

**Zeitschrift:** Heimatschutz = Patrimoine  
**Herausgeber:** Schweizer Heimatschutz  
**Band:** 77 (1982)  
**Heft:** 1

**Artikel:** Planung gegen Preisdruck und Substanzverlust  
**Autor:** Geissbühler, Urs  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-174987>

### **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:** 13.07.2025

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

# Planung gegen Preisdruck und Substanzverlust

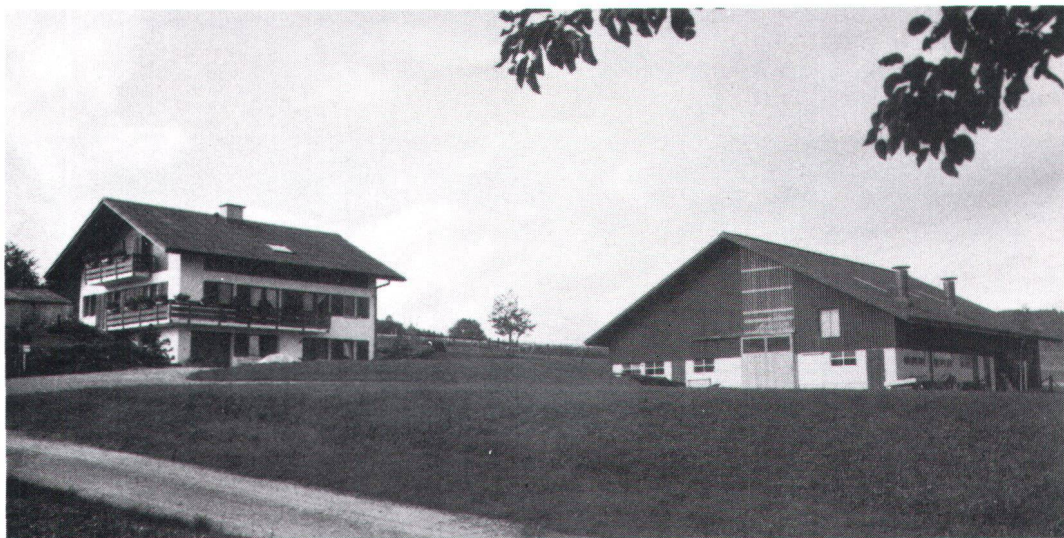
## Aménagement contre spéculation

Les diverses lois fédérales qui, depuis le milieu du siècle, tendent à protéger la propriété agricole, n'ont guère eu d'efficacité, et n'ont en tout cas pas freiné la chasse aux fermes. Il s'avère que seule la protection de l'exploitation elle-même constitue une sauvegarde suffisante pour la maison paysanne. Avec la loi sur l'aménagement du territoire, entrée en vigueur dès 1980, la situation va changer: d'ici à fin 1987 au plus tard, dans tout le pays, des plans détermineront clairement l'affectation des terrains, et dans les zones réservées à l'agriculture, on ne pourra construire qu'à cette fin; des exceptions ne pourront être consenties qu'en vertu de la jurisprudence restrictive du Tribunal fédéral.

Cette restriction à la possibilité de bâtir limite considérablement le risque de voir un terrain cultivable vendu à la première occasion. Elle empêche aussi que de petites exploitations abandonnées ne finissent forcément sur le marché immobilier: elles seront plutôt annexées par d'autres exploitations.

Actuellement, le terrain à bâtir se marchande à des prix beaucoup plus élevés que ceux des terres purement agricoles; et la pression sur les prix, qui résulte souvent de l'espoir qu'une terre agricole finira par être lotie, est malsaine pour l'agriculture: elle écarte les paysans de la compétition autour des terrains disponibles, empêche les améliorations foncières, et aggrave la situation du rendement agricole. La fixation des zones agricoles pourra désormais bloquer sensiblement cette inflation des prix, en la coupant de ses raci-

Bis heute liess sich die Jagd auf Bauernhöfe kaum stoppen. Ein neues Gegenmittel beinhaltet jedoch das Raumplanungsgesetz: In den der Landwirtschaft zugeschriebenen Zonen beschränkt es die zulässige Baunutzung und dämpft damit landwirtschaftsfremde Bauerwartungen. Dadurch lässt sich gleichzeitig der Preisdruck auffangen und das Bauernhaus besser schützen.



Moderne Bauernhäuser interessieren kaum: sie entsprechen nicht dem Lesebuchklischee (Bild LBA).  
Les fermes modernes intéressent peu: elles ne correspondent pas aux idées toutes faites.

Seit Mitte dieses Jahrhunderts sind die Bundesgesetze «über die Entschuldung landwirtschaftlicher Heimwesen» (LEG) und «über die Erhaltung des bäuerlichen Grundbesitzes» (EGG) in Kraft. Ergänzt werden sie durch Artikel 218 – 218 quinquies des Obligationenrechts. Zweck dieser Vorschriften wäre es vor allem, «den bäuerlichen Grundbesitz als Träger eines gesunden und leistungsfähigen Bauernstandes zu schützen» (Art. 1 EGG), doch kann auf der Basis der genannten Erlasse nicht viel mehr als Symptombekämpfung betrieben werden. Wie die Realität beweist, ist denn auch die Wirkung gering, die Jagd aufs Bauernhaus wird nicht gebremst – andere Mittel tun not. Es zeigt sich ganz klar, dass letzten Endes nur der Schutz des landwirtschaftlichen Betriebes selber

einen genügenden Schutz für das Bauernhaus darstellen kann. Hier gilt es anzusetzen – und hier hat denn auch die Raumplanung eine entscheidende Rolle zu spielen.

Am 1. Januar 1980 ist das «Bundesgesetz über die Raumplanung» (RPG) in Kraft getreten. Es nennt in Art. 3 als einen der wichtigsten Planungsgrundsätze, «der Landwirtschaft genügende Flächen geeigneten Kulturlandes» zu erhalten. Als eigentliche Hauptinstrumente hierfür sind bis spätestens Ende 1987 die Nutzungspläne nach Art. 14 RPG zu schaffen. Damit wird gesamtschweizerisch eine einwandfreie und klare Zonenzuweisung sämtlicher Grundstücke realisiert. «Land, das sich für die landwirtschaftliche Nutzung eignet oder im Gesamtinteresse landwirtschaftlich genutzt werden

soll», ist der Landwirtschaftszone zuzuteilen (Art. 16 RPG).

## Bodenmarkt für Bauern

Landwirtschaftszonen dienen der ordentlichen Bewirtschaftung des Bodens; sie lassen Bauten und Anlagen nur zu, wenn zur landwirtschaftlichen Nutzung eine hinreichende enge Verbindung besteht. Sie müssen ihr dienen, übriges erfordert eine Ausnahmegewilligung, deren Erteilung nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung restriktiv zu handhaben ist. Landwirtschaftszonen schränken so die zulässige Baunutzung ein und dämpfen damit landwirtschaftsfremde Bauerwartungen. Dies ist eine gute Voraussetzung für Investitionen auf mittlere und lange Sicht. Die Gefahr, dass landwirtschaftlicher Boden bei erster Gelegen-

heit verkauft wird, schwindet mit der rechtlichen *Einschränkung der Baumöglichkeiten* erheblich. Gleichzeitig verhindert diese Regelung, dass auf-gegebene Kleinbetriebe zwangsläufig auf dem Liegen- schaftsmarkt enden; so stehen sie eher anderen Bauernbetrie- ben zum Zukauf zur Verfü- gung. Schliesslich schaffen Landwirtschaftszonen klarere Verhältnisse für den örtlichen Anwendungsbereich des bäu- erlichen Bodenrechts (LEG, EGG, Art. 218 ff. OR). Sie be- einflussen auch den *Boden- markt*. Dieser ist – von der wirtschaftlichen Bedeutung her – zuallererst ein *Bauland- markt*. Bauland wird nun aber

regelmässig zu weitaus höhe- ren Preisen gehandelt als nur landwirtschaftlich nutzbares Land. Der Preisdruck, den eine mögliche Baunutzung ausübt, wirkt sich für die Landwirtschaft unheilvoll aus. Er verdrängt landwirtschaftli- che Käufer und Pächter aus dem Wettbewerb um freie Flä- chen, behindert Bodenverbes- serungen und verschlechtert die *Ertragslage der Landwirt- schaft*. Die Landwirtschaftszo- ne vermag nun den grössten Teil dieses Preisdruckes aufzu- fangen, weil sie dessen wirt- schaftliche Wurzeln beseitigt; sie schafft einen Bodenmarkt, der den Bedürfnissen der Landwirtschaft gerecht wird.

## Gute Voraussetzungen

Zusammenfassend kann somit gesagt werden, dass die Raum- planung – insbesondere durch die Ausscheidung der Land- wirtschaftszonen – die besten Voraussetzungen dafür schafft, dass ein Fortführen bisheriger landwirtschaftlicher Bodennutzung attraktiv bleibt oder gar wieder wird. Nur dies stellt einen wirksamen Schutz für das Bauernhaus dar, und nur auf diesem Weg kann der Jagd aufs Bauernhaus ein dau- erhaftes Ende bereitet werden.

Urs Geissbühler,  
Bundesamt für Raumplanung

# Patrimoine jurassien: lutte contre les résidences secondaires

**Au premier abord le Jura, surtout dans sa partie nord, donne encore une impression d'idylle champêtre: belles fermes blanches entre pâturages et forêts de sapins, villages tranquilles; pas de grandes installations touristiques, d'hôtels voyants, et cette absence d'autoroute que les uns reprochent amèrement à Berne, que les autres considèrent comme une chance rare. Mais...**

En y regardant de plus près, on constate que les *résidences secondaires*, dues le plus souvent à des Bâlois en mal d'air pur, champignonnent (rien qu'aux Breuleux, par exemple, on en compte une soixantaine!), enlaidissent, et que d'autre part *beaucoup de fermes ne sont plus en exploitation*. Cela est dû en grande partie à l'évo- lution moderne de l'agricultu- re: la mécanisation va de pair avec l'agrandissement des do- maines et l'abandon des bâtis- ses qui ne répondent plus aux conditions nouvelles. Alors el- les ne sont plus que des han- gars, au mieux des étables, ou tombent en ruine, ou sont ra- chetées et rénovées par des *ci- tadins*.

## Corps étranger

Ces métamorphoses, qui com- me ailleurs s'opèrent rarement avec le goût et les connais- sances architecturales nécessaires, s'accompagnent de phénomè- nes sociaux généralement fâ- cheux. Les Bâlois (ou autres Alémaniques) ne se bornent pas à entourer leurs petits do- maines de ridicules *clôtures* et à manquer de courtoisie; ils restent résolument un corps étranger et se comportent comme en pays conquis. Les auberges locales et les bouti- ques ne profitent même pas de leur présence, car ils apportent leurs provisions pour le week- end.

Depuis quelques années, l'As-

*sociation pour la sauvegarde du patrimoine rural jurassien (ASPRUJ)*, qui a commencé par sauver et transformer en musée régional la dernière fer- me jurassienne à toit de bar- deaux (aux Geneveys), étend maintenant son activité. Prési- dée par M<sup>me</sup> Jeanne Bueche, architecte à Delémont, et forte de plus de 850 membres, elle a constitué des groupes de tra- vail qui font l'*inventaire des maisons rurales* à protéger, aussi bien dans le Jura-Nord que dans le Jura-Sud. Elle conseille à titre gracieux les propriétaires qui désirent res- taurer leur ferme, combat les erreurs, s'oppose par tous les moyens possibles aux démoli- tions ou transformations mal- heureuses. L'Etat lui-même la sollicite souvent – mais sans pouvoir la subventionner come il le faudrait.

## «Terrain miné»

Il lui arrive, pour certaines op- positions, d'allier ses efforts à ceux des *Militants francs-mon- tagnards (MFM)*, mouvement

nes; elle engendrera un mar- ché immobilier adapté aux be- soins de l'agriculture.

En résumé, on peut dire que l'aménagement du territoire, et plus particulièrement ses zones agricoles, crée les meil- leures conditions pour que l'exploitation du sol reste ou redeviene intéressante. C'est en même temps la seule pro- tection efficace et durable pour les fermes.

## Jura: zum Gegen- angriff geblasen

Unter der Umwandlung land- wirtschaftlicher Betriebe in Ferienhäuser leidet auch der Jura. Vor allem *Basler* lassen sich hier nieder – die sich wie in einem eingenommenen Land aufführen.

Gegen den Verlust an histori- scher Bausubstanz wehrt sich die *Association pour la sauve- garde du patrimoine rural ju- rassien (ASPRUJ)*. Sie ist nicht nur daran, den letzten schindelbedeckten Hof zu ret- ten und in ein Museum zu ver- wandeln, sondern erarbeitet auch ein Inventar der schüt-