

**Zeitschrift:** Regio Basiliensis : Basler Zeitschrift für Geographie  
**Herausgeber:** Geographisch-Ethnologische Gesellschaft Basel ; Geographisches Institut der Universität Basel  
**Band:** 30 (1989)  
**Heft:** 1

**Artikel:** Grundeigentumsprozesse als Voraussetzung für den Landschaftswandel : methodische Überlegungen zum K LW-Programm  
**Autor:** Huber, Martin  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-1088629>

### **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:** 15.01.2026

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

## GRUNDEIGENTUMSPROZESSE ALS VORAUSSETZUNG FÜR DEN LANDSCHAFTSWANDEL METHODISCHE ÜBERLEGUNGEN ZUM K LW-PROGRAMM

MARTIN HUBER<sup>1</sup>

### 1. Methodische Überlegungen

Die Autoren der vorstehenden Artikel dieses Heftes haben das K LW- Programm vorgestellt und kritisch gewürdigt. Aus ihren Äusserungen wurde deutlich, dass zur Erklärung kultur- landschaftlicher Veränderungen das Methodikraster des K LW- Programms erweitert werden muss. Die Erweiterung müsste

1. den Akteur bzw. die Verursacher von Raumveränderungen direkt in die Untersuchung mit einbeziehen
2. den prozesshaften Charakter von Veränderungen auch methodisch würdigen, besonders wenn prognostisch gearbeitet bzw. planerische Aussagen gemacht werden sollen.

Unter "prozesshaftem Charakter" verstehe ich, dass die konkrete, beobachtbare Veränderung nicht einfach im Sinne eines determinierten Ablaufs erfolgt. Räumliche Veränderungen sind oft Ergebnis menschlicher Entscheide, die aufgrund erfahrener Veränderungen im Lebensbereich der Handelnden erfolgt sind. Somit nehmen Gespräche und systematische Befragungen von Handelnden eine wichtige Stellung im Erfassungsprozess ein. Inhaltlich muss Lebenslaufsequenzen mit Bezug auf die weiteren und näheren Umstände, die zu raumrelevanten Entscheiden geführt haben, ein starkes Gewicht beigemessen werden.

Was bedeutet dies nun für das Grundeigentum? Das Grundeigentum stellt nach *W. Gallusser* (1984) über die Verfügbarkeit und somit Nutzung des Bodens eine wesentliche Verknüpfung zwischen Mensch und Raum dar. In seinem Grundeigentums- und Umweltdynamikmodell (GUD-Modell) finden die Umstände, die zu Grundeigentumsprozessen führen ("Ausgang", "Disposition", "Vorbereitung"), die Grundeigentumsprozesse selbst ("Einleitung") sowie deren räumlichen Folgen ("Transformation") einen zeitlichen und funktionalen Zusammenhang. Ein wesentlicher Schritt hin zu einer neuen Bodennutzung ist, der Gallusserschen Terminologie folgend, die Einleitungsphase. Im folgenden wird nun ein Weg

---

1 Cand.phil. Martin Huber, Dorfplatz 4, CH-4144 Arlesheim

gezeigt, wie Grundeigentumsprozesse, d.h. die Handänderungen, typisiert und einer raum-zeitlichen Analyse zugänglich gemacht werden können.

Ausgangspunkt der Überlegungen ist ein Bodenmarktmodell von *C.R.Bryant et al.* (1982, 53). Als wesentliche Bodenaktoren werden ursprüngliche Aktoren ("predevelopment owners"), intermediäre Aktoren ("intermediate actors") und Endbenutzer ("final actors") aus-  
geschieden. Zwischen diesen Aktoren wird der Boden unter unterschiedlichen Vorausset-  
zungen und Interessen verschoben, was zu Veränderungen der Grundeigentumsstruktur,  
zu Überbauungen, generell zur Bodennutzungsintensivierung führen kann. Begleitet werden  
diese Veränderungen durch spekulative Tätigkeiten und Bodenpreiserhöhung, die direkt  
über die Aktoren oder indirekt über raumordnerische Massnahmen auf den Bodenmarkt zu-  
rückwirken.

Anhand dieses Modells können nun wesentliche Elemente zur Analyse von Grundeigen-  
tumsprozessen ausgeschieden werden:

1. Bei Handänderungen sind jeweils zwei Aktoren involviert, ein Veräusserer und ein Aneig-  
ner
2. Mehrfachhandänderungen innerhalb einer kurzen Zeitspanne
3. räumliche Folgen von Grundeigentumsprozessen
4. Zeitpunkt von Handänderungen
5. Ort der Handänderungen (nicht aus dem Modell ableitbar)
6. Art der Handänderungen (nicht aus dem Modell ableitbar)

Mit einer Matrix, wie sie in Abb. 1 vorgeschlagen wird, können nun die aus dem Grundbuch  
gewonnenen Informationen geordnet und visualisiert werden. Die Matrix ermöglicht, eine  
Sequenz aus der Geschichte einer Parzelle in den raum-zeitlichen Kontext des Grundeigen-  
tumsgeschehens zu setzen, indem zusätzlich einer bestimmten räumlichen Ordnung (z.B.  
einzelne Zonen, Baulandumlegungsperimeter, andere Prozessareale) gefolgt wird. Geht  
man von den einzelnen Aktoren aus, ist es möglich, Merkmale für raumrelevante Aktoren-  
gruppen auszuscheiden und deren Handlungen in einen räumlich-prozesshaften Bezug (z.B.

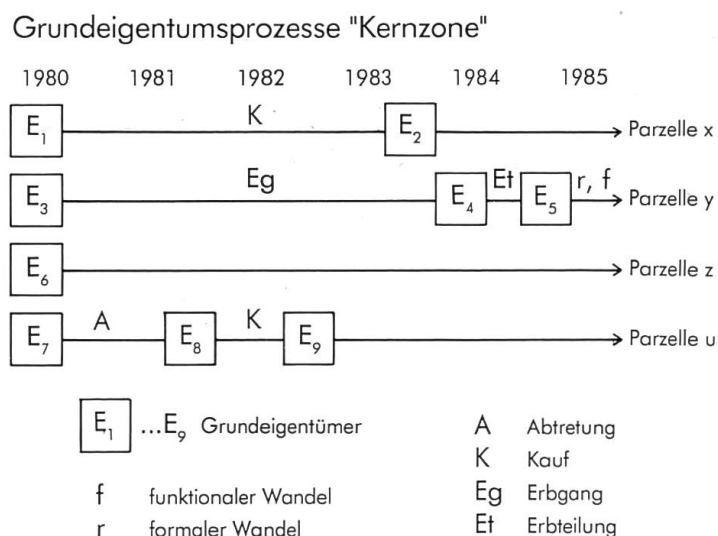


Abb. 1 Systematisierung von Grundeigentumsfunktionen.

Weiterverkauf, Nutzung, Umbau) zu setzen. Die Matrix ermöglicht ausserdem, die Ergebnisse kartografisch und/oder statistisch auszuwerten.

## **2. Zielsetzungen und Auswahl der Testgemeinden**

Im Rahmen der Untersuchung wurden 2 der 21 schon bearbeiteten K LW-Gemeinden nach den oben angeführten methodischen Gesichtspunkten untersucht. Es sind dies die Gemeinden Urmein und Blauen. Aufgrund ihrer Lage und ihrer Bevölkerungsdynamik (bis zu Beginn der siebziger Jahre) sind sie miteinander vergleichbar. Beide Gemeinden sind äusserst peripher, d.h. verkehrsabseitig gelegen. Ihre Hanglage oberhalb der regionalen Inversionsgrenze sowie der herrlich offene Blick über die Talschaft machen sie zu Wohnstandorten gehobener naturräumlicher Qualität. Dies wird verstärkt durch ihre unmittelbare Nähe zu den Regionalzentren Thusis bzw. Laufen, die bezüglich Arbeitsmarkt und Dienstleistungsangeboten in der Talschaft an erster Stelle rangieren. Beide Täler sind Abschnitte von Transitrou-ten. Sie wurden seit Ende der siebziger Jahre abschnittsweise durch Umfahrungsstrassen bzw. Schnellstrassen näher an die städtischen Oberzentren Chur bzw. Basel gebracht. Entlang beider Verbindungsstrassen beobachten wir eine z.T. starke Vergrösserung und Ausdehnung der Gemeinden. Dies gibt zur Annahme Anlass, dass die Testgemeinden in eine Rurbanisierungsphase gelangen und somit räumlich und sozial überformt werden könnten.

Im folgenden möchte ich die wesentlichen Grundeigentumsprozesse in den Wohnzonen der Testgemeinden Urmein und Blauen darlegen, da Grundeigentumsprozesse die Grundlage für aktuelle Veränderungen bzw. Indikatoren für zukünftige Entwicklungen in räumlicher wie sozialer Hinsicht bilden.

## **3. Ergebnisse**

### *3.1 Urmein*

Urmein ist ein kleines Dorf von gut 80 Einwohnern am Heinzenberg mit vorherrschend bäu-erlicher Erwerbsstruktur, wobei der Tourismus in zunehmendem Masse räumlich wie er-werbsmässig relevant ist. 1960 beschlossen die Einwohner, zusammen mit der Nachbarge-meinde Flerden eine Melioration durchzuführen, die Ende der siebziger Jahre im wesentli-chen auch abgeschlossen wurde. Im Rahmen dieser Melioration wurde auch ein Zonenplan ausgearbeitet, der eine Dorfzone, eine Landwirtschaftszone sowie eine vom Dorf räumlich getrennte, auf Allmendboden sich befindende Ferienhauszone ausschied. Die Dorfzone selbst wurde äusserst eng um den bestehenden und etwa 6 ha grossen Dorfkern gezogen, um eine Überfremdung des Dorfs im Rahmen von Neubauten zu verhindern sowie struktu-relle Verbesserungen der Melioration nicht zu gefährden.

Vergleicht man die Flächenanteile der Dorfzone nach einzelnen Sozialgruppen 1972 und 1986, lässt sich folgendes feststellen: Der gesamte bauerliche Anteil am dörflichen Grund-eigentum ging von knapp 62% auf 37% zurück, obwohl der Anteil der hauptberuflichen Land-wirte um 6,2% auf 37% stieg. Der Grund für diesen Rückgang liegt darin, dass

1. die nebenberuflichen Landwirte, die 1972 immerhin noch 13% der Dorffläche besaßen, 1986 als Eigentümergruppe gar nicht mehr existierten, was als Ausdruck des durch die Melioration beschleunigten Strukturwandels gewertet werden kann.
2. der Anteil der landw. Rentner und Erbgemeinschaften um über eine halbe Hektare auf 9,8% zurückging. Dieser Rückgang kann lebenszyklisch begründet werden. Die Umstände beschriebener Grundeigentumsveränderungen wurden in Gesprächen und systematischen Befragungen der Akteure erfasst.

Diese Anteile sind heute in der Hand von nicht-landwirtschaftlichen Rentnern und Erbgemeinschaften, die einen Anteilszuwachs von 5,5% verzeichneten, bzw. von Nicht-Landwirten, die einen Gewinn von über 10% zu Buche schlugen. Während der Anteilgewinn der nicht-landwirtschaftlichen Rentner vor allem auf Alterungsprozesse zurückzuführen ist, ist es bei den Nicht-Landwirten eine Folge von Handänderungen. Die Nicht-Landwirte bilden denn auch mit einem Flächenanteil von mehr als 13% die zweitgrösste Eigentümergruppe.

Die Handänderungsanalyse bestätigt die Flächenbilanz. Als Veräusserer im Dorf agieren vor allem die Landwirte (16,2% der Fälle) und die landwirtschaftlichen Rentner und Erbgemeinschaften (70,8%), während die Aneigner vor allem unter den auswärtigen Nicht-Landwirten (46,1%) und wiederum den Landwirten (34,6%) zu suchen sind. Eine Verknüpfung von Handänderungsart und Akteuren zeigt, dass Landwirte vor allem als Abtreter bzw. Vorbezüger und Käufer agieren.

Die einzelnen Grundeigentumsentscheide werden durch die jeweiligen familien- und bevölkerungsstrukturellen Situationen beeinflusst. Hinzu gesellt sich jedoch noch die "Ausstattung" der Parzellen, die den Rahmen etwaiger Nutzung absteckt. So hängt die Verteilung der Parzellen im Rahmen einer Erbteilung davon ab, ob es sich um eine unbebaute Parzelle handelt oder ob sie mit Stall oder Wohngebäude bestückt ist. Die Frage, ob das neue Grundstück sinnvoll in das Privat- bzw. Wirtschaftsleben integriert werden kann, spielt also eine grosse Rolle.

Grundstücke mit Wohnhäusern gelangen in der Regel durch Erbteilung, Erbaufkauf oder Abtretung an auswärtige Nicht-Landwirte, wobei die Gebäude praktisch ausnahmslos eine Funktionsänderung erfahren. Ist eine Folgegeneration vorhanden, erfolgt eine Erbteilung, fehlt sie, so verkauft die landwirtschaftliche Erbgemeinschaft an weitere Verwandte, Bekannte, Landwirte oder Auswärtige. Es gehen jedoch nur Wohnhäuser in das Eigentum Auswärtiger über, die keine Alltagsfunktion als Elternhaus mehr haben. Nebst der Abwanderung der Kinder spielt hier die Melioration eine wesentliche Rolle, in deren Zusammenhang die junge landwirtschaftlich tätige Generation eine Aussiedlung ausserhalb oder einen Neubau innerhalb des Dorfes erstellte, so dass nach dem Ableben der Eltern diese landwirtschaftlichen Wohnhäuser und z.T. auch Ställe ihre ursprüngliche Bedeutung und Funktion verloren. In diesen Fällen erfolgte immer eine Erbteilung. Zogen die Eltern zu den Kindern in die Aussiedlung, erfolgte ein Vorbezug des elterlichen Hauses durch auswärts lebende Kinder. Baute die junge landwirtschaftlich tätige Generation jedoch kein neues Wohnhaus und blieb somit im elterlichen Haus und Hof, so wurde auch in der Dorfzone der bäuerliche Boden sowie die Liegenschaften durch Abtretung bzw. Vorbezug geschützt.

Wenn wir also kurz zusammenfassen: Wesentlichste Akteure in der Dorfzone Urmeins sind die Landwirte, landwirtschaftliche Rentner und Erbgemeinschaften sowie auswärtige Nicht-Landwirte, oft abgewanderte Urmeiner. Ihre grundherrlichen Entscheide sind auf die Nutzungsmöglichkeiten der jeweiligen Parzellen ausgerichtet, werden jedoch durch die familienstrukturelle bzw. lebenszyklische Situation sowie den Wohnstandort der Akteure modifiziert. Dies gilt für Veräusserer wie für Aneigner. Dort, wo die Landwirte in ihrem Elternhaus leben, wird dieses, zusammen mit dem landwirtschaftlichen Grund und Boden durch Abtretung bzw. Vorbezug geschützt. Sind Elternhaus und Wohnhaus der jungen Landwirtschaftsgeneration nicht identisch (Neubau im Rahmen der Melioration), erfolgt nach dem Ableben der Eltern eine Erbteilung; die Landwirte wählen dann den Boden in der Landwirtschaftszone, die auswärtigen z.T. verwandten Nicht-Landwirte Boden und Liegenschaften in der Dorfzone. Ist keine Nachfolgeneration vorhanden, oder lebt noch ein Partner, bleibt die Erbgemeinschaft erhalten, wobei einzelne Parzellen veräussert werden. Die räumlichen Folgen sind unübersehbar: Ställe, die nun in auswärtiger Hand sind, verlottern oder werden zu Garagen oder Ferienwohnungen umfunktioniert. Letzteres gilt auch für die ursprünglichen Wohngebäude. Laufen die oben beschriebenen Prozesse in den nächsten 10 Jahren im gleichem Mass ab, werden rund drei Viertel aller ursprünglichen Wohnhäuser als Ferienhäuser genutzt und die im Dorf lebende Bevölkerung auf etwa 10 Familien geschrumpft sein. Überlegungen zu dieser Problematik werden seitens des Gemeinderates vonnöten sein.

### *3.2 Blauen*

Im Gegensatz zu den Urmeinern ermöglichten die Blauener das Wachstum ihrer Gemeinde. So stieg die Bevölkerungszahl allein zwischen 1980 und 1987 um 20% auf 511 Einwohner an, womit gleichzeitig eine sozio-ökonomische Umschichtung erfolgte. Eine Melioration wurde abgelehnt, einer Zonenplanrevision jedoch zugestimmt, im Rahmen derer die Ferienhauszone von 51,7 auf 6,9 ha redimensioniert und zwischen 1975 und 1983 wegen der extremen Parzellarstruktur - wir finden hier eine Langstreifenflur vor - zwei Baulandumlegungen durchgeführt wurden: die eine auf private Initiative hin, die andere als Folge der Einleitung durch den Gemeinderat.

Wie in Urmein ging das bäuerliche Grundeigentum hier stark zurück, von 35,7% auf 19,8%. Von diesem Rückgang betroffen sind alle drei landwirtschaftlichen Grundeigentumskategorien, also auch diejenige der Vollerwerbslandwirte, deren Flächenanteile deutlich von 20,3% auf 9,3% zurückgingen. Entsprechend nahmen die Flächenanteile aller anderen Eigentümergruppen zu, am stärksten diejenigen der natürlichen Personen, die im tertiären Sektor tätig sind. Mit einem Flächenanteil von 28,1% bilden sie heute auch die wichtigste Eigentümergruppe Blauens.

Eine Analyse der Grundeigentumsprozesse zeigt jedoch, dass die Grundeigentumsdynamik in der Wohnzone Blauens vielfältiger und auch anders ablief als in Urmein. Zur vorliegenden Analyse der Grundeigentumsprozesse wurden in der 23,5 ha grossen Wohnzone planungsrelevante und prozessual abgrenzbare Teilräume ausgeschieden, die heute zudem eine unterschiedliche Sozialstruktur aufweisen. Es sind dies

1. Kernzone Dorf
2. Baulandumlegungsperimeter Leimbank
3. Teilraum Sodacker/Gerstenacker
4. übrige Wohnzone

### *Die Dynamik 1975 - 1987 in den Teilräumen*

In der *Kernzone* werden vor allem Käufe und Abtretungen/Schenkungen getätigt. Veräusserer im Rahmen von Abtretungen/Schenkungen sind vor allem landwirtschaftliche und nicht-landwirtschaftliche Rentner und Erbgemeinschaften; Aneigner sind deren Kinder und Enkel,



Abb. 2 Baulandreserven in der Wohnzone der Gemeinde Blauen 1987.

die in Blauen, teilweise auch auswärts wohnhaft sind, aber nach der Aneignung der Liegenschaft nach Blauen ziehen. Die übrigen Käufe erfolgen zwischen Nicht-Landwirten. Auffällig bei diesen Handänderungen ist, dass mit nur einer Ausnahme Blauener Bürger beteiligt sind. Der Dorfkern, und damit seine funktionale und formale Gestaltung, ist somit in einheimischer Hand. Als Folge dieser Handänderungen werden zwei Wohnbauten erstellt, sechs Wohngebäude und ein landwirtschaftliches Nutzgebäude umgebaut bzw. saniert. Sechs dieser Gebäude werden auch neu genutzt, wovon vier als Folge von landwirtschaftlichen Betriebsaufgaben und zwei durch Gründung bzw. Auslagerung eines Familiengewerbebetriebs.

Im *Baulandumlegungsperimeter Leimbank* erfolgen ebenfalls vornehmlich Käufe und Abtretungen/Schenkungen. Initianten dieser Handlungen sind vor allem einheimische Rentner und Erbgemeinschaften, nach der Baulandumlegung vornehmlich einheimische Nicht-Landwirte, deren Veräusserungen ziel- bzw. personengerichtet sind. Einheimischen wie auswärts lebenden Kindern, Geschwistern und Verwandten wurde durch diese Bauland- und Liegenschaftsverkäufe das Wohnen und Leben in ihrem Bürgerort ermöglicht. Im Gefolge der Baulandumlegung kann zudem der Verkauf von Bauland durch auswärtige Blauener, die nicht mehr zurückzukehren gedenken, an auswärtige Nichtverwandte beobachtet werden. Es erfolgen aber auch Baulandverkäufe an auswärtige Nicht-Blauener durch einheimische Nicht-Landwirte, die nun durch die Baulandumlegung in den Besitz von mehreren Parzellen kamen. Knapp die Hälfte dieser Handänderungen hat eine Überbauung zur Folge.

Im *Teilraum Sodacker/Gerstenacker* wird als Folge einer landwirtschaftlichen Betriebseinstellung eine etwa 1 ha grosse Stammparzelle unterteilt und im wesentlichen an einheimische und auswärtige Unternehmer verkauft, die in dieser Eigenschaft den Boden überbauen und ihn überbaut an Fremde weiterverkaufen. Äusserlicher Ausdruck dieser renditeorientierten Handlung sind neben dem formalen Charakter der Gebäude die kleinen Parzellen. Zudem ist hier ein reines Zuzügerquartier entstanden, dessen Bewohner keinerlei verwandtschaftliche Beziehungen zu Blauen aufweisen.

In der *übrigen Wohnzone* überlagern sich die oben beschriebenen Prozesse, wobei vor allem Auswärtige und seit einem Jahr verstärkt auch einheimische Landwirte als Veräusserer von Boden eine wichtige Rolle spielen. Bei den auswärtigen Verkäufern handelt es sich im gleichen Mass um Blauener und Nicht-Blauener.

### *Veränderungen von Prozessen und Handlungen*

Nach der Baulandumlegung nahm die Intensität der Handänderungsdynamik auf die gesamte Wohnzone bezogen nur wenig zu. Immerhin scheint die Baulandumlegung trotz allem eine verstärkte Handänderungsbewegung verursacht zu haben. Dies lässt sich einerseits aus der absoluten Zunahme der beabsichtigten Handänderungen (Kauf/Abtretung/Schenkung/Erbteilung/Tausch), andererseits aus der Dynamik in den einzelnen Teilräumen schliessen. Eine räumliche Verlagerung des Bodenmarktes nach der Baulandumlegung von der Kern- und übrigen Wohnzone zu den Baulandumlegungsperimetern ist unverkennbar. Es muss aber klar hervorgehoben werden, dass letztlich die Gesamtzunahme der Käufe nur auf die Aktivitäten im Teilraum Sodacker/Gerstenacker zurückzuführen sind.

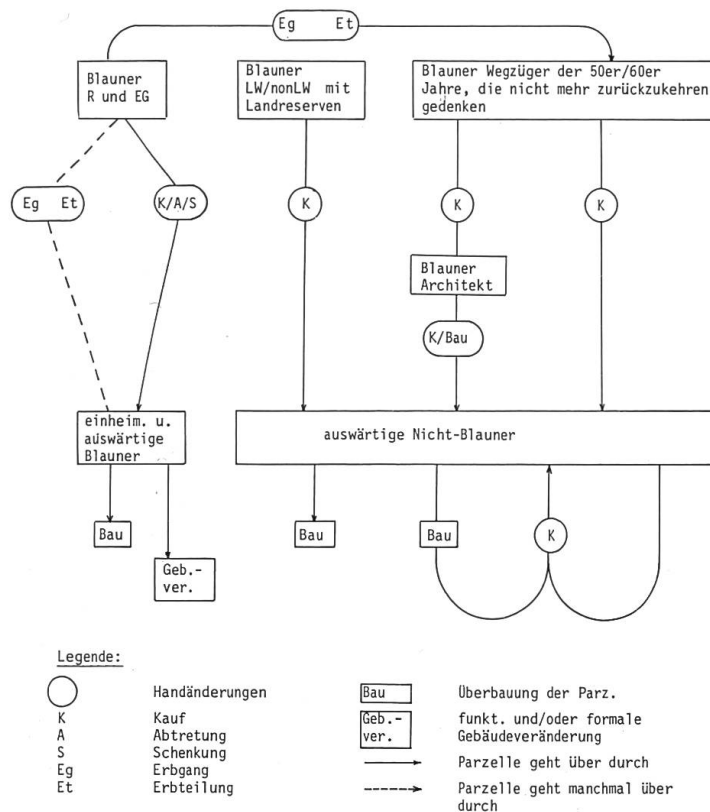


Abb. 3 Grundeigentumsprozesse in der Wohnzone von Blauen und ihre funktionalen und formalen Folgen.

In der Raumrelevanz dieser Handänderungen weisen die beiden Untersuchungsphasen und die einzelnen Teilräume Unterschiede auf. Haben vor der Baulandumlegung noch 50% der Abtretungen und Schenkungen von überbaubaren Parzellen eine Überbauung zur Folge, beträgt die Quote 1983-87 40%. Viel tiefer liegt die Quote bei den Käufen, die in der ersten Phase 31%, in der zweiten noch 28% beträgt (ohne Teilraum Sodacker/Gerstenacker). Grosse Unterschiede weisen auch die einzelnen Teilräume auf. Während in den Landumlegungssperimetern die Überbauungsquote im Zusammenhang mit Abtretungen von 25% auf 57% steigt, nimmt sie in den anderen Teilräumen im Laufe der beiden Untersuchungsperioden stark ab. Ähnliches gilt für die Überbauungsaktivitäten als Folge von Baulandkäufen: In den Baulandumlegungssperimetern sinkt die Überbauungsquote von 75% auf 26% ab, während sie in der Kern- und übrigen Wohnzone mit rund 27% etwa gleich blieb.

Als Erklärung für diese Entwicklung drängt sich der zunehmend spekulative Umgang mit dem Boden auf, der vor allem durch die immer stärkeren Aktivitäten von auswärtigen Veräusserern verursacht wird. Mit den steigenden Bodenpreisen (Verdoppelung zwischen 1983 und 1987), der sinkenden Überbauungsquote sowie dem zunehmenden Anteil Auswärtiger (siehe unten) und einiger weniger Einheimischer, die in die Grundeigentumsprozesse involviert sind, lassen sich diese Handlungstendenzen genügend erhärten. Es gibt noch andere Gründe - beispielsweise die hohen Baulandumlegungskosten oder der hohe Steuerfuss der Gemeinde - die Auswirkungen auf den Bodenmarkt haben. So besaßen die 66 Eigentümer (ohne öffentliche Hand) nach der Umlegung durchschnittlich 800 m<sup>2</sup> Bauland, was ihnen

Kosten von rund 8000 Franken verursachte. Mit der Wertvermehrung des Bodens durch die Umlegung beträgt der amtliche Wert eines solchen Grundstücks rund 50 000 Franken, ein Betrag, der im Rahmen der anstehenden Neuschätzung angesichts des effektiven Marktwerts (heute rund 150 000 Franken) stark ansteigen wird. Gerade Eigentümer, die mehrere Parzellen besitzen, können dann finanziellen Belastungen ausgesetzt sein. In der Tat sind sie es, die in den Baulandumlegungsperimetern Grundstücke veräusserten.

Der Anteil der Grundstücksverkäufe durch Auswärtige stieg im Zeitraum der beiden Untersuchungsperioden von 36% auf 48%. Ähnliches gilt auch für die Bauquote. So hatten vor der Umlegung gerade 11%, danach schon 25% aller Verkäufe durch Auswärtige eine Überbauung zur Folge, während Verkäufe Einheimischer in der ersten Periode in 43% aller Verkäufe, in der zweiten Periode noch in 31% der Fälle zu einer Bebauung der Grundstücke führten. Von den 7 Neubauten, die erstellt wurden bzw. werden, sind 5 Bebauungen eine direkte Folge von Baulandverkäufen Auswärtiger.

Somit haben die Blauener je länger je weniger Einfluss auf den Bodenmarkt und die Gestaltung ihres Lebensraums im Bereich der Wohnzone, sieht man einmal von der Kernzone bzw. von raumplanerischen Massnahmen ab. Mindestens zwei Gründe lassen sich zur Erklärung dieser Entwicklung anführen. Die Abwanderung von Blauenern in den fünfziger und sechziger Jahren scheint sich dahingehend auszuwirken, dass ein beträchtlicher Anteil der Wegzuger, die nicht mehr zurückzukehren gewillt sind, ihre Grundstücke veräussern. Dies gilt umso mehr für Eigentümer mit Bauland in den Umlegungsperimetern. Diese Personen stellen nun eine wichtige Zielgruppe von Architekten dar, die selbst an sie gelangen bzw. Interessenten von Bauland an sie verweisen. Dies hat zur Folge, dass sich der Kreis der auswärtigen Akteure laufend vergrössert. Verstärkt wird dieser Prozess dadurch, dass grosse Parzellen nochmals unterteilt und weiterverkauft werden. Damit wird ein positiver Regelkreis in Gang gesetzt, der kaum aufzuhalten ist, da durch den ständig erhöhten Bodenpreis gerade die jungen Einheimischen, die eine potentielle Käuferschaft von Bauland darstellen, immer weniger in der Lage sind, Boden zu kaufen und deshalb gezwungen werden, wegzuziehen. Dies ist mit ein Grund, warum die Zahl der Wegzuger 1986 und 1987 gegenüber den früheren achtziger Jahren so hoch ist. Nach Meinung der Gemeindeschreiberin von Blauen haben die Jungen heute kaum mehr die Möglichkeit, günstiges Bauland zu erhalten, wenn nicht die Eltern in dieser Richtung vorgesorgt haben.

Es zeigt sich also, dass die verschiedenen Grundeigentumsprozesse räumlich und zeitlich selektiv ablaufen. Modellhaft ausgedrückt (vgl. Abb. 3): Die Rurbanisierungsprozesse in Blauen werden von den einheimischen Grundeigentümern ausgelöst, allerdings im Rahmen der schon bekannten Begleitumstände wie Nähe zur Stadt bzw. Nachfrage nach Boden. Im Fall von Blauen könne wir drei auslösende Grundeigentümergruppen ausscheiden. Es sind dies Rentner und Erbgemeinschaften, Landwirte und Nicht-Landwirte, die im Besitz von genügend Baulandreserven sind, sowie in den 50er und 60er Jahren weggezogene Blauener, die nicht mehr zurückzukehren gewillt sind.

Die auswärtigen Aneigner lassen sich in drei Gruppen untergliedern. Diejenigen, die im Anschluss an die Handänderung bauen, erfüllen sich damit einen lang gehegten Wunsch nach einem Eigenheim, der grundsätzlich latent wirkte. Auslöser des Kaufs hingegen waren meist

lebenszyklische Veränderungen wie Heirat oder ein (weiteres) Kind. Blauen wurde trotz hohem Steuerfuss und Abgelegenheit vor allem wegen der günstigen Bodenpreise bzw. der anfangs der 80er Jahre erstellten T18, die den Anfahrtsweg nach Basel verkürzt, gewählt. Als zweite Gruppe agieren Immobilienhändler und Unternehmer, die die Gunst der Stunde bzw. der tiefen Baulandpreise renditeorientiert ausnützen. Dank der peripheren Lage Blauens sind diese Aktivitäten kleinräumig und einigermaßen im Rahmen geblieben. Diejenigen, die die Möglichkeit haben, günstig zu Bauland zu kommen, jedoch nicht renditeorientiert agieren, bilden die dritte Gruppe; es sind Personen, die kurzfristig keine neuen Perspektiven für ihr Leben als nötig erachten, sich aber verschiedene Optionen für die Zukunft offenhalten möchten. Die detaillierte Analyse zeigt, dass die wenigsten jedoch tatsächlich bauen. Wird dennoch gebaut, so meist innerhalb der folgenden drei Jahre.

Aufgrund der Analyse von Grundeigentumsprozessen ist es nun möglich, Prognosen zu stellen, die Grundlagen für planerische Massnahmen bilden können. Die oben beschriebenen Grundeigentumsprozesse werden ohne übergeordnete Lenkung weiter ablaufen, da der grösste Teil der Baulandreserven in der Hand von Rentnern bzw. Erbgemeinschaften, Auswärtigen und juristischen Personen ist. Es wird aufgrund der oben beschriebenen grundherrlichen Handlungsstrukturen zu erwarten sein, dass nach dem Ableben der Rentner ein beträchtlicher Teil der Grundstücke über Erbgang und Erbteilung bzw. Abtretung/Schenkung in die Hand Auswärtiger gelangt.

Wie ist die Baulandumlegung zu werten? Die von ihr ausgelöste Belebung der Bautätigkeit hat sich auf den Umlegungsperimeter beschränkt und ging hauptsächlich von auswärtigen oder einheimischen Blauenern aus. Die Aufteilung der Grossparzellen hat ein reines Zuzügerquartier wie Sodacker/Gerstenacker verhindert. Die zunehmende Präsenz der Auswärtigen im Grundeigentum wurde durch die Baulandumlegung zwar verstärkt, aber nicht ausgelöst.

## Literatur

- Bryant C.R. et al. 1982. *The City's Countryside. Land and Its Management in the Rural-Urban Fringe*. London.
- KLW 1974 - Gallusser W. & Buchmann W. 1974. Der Kulturlandschaftswandel in der Schweiz als geographisches Forschungsprogramm. *Geographica Helvetica* 29/1974 Heft 2, 3-24 und SNG /Schweiz. Geogr. Kommission Veröff. Nr. 4. Bern.
- Gallusser W. 1984. Das Grundeigentum als Indikator der Umweltdynamik. In Brugger E.A. et al. *Umbruch im Berggebiet*. Bern.
- Huber M. 1986. *Kulturlandschaftswandel am Beispiel der KLW-Gemeinden Blauen und Urmein*. Unveröffentlichtes Manuskript. Basel.

## **Zusammenfassung**

Im Sinne einer methodischen Erweiterung des K LW-Programmes hat der Autor im Rahmen seiner Dissertation einen Analyseraster zur Erhellung von Grundeigentumsprozessen entwickelt. Möchte man die räumlichen Veränderungen zugrunde liegenden Prozesse nicht nur als mechanische und funktionale Abläufe, sondern als Ergebnis menschlicher Handlungen und Entscheide begreifen, müssen qualitative, auf Akteure bezogene Methoden angewendet werden. Am Beispiel des Geschehens am Grundeigentum in den Gemeinden Blauen BE und Urmein GR erweist sich diese methodische Verknüpfung als verlässliche Basis, um innerhalb stabiler wirtschaftlicher Verhältnisse Prognosen über Veränderungen zu machen. Die Kenntnis der Handlungsstrukturen wichtiger Akteure ist planungsrelevant.

## **Résumé**

Une condition préalable pour comprendre les transformations de l'espace réside dans l'analyse des processus fondamentaux. C'est pour cela que, dans le cadre d'une étude sur l'extension méthodique du programme K LW, on a élaboré un canevas d'analyses, destinées à éclairer ces processus fondamentaux. Or, ces processus de base ne sont pas des évolutions purement mécaniques ou fonctionnels, mais comportent aussi une activité humaine; il en résulte que les méthodes quantitatives doivent être complétées par des méthodes qualitatives, rapportées à leurs auteurs. Comme on a pu le voir dans l'exemple d'évolution foncière d'Urmein et de Blauen, cette conjonction s'avère comme une base solide dans la prévision des processus, dans la mesure notamment où on décèle l'impact des principaux acteurs ou groupes d'acteurs. Cette connaissance est indispensable pour la planification.

## **Abstract**

As part of his thesis - and as a methodological extension of the K LW programme - the author developed an analytical device for clarifying land property processes. In order to be able to understand such processes not as merely mechanical and functional changes, but as well as results of human decisions, qualitative methods have to be applied, focusing on the parties involved. The example of the communities of Blauen, Canton Berne, and Urmein, Canton Grisons, proves that these methods are a reliable basis for predicting changes, provided economic conditions do not alter. The knowledge of the major parties' structure of acting is relevant to planning.

