

**Zeitschrift:** Plan : Zeitschrift für Planen, Energie, Kommunalwesen und Umwelttechnik = revue suisse d'urbanisme  
**Herausgeber:** Schweizerische Vereinigung für Landesplanung  
**Band:** 34 (1977)  
**Heft:** 12

**Artikel:** Mit der Bodenbesteuerung Ortsplanung betreiben  
**Autor:** Krähenbühl, Jürg  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-783688>

### **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:** 23.01.2026

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

Erfahrungen im Kanton Bern

# Mit der Bodenbesteuerung Ortsplanung betreiben

Von Jürg Krähenbühl, Scherz AG

Im Jahre 1970 trat das neue bernische Baugesetz in Kraft. Seither beschäftigt sich mehr oder weniger jede Gemeinde mit ihrer Ortsplanung. Nebst Überarbeitungen alter Zonenpläne sind viele neue Ortsplanungen im Gang, denn die Gemeinden sind durch das Gesetz verpflichtet, ihre Planungen den neuen Verhältnissen anzupassen. Dabei ist genau vorgeschrieben, welche Produkte im Rahmen der Ortsplanung erstellt werden müssen:

- Der Nutzungsrichtplan legt die in 20 bis 25 Jahren vorgesehene Nutzung des Gemeindegebietes fest.
- Der Erschliessungsrichtplan zeigt auf, wie das Siedlungsgebiet erschlossen wird.
- Der Finanzrichtplan weist die zur Planverwirklichung in den nächsten 15 Jahren notwendigen Mittel nach.
- Im Zonenplan wird das in den nächsten 10 bis 15 Jahren benötigte Bauland ausgeschieden.
- Das Baureglement enthält die für ein geordnetes Bauen nötigen Bauvorschriften.

Durch die kantonale Verwaltung wird die Ortsplanung, die sich auf eine sorgfältige Untersuchung der bestehenden Verhältnisse und der zu erwartenden Bedürfnisse abstützt, einer *Zweckmässigkeitsprüfung* unterzogen.

## Besteuerung als Planungsmittel

Das neue Baugesetz hat einen erheblichen Einfluss auf die Gemeindeplanungen. Doch von ähnlich grosser Wirkung ist das neue Dekret betreffend die Hauptrevision der amtlichen Werte der Grundstücke und Wasserkräfte, das auf den 1. Januar 1975 in Kraft trat.

Danach beträgt der amtliche Wert für Land in der Bauzone:

Wenn basiserschlossen: 80 % des Verkehrswertes;  
wenn nicht basiserschlossen: 60 % des Verkehrswertes;

wenn nicht basiserschlossen für Landwirt oder Gärtnerei: 10 % des Verkehrswertes;  
wenn als Freifläche ausgeschieden: 10 % des Verkehrswertes;  
wenn ein Landwirt mit der Gemeinde vertraglich ein 15jähriges Bauverbot für nichtlandwirtschaftliche Bauten vereinbart: Ertragswert.

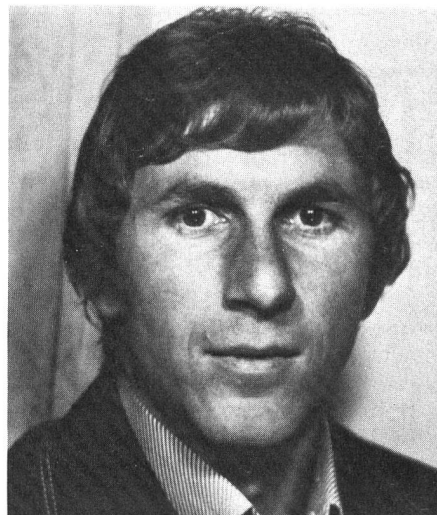
Für Siedlungsgebiet im Richtplan:  
wenn als Bauerwartungsland erworben: 60 % des Verkehrswertes;  
wenn landwirtschaftlich genutzt: Ertragswert.

Für übriges Land:  
wenn als Lager-, Abstell-, Campingplatz, Kiesausbeutung genutzt: 60 % des Verkehrswertes;  
wenn als Sportplatz, Marktplatz usw. genutzt: 40 % des Verkehrswertes;  
wenn landwirtschaftlich genutzt: Ertragswert;  
wenn forstwirtschaftlich genutzt: Ertragswert;  
wenn als Grünfläche, Schutzgebiet, Gefahrenzone ausgeschieden: Ertragswert.

Das Land wird also im Prinzip nicht danach besteuert, wie es genutzt wird, sondern wie es eingezont ist. Als Folge davon liegt der amtliche Wert nach der Neueinschätzung im Jahre 1975 vielerorts beträchtlich höher als bisher. Diese Landeigentümer müssten nun für ihr Land viel mehr Steuern zahlen.

## Auswirkungen auf Zonenplan

Die Folge des Dekretes ist, dass viele Landbesitzer, vor allem Landwirte, kein Bauland mehr wünschen. So kann viel Land entschädigungslos ausgezont oder im Richtplan als Bauerwartungsland bezeichnet werden. Die überall anzutreffenden zu grossen Bauzonen können verkleinert werden, und das Problem der Landhorter wird ebenfalls entschärft, denn eingezontes Land



### Fachartikel «Mit der Bodenbesteuerung Ortsplanung betreiben?»

Autor: Jürg Krähenbühl,  
dipl. Arch. ETH/SIA

Der Autor dieses Artikels hat in Luzern die Kantonsschule besucht. Von 1965 bis 1970 studierte er in Zürich an der ETH Architektur und schloss 1972 mit dem Diplom ab (Diplomarbeit: Entwicklungsplanung Schamserberge). Seit 1970 befasst er sich bei der Firma Metron mit Orts- und Regionalplanungen, Dorfkern- und Quartierstudien sowie Planungen von öffentlichen Bauten und Anlagen. Im Moment arbeitet er für die solothurnische Jura-Region Thal ein Entwicklungskonzept im Rahmen der schweizerischen Berggebietsförderung und für Langnau, den Hauptort des Oberen Emmentales, sowie fünf Gemeinden im Berner Seeland mit 500 bis 4000 Einwohnern deren Ortsplanungen.

nicht zu überbauen kommt teuer zu stehen.

Dafür muss sich nun der Planer mit andern Problemen befassen: Er tut vorerst einmal gut daran, vor allem in ländlichen Gebieten, eine Grundeigentümersbefragung durchzuführen. Dann sieht er oft, dass der «Falsche», nämlich wer etwas abseits liegt, Bauland wünscht, während die Landwirte im Dorfkern kein Bauland, nicht einmal Bauerwartungsland möchten. Der Vorschlag des Planers, Landabtausch vorzunehmen, scheitert meistens, denn jeder hat natürlich heute das beste Land...

Wollte man also jedem Grundeigentümer seinen Wunsch erfüllen, ergäbe sich oft ein Zonenplan mit verzettelterm Baugebiet. Im Bemühen, die Streubauweise einzudämmen und die Erschliessungskosten klein zu halten, können die Gemeinde und der Planer nicht alle Wünsche berücksichtigen: Einzonungen gegen den Willen der Landbesitzer lassen sich manchmal nicht vermeiden. Doch auch Auszonungen gegen den Willen der Landbesitzer können die Folge sein: dann nämlich, wenn alle übrigen Grundeigentümer im gleichen Gebiet kein Bauland wünschen.

Der Planer ist dabei bedacht, im Sinne eines Kompromisses eine optimale Lösung zu finden. Häufig ist die optimale Lösung nicht diejenige mit den minimalen Erschliessungskosten. Wurde die Frage der minimalen Erschliessungskosten in den letzten Jahren nicht überbewertet? Gibt es nicht noch andere Kriterien für die Ausscheidung von Baugebieten? Zum Beispiel die grüne Wiese des Bauern, die mitten im Baugebiet liegt: ein Stück Dorfgeschichte vielleicht, eine Gratis-Grünfläche. Soll sie eingezont und überbaut werden, obwohl der Landwirt weiter Landwirt bleiben möchte und dafür am Zonenrand einem Bauwilligen die Einzonung verwehrt werden? Ich meine, es gibt noch andere Kriterien als die Erschliessungskosten, es ist jedoch eine Frage der Prioritäten. Wer statt von minimalen von optimalen Erschliessungskosten ausgeht, kommt statt zu einem konzentrierten Siedlungsgebiet eher zu einer partiellen Konzentration von Gebäuden.

## Ausblick

Wie könnte der Baulandmarkt im Kanton Bern in 10 bis 15 Jahren aussehen?

- Pessimistische Variante: Viele Grundeigentümer sind nicht mehr

an Bauland interessiert, und die Gemeinden zonen dieses Land aus; das Angebot verringert sich bei einer bleibenden Nachfrage. Die Folge davon ist eine Verknappung; die Baulandpreise steigen.

- Optimistische Variante: Das Dekret erweist sich als taugliches Mittel zu einer gezielten, etappenweisen Einzonung und Erschliessung des Baulandes. Das Angebot entspricht etwa der Nachfrage, und es kommt zu einer Beruhigung der Bodenpreisentwicklung. Landabtausche zwischen Bauwilligen und Landwirten werden gefördert.

Schon kurz nach dem Inkrafttreten des Dekretes – als die Auswirkungen erkannt wurden – erfolgten im Grossen Rat des Kantons Bern Vorstösse zu seiner Abänderung. Vor allem der Artikel 27 war umstritten, nach dem ein Landwirt mit der Gemeinde ein 15jähriges Bauverbot für nichtlandwirtschaftliche Bauten vertraglich vereinbaren kann. Dann wird das Land, obwohl in der Bauzone liegend, zum Ertragswert besteuert. Dieser Vertrag kann eingegangen werden, wenn das Grundstück tatsächlich landwirtschaftlich genutzt wird und nicht übergeordnete planerische Interessen vorliegen. Der Grosse Rat hat nun beschlossen, dass nicht nur Landwirte, sondern jeder Grundeigentümer das Recht erhalten soll, für Grundstücke, die landwirtschaftlich genutzt werden, einen solchen Vertrag abzuschliessen.

Das Dekret hat nach dieser Änderung jedoch kaum von seiner Wirkung verloren. Als Planungsinstrument ist es immer noch zu gebrauchen, obwohl nun vielleicht etwas mehr Grundeigentümer den Vertrag wünschen. Aber viele, vor allem die Landwirte, sind konsequent und ziehen eine definitive Auszonung dem Bauland mit Bausperre vor.

## Unterschiedliche Reaktionen

Das Dekret der amtlichen Werte hat die Grundeigentümer zu einem Entscheid gezwungen. Sie mussten sich genau überlegen, was sie langfristig mit ihrem Land anfangen möchten. Das mag einigen Landbesitzern schlaflose Nächte verursacht haben. Vor allem die Landwirte mussten sich entscheiden, was mit ihrem Betrieb geschehen soll. Die meisten entschieden sich für die Landwirtschaft.

Doch auch die Planer mussten umdenken. Statt mit landhungrigen Spekulan-

ten und Baulandhortern haben sie es nun oft mit Leuten zu tun, die unbedingt ihr Land ausgezont haben möchten.

Die Reaktion der Grundeigentümer auf das Dekret ist nicht überall dieselbe. Ich selbst habe bei verschiedenen Gemeinden die unterschiedlichsten Situationen erlebt. Während die meisten wie geschildert reagierten, gab es auch Gemeinden, in denen die Grundeigentümer weiterhin ihr Land in der Bauzone haben wollten oder die eher auf einen 15-Jahres-Vertrag mit der Gemeinde hin tendierten. Der Grund dieser verschiedenen Auswirkungen ist schwer auszumachen, vielleicht liegt er in einer unterschiedlichen Einschätzung der gegenwärtigen Rezession.

## Zonenplan-Entwurf Diessbach als Beispiel

*Siehe Abb. Seite 18*

Das ursprüngliche Bauerndorf erhält einen jener neuen Zonenpläne, der wesentlich durch das Dekret der amtlichen Werte geprägt wird. Es können namhafte Flächen ausgezont werden. Die bisherigen Ansätze zu einem Weilersystem wurden aufgenommen und erweitert. Der Zonenplan zeigt deutlich die partielle Konzentration des Baugebietes. Das Bauland konzentriert sich um Strassen, die neu gebaut oder ausgebaut werden sollen. Alle Bauernbetriebe mit ihrem Land, auch solche im Dorfkern, liegen im übrigen Gemeindegebiet. Der ländliche Charakter des Dorfes wird weiterhin gewahrt, indem Landwirtschaft und Wohngebiete nebeneinander bestehen bleiben.

ORTSPLANUNG DIESSBACH b./B.

Zonenplan

