

Zeitschrift: Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design
Herausgeber: Hochparterre
Band: 28 (2015)
Heft: 1-2

Artikel: Bauzonen schliessen, Realersatz, Bundeskompetenz
Autor: Riva, Enrico
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-595330>

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: 18.02.2026

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

Bauzonen schliessen, Realersatz, Bundeskompotenz

Text: Enrico Riva

Die Landesgesetz-Initiative bezieht sich auf den von Bauten noch freien Raum vor der Überbauung zu bewahren. Die unüberbauten Flächen der Schweiz sollen nicht mehr dafür benutzt werden dürfen, um darauf Bauten und Anlagen zu erstellen. Um dieses Ziel zu erreichen, verankert der Initiativtext in der Verfassung ein Verbot und ein Gebot. Beide sind unmittelbar anwendbar. Eine Vergrösserung der Gesamtfläche der heute bestehenden Bauzonen wird verboten Absatz 2. Muss außerhalb der Bauzonen für die Erstellung einer Baute oder Anlage Land neu überbaut werden, besteht eine Realersatzpflicht. Eine entsprechende Landfläche ist von der Bau- in die Nichtbauzone umzuzonen Absatz 3. Zudem erhält der Bund die umfassende Zuständigkeit, auf dem Gebiet der Raumplanung Gesetze zu erlassen Absatz 4. Bestätigt wird die im geltenden Verfassungsrecht schon verankerte umfassende Aufgabe an die Raumplanung: Sie soll eine haushälterische und zweckmässige Nutzung des Bodens sicherstellen Absatz 1.

Die heute bestehende Gesamtfläche der Bauzonen darf nicht vergrössert werden. Neue Bauten und Anlagen müssen damit innerhalb der Bauzonen Platz finden. Es ist nicht länger möglich, den Bedarf an Bauland durch Vergrösserungen der Bauzonen zu befriedigen. Die Schliessung der Bauzonen stellt das wirkungsvollste Mittel dar, um das jetzt noch unüberbaute Land zu schützen. Die Vorschrift von Absatz 2 geht von der Gesamtgrösse der heute existierenden Bauzonen aus. Zulässig bleibt ein Abtausch von Bauzonenflächen in der Weise, dass an einem Ort die Bauzone verkleinert und an einem anderen Ort um die entsprechende Fläche erweitert wird. Diese Möglichkeit des Abtauschs sichert eine gewisse Dynamik für die Bauzonen. Absatz 2 lässt die Möglichkeit offen, den Abtausch von Bauzonenflächen mit einem finanziellen oder anderweitigen Ausgleich zu verbinden.

Es gibt Bedürfnisse für Bauten und Anlagen, die nicht innerhalb der Bauzonen befriedigt werden können. Bestimmte Vorhaben sind auf einen Standort außerhalb der Bauzone angewiesen. Die Neuerstellung solcher standortgebundener Bauten und Anlagen ist weiterhin zulässig, doch statuiert Absatz 3 neu die Pflicht zum Realersatz. Dieser besteht darin, dass der Bodenverbrauch, den die Erstellung des Vorhabens nach sich zieht, kompensiert wird, indem innerhalb einer Bauzone eine noch unüberbaute Fläche gleichen Umfangs in das Nichtbaugebiet (Landwirtschafts-, Schutzzone) umgezont wird. Auch Absatz 3 beinhaltet unmittelbar anwendbares Verfassungsrecht. Wir kennen in der Schweiz das Prinzip des Realersatzes bereits – aus dem Waldgesetz. Realersatz hat sich dort als wirkungsvolle Massnahme erwiesen, um den Bestand der Waldfläche zu sichern.

Umfassende Zuständigkeit des Bundes

Der geltende Raumplanungsartikel der Verfassung weist dem Bund die Zuständigkeit zu, die Grundsätze der Raumplanung auf dem Weg der Gesetzgebung festzulegen. Im Übrigen betreiben die Kantone die Raumplanung autonom. Diese Aufteilung der Zuständigkeiten hat dazu geführt, dass in der Schweiz bisher die Interessen der Kantone und Gemeinden die Raumplanung dominierten, während gesamtgesellschaftliche und nationale Interes-

sen kaum zur Geltung kommen konnten. Absatz 4 überträgt dem Bund neu die umfassende Gesetzgebungskompetenz. Der Bund wird damit in die Lage versetzt, in der Raumplanung den übergeordneten Interessen Rechnung zu tragen. Wie bis anhin wird der Bund die wichtigen planerischen Instrumente und Verfahren regeln. Neu fällt ihm die Aufgabe zu, die beiden in Absatz 2 und 3 enthaltenen, direkt anwendbaren Vorschriften auf der Ebene des Bundesgesetzes auszuführen. Der Bund erhält auch die Möglichkeit, gesamtschweizerische Sachpläne zu erlassen. Die Kantone sollen auch weiterhin Raumplanung betreiben. Dies wird in Satz 2 von Absatz 4 ausdrücklich gesagt. Die Kantone haben sich dabei an die Vorgaben zu halten, die der Bundesgesetzgeber festlegt. Im Ergebnis werden die Kantone in ihrer raumplanerischen Autonomie etwas zurückgebunden, dies im Interesse einer gesamtschweizerisch optimalen Raumplanung.



Enrico Riva ist Fürsprecher und emeritierter Ordinarius für öffentliches Recht an der Universität Basel.

Kommentar

Zu radikal?

Schliessen der Bauzonen, Realersatz, Bundeskompetenz – ist das zu radikal? Betrachtet man die Ergebnisse der bisherigen Raumplanung, so sind diese Forderungen bitter nötig. Man muss die Bodenverschwendungen beenden. Ob die Schweiz in fünfzig oder erst in zweihundert Jahren vollständig überbaut sein wird, ist unerheblich, überbaut ist sie. Nur wenn die Landschaft nicht weiter als Überlaufbecken dient, wird die Verdichtung zwingend. Baut man eine Autobahn durch einen Wald, so muss die gerodete Fläche anderswo aufgeforstet werden. Warum soll, was beim Wald selbstverständlich ist, beim Land unmöglich sein? Erst der Realersatz zwingt zum haushälterischen Umgang mit dem Boden, den das Raumplanungsgesetz verlangt.

Selbstverständlich sind die Tafelruten und Dorfkönige in der Wölle gefärbte Föderalisten und wehren sich gegen jede Erweiterung der Bundeskompetenz. Ihren Tälern und Dörfern sieht man das auch an. Die Fédération des Profiteurs hat dort für die Herstellung von Agglomeration gesorgt. Doch das Land ist zu wichtig, dass man es den Kantonen und Gemeinden überlassen kann. Aus dem eidgenössischen Sollen muss ein Wollen werden, das zu einem Müssen führt. Ein Raumkonzept Schweiz ist heute eine freundeidgenössische Empfehlung, es muss zur verbindlichen Richtlinie werden, genauer: Es muss zum Sachplan Landesverteidigung ausgebaut werden.

Die Zeit drängt, der Druck steigt, die Zersiedelung geht weiter. Es sind radikale Zeiten, die radikale Massnahmen erfordern. Unsere Nachkommen werden uns dankbar sein. Radikal ist die Landverschwendungen, nicht die Initiative.

Es war einmal ein Teich, auf dem Seerosen wuchsen. Jeden Tag verdoppelte sich die zugewachsene Fläche. Wie viele Tage vor dem völligen Zuwachsen hatten die Seerosen die Hälfte des Teichs erobert? Einen. Wir dürfen keine Zeit verlieren, denn: Wer die Verdichtung fördert will, muss die Zersiedelung beenden. Benedikt Loderer



Benedikt Loderer ist Stadtwanderer und Gründer von Hochparterre.