

Zeitschrift: Jahrbuch vom Thuner- und Brienzersee
Herausgeber: Uferschutzverband Thuner- und Brienzersee
Band: - (1972)

Artikel: Die Landschaft : unser kostbarstes Kapital
Autor: Weiss, H.
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-1096679>

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: 24.03.2026

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

Die Landschaft – unser kostbarstes Kapital

I. Umweltschutz — dringendstes Umweltproblem

Die Schweiz ist eines der am dichtesten bevölkerten Länder der Erde. Mit rund 150 Einwohner pro Quadratkilometer ist die Bevölkerungsdichte zehnmal größer als diejenige der USA. Das Mittelland ist dichter bevölkert als Holland und der Kanton Zürich beispielsweise dichter als Japan. Noch immer vermehrt sich die Einwohnerzahl unseres Landes jährlich um die Größe einer Stadt von der Größe St. Gallens. Das Staatsterritorium dagegen ist unveränderlich, es mißt 4 110 700 Hektaren. Wenn man davon den Wald, der durch das eidgenössische Forstrecht geschützt ist (oder sein sollte), die Alpweiden und das unproduktive Areal abzieht, so bleibt die theoretische besiedelte Fläche übrig, rund 1 Million Hektaren. Davon verschwinden pro Minute schätzungsweise 20 bis 30 Quadratmeter unter Beton und Asphalt. Raumplanung und Landschaftsschutz sind in der Schweiz die am dringlichsten zu lösenden Umweltprobleme. Der Prozeß der Überbauung und der technischen Erschließung ist nämlich nicht nur irreversibel, sondern er vollzieht sich auch in vielen Gebieten ungeordnet: Sehr viele Gemeinden haben ihre Bauzonen und/oder Kanalisationsbereiche viel zu groß ausgeschieden. Die Mehrzahl der Gemeinden der Schweiz hat auf ihrem Territorium überhaupt noch keine rechtsgültige Trennung von Bauland und Nichtbauland vorgenommen. Das hat zur Folge, daß Neubauten, seien es nun Wohnungen, Ferienhäuser oder Industrie- und Gewerbebauten, nicht organisch gruppiert an bestehende Siedlungen anschließen, sondern über viel zu große Flächen verstreut werden. Mit anderen Worten, das Besiedlungsgeschehen ist mit einem großen Verschleiß an Grünfläche verbunden.

Abbildung 1 zeigt, wie durch eine geraffte Ausscheidung der Bauzone Kulturland gespart werden kann, ohne daß die Ausnützungsziffer der einzelnen Grundstücke erhöht wird. Der Vergeudung des unersetz-

lichen Bodens begegnen wir also nicht in erster Linie durch den Bau von Hochhäusern, sondern durch die Vermeidung der Streubauweise. Diese hat folgende schwere Nachteile: Die Infrastrukturkosten pro Flächeneinheit oder pro Einwohner sind unverhältnismäßig groß; die Bodenpreise in den «Leerflächen» schnellen in die Höhe und verunmöglichen die Arrondierung lebensfähiger landwirtschaftlicher Betriebe und damit die nötigen Betriebsrationalisierungen; die sukzessive weiter schreitende Zersiedelung führt mit der Zeit, weil der Prozeß kein Ende kennt, zum Verlust der Erholungslandschaft und des landwirtschaftlichen Produktionsareals (vgl. Abb. 2).

Gute Böden werden aufgegeben, und die ungeordnete Überbauung geht ohne wirtschaftliche Notwendigkeit weiter. Würde dieser Trend anhalten, so wäre in zirka 50 Jahren das ganze offene Kulturland des Mittellandes und der Alpentäler zersiedelt.

Eine große Hilfe bringen das neue Eidgenössische Gewässerschutzgesetz und die dazugehörigen Vollziehungsverordnungen, welche am 1. Juli 1972 in Kraft getreten sind. Darnach ist das Bauen nur noch innerhalb von Bauzonen oder innerhalb des Einzugsbereichs von genehmigten Kanalisationsprojekten erlaubt. Wo Bauzonen und Kanalisationsprojekte fehlen, dürfen Baubewilligungen nur erteilt werden innerhalb des engeren Baugebietes, welches das erschlossene und vor der Erschließung stehende Land umfaßt. Ausnahmen gelten für Bauten, wenn der Gesuchsteller ein sachlich begründetes Bedürfnis nachweist, das heißt, die betreffende Baute muß aus objektiven zwingenden Gründen auf den betreffenden Standort angewiesen sein. Zu den standortgebundenen Bauten gehören zum Beispiel Landwirtschaftsbetriebe, Bergbahnstationen, Sanatorien oder Militäranlagen. Wohn- und Ferienhäuser gehören nicht zu den standortgebundenen Bauten. Damit wäre der Streubauweise im Großen endlich ein Riegel geschoben, wobei das Problem der ungeordneten Besiedelung in zu großen Bauzonen oder Kanalisationsbereichen nach wie vor ungelöst ist.

Am 17. März 1972 wurde ferner der Bundesbeschluß über dringliche Maßnahmen auf dem Gebiete der Raumplanung durch das eidgenössische Parlament in Kraft gesetzt. Darnach müssen die Kantone spätestens im Februar 1973 diejenigen Gebiete provisorisch schützen, welche aus Gründen des Landschaftsschutzes vor der weiteren Besiedelung freizuhalten sind.

Der Bundesbeschluß ist befristet bis Ende 1975. Es wird sich zeigen, ob die getroffenen Maßnahmen die eingangs geschilderte Situation entscheidend zu ändern vermögen, oder ob sie nur solche Gebiete erfassen, die abseits liegen und darum auch nicht aktuell gefährdet sind. Der Beschluß wäre in diesem Fall, was wir nicht hoffen, bloß ein Pflästerchen, das eine zeitgemäße Ordnung des Bodenrechts auf Landesebene und des Bau- und Planungswesens in den Kantonen und Gemeinden erneut auf verhängnisvolle Weise hinausschieben würde.

II. Wer soll das bezahlen?

Fast immer werden bei öffentlich rechtlichen Eigentumsbeschränkungen Entschädigungsforderungen laut. Dabei muß aber sogleich betont werden, daß das Gemeinwesen dem Grundeigentümer längst nicht in allen Fällen, wo dies gefordert wird, eine Entschädigung schuldet. Das Bundesgericht hat bereits mehrmals entschieden, daß eine materielle Enteignung nur dann vorliegt und also Anspruch auf Entschädigung nur dann besteht, wenn durch die getroffenen Maßnahmen der in naher Zukunft zu erwartende Nutzen einer Sache entscheidend erschwert oder verunmöglicht wird. Wenn es sich um Bauvorhaben handelt, trifft dies im allgemeinen nur dann zu, wenn die betreffenden Grundstücke nach ihrer Lage und Beschaffenheit Baulandcharakter haben und erschlossen sind oder unmittelbar vor der Erschließung stehen. Für sehr große Flächen, die eingezont wurden, ist dies längst nicht immer der Fall.

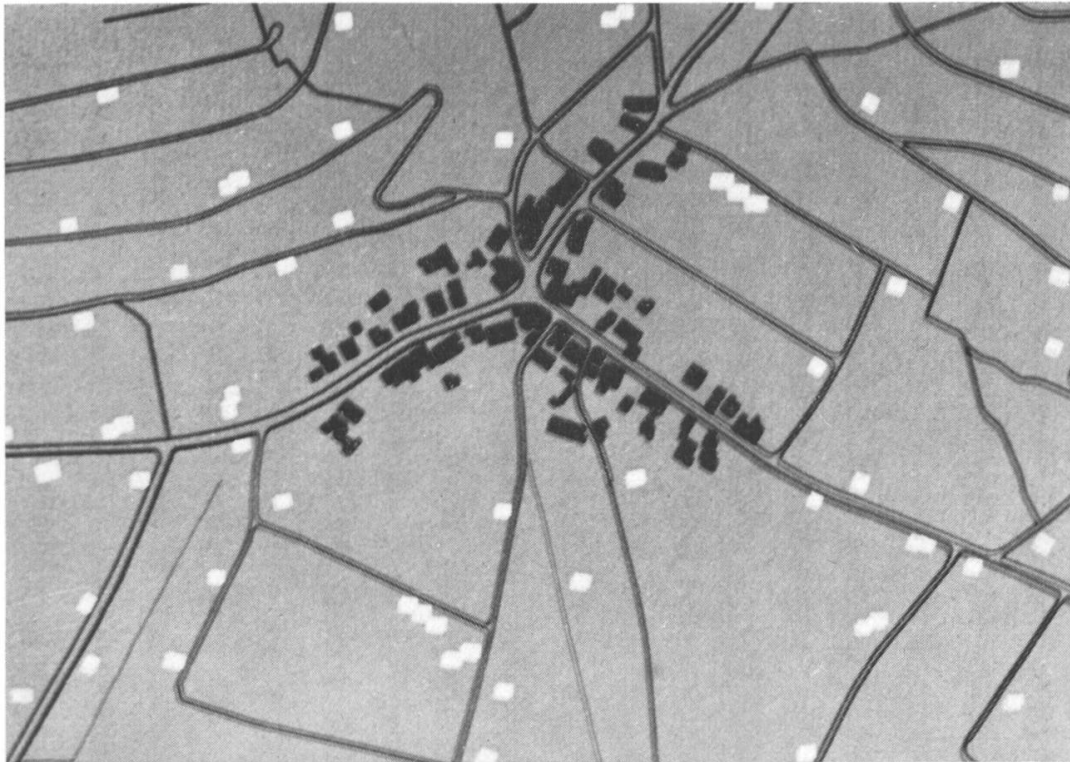
Oft wird die Entschädigungsfrage von interessierter Seite zum eigentlichen Entschädigungsschreck hochgespielt, so daß das Gemeinwesen terrorisiert wird und aus oft unbegründeter Furcht vor zu hohen Kostenfolgen auf die erforderlichen Maßnahmen zum Schutze von Umwelt und Landschaft verzichtet. Für einzelne Grundstücke innerhalb der Bauzonen, wo die öffentliche Hand bereits Straßen und Kanalisationsleitungen gebaut hat, muß allerdings mit einer Entschädigungspflicht gerechnet werden. Daß dabei die maßgebliche Hilfe von Bund und Kanton nötig ist, leuchtet ein, denn die Kosten für den Landschaftsschutz, an dem das ganze Land interessiert ist, können nicht der einzelnen Gemeinde, auf deren Territorium sich die zu schützende Landschaft befindet, angelastet werden.

Sehr viele Gemeinden, in der Regel solche, deren Landschaft noch nicht verunstaltet ist, sehen im Bodenverkauf an In- und Ausländer eine Möglichkeit, ihren Finanzhaushalt zu verbessern und das Einkommen ihrer Einwohner zu heben. Abgesehen davon, daß diese Rechnung sehr oft nicht aufgeht, wie leider sehr viele Beispiele beweisen, kann dies unmöglich die Lösung des Problems unserer wirtschaftlich schwach strukturierten Gebiete sein. Der «Ausverkauf der Heimat» kann sicher nicht die Erstarkung der Heimat herbeiführen, denn sonst könnte man ja ziemlich genau ausrechnen, wie lange es noch geht, bis wir auch von unserer Landschaft nicht mehr leben können.

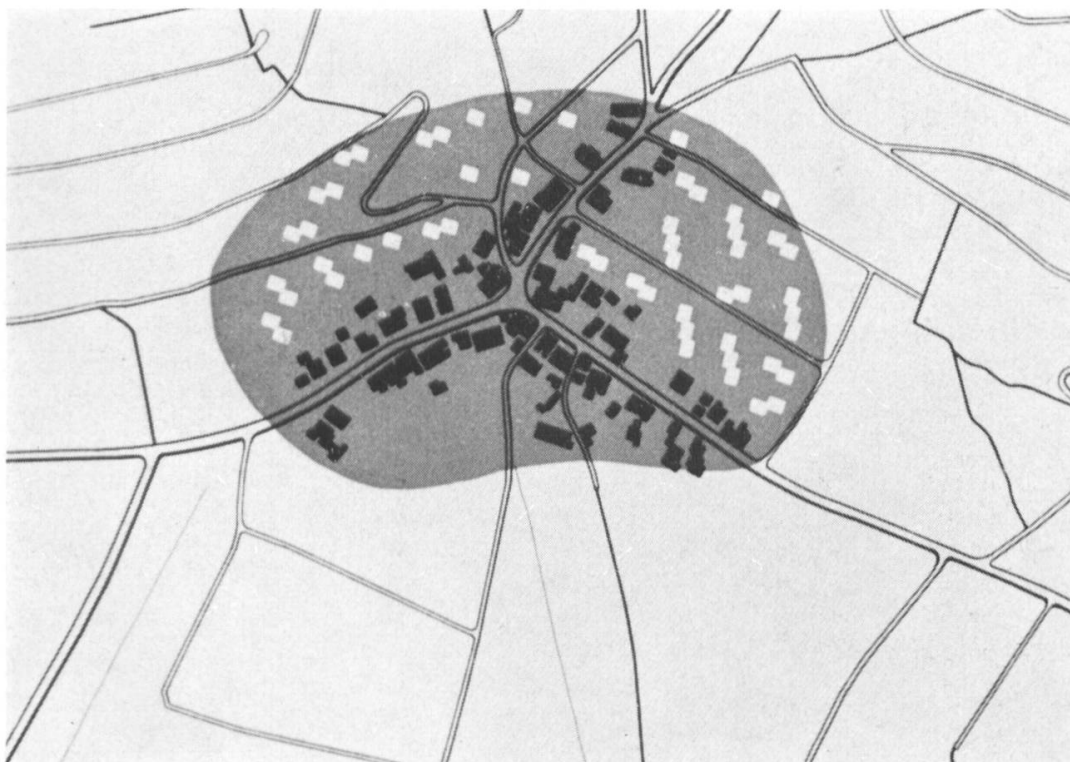
Wenn die zu schützenden Landschaften der Schweiz alle nach dem Prinzip der Entschädigung für nicht realisierte Gewinne gesichert werden müßten, dann würden auch Milliarden nicht ausreichen, um auch nur einzelne Aussichtslagen, Naherholungsgebiete und die noch unverbauten See- und Flußufer vor der Zerstörung zu schützen.

Wir gehen in der heutigen Praxis immer noch davon aus, daß derjenige benachteiligt ist, der seinen Boden nicht als Bauland veräußern kann, anstatt daß man denjenigen als begünstigt erkennt, dessen Boden «zufälligerweise» zu Bauland gemacht wird. Es handelt sich nämlich bei dieser Kategorie tatsächlich um eine bevorzugte Minderheit, wenn wir bedenken, daß es schlußendlich der Steuerzahler ist, welcher die Mittel bereit stellt für die Infrastruktur, für Schulen, Spitäler, Kläranlagen und andere öffentliche Einrichtungen, welche eine private Bautätigkeit erst ermöglichen. Es ist zu hoffen, daß das kommende Raumplanungsgesetz nicht mehr die Entschädigung derjenigen Grundeigentümer postuliert, welche ihr Land nicht in der Bauzone haben, sondern daß es, entsprechend dem Grundsatz der Rechtsgleichheit, die durch die Planung geschaffenen Mehrwerte abzuschöpfen erlaubt.

Erst so können diejenigen Mittel frei werden, welche für die echten Aufgaben, des Umwelt- und Landschaftsschutzes dringend benötigt werden: für die Gewässersanierung, für die wirksame Strukturverbesserung der Landwirtschaft in den nicht zu überbauenden Gebieten, die im öffentlichen Interesse freigehalten werden müssen, oder etwa für die Erhaltung schutzwürdiger Siedlungen und Einzelbauten.



Streubauweise mangels Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet



Eine konzentrierte Ausscheidung des Baugebietes ermöglicht die gleiche Überbauung ohne höhere Ausnützung der einzelnen Grundstücke. Quelle: Amt für Regionalplanung des Kantons Zürich



Der gestreute Baulandverkauf führt zur allmählichen . . .
Foto H. Weiß

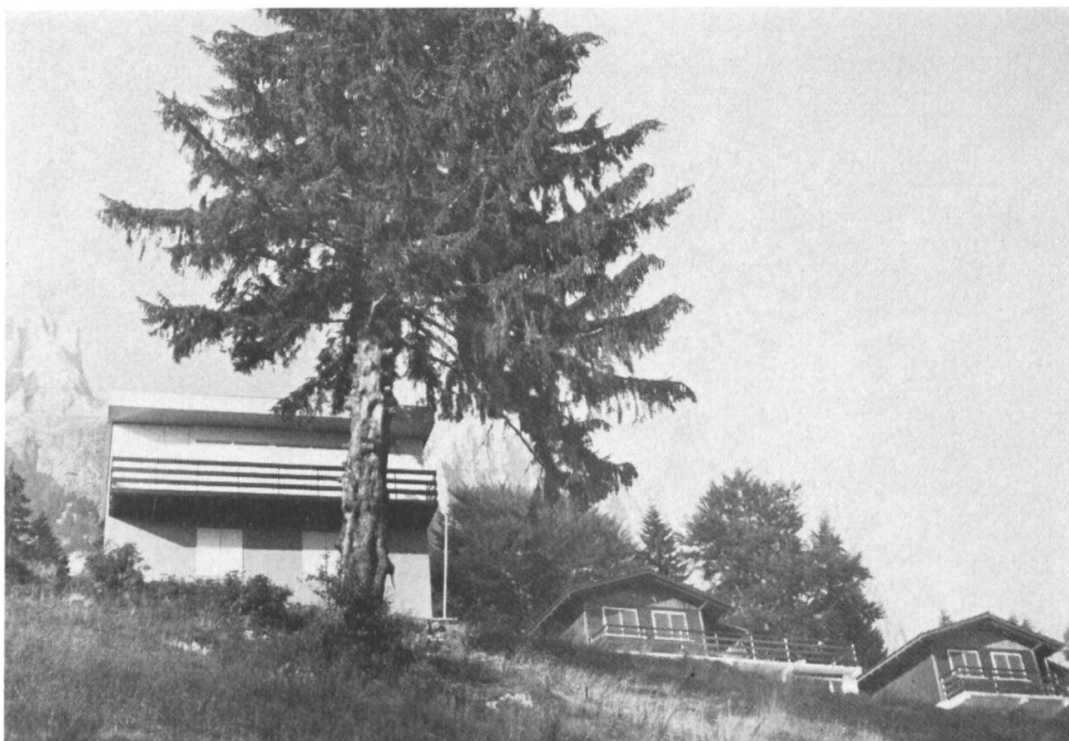


. . . Zersiedelung, welche das gute Kulturland wie ein Krebsübel befällt und das Gemeinwesen mit hohen Infrastrukturen belastet
Foto H. Furter



Während wertvolle Altbauten leerstehen und zerfallen . . .

Fotos H. Weiß



. . . schießen in der freien Landschaft Neubauten in allen Stilsorten wie Pilze aus dem Boden, welche das Gefüge der Kulturlandschaft zerstören

III. Ein volkswirtschaftlicher Ausgleich nicht gegen, sondern für den Landschaftsschutz und die Landschaftspflege

Landschaftsschutz und Landschaftspflege werden die Allgemeinheit nicht wenig kosten, und daß ein volkswirtschaftlicher Ausgleich zu Gunsten benachteiligter Gebiete nötig ist, kann auch nicht bestritten werden. Aber dieser darf, wie wir gesehen haben, nicht über den Bodenmarkt abgewickelt werden. Vielmehr sollte durch vermehrte Maßnahmen der Strukturhilfe und der Strukturverbesserung dafür gesorgt werden, daß die wirtschaftlich schwachen Gebiete ihre Einkommenslage verbessern können, ohne daß sie ihre Landschaft und ihren Naturhaushalt auch noch schädigen müssen. Das könnte geschehen, indem beispielsweise die Restkosten für subventionierte landwirtschaftliche Verbesserungen (Güterzusammenlegung, Stallsanierungen etc.) und für den Einbau von Ferienwohnungen in nicht mehr benutzte Bauernhäuser oder Ställe vom Bund, den Kantonen und dem reichen Unterland übernommen werden mit der Gegenleistung, daß das betreffende Land nicht überbaut und weiterhin landwirtschaftlich genutzt und gepflegt wird. Damit könnte u. a. verhindert werden, daß an sich wertvolle Altbauten zerfallen, während die freie Landschaft durch Neubauten, die erst noch meistens ausgefallen oder banal wirken, konsumiert wird (vgl. Abb. 3).

Die Schweizerische Stiftung für Landschaftsschutz und Landschaftspflege erarbeitet am konkreten Beispiel einer Kleinregion in Graubünden ein solches Modell einer «konzeptgebundenen Strukturhilfe», wobei versucht wird, auch solche Leistungen abzugelten, die auf dem Markt nicht bewertet werden, auf die wir aber alle nicht verzichten können: Erhaltung des Kulturlandes vor der Vergeudung, Verzicht auf Überbauung oder umweltschädigende Methoden der Nahrungsmittelproduktion, Wegunterhalt in Erholungsgebieten etc.

Leider sieht der Entwurf des Gesetzes über Investitionshilfen in Berggebieten eine Hilfe nur dort vor, wo eine «Entwicklung» vom wirtschaftlichen Gesichtspunkt aus möglich ist. Damit wären aber gerade staatliche Investitionshilfen in jenen Gebieten und für jene Objekte nicht möglich, die ihrer Natur nach nicht gewinnbringend sein können. Auch nennt der erwähnte Gesetzesentwurf nirgends die *rechtsgültige und zweckmäßige Ortsplanung unter Einbezug der Erforder-*

nisse des Landschaftsschutzes als unabdingbare Voraussetzung für die Investitionshilfe. Somit bestünde die Gefahr weiterhin, daß die staatliche Wirtschaftsförderung zu erneuten Bodenpreissteigerungen und zur Erschwerung der landwirtschaftlichen Strukturverbesserungen wie auch zur Verteuerung des Wohnungsbaus für Einheimische führt. Man soll dem landwirtschaftlichen Grundeigentümer mehr als bisher, mehr als einen «Fünfer», aber nicht den «Fünfer und das Weggli», geben. Die Landwirte werden sich entscheiden müssen, ob sie Landwirte bleiben oder ob sie Boden verkaufen wollen. Beides ist unvereinbar aus Gründen, die oben dargelegt wurden. Die Probleme der Finanzierung des Landschaftsschutzes sind noch längst nicht alle gelöst. Viele Probleme sind aber weniger sachlicher als viel mehr politischer Natur. Sie müssen in allernächster Zeit gelöst werden, weil es später dafür zu spät ist. Hoffen wir, daß sich unter dem Zeitdruck das alte Dichterwort bestätige: «Wo die Not ist, wächst das Rettende auch».