

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

Artikel: Landverkauf zwischen Zwang und freiem Willen
Autor: Hermann, Hansueli
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-174983>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

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. [Voir Informations légales.](#)

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. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 14.03.2025

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

Landverkauf zwischen Zwang und freiem Willen

Einmal drückt die Planung, das andere Mal stört der Güllegeruch, dann wieder sticht das liebe Geld: Bauer in einer Agglomerationsgemeinde zu sein – und zu bleiben –, ist schwierig. Betroffene Landwirte geben über ihre Einstellung zum Landverkauf Auskunft.

Eine Untersuchung, die in der Berner Agglomerationsgemeinde *Worb* (BE) durchgeführt wurde, nennt als wichtigste Motive der Verkäufe einzelner bäuerlicher Parzellen im Zeitraum 1955 bis 1980:

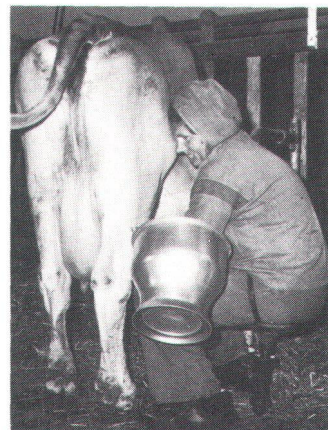
1. die Finanzierung dringender Betriebsinvestitionen
2. Auszahlungen an Miterben bei Erbteilungen
3. Verkäufe an Verwandte und Bekannte aus Gefälligkeit.

Pessimismus im Spiel

Die Verkäufer hätten meist aus einer subjektiv empfundenen materiellen oder psychischen Zwangslage heraus gehandelt, die vor allem durch eine pessimistische Zukunftserwartung bedingt gewesen sei. Die Bauern, die nicht verkauften, hatten für ihr Verhalten als Gründe genannt, dass sie lieber vergrössern als verkleinern würden, dass keine finanzielle Notwendigkeit dazu bestanden habe und dass sie schliesslich die hohen staatlichen Abgaben von einem allfälligen Verkauf abgehalten hätten. Bereitschaft zum Verkauf hätte diese Gruppe allerdings unter Umständen gezeigt, wenn sie über eingezontes Land verfügt, beziehungsweise hohe Angebote erhalten hätte. Alle diese Motive treffen auch für das in den letzten dreissig Jahren in der reichen Zürichsee-Gemeinde *Küsnacht* zu beobachtende Verkaufsverhalten zu. Als entscheidend erwies sich aber das letztgenannte Merkmal: die Abhängigkeit des Verkaufsentscheidens von der planungsmässigen Einordnung eines Betriebs. Das bringen die beiden folgenden Voten zum Ausdruck.

Zwei Beispiele

Bauer F., dessen Betrieb sich innerhalb der Küsnachter Bauzone befand, erklärt zu seinem Pachtlandverlust: «Aber das Pachtland lag zum Teil im Dorf, zum Teil auch im S. (anderer Gemeindeteil, d. Verf.), von älteren Bauern, die aufgegeben hatten. Aber das ging dann auf, das wurde verbaut, namentlich das hier unten wurde zuerst verbaut, und dann hatte es Leute aus der Stadt oder aus der Umgebung, auch Architekten, die kauften Land dort, wo wir das hatten. Und die rannten dann sofort – die verlangten einen Quartierplan und rannten dann, bis das Quartier eingewurde: Ja, jetzt wollen wir es überbauen lassen. Da sagte man mir – eben dieser Gemeinderat S., der war damals Gemeinderat –, hören Sie, das



In 40 Jahren gingen in der Landwirtschaft durch den Strukturwandel 240 000 Arbeitsplätze verloren (Bild Schmidt).

En 40 ans, l'évolution structurelle a fait disparaître 240 000 emplois dans l'agriculture.

ist jetzt halt kein Bauernland mehr, das ist jetzt halt Bauland, und Sie werden sich hier halt fügen müssen.»

Der Betrieb von *Bauer B.* liegt auf dem sogenannten Küsnachterberg in der Landwirtschaftszone: «Eine Zeitlang hätte ich verdammt gerne ein wenig Bauland verkauft. Aber – es käme dann auch noch drauf an, wie teuer. Ja, eine Zeitlang... Da hätte ich die Hütte machen sollen und das Dach, das war doch nicht mehr dicht. Hier unten machten wir die Küche... Wir hätten den Rohrblätz verkaufen können, aber die Gemeinde bewilligte es nicht. Die Bank B. wollte doch das kaufen. Der Besitzer hätte dort einen Pferdestall bauen wollen, dann hätte er von mir das gekauft und dann von U. das neben dran, da hätte er auch noch gerade ein Stück gekauft. Aber Küsnacht gab die Baubewilligung nicht, und dann unterblieb das.»

B. wollte verkaufen, F. nicht. Entscheidend war aber nicht die Absicht der beiden Betriebsleiter, sondern das in der Zonenplanung festgelegte Interesse der Allgemeinheit an einer Trennung von Siedlungs- und Grünraum.

Entweder oder...

Landverkäufe fanden allerdings, vor allem nach 1960, auch ausserhalb des eingezonten Gebiets statt. Sie basierten auf der Annahme einer späteren Erweiterung des Siedlungsraums. Der Bauer R. benutzte damals die Gelegenheit und verkaufte der Kirchgemeinde zwischen 1960 und 1965 drei Hektaren: «Ich war damals eine Zeitlang schlecht dran, ich hatte mit den Bandscheiben zu tun und konnte es fast nicht mehr bewältigen. Die wollten hier oben ein Stück Land kaufen, für eine Kirche, sagten sie. Mit dem Preis war ich einverstanden.» Der Verkauf dieses Landes be-

Entre la contrainte et la liberté

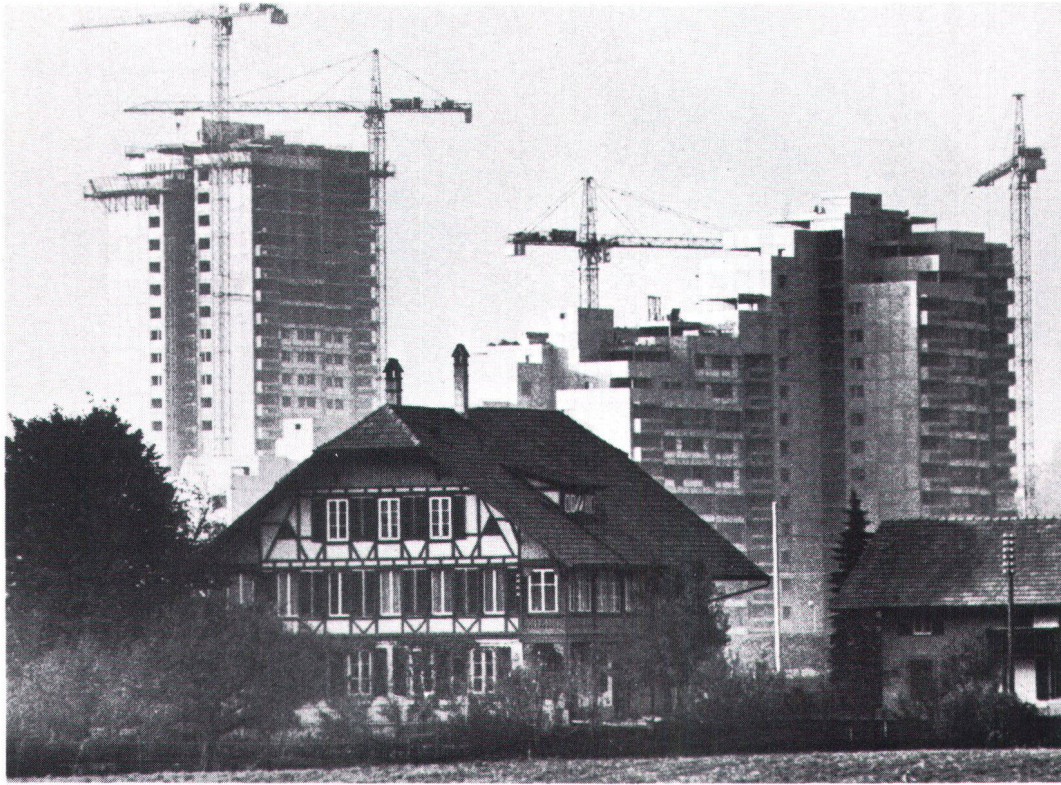
Planification, odeurs d'égout, pouvoir de l'argent... Etre agriculteur dans une commune suburbaine n'est pas facile. Des paysans ont exprimé leur avis sur les ventes de terrain agricole.

Une enquête dans la commune de *Worb* BE indique les principales raisons que des paysans ont eues de vendre des parcelles cultivables, de 1955 à 1980:

1. *Financement d'investissements à faire d'urgence dans l'exploitation;*
2. *Versements aux cohéritiers en cas de successions;*
3. *Ventes par complaisance à des parents ou connaissances.*

Les paysans qui n'ont pas vendu ont donné comme raisons qu'aucune nécessité financière ne les y contraignait, et que les fortes taxes à payer les auraient de toute façon retenus. La vente les eût toutefois tentés s'ils avaient disposé de terrains classés en zone à bâtir, c'est-à-dire pouvant être vendus très cher.

A *Küsnacht* ZH, mêmes considérations, la dernière surtout étant déterminante. Dans deux cas où un paysan voulait vendre et l'autre non, ce ne sont pas leurs raisons person-



Jeden Tag wird in der Schweiz der Boden eines 10-Hektaren-Hofes überbaut (Bild R. Schneider).

Chaque jour, en Suisse, la construction couvre les terres d'une exploitation de 10 ha.

deutete praktisch die Aufgabe der bäuerlichen Existenz. Erleichtert wurde B's Entscheidung durch die Tatsache, dass er über keine gesicherte Nachfolge verfügte.

Die Haltung der Bauern in der Landwirtschaftszone, die eine volle Existenz beibehalten wollen, bringt W. zum Ausdruck. Auf die Frage, ob er sich bei einer allfälligen Einzonung seines Landes zum Verkauf entschliessen könnte, meint er: «Ich möchte sagen, nein. Entweder will ich alles verkaufen, dann will ich nicht mehr hier wohnen, damit ich etwas Rechtes kaufen kann. Und wenn ich nichts Rechtes kaufen kann, dann verkaufe ich auch nichts. Wenn ich der Gemeinde abgeben und teilen muss – dann kann ich nichts mehr kaufen. Den Mehrerlös, den ich vom Ertragswert habe, muss ich teilen. Und wenn ich teilen muss, dann habe ich noch drei Kinder, dann kann ich nichts mehr kaufen... wenn ich nur einen Teil verkaufen kann.»

Gemeinde als Käufer

Zu den Landkäufern gehörte in erster Linie die Gemeinde: Sie wollte sich damit bei allfälligen Überbauungen die Mitsprache sichern, hatte immer aber auch die Erhaltung eines möglichst grossen Grüngürtels vor Augen. Beim Verkauf von Land in der Landwirtschaftszone kamen Private nur in ganz wenigen Fällen zum Zuge. Daher konnten auch die entsprechenden Folgeerscheinungen – Umwandlung von Bauernhöfen in Wohnbauten – ferngehalten werden.

Währenddem Küssnacht auch heute noch in der Landwirtschaftszone über 31 hauptberuflich geführte Betriebe verfügt, konnte von den 16 im Jahre 1945 in den beiden Hauptsiedlungsgebieten existierenden Höfen 1980 nur noch einer als gesicherte Existenz betrachtet werden – und auch dieser nur dank dem Entgegenkommen der Gemeinde.

Hansueli Herrmann

Unter die Räder geraten

cs. Seit 1939 sind in der Schweiz 108000 landwirtschaftliche Betriebe eingegangen. Auf die Gesamtbevölkerung bezogen, arbeitet heute nur noch jeder zwanzigste Berufstätige in der Landwirtschaft, 1939 war es noch jeder fünfte. Abnehmend ist auch die landwirtschaftliche Kulturlfläche: Fast 10 Hektaren werden heute täglich überbaut – das entspricht einem Quadratmeter in der Sekunde. Der Bau einer vierspurigen Autobahn verhindert pro Laufmeter die Produktion von 128 Kilogramm Kartoffeln. Gestiegen ist der Verkehrswert der Höfe: im Kanton Bern um 330 Prozent in 20 Jahren. Der Ertragswert eines Quadratmeters Kulturland erhöhte sich in der gleichen Zeit jedoch nur von 46 auf 60 Rappen. Wollte ein Bergbauer einen kapitalkräftigen Städter beim Kauf eines Heimets konkurrenzieren, so müsste er rund das Fünffache seines heutigen Verdienstes erwirtschaften.

nelles qui ont été décisives, mais l'intérêt de la communauté à une séparation entre localité et ceinture verte, conforme au plan des zones.

Depuis 1960 surtout, les ventes de terrains se sont aussi produites en dehors de la zone à bâtir, et cela dans la perspective d'une extension future de l'agglomération. Les cas d'achat de terrains en zone agricole, en revanche, ont été rares. Ce qui a permis de stopper le processus parallèle de la transformation des fermes en maisons d'habitation.

Küssnacht a aujourd'hui 31 exploitations agricoles en pleine activité, alors que des 16 qui existaient dans les deux zones les plus habitées, il n'en reste qu'une – et encore grâce à la bienveillance de la Commune.