

**Zeitschrift:** Heimatschutz = Patrimoine

**Herausgeber:** Schweizer Heimatschutz

**Band:** 96 (2001)

**Heft:** 4

**Artikel:** Wann endlich werden unsere letzten Erholungsräume zubetoniert? :  
Der Bodenverbrauch durch Bauen geht ungebremsst weiter

**Autor:** Maurer, Philipp

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-175962>

### **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:** 17.02.2026

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

Der Bodenverbrauch durch Bauen geht ungebremsst weiter

## Wann endlich werden unsere letzten Erholungsräume zubetoniert?

Von Philipp Maurer,  
Geschäftsführer des Schweizer  
Heimatschutzes, Zürich

**Die Zahlen sprechen eine deutliche Sprache. Seit den 50er Jahren wird in der Schweiz pro Sekunde ein Quadratmeter Landwirtschaftsland verbaut. Ein Ende ist nicht absehbar. Ein- und Mehrfamilienhäuser, Strassen, Einkaufszentren und Freizeitparks werden in grosser Zahl realisiert. Die Schubladen mit weiteren Plänen überquellen. Die Expansionspolitik unseres Siedlungsgebietes muss dringend überdacht werden. Es gilt, die letzten grösseren freien Landschaften zu retten. Ein Aufbruch zu neuen Ufern ist nötig.**

Über Jahrhunderte bauten unsere Vorfahren in bescheidenem Masse an unserer Siedlungsstruktur. Erst zu Beginn des 20. Jahrhunderts nahm die Bauwirtschaft grössere Ausmasse an. Eisenbahn und Industrialisierung eröffneten neue Möglichkeiten und Dimensionen. Nicht erstaunlich, dass in diese Zeit die Gründung des Schweizer Heimatschutzes fällt. Engagierte Politiker und Künstler sorgten sich um das zukünftige Bild unserer Landschaft. Diese Sorge ist heute aktueller als je zuvor.

### Unrühmliche Statistik

Seit dem Zweiten Weltkrieg herrscht in der Schweiz ein ungebrochener Bauboom. Nach den neusten Zahlen des Bundesamtes für Statistik hat die Siedlungsfläche innert zwölf Jahren um 327 Quadratkilometer zugenommen. Das ist mehr als die Fläche des Kantons Schaffhausen. Die enorme Ausdehnung des Siedlungsgebietes geht in erster Linie auf Kosten des Landwirtschaftsgebietes. Der Druck auf die freie Landschaft ist ungebrochen. Besonders störend ist dabei, dass nicht einmal die hochrangigen BLN-Objekte, nämlich die Landschaften von nationaler Bedeutung, von der fortschreitenden Zersiedlung verschont bleiben.

Fahren wir so weiter, so dürfte in deutlich weniger als 400 Jahren der letzte Acker und die

letzte Kuhweide der Schweiz überbaut sein. Trotz grossen Industriebrachen wachsen die Industrieareale weiter. Bauen auf der grünen Wiese ist offensichtlich betriebswirtschaftlich immer noch attraktiver als die Umnutzung und Verdichtung bestehender Bauten und Areale. Systematisch werden die letzten Südlagen mit Einfamilienhäusern überbaut. Gestalterische Qualität bleibt in der Regel auf der Strecke.

### Enorme Reserven an Bauzonen

Heute sind in der Schweiz rund 144 000 ha Bauzone überbaut. An unüberbauten Bauzonen stehen noch 100 000 ha zur Verfügung. Diese Reserven an rechtskräftig eingezontem Bauland sind gewaltig und überschreiten die Vorgabe des Raumplanungsgesetzes um ein Mehrfaches. Art. 15 RPG schreibt nämlich vor, dass die Baulandreserven lediglich den Bedarf der nächsten 15 Jahre abdecken dürfen. Die Bedarfsprognosen für die Bemessung der Bauzonen sind in den ersten Jahren nach Inkrafttreten des RPG viel zu grosszügig ausgefallen. Erste Korrekturen wurden zwar in der Zwischenzeit gemacht, sie reichen aber bei weitem noch nicht aus.

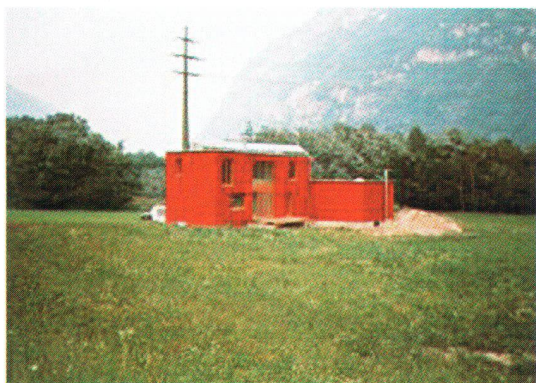
Die Ausscheidung von Bauland muss künftig so ausfallen, dass jede (Planer-)Generation selber entscheiden kann, wo und wie viel gebaut werden soll. Die Prognosen sind also deutlich nach unten zu korrigieren. Dazu ist keine Gesetzesrevision erforderlich. Die nötige Kursänderung kann auf der Stufe Verordnung oder allenfalls durch die Rechtssprechung erfolgen. Immerhin, etwa ein Drittel der vorhandenen Reserve könnte mehr oder weniger entschädigungslos ausgezont werden, da das Bauland noch nicht oder nur ungenügend erschlossen ist.

### Ungenügende Zielvorstellungen

Hauptursache der unkoordinierten Verbauung unseres Lebensraumes sind die fehlenden ge-

Tabelle: Unrühmliche Spitzenreiter in Sachen Bodenverbrauch

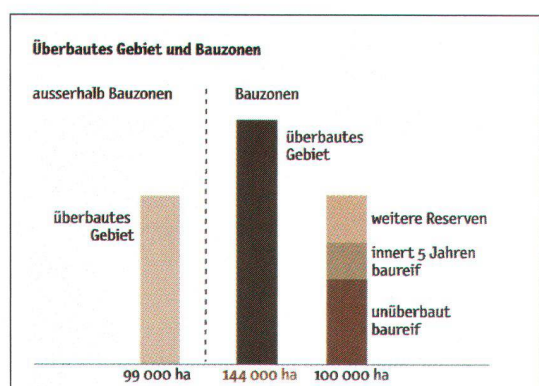
Kanton	Zunahme der Siedlungsfläche 1985 – 1997
Jura	25 %
Wallis	22 %
Freiburg	20 %
Appenzell I.Rh.	19 %
Schwyz	18 %
Obwalden	18 %



Bodenverschleiss mit guter und schlechter Architektur mitten auf der grünen Wiese in Gnosca TI (BilderSHS)  
*A Gnosca (TI), l'architecture réussie et mal réussie envahit la campagne (photo Ps)*

meinsamen Ziele. Offenbar nimmt eine Vielzahl von Personen den schleichenden Prozess der Landschaftszerstörung zu wenig wahr. Mehr als zwanzig Jahre nach dem Erlass des Bundesgesetzes über die Raumplanung ist eine erneute Diskussion über die Nutzung und Gestaltung des Raumes dringend erforderlich. Den rund 5 Mio. Bewohner(-innen) unseres Landes in städtischen Gebieten dürfte die Dezimierung von Erholungsräumen kaum egal sein.

Sparsamer Bodenverbrauch hat nichts mit der Einschränkung von wirtschaftlichen Freiheiten zu tun, im Gegenteil. Eine intelligente Nutzung der Ressource Boden könnte viel zusätzliche Qualität und Kosteneinsparungen durch effizientere Erschliessungen bringen. Neue Modelle sind zu entwickeln. Nicht unbedeutend ist auch die Rolle des Bundes bezüglich der Steuerung der Siedlungsentwicklung. Eine soeben erstellte Untersuchung der SL zeigt, dass die landschaftsrelevanten Bundessubventionen 1998 28 Mia. Franken betragen, was 62% der Gesamtausgaben des Bundes entspricht. Die Subventionspolitik des Bundes ist konsequent auf einen sparsamen und landschaftsschonenden Bodenverbrauch auszurichten.



Grafik: Bundesamt für Statistik, Arealstatistik  
 Graphique: Office fédéral de la statistique, statistique de la superficie

### Siedlungsgebiet intelligenter organisieren

Für die Revision der Raumplanungsgesetzgebung in der Landwirtschaftszone wurde in den 90er Jahren unverhältnismässig viel Zeit verwendet. Heute steht eine Revision des RPG an, die an den wirklich kritischen Punkten ansetzt. Der Blick ist dringend auf die Bauzone zu richten. Die nachfolgenden Ansätze sollen zeigen, in welcher Richtung Lösungen gesucht werden müssen.

#### ■ Planungsausgleich:

Über Jahrzehnte hat eine stattliche Zahl von Bodenbesitzern durch Einzonungen kräftig Mehrwerte abgesahnt. Milliarden von Planungsgewinnen sind in private Taschen geflossen, und alle «Landlosen» konnten nur zusehen. Im 21. Jahrhundert ist endlich eine Abschöpfung des Planungsmehrwertes durch die öffentliche Hand vorzusehen. Modelle aus dem Ausland zeigen, dass mit solchen Massnahmen beispielsweise grosse Vorhaben zum Ausbau des öffentlichen Verkehrs finanziert werden könnten.

#### ■ Bauland verflüssigen:

Bauland ist zum Überbauen ausgeschieden und muss daher auch genutzt werden können. Die Hortung von Bauland, vorab in den ländlichen Gebieten muss verunmöglicht werden. Hier könnte an ein Zeitfenster gedacht werden, das dem Eigentümer die Möglichkeit gibt, eine Bebauung nach seinen Vorstellungen zu realisieren. Wird die Möglichkeit nicht beansprucht, wird das Bauland durch die öffentliche Hand verkauft. Dabei soll derjenige Käufer berücksichtigt werden, dessen Vorprojekt am Besten in die Entwicklungsideen der Gemeinde passt.

#### ■ Bauland richtig ausnützen:

Die Zonenpläne schreiben für alle Bauzonen das Mass der Ausnützung vor. Eingeschränkt wird dabei die maximale Ausnützung. In den seltensten Fällen wird auch eine minimale Aus-

nützung vorgeschrieben. Dies führt vor allem in ländlichen Gebieten dazu, dass immer wieder in Zonen für Mehrfamilienhäuser auch Einfamilienhäuser gebaut werden. Befindet sich eben der Boden seit Jahren im Besitz der selben Eigentümer, so muss für die Kosten des Baulandes nicht der eigentliche Marktwert gerechnet werden. Das marktwirtschaftliche Steuerungsinstrument (höhere Ausnützung führt zu höherem Bodenpreis und dieser zu einer optimalen Bebauung) entfaltet keine Wirkung. Auch hier könnte die Abschöpfung des Planungsmehrwertes das Problem weitgehend lösen.

#### ■ Sinnvoll verdichten und umnutzen:

Die Erfahrungen aus den vergangenen zwanzig Jahren zeigen, dass die Forderung nach Verdichten differenziert betrachtet werden muss. Aufstockungen, Abbruch und Neubau historischer Bausubstanz und der Ausbau von Dach- und Kellergeschossen sind selten vorbildlich gelöst. Besser ist in der Regel die Einpassung von Neubauten in die bestehende Bebauung. Gebiete mit einem hohen Potenzial zur Nachverdichtung sind auszuscheiden. Gleichzeitig ist mit einem Gestaltungsplan eine qualitativ hochstehende Ergänzung der Bausubstanz festzulegen (Standort, Volumen, Nutzung). Mit Anreizen sollen Eigentümer ermuntert werden, grenzüberschreitend zu planen und zu realisieren. Die Kräfte sind vermehrt in die Weiterentwicklung und Verbesserung der bereits überbauten Gebiete zu stecken. Als weiterer Negativpunkt bringt die fortschreitende Ausdehnung der Siedlungsfläche eine schlechtere Auslastung von Infrastrukturbauwerken mit sich.

#### ■ Öffentlichkeitsarbeit fördern:

Während in anderen Umweltbereichen grosse Mittel zur Sensibilisierung der Öffentlichkeit bereitgestellt werden, bewegen sich die Budgets von Bund und Kantonen im Bereich Raumplanung auf tiefstem Niveau. Für Abfallverminderungskampagnen werden Millionen erfolgreich ausgegeben. Würde nur ein Bruchteil dafür in raumplanerische Aufklärungsarbeit investiert, könnten Zonenplanungen ganz anders und zukunftsgerichteter ausfallen. Auch hier gilt der allgemeine Grundsatz, dass durch grösseres Wissen mehr Verständnis für Probleme entsteht. Auf dieser Grundlage können sodann bessere Lösungen erarbeitet werden. Die Qualität steigt. Bauen ist nicht zuletzt eine besonders offensichtliche Form der Kultur.

## Der SHS zur Zersiedlung

### • Problemstellung

Gemäss den neusten Statistiken des Bundesamtes für Raumplanung wird nach wie vor in der Schweiz pro Sekunde ein Quadratmeter Boden überbaut. Die Möblierung der Nichtbauzonen mit Bauten und Anlagen schreitet ungehindert fort. Der Bedarf an Siedlungsfläche pro Person nimmt weiter zu. Die Ausdehnung des Siedlungsgebietes geht überwiegend auf Kosten des Landwirtschaftsgebietes und der Landschaft generell. Auch die wirtschaftlich eher schwachen 90er Jahre mit einem grossen Preisdruck im Baugewerbe haben daran nichts geändert. Bereits ertönen Rufe nach weiteren umfangreichen Einzonungen. Weiter stellt sich die Frage, was geschieht, wenn eines Tages die Investitionen im Börsengeschäft ihre Attraktivität verlieren und die Geldmengen wieder in den Bodenmarkt drängen. Eine Spekulations- und Abbruchwelle lässt sich dann nicht verhindern.

### • Forderung

Die weitere Zersiedlung der Landschaft muss gestoppt werden. Unüberbaute Landschaften müssen weiterhin und möglichst grossräumig von Bauten freigehalten werden. Der Bodenverbrauch ist so weit wie möglich zu reduzieren. Wir wollen den nachfolgenden Generationen ein Land überlassen, das lebenswert ist und zumindest die Qualität von heute besitzt.

### • Mögliche Strategien und Massnahmen

Die bewährten Instrumente der Raumplanung sind konsequent und vorausschauend einzusetzen. Der Einhaltung von Planfestlegungen ist mehr Beachtung zu schenken (Vollzug). Diskutiert werden müssen Massnahmen zur besseren Verfügbarkeit von Bauland und der Ausgleich von Planungswerten.

- Gebiete mit besonderen Qualitäten sind auszuscheiden. Die Erhaltung dieser Gebiete ist mit zuverlässigen Massnahmen sicherzustellen (Tabuzonen schaffen).
- Bauen muss in jeder Hinsicht nachhaltig sein. Investitionszyklen sind zu verlängern, Materialien müssen rezyklierbar sein, der Energiekonsum ist zu minimieren.
- Für Grossprojekte ist eine Zweckmässigkeitsprüfung (Abklärung von Bedarf, Raum- und Umweltverträglichkeit) einzuführen, und zwar vor der Festlegung des Standortes.
- Das Beschwerderecht in Heimatschutzangelegenheiten bei Richt- und Nutzungsplänen ist einzuführen.
- Das Baurecht ist gesamtschweizerisch zu nivellieren (Berechnung von Ausnützung usw., Verfahren, Fristen).

**L'extension de l'urbanisation continue**

## Pour quand le bétonnage intégral de notre paysage?

**Les statistiques sont éloquentes. Depuis les années 50, on construit 1 m<sup>2</sup> de terrain agricole par seconde en Suisse. Rien ne laisse entrevoir la fin de cette course folle: villas, immeubles, routes, centres commerciaux et parcs de loisirs continuent à être réalisés en grand nombre. Les bureaux regorgent de projets de construction. Il est urgentissime de mener une réflexion sur cette politique si l'on veut sauver les derniers paysages qui nous restent. Pour cela, il est nécessaire de se tourner vers des idées nouvelles.**

Au début du XX<sup>e</sup> siècle, l'extension de l'urbanisation avait déjà pris une telle ampleur qu'elle avait suscité la création de Patrimoine suisse. Aujourd'hui, cette préoccupation reste d'une actualité brûlante. Ces 12 dernières années, la surface d'habitat et d'infrastructure en Suisse s'est agrandie de 327 km<sup>2</sup>, principalement au détriment des terres agricoles. La pression sur les paysages s'aggrave.

### **Des réserves énormes de zones à bâtir**

Même les objets inscrits à l'inventaire IFP, c'est-à-dire les paysages, sites et monuments naturels d'importance nationale ne sont pas épargnés par cette menace. Si l'on continue à ce rythme, la dernière prairie de Suisse sera bétonnée dans moins de 400 ans. Malgré toutes les friches industrielles, l'extension des zones industrielles reste considérable. Construire « au vert » demeure manifestement plus attrayant du point de vue de l'économie d'entreprise que de réaffecter ou d'intensifier l'utilisation des constructions et installations existantes. Des lotissements de villas envahissent systématiquement tous les versants sud et la conception architecturale est négligée.

Selon la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT), les réserves de zones à bâtir comprennent les terrains probablement nécessaires à la construction dans les 15 ans à venir. La Suisse dispose actuellement de 100 000 ha de zones à bâtir de réserve (en plus des 144 000 ha déjà construits). Il faut revoir cette planification à la baisse pour laisser des possibilités de construire aux

générations futures. Cette correction peut se faire par le biais d'une ordonnance fédérale ou éventuellement par la jurisprudence.

### **Les objectifs généraux font cruellement défaut**

Les paysages se transforment sournoisement sans que la population prenne vraiment conscience de cette progression de l'urbanisation. Les objectifs généraux font en effet cruellement défaut et il est indispensable aujourd'hui que nous menions une réflexion sur l'avenir de notre paysage. Une utilisation mesurée du sol n'entraîne pas de limitation de la liberté d'entreprise. Au contraire, une gestion intelligente et prudente de cette ressource permettrait de faire des économies en évitant des investissements dans des infrastructures coûteuses, car dispersées, et de garantir la qualité du cadre de vie. Dans ce domaine, la Confédération peut jouer un rôle non négligeable en liant les subventions qu'elle octroie à l'obligation de respecter le principe d'une utilisation mesurée du sol. La révision de la législation fédérale dans le domaine de l'agriculture a accaparé toutes les énergies durant les années 90. Il faut aujourd'hui réexaminer les dispositions sur la zone à bâtir et notamment:

- mettre en place, comme la LAT le prévoit, un régime de compensation tenant compte des avantages et des inconvénients majeurs qui résultent des mesures d'aménagement;
- empêcher la « thésaurisation » des terrains à bâtir;
- tirer pleinement parti de l'indice d'utilisation fixé pour les terrains à bâtir;
- restructurer et densifier le tissu urbain existant;
- encourager les campagnes de sensibilisation du public au développement territorial.

Philipp Maurer, secrétaire général de Patrimoine suisse, Zurich (résumé)

**Dans les régions de montagne, les constructions dispersées, comme à Nendaz VS, font partie des dévoreurs de paysage les plus voraces** (photo Office fédéral de la statistique, statistique de la superficie)  
**Touristische Streusiedlungen, wie diese in Nendaz VS, gehören im Berggebiet zu den grössten Landschaftsverbrauchern** (Bild Bundesamt für Statistik, Arealstatistik)

