Zeitschrift: Plan : Zeitschrift für Planen, Energie, Kommunalwesen und Umwelttechnik = revue suisse d'urbanisme

Herausgeber: Schweizerische Vereinigung für Landesplanung

Band: 39 (1982)

Heft: 4

Artikel: Bauzonen und Bevölkerungsentwicklung

Autor: Frangi, Bruno

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-782892

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: 12.07.2025

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

Bauzonen und Bevölkerungsentwicklung

Von unserem Bundeshauskorrespondenten Bruno Frangi

In der Schweiz widersprechen viele rechtsgültig ausgeschiedenen Bauzonen den Anforderungen des Bundesgesetzes über die Raumplanung. Zum Teil, weil sie weit über die Nachfrage hinaus dimensioniert wurden; zum Teil widersprechen sie den Bestrebungen nach einer angemessenen Dezentralisation der Besiedlung oder anderen raumplanerischen Grundsätzen. Im Auftrage des Bundesamtes für Raumplanung wurde eine Studie verfasst, die sich mit der Frage befasst, wie die mögliche Bevölkerungsentwicklung bei vorgegebenen Bauzonen ermittelt werden kann.

Nach Artikel 1 des Raumplanungsgesetzes sorgen der Bund, die Kantone und Gemeinden für eine haushälterische Nutzung des Bodens und verwirklichen eine auf die erwünschte Entwicklung des Landes ausgerichtete Ordnung der Besiedlung. Bei der Festlegung der zulässigen Nutzung, dies ist in erster Linie eine Aufgabe der Gemeinden, ist nachdrücklich darauf zu achten, dass Bauzonen und Nichtbauzonen klar getrennt sind und der Boden sachgerecht zugewiesen wird. Bauzonen sollen nur Land einschliessen, das sich für die Bebauung eignet und

- weitgehend überbaut ist und
- voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird.

Viele Bauzonen entsprechen heute nicht diesen raumplanerischen Forderungen. Zum Teil wurden sie weit über die Nachfrage hinaus dimensioniert, zum Teil widersprechen sie den raumplanerischen Zielen und den Bestrebungen nach einer angemessenen Dezentralisation der Besiedlung. Es ist Aufgabe der Kantone und Gemeinden, übergrosse und nicht den raumplanerischen Zielen entsprechende Bauzonen zu verkleinern oder anzupassen. Der Ermittlung des Baulandangebotes und der möglichen Bevölkerungsentwicklung kommt deshalb eine wichtige Bedeutung zu. Das Bundesamt für Raumplanung im Eidgenössischen Justiz- und Polizeidepartement von Bundesrat Kurt Furgler hat deshalb in ihrer Schriftenreihe «Materialen zur Raumplanung» eine Studie von Alwin Suter, Raumplaner BSP (Zürich), veröffentlicht, die die bislang unveröffentlichten Erfahrungsberichte dreier privater Planungsbüros zusammenfasst.

Die Studie zeigt verschiedene Methoden zur Berechnung des Fassungsvermögens von Bauzonen, wie diese eingesetzt werden können und was bei der Abschätzung der möglichen Bevölkerungsentwicklung zu beachten ist. Nicht behandelt in diesem Bericht sind die Fragen, wo überhaupt Bauzonen auszuscheiden sind und wo nicht, welche Zonenordnungen und Vorschriften am zweckmässigsten sind und wie zu grosse Bauzonen auf ein vernünftiges Mass reduziert werden könnten. Angeschnitten ist das Problem, wie die Gemeinden ihr Baulandangebot steuern könnten.

Für die Berechnung des Fassungsvermögens – so der Studienverfasser – von Bauzonen stehen verschiedene taugliche Berechnungsmethoden zur Verfügung. Hauptsächlich

- die Berechnung mit ortspezifischem Dichtwert
- die Berechnung mit Bestimmungsfaktoren der Einwohnerdichte (Faktorenmethode)
- die Berechnung mit fiktiver Zusatzbebauung.

Alle diese Berechnungen ermitteln, wieviel der Krug fassen kann, sagen aber nichts darüber aus, ob und wann er gefüllt sein wird. Die künftige Einwohnerzahl einer Gemeinde zu einem bestimmten Zeitpunkt hängt – so die Studie – in erster Linie ab

- von Veränderungen in der Einwohnerzahl in den überbauten Gebieten
- vom Fassungsvermögen des jeweils verfügbaren Baulandes innerhalb der Bauzonen
- von Entwicklungschancen aufgrund äusserer Gegebenheiten.

Bei der Ermittlung der Einwohnerzahl in überbauten Gebieten muss die Altersstruktur der Bewohner und das Alter der Bebauungen, die Nutzung der Gebäude, der Veränderungsdruck durch Nichtwohnnutzung berücksichtigt werden, ebenso neue Immissionsquellen, Wohnqualitätssteigerungen durch Sanierungsmassnahmen im öffentlichen Bereich, Heimatschutzmassnahmen und Anreize zur Sanierung und zum Ausbau ungenutzter Bausubstanz.

Neben dem Beitragswesen und dem Steuerrecht spielen auch die Parzellierungsverhältnisse eine wichtige Rolle: Sie können die Überbaubarkeit von Teilen der Bauzone stark beeinflussen. Während in einem Fall eine Überbauung sofort möglich ist, muss im andern Fall zunächst eine Baulandumlegung vorgenommen werden. Die Durchführung solcher Landumlegungen ist in erster Linie Sache der Grundeigentümer, und vom Verhalten des Grundeigentümers hängt wiederum vieles ab. Die Studie stellt zu diesem Punkt fest: Verfügt die Gemeinde selber über Grundeigentum, so kann sie die Verfügbarkeit von Bauland sehr gezielt beeinflussen; sie kann sogar den Käuferkreis bestimmen. Nicht unwichtig ist jedoch auch das Verhalten der Gemeinde als Grundeigentümer in Gebieten, in denen sie nur über einen Teil des Bodens verfügt. Sie kann durch Baulandumlegungen erleichtern oder fördern und auch die Feinerschliessung bremsen oder fördern. Die gleichen Rechte und Möglichkeiten stehen auch dem privaten Grundbesitzer zu. Es gibt dabei eine Reihe von Gründen, die den Besitzer des Baulandes veranlassen können, sein Bauland vorläufig nicht zu überbauen; so als Reserve für den Eigenbedarf, das Beibehalten der landwirtschaftlichen Nutzung, allfällige Gewinnbeteiligung von Miterben, höhere Gewinnerwartung beim weiteren Anziehen der Bodenpreise usw.

Die 24seitige Publikation kann bei der Eidgenössischen Drucksachen- und Materialzentrale, EDMZ, 3000 Bern, bezogen werden.

Die billigste Energie ist die gesparte Energie

Darum lohnt es sich, hochwertige Diener-Technologie auszuwählen:

- Öl-, Gas- und Zweistoff-Feuerungen
- Eis-Latent-Speicher-Energie-Systeme für Wärmepumpen
- Wärmepumpen-Boiler/Gasboiler

diener

Max Diener AG, 8952 Schlieren
Verkaufs- und Servicestellen in der ganzen Schweiz
Telefon 01 730 70 50