence sans être obligés de s'expatier. La réalisation d'une politique régionale prenant en compte la globalité des besoins de la montagne est donc une option judicieuse. Il reste à la renforcer par la participation de toute la population concernée aux efforts inscrits dans les objectifs des programmes régionaux.

Charly Darbellay

Source: PD DR. Ernst A. Brugger/Prof. Dr. Gerhard Furrer/Prof. Dr. Bruno Messerli/Dr. Paul Messerli (éditeurs): *Les régions de montagne en mutation. Le développement des régions de montagne en Suisse: autonomie et dépendance du point de vue économique et écologique*; Editions Paul Haupt.



Mit 5051 Hektaren landwirtschaftlicher Nutzfläche ist die verstaedtete Region Glattal mit knapp 2 Prozent Beschäftigten in der Landwirtschaft ein wichtiges Produktionsgebiet, das unbedingt erhalten werden muss (Photoswissair)

Avec 5051 ha de surfaces cultivables, la région urbanisée de Glattal, qui a à peine 2% de ses habitants occupés dans l'agriculture, constitue un domaine productif à préserver absolument.

# Siedlungsbau verdrängt die Landwirtschaft

Beginnen wir mit einer polemischen Aussage. «Wenn die Bauern ihr Land nicht als Bauland verkaufen würden, so würde die Siedlungsentwicklung auch nicht die Landwirtschaft verdrängen.» Um es gleich vorwegzunehmen, diese Feststellung entspricht nicht ganz den Tatsachen. Die Siedlungsentwicklung ist ein komplizierter und komplexer räumlicher Veränderungsprozess. Und diesem fallen ständig alte, traditionelle, angestammte Strukturen zum Opfer, sei dies in der Stadt das Quartier oder auf dem Lande traditionelle Dorfteile oder ganze Dörfer. Wie kommt das?

Das bäuerlich geprägte Dorf auf der Landschaft hat, bedingt durch die Abwanderung aus der Landwirtschaft, seinen Charakter seit dem letzten Jahrhundert stark verändert. Nur noch eine Minderheit der ehemaligen bäuerlichen Haushalte führt die Landwirtschaft weiter. Und diese Betriebe haben besonders seit der Mechanisierung in der Landwirtschaft einen starken Strukturwandel durchgemacht. Schon daraus zeigt sich sofort, dass auch bezüglich des Grundeigentums

nur noch ein Bruchteil des nicht überbauten Baugebietes in der Hand aktiver Bauern liegt. Anderseits wachsen die Agglomerationen nicht kompakt weiter. Vielmehr gelangen in einem weiten Radius bislang bäuerlich-gewerbliche Dörfer in den Sog einer agglomerationsbedingten Bauentwicklung, die mit dem Siedlungswachstum des Dorfes aus angestammten Strukturen der Landwirtschaft, des Gewerbes und des dörflichen Kleineigentums nichts zu tun hat.

Seit der Rezession in der Mitte der siebziger Jahre zeigt sich, dass trotz stagnierender Wirtschaft und Bevölkerungszahl die Siedlungsfläche auf Kosten des Kulturlandes weiterhin zunimmt, nicht nur im Wohnungsbau, sondern auch im Bereich des Verkehrs und der Erholung. Neben der Verdrängung der Landwirtschaft durch die Siedlungsentwicklung findet selbstverständlich innerhalb der Landwirtschaft ein sogenannter Strukturwandel statt, der bisher zu Be-

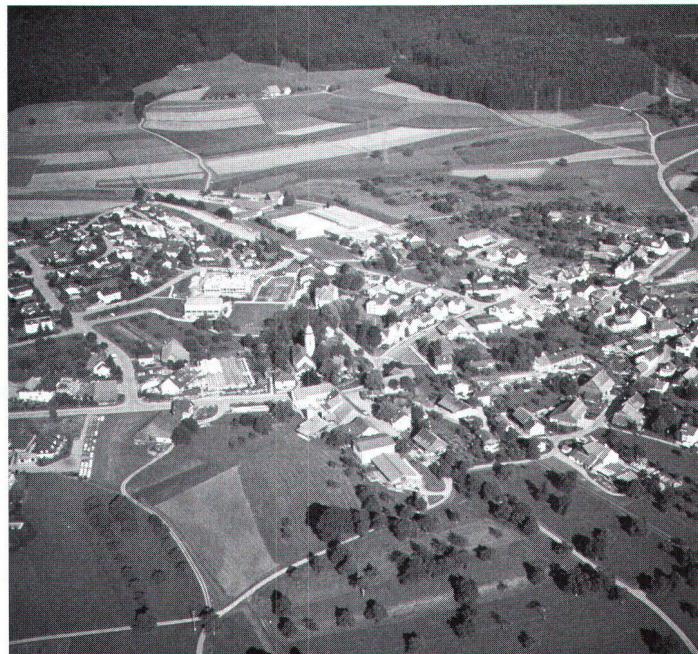
triebsstilllegungen und zu Abwanderung aus der Landwirtschaft geführt hat. Dieser Prozess ist jedoch in den letzten 10 Jahren stark abgeflacht. Bei der Verdrängung der Landwirtschaft durch die Siedlungsentwicklung muss man klar auseinanderhalten:

- den Kulturlandverlust und
- die funktionelle Störung der bäuerlichen Betriebszentren durch Baulandpreise, Baulanderschliessung und Bauentwicklung.

### Kulturlandverlust

Die durch die Landwirtschaftszone zu schützende landwirtschaftliche Nutzfläche hat eine sehr unterschiedliche Bodenqualität. Das Spektrum reicht von besten Ackerböden bis zu den im Gesamtinteresse landwirtschaftlich zu nutzenden Grenzstandorten. Die besten Ackerböden liegen meist dort, wo sich auch die Siedlungsgebiete befinden. Dabei muss man sich vor Augen halten, dass die gesamte ortsüblich bewirtschaftete landwirtschaftliche Nutzfläche der Schweiz rund 1,1 Millionen Hektaren beträgt. Die für Zeiten gestörter Zufuhr benötigten Fruchtfolgeflächen – also die ständig ackerbaulich notwendigen Flächen in Rotation mit Kunstwiesen – betragen 450 000 ha. Ob diese Fläche in der Schweiz überhaupt noch vorhanden ist, wird zurzeit von den Kantonen abgeklärt. Nach Schätzungen bodenkundlicher Fachleute sind davon nur etwa 130 000 ha gutes Ackerland, das längerfristig gute Erträge garantieren kann. Es kommt deshalb in nächster Zukunft darauf an, diese unter allen Umständen der Landwirtschaft zu erhalten.

Das ist jedoch nur möglich, wenn durch detaillierte Bodenkarten diese Flächen zuhause der Ortsplanungsrevisionen bezeichnet werden können. Die einheitliche Fassung des nicht überbauten Landes außerhalb der Bauzonen zu einer unterschiedslosen Landwirtschaftszone darf nicht dazu verleiten, die Bodenqualität als überall gleichwertig



Einfamilienhauszonen erschweren dem Landwirt häufig das Pendeln zwischen Flur und seinem im Baugebiet gelegenen Hof (Photoswissair)

Les zones résidentielles rendent souvent difficiles les communications du paysan entre ses champs et sa ferme noyée en zone à bâtir.

anzunehmen. Im übrigen sollte eben auch gerade die *Richtplanung* mit detaillierten Bodenkarten die Bodenqualität auch innerhalb der noch nicht überbauten Bauzonen aufzeigen. Von daher ergäbe sich das dringende Postulat, die zukünftige Siedlungsentwicklung durch *Nutzungsplanrevisionen*, *Landumlegungen* und *meliorationstechnische Massnahmen* derart zu differenzieren, dass beste Böden der Landwirtschaft erhalten bleiben und nicht mehr überbaut werden. Diese Differenzierung soll dann auch aufzeigen, welche Böden geringerer Qualität für die zukünftige Überbauung bereitstehen. Wie wichtig diese präzise Ausscheidung ist, zeigt die Tatsache, dass in Westeuropa etwa ein Viertel des guten Kulturlandes in Agglomerationsgebieten liegt.

### Verdrängte Betriebszentren

Der Landwirtschaftsbetrieb besteht nicht nur aus Kulturlandfläche. Er hat auch ein *Betriebszentrum*. Dazu gehören die Wirtschaftsgebäude für Tierhaltung, Futterlagerung,

Lagerung von Saatgut und der Ackerfrüchte sowie Remisegebäude für Maschinen und Geräte. Zur räumlichen Einheit des bäuerlichen Betriebszentrums gehört aber auch das Wohnhaus des Betriebsleiters sowie der Altenteil und eventuelle Angestelltenräume. Im weiteren benötigt das landwirtschaftliche Betriebszentrum besonders bei entsprechender Tierhaltung einen direkt zugänglichen *Landumschwung* sowie *Landreserven* für Erweiterungsmöglichkeiten, ebenso eine geeignete Erschliessung zwischen Flur und Betriebszentrum.

Gesamtschweizerisch dürfte mindestens die Hälfte der landwirtschaftlichen Betriebszentren in Baugebieten liegen. Eigene Untersuchungen haben dabei gezeigt, dass bezüglich *Betriebsnachfolge* oder *Eigenland- und Pachtlandbasis* die Landwirtschaftsbetriebe mit Betriebszentrum im Baugebiet nicht schlechter dastehen als die übrigen Betriebe außerhalb Bauzonen. Nichts deutet darauf hin, dass diese Betriebe weniger förderungswürdig wären.

### Menaces pour les fermes

Le caractère de nos campagnes ne s'est pas seulement modifié en raison de la mécanisation, de l'abandon de beaucoup de terres, et du fait qu'une grande partie des zones à bâtir non construites n'est plus en mains paysannes: il y a encore leur envahissement progressif par les grandes agglomérations qui s'étendent en ordre dispersé.

En Europe occidentale, le quart des meilleures terres cultivables se trouvent dans cette situation. La question est importante pour la Suisse, qui aurait besoin de quelque 450 000 ha de bonnes terres en cas de fermeture des frontières, et qui n'en a déjà plus que 130 000. D'où la nécessité, dans l'aménagement du territoire, de tenir compte des différentes qualités des sols quand un plan directeur détermine les zones réservées à l'agriculture; leurs dimensions ne comptent pas seules, et il faudra, au besoin, procéder à des échanges de terrains et à des



*Landwirtschaftsbetrieb mit notwendigem Umschwung innerhalb des Baugebietes, der durch Ausscheiden einer Bauernhofzone vor den rechtlichen Konsequenzen der Bauzone geschützt werden sollte (Bild Friedli)*

*Exploitation agricole sise en zone à bâtir avec ses indispensables terrains attenants, et qui pourrait être protégée des effets juridiques d'une telle zone par la création d'une «zone de fermes».*

## révisions des plans d'affectation.

La moitié au moins des fermes suisses (bâtiment, annexes et espace environnant) sont actuellement en zones à bâtir. Leur existence en est menacée et seules de rigoureuses mesures d'aménagement peuvent y remédier. Les *principaux dangers* sont les suivants:

- 10 à 25% seulement des zones à bâtir non encore construites sont la propriété de cultivateurs. C'est insuffisant pour leur permettre d'éviter la coupure d'avec leurs champs par un dézonage.

- La différence est devenue telle entre la valeur de rendement du terrain agricole et le prix du terrain à bâtir qu'il est impossible pour ces agriculteurs cernés d'agrandir et donc de protéger leur domaine par un achat de terrain.

- En cas de succession, les héritiers du paysan prêt à reprendre l'exploitation ont peine à renoncer à une fructueuse vente de terrain.

- Les dispositions légales qui, pour freiner la «thésaurisation» des terres, obligent les propriétaires à contribuer à l'équipement des terrains à bâtir (chemins, canalisations, etc.), ne font pas d'exception pour les paysans, et leur imposent des charges financières hors de proportion avec le rendement de leur exploitation.

- Dans les communes campagnardes qui se transforment peu à peu en «dortoirs» pour citadins, les fermes traditionnelles sont souvent placées dans des zones non conformes à leur caractère, ce qui peut avoir pour elles de dures conséquences économiques.

De tout cela résulte une tendance croissante de ces paysans à vendre leur bien (au prix du terrain à bâtir, naturellement) pour aller s'établir

Aussiedlungsbetriebe sowie die traditionellen bäuerlichen Betriebsstandorte in Weilerlagen oder im Bereich der voralpinen Streusiedlungs- und Einzelhoflagen sind von diesem unmittelbaren Konflikt zwischen dem eingezogenen landwirtschaftlichen Betriebszentrum und der Siedlungsentwicklung nicht betroffen. Sie können durch Ausscheiden zusammenhängender Landwirtschaftszonen erhalten werden.

## Existenzbedrohung

Die Landwirtschaftsbetriebe in Dorflagen sind jedoch mit Einflüssen der Siedlungsentwicklung konfrontiert, die ihre Existenz bedrohen und zur *Betriebsaufgabe* an sich erhaltenswerter Betriebe führen können. Da eine Umsiedlung dieser Landwirtschaftsbetriebe aus dem Bereich des engen Siedlungsgebietes in die Landwirtschaftszone weder aus volkswirtschaftlichen noch aus soziologischen Gründen realistisch ist, so muss auch hier mit einer verbesserten *Raumordnung im Dorf* dieser Konflikt gelöst werden. Bei näherer Betrachtung zeigt sich nämlich sofort, dass die Landwirtschaftsbetriebe mit Betriebszentrum im Baugebiet sich ausschliesslich in dörf-

lich-bäuerlich geprägten Dorfteilen der aus der Zeit vor der Hochkonjunktur überlieferten Siedlungsstrukturen liegen. Wenn es also darum geht, im Baugebiet befindliche Landwirtschaftsbetriebe mit speziellen Bauernhofzonen vor Erschliessung und Überbauung zu schützen, so steht damit nicht eine getarnte Baulandhortung oder eine Fünfer-und-Weggli-Politik im Vordergrund. Im Gegenteil: die Forderung nach Erhaltung der Landwirtschaftsbetriebe im Baugebiet verbindet sich mit dem Postulat des dringenden Schutzes der noch intakten ländlich-dörflichen Siedlungsstrukturen. Die Hauptgründe, welche die Landwirtschaft im Baugebiet gefährden, sind nachfolgend im Überblick dargestellt:

### ● Geringer Eigenlandanteil

Nach eigenen Untersuchungen beträgt der *bäuerliche Eigenlandanteil* an den noch nicht überbauten Bauzonen lediglich 10 bis 25 Prozent. Meist besteht dieser zur Hauptsache aus dem bäuerlichen Grundeigentum des Betriebszentrums inklusive des betriebswichtigen Hofumschwunges. Mit diesem geringen Anteil des heutigen bäuerlichen Eigenlandes haben es

die Bauern nicht in der Hand, durch Auszonungen eine fremdbestimmte Siedlungsentwicklung, die ihre Betriebszentren von der Flur abschneiden drohen, zu verhindern.

### ● Bodenpreisentwicklung

Der geringe bäuerliche Eigenlandanteil im näheren Baugebiet erklärt sich daraus, dass aufgrund des Strukturwandels in der Landwirtschaft heute nur noch eine Minderheit der Anzahl der bäuerlichen Haushalte den Betrieb weiterführt. Besonders seit den 60er Jahren haben sich der landwirtschaftliche *Ertragswert* und der *Bau-landpreis* überaus deutlich auseinanderentwickelt. Da der bäuerliche Paritätslohn bei der Kostenberechnung auch für das im Baugebiet gelegene Land den landwirtschaftlichen Ertragswert von etwa 70 Rappen pro Quadratmeter zugrunde legt, so ist es für einen Landwirtschaftsbetrieb einfach unmöglich, sein Betriebszentrum durch Zukauf von Bauland zu arrondieren und in der Folge vor Erschliessung oder Überbauung zu schützen.

### ● Bäuerliches Erbrecht

Ein Erbe, der hierfür geeignet erscheint (meist der Betriebsnachfolger), kann die Übernahme des Landwirtschaftsbetriebes zum Ertragswert beanspruchen. Das bäuerliche Erbrecht ist jedoch auf Bauland nicht anwendbar. Die *Mitterben* sind unter der Tatsache, dass steigende Bodenpreise eingezonter landwirtschaftlicher Betriebszentren einen immer höheren Vermögenswert ausmachen, häufig nicht freiwillig bereit, auf solche Werte zu verzichten. Anderseits kann in vielen Fällen der tiefer im Baugebiet liegende Hofumschwung nicht ohne weitere *strukturverbessernde Massnahmen* ausgezont werden, da sonst lediglich umliegende nichtbäuerliche Grundeigentümer von der Auszonung des Landwirtschaftsbetriebes profitieren, jedoch selbst weiterbauen und das Betriebszentrum des Landwirtschaftsbetriebes einengen.

## • Erschliessungspflicht

Das eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG) sieht vor, dass Bauzonen innert 15 Jahren erschlossen werden müssen. Nach dem Wohnungseigentumförderungsgesetz (WEG) müssen *Erschliessungsbeiträge* von allen Grundeigentümern innerhalb Bauzonen gemäss ihrem Erschliessungsnutzen, sei dies als Anteil an die Groberschliessung oder als Erschliessungsbeiträge an die Feinerschliessung als Verursacher übernommen werden, wenn die Erschliessungsanlage erstellt ist. Damit soll der *Baulandhortung* begegnet werden. Bäuerliches Grundeigentum in Bauzonen, für das bislang nach dem Gesetz keine Stundungsmöglichkeiten für Erschliessungsbeiträge vorgesehen sind, gerät dadurch unter ernsthaften Druck. Die Erfahrung hat auch gezeigt, dass im Bereich angestammter und überbauter Dorfstrukturen für Groberschliessungsbeiträge (zum Beispiel Kanalisation, Trottoirs) zulasten angestammter Landwirtschaftsbetriebe erhebliche Kosten anfallen können, die aus der Ertragskraft des Landwirtschaftsbetriebes nicht aufgebracht werden können. Damit werden dem Landwirtschaftsbetrieb wichtige finanzielle Mittel entzogen und so betriebswichtige Investitionsvorhaben verhindert. Zur reinen Existenzfrage wird der Einbezug eines Landwirtschaftsbetriebes in eine *Quartierplanung*, da auch hier zinslose Stundungsmöglichkeiten für Beiträge der Feinerschliessung, die zu hundert Prozent von den Grundeigentümern getragen werden müssen, über längere Zeiträume nicht möglich sind.

## • Zonenkonformität und Immissionskonflikte

Im Zuge der Entwicklung ländlich-dörflicher Gemeinden zu Wohn- und Schlafgemeinden werden oft angestammte Landwirtschaftsbetriebe in Zonen eingeteilt, welche das bäuerliche Gewerbe nicht als zonenkonform anerkennen. Solche Betriebe kön-

nen aufgrund der Bestandsgarantie weitergeführt werden. Bei Immissionskonflikten oder auch bei Fragen der *Erweiterung des Landwirtschaftsbetriebes* können sich hier jedoch für die angestammten Landwirtschaftsbetriebe einschränkende Schwierigkeiten ergeben. In solchen Fällen kann ebenfalls das *Investitionsverhalten des Landwirtschaftsbetriebes* nachteilig beeinflusst werden, ohne dass längerfristig die dadurch gegenüber anderen Berufskollegen verringerte Wirtschaftlichkeit abgeholten würde.

## Unerwünschte Folgen

Die aufgezeigten negativen Einflüsse des Siedlungsgebietes auf die landwirtschaftlichen Betriebsstandorte führen bei angestammten Landwirtschaftsbetrieben zu einer zunehmenden Dynamik, die bestehenden Standorte zu verlassen und mit Baulandverkauf *neue Betriebe* oder *neue Betriebsstandorte* ausserhalb der Siedlungsgebiete zu bilden. Damit sind mehrfach negative Auswirkungen verbunden:

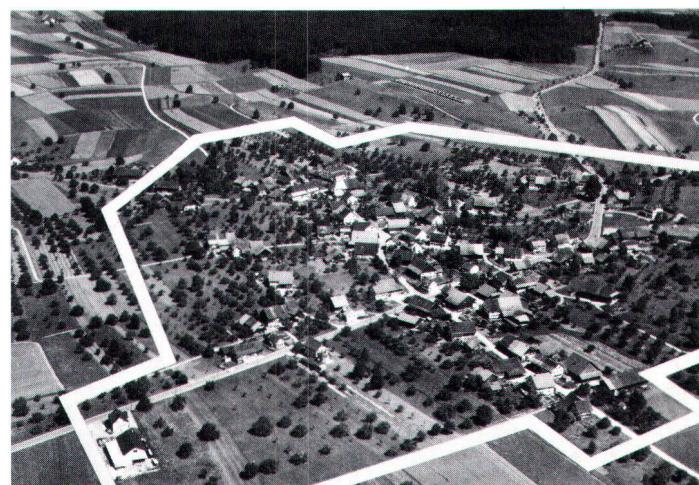
Einmal gelangt dadurch Baulandgeld in die Landwirtschaftszone hinaus und verhindert die durch die Zonentrennung Bauzone/Landwirtschaftszone erhoffte *Preisbe-*

*ruhigung* auf dem Liegenschaftenmarkt ausserhalb der Bauzonen. Der durch den landwirtschaftlichen Strukturwandel der letzten Konjunkturperiode hinterlassene hohe Pachtlandanteil von fast 50 Prozent kann so von den Bauern ohne Baulandgeld nicht mehr zur *Verbreiterung der Eigenlandbasis* – ein dringendes Postulat unserer Agrarpolitik zur Unterstützung der Familienbetriebe – aufgestockt werden.

Anderseits verlieren die Dörfer schlechend ihre den *Dorfcharakter* (trotz etwaigen Silos) stark mitprägenden Bauernbetriebe. Die mit Baulandgeld finanzierten Einzelaussiedlungen präjudizieren in zunehmendem Masse zukünftige landwirtschaftliche Strukturverbesserungsprojekte und engen deren Spielraum empfindlich ein. Ein wichtiges Anliegen der Landschaftsplanning, *grössere und zusammenhängende Landschaftsräume* ohne Bauten zu erhalten, wird durchlöchert.

## Was liesse sich tun?

Der aufgezeigte Konflikt der Landwirtschaftsbetriebe im Siedlungsgebiet muss durch einen *koordinierten raumplanerischen Mitteleinsatz* auf ganz verschiedenen Ebenen



Konzentrisch eingezontes Bauerndorf mit zu grossen Bauzonen. Überbaute man die äusseren, mehrheitlich nicht mehr Landwirten gehörenden Bauzonen, würden die Betriebe von der Flur abgetrennt (Archivbild Guntenswil ZH 1960)

*Village concentré en zone agricole auprès de zones à bâtir trop grandes. Si on lotissait ces dernières, qui pour la plupart n'appartiennent plus à des paysans, les fermes seraient coupées de leurs champs.*

loin de l'agglomération – ce qui, avec les moyens financiers dont ils disposent alors, perturbe le marché des prix qu'on s'efforce par ailleurs d'apaiser en zone agricole. Et ces nouvelles exploitations individuelles viennent compromettre aussi les projets de restructuration, les plans d'ensemble qui du même coup protégeaient le paysage en rassemblant les terres cultivables.

Les mesures de planification qui s'imposent sont notamment: un inventaire des exploitations qui ont leur ferme en zone à bâtir et qui valent d'être conservées; une carte topographique de la qualité des sols, visant à donner la priorité aux bonnes terres; un transfert en zone agricole de toutes les zones à bâtir qui sont de bonnes terres et non sujettes à indemnité, ainsi que des exploitations marginales qu'une nouvelle poussée urbaine couperait de leurs champs; les échanges de terrains qu'autorise l'article 20 de la loi sur l'aménagement du territoire; on peut aussi créer au sein de la zone à bâtir une «zone de fermes».

L'expérience pratique montre qu'existe une *marge de manœuvre* offrant des possibilités plus souples que le simple changement de zone – sans efforts de regroupement –, que le classique remaniement parcellaire (qui se heurte à l'indifférence des propriétaires non paysans), ou que les améliorations foncières (auxquelles font obstacle les écarts de prix entre terrains agricoles et à bâtir).

Il est de toute façon indispensable d'établir d'étroits contacts avec les propriétaires fonciers, agriculteurs et non-agriculteurs, si l'on veut innover et servir le bien commun avec quelques chances de succès.

bewerkstelligt werden. Unerlässliche Voraussetzung auf der Ebene der Richtplanung ist einerseits, ein *Inventar* der erhaltenswilligen und erhaltenswürdigen Landwirtschaftsbetriebe mit Betriebszentrum im Siedlungsgebiet zu erstellen. Dabei soll auch das betriebswichtige Eigenland dieser Betriebe in Siedlungsnähe festgehalten werden. Auf der anderen Seite soll die *Bodenkarte* die Bodenqualität auf allen nichtüberbauten Böden festhalten. Zusammen mit neuen, redimensionierten Leitbildvorstellungen über ein dichteres, dörfliches Bauen, das generell den Kulturlandverschleiss in Grenzen zu halten bemüht ist, soll dann auf Ebene der *Nutzungsplanung* eine Lösung angestrebt werden.

Neben den Richtplangebieten der Siedlungsentwicklung sollen alle nicht entschädigungs-trächtigen Bauzonen, die gutes ackerfähiges Kulturland oder futterbauliche Vorrangflächen betreffen, in die *Landwirtschaftszone umgezont* werden. Anschliessend sind die in Siedlungsrandlagen befindlichen Landwirtschaftsbetriebe, welche nicht mehr durch eine weitere Bauentwicklung von der Flur abgetrennt werden können, samt dem Betriebszentrum *auszuzonen*. Gelingt dies nicht auf Anhieb, so ist mit Hilfe von Landumlegungen gemäss Art. 20 RPG eine Entflechtung der Nutzungsinteressen vorzunehmen. Ebenso kann in geeigneten Fällen mit dem Mittel des *Nutzungs-transportes* dafür gesorgt werden, dass gutes Kulturland oder durch bürgerliche Betriebsstandorte geprägte Orts-teile möglichst vor Überbauung freigehalten werden können, ohne dass bei nichtbäuerlichen Grundeigentümern der Tatbestand der materiellen Enteignung eintritt.

Ist die Bauentwicklung schon weit fortgeschritten oder lässt sich die skizzierte Bereinigung der Nutzungsordnung und des Grundeigentums nicht auf Anhieb durchführen, so sind in der Bauzone gelegene Landwirtschaftsbetriebe auf

deren Ersuchen mit Gebäuden und betriebswichtigem Hof- umschwung einer *Bauernhofzone* zuzuteilen. Darin soll der Landwirtschaftsbetrieb vor den beschriebenen negativen Einflüssen der Bauzone nachhaltig geschützt bleiben, so lange er erhaltenswürdig ist.

### Klassische «Rezepte» genügen nicht

Es zeigt sich auch in der Praxis, dass im Zusammenhang mit einer Gesamtüberprüfung der Ortsentwicklung eine Mänvriermasse von Lösungsmöglichkeiten freigesetzt werden kann, die beim linearen Verfahren der einfachen Auszonung ohne Entflechtungsbe-mühungen nicht sichtbar sind und oft nach wenigen Anläufen zu Entmutigung und Resignation führen. Immer häufiger ist auch der Weg über die klassische *Güterzusammenlegung* wegen dem drastisch gestiegenen Pachtlandanteil und dem Desinteresse der nicht mehr mit der Landwirtschaft verbundenen Grundeigentümer ohne direkte Verknüpfung mit Fragen der Raumplanung kaum mehr gangbar. Ebenso scheitern die früher in ländlichen Gebieten durch-führbaren *Gesamtumlegungen* nach dem Meliorationsrecht in zunehmendem Masse an der steigenden Preisdifferenz zwischen Bauland einerseits und dem landwirtschaftlichen Ertragswert anderseits. Es ist deshalb wichtig, nichtlandwirtschaftliche Grundeigentümer durch Entflechtungsumle-gungen an solchen Verbesserungswerken vermehrt zu interessieren.

Umfangreiche Inventarisierungen und intensive Gespräche mit den Grundeigentümern sind aber wichtige Vor aussetzungen, die «Interessenlage» kennenzulernen und im Gespräch auch neue Vorschläge anbieten zu können, die sowohl für den Einzelnutzen bürgerlicher und nicht-bäuerlicher Grundeigentümer wie auch für den Gemeinnutzen ein Optimum erreichen.

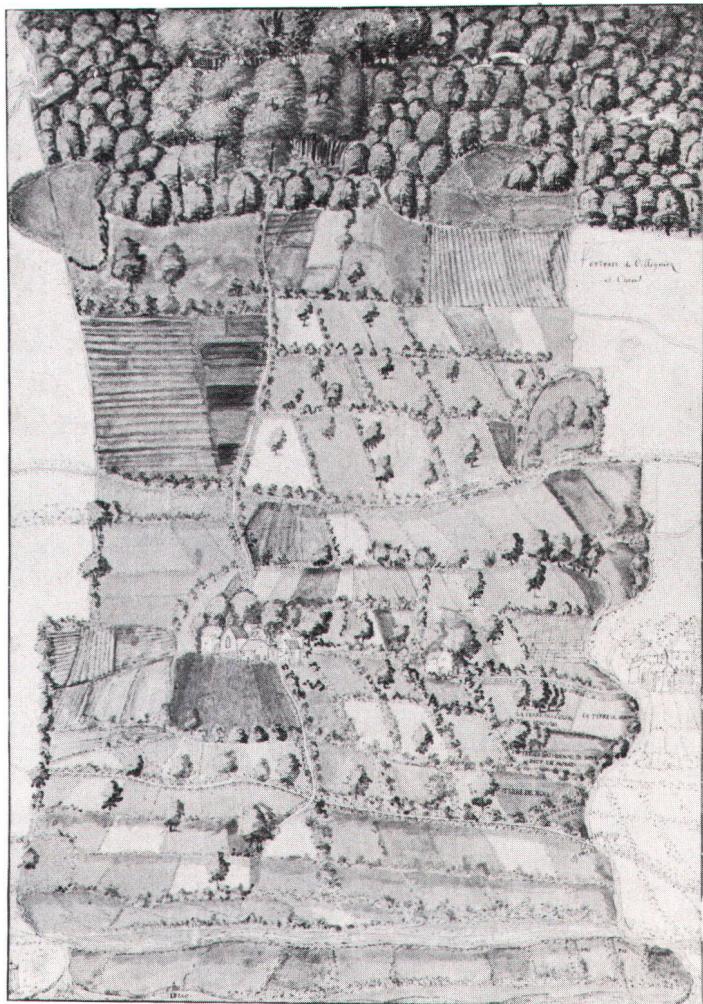
Hans Bieri,  
Schweizerische Vereinigung  
Industrie und Landwirtschaft

# Villages ruraux en mutation

**Le changement des villages ruraux se rattache à des transformations profondes qui résultent des mutations économiques de notre société. Mais il est aussi la conséquence des habitudes de vie de l'homme moderne et parfois également soumis à de fortes sollicitations par l'implantation de nouveaux chalets ou de cabanes à outils.**

*Regroupement ou dispersion* des constructions ont ponctué l'exploitation du territoire au gré des périodes de notre histoire. En tous temps, des regroupements d'habitations ont eu lieu sous la forme de hameaux ou de villages. Les

«villas» de l'époque romaine constituaient, de même que les exploitations récentes ou construites au siècle passé, de véritables petits *centres agricoles*. Au moyen âge, la situation parcellaire et l'économie vivrière en général ont toutefois



Paysage de boqueteaux traditionnel, d'après un plan de Céliney au XVI<sup>e</sup> siècle.

Traditionelle Hainlandschaft, dargestellt am Plan von Céliney im 16. Jahrhundert (Archivbild)