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

Herausgeber: Schweizerische Vereinigung für Landesplanung

Band: 8 (1951)

Heft: 3

Artikel: Die Güterzusammenlegung als Planungsmittel

Autor: Tanner, Ernst

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-783006

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: 02.07.2025

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

Ernst Tanner

Die Güterzusammenlegung als Planungsmittel

Seit bald 100 Jahren legen wir in der Schweiz, und seit rund 200 Jahren in anderen Ländern Europas die Grundstücke zusammen und noch immer sind diese Werke von einem nicht verstummen wollenden «Ach und Weh» begleitet.

So steht 1854 in einem Schriftchen «Der Schaffhauser Bauer wie er sein sollte» folgendes:

> «..., jetzt schimpft man über die Einführung von Zelgwegen und über die Güterverschiebungen, und so würde man auch noch schimpfen, wenn man die Güter zusammenlegen wollte, um eine vernünftige Zelgeinteilung zu machen. Das Schimpfen hört allemal wieder auf, und wie 's Maul von einem Unflat aufgegangen ist, so geht 's auch wieder zu, sonst stände noch manches Maul offen, und das wäre ein greuliches Luegen.»

Diese derbe Sprache stammt von keinem Geringeren als dem damaligen schaffhauserischen Landwirtschaftsdirektor Regierungsrat Zacharias Gysel.

Die Eidgenossen haben übrigens in der Zwischenzeit das Schimpfen nicht verlernt; aber auch in andern Ländern wird auf diesem Gebiete noch deutlich gesprochen. So schreibt 1948 ein holländischer Grundeigentümer, der an einer Güterzusammenlegung beteiligt war, an seine Königin:

> «... Majestät, wir Katholiken haben in der Litanei aller Heiligen: Von Pest, Hungersnot und Krieg verschone uns Herr! Als dieses Gebet geschaffen wurde, war die Güterzusammenlegung wohl noch unbekannt, sonst wäre diese auch zu den drei Uebeln gesetzt worden, denn die Güterzusammenlegung ist so arg, wie alle drei Plagen zusammen, denn dadurch wird zwischen einsgesinnte Menschen Zwietracht, Streit und Unfrieden gesät.»

Die Ursachen dieser auch heute immer noch so impulsiven Reaktion auf die Massnahme der Zusammenlegung liegen bekanntlich im Eingriff in das private Grundeigentum, in der Antastung der damit verbundenen materiellen und ideellen Werte, im Widerstreit zwischen dem Recht des Einzelnen und dem Recht der Gemeinschaft, im Gegensatz zwischen dem privaten und dem öffentlichen Interesse.

Alle, die in der einen oder anderen Eigenschaft mit der Güterzusammenlegung zu tun haben, wissen um diese Probleme. Aber gerade in diesem tiefgehenden Eingriff in das private Grundeigentum liegt die planerische und gestaltende Kraft der Zusammenlegung. Es wäre verlockend, sie weitgehend zugunsten des Gemeinwesens einzusetzen. Aber die Achtung vor den Institutionen unseres Rechtsstaates verpflichtet uns, Mittel und Wege zu suchen, das von der Oeffentlichkeit unserer Zusammenlegung gesteckte Ziel zu erreichen, ohne dass der Einzelne in unzulässiger, unzumutbarer Weise in seinen Rechten geschmälert wird.

Um in diesem Sinne mit der Massnahme der Zusammenlegung zugleich Aufgaben der Gesamtplanung erfüllen zu können, seien im folgenden auf einige wesentliche Punkte hingewiesen:

Das Beizugsgebiet

Zu Beginn jedes Zusammenlegungsunternehmens ist der Perimeter festzulegen. Die damit verbundenen Fragen sind zum Teil technischer, zum Teil taktischer Natur und bedürfen einer sorgfältigen Prüfung. Die bisherigen Erfahrungen haben folgendes ergeben:

a) Aeusserer Perimeter

Hier gilt es vor allem, den Grundsatz hochzuhalten: «Eine Zusammenlegung hat sich über ein in sich geschlossenes Wirtschaftsgebiet zu erstrecken.»

Daraus können kleine oder mittlere Unternehmen entstehen (Weiler, bzw. ganze Gemeinden). Es können sich beim Besitzesübergriff in den Kontaktzonen der Wirtschaftsgebiete auch grosse Unternehmen ergeben (mehrere Gemeinden bis ganze Talschaften). An Teilzusammenlegungen sollten grundsätzlich keine öffentlichen Beiträge geleistet werden.

Sollen die Reben beigezogen werden?

Diese Frage ist jedenfalls zu bejahen. Der Rebbau hat — abgesehen von der so dringlichen Umstellung auf reblauswiderstandsfähige Bestände — die Rationalisierung mindestens so notwendig wie alle anderen Betriebszweige.

Was geschieht mit dem Wald?

Auch er ist nach dem revidierten Eidg. Forstgesetz heute beizuziehen. Nicht nur mit Rücksicht auf eine zweckmässigere forstliche Nutzung, sondern ganz besonders auch im Hinblick auf die nachfolgende Grundbuchvermessung, die sich über das gesamte Hoheitsgebiet der Gemeinde erstrecken sollte. Es ist wohl notwendig, die Zusammenlegung des Waldes nicht mehr nur als «quantité négligeable» oder als notwendiges Uebel anzusehen, sondern sie als wichtige Voraussetzung für die Förderung der waldbaulichen Produktion und, soweit es sich um parzellierten Privatwald handelt, als unabdingbares Korrelat zur Zusammenlegung des offenen Landes zu betrachten. Um das Ziel zu erreichen, ist eine enge Zusammenarbeit zwischen Forstdienst einerseits und Meliorations- und Vermessungsdienst anderseits unerlässlich. Die Erfahrungen im Kanton Zürich, insbesondere aber auch in dem auf diesem Gebiete fortschrittlichen Kanton Thurgau zeigen, dass auf diesem Wege erfreuliche Resultate erzielt werden können.

b) Innerer Perimeter

Hier ist die Abgrenzung insofern sehr schwierig, als wir oft in der Nähe der Wirtschaftszentren (Dorf, Ortskern) in Gebiete mit Bautätigkeit und entsprechend hohen Bodenwerten gelangen. Wie oft sind schon Vorwürfe daraus erwachsen, dass unmittelbar nach Antritt des neuen Bestandes Land mit weit über den Bonitierungswert hinausgehenden Gewinnen verwertet wurde. Es sei in diesem Zusammenhang nur auf einen vor wenigen Jahren bei einer zürcherischen Güterzusammenlegung vorgekommenen Fall verwiesen:

Ein neues Grundstück mit einer Fläche von 270 a und einem Bonitierungswert von Fr. 13 377 wurde im zweiten Jahr nach Antritt des Neubestandes zum Preise von Fr. 116 000 verkauft. Die zehn

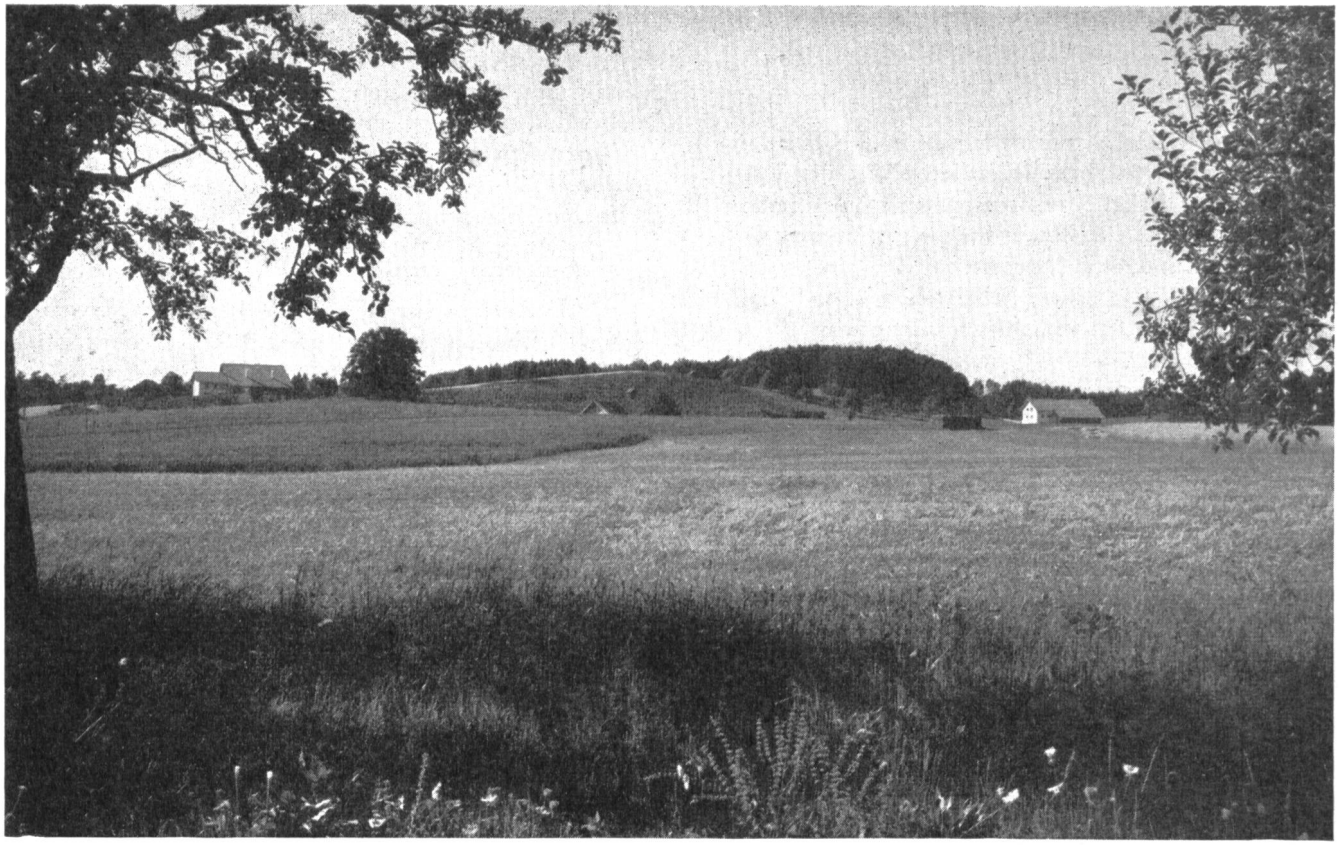

Abb. 3. Durch die Güterzusammenlegung, die im Rahmen der Gesamtmelioration der Gemeinde Hettlingen zur Durchführung gelangte, wurden in den entferntesten Flurbezirken sechs Hofsiedlungen geschaffen. Das Bild zeigt eine Siedlungsgruppe an der nordöstlichen Peripherie der Gemeinde.

Abb. 4. Ausschnitt aus dem Meliorationsgebiet Gossau - Mönchaltdorf. Entwässerte, zusammengelegte und aufgesiedelte Geländepartie am korrigierten Aabach. Durch gemeinsames Planen von Meliorationsdienst, Wasserbau und Heimatschutz konnte der Charakter der ursprünglichen Landschaft weitestgehend erhalten bleiben.

alten Grundeigentümer erhoben Anspruch auf den Gewinn. Der neue Grundeigentümer stellte sich auf den Standpunkt, dass mit Antritt des Neubestandes Nutzen und Gefahr auf den neuen Grundeigentümer übergehe. Wegen mangelnder Rechtsgrundlage musste die Streitfrage durch Vergleich gelöst werden. Der neue Grundeigentümer hat freiwillig Fr. 25 000 an die alten Grundeigentümer abgetreten, jedoch ohne Anerkennung irgend einer Rechtspflicht.

Dieses Vorkommnis gab Anlass, nach Mitteln und Wegen zu suchen, um in Zukunft ähnliche Fälle zu vermeiden. Die bisherige Methode der Erfassung der Mehrwerte in Baugebieten durch sog. Bauzuschläge wurde daher meistenorts fallen gelassen, einmal weil die Zuschläge sehr schwer erfassbar sind; vor allem aber, weil die bauliche Entwicklung innerhalb der Gemeinde oft nach wenigen Jahren schon in ganz anderer Richtung erfolgte als man glaubte und dadurch oft grössere Ungerechtigkeiten entstanden, als wenn die Zuschläge unterblieben wären. Versuchsweise wurde ein neues Verfahren eingeführt: «Der zeitlich gestaffelte Wertausgleich bei gewinnbringender Verwertung».

Das Vorgehen ist folgendes:

— Auch in den Baugebieten erfolgt der Abtausch grundsätzlich nach dem landwirtschaftlichen Bonitierungswert.
— In den Statuten wird jedoch eine Bestimmung aufgenommen, wonach bei gewinnbringender Verwertung innert einer bestimmten Frist (in der Regel 10 Jahre) der Gewinn zwischen altem und neuem Grundeigentümer zu teilen ist, und zwar nach Massgabe der Zeit.

Die bisherigen Erfahrungen mit diesem Vorgehen sind recht gut. Die Hauptvorteile liegen in einer bedeutenden Erleichterung der Neuzuteilung (keine Risiken, weder für den alten noch für den neuen Grundeigentümer), zugleich aber auch in der Möglichkeit, den Perimeter auch auf Gebiete mit Bautätigkeit auszudehnen. Nur noch solche Gebiete bleiben ausserhalb des Beizugsgebietes, die weder einer baulichen Ergänzung noch einer Grenzänderung bedürfen.

Damit kann in der Regel das gesamte Gebiet einer Gemeinde dem gesetzlichen Zusammenlegungsverfahren unterstellt werden. So erhalten wir die beste Grundlage zur Erfüllung der Forderung der Ortsplanung (Erstellung von Ausfallstrassen, Ausscheidung von öffentlichen Grundstücken usw.). Bei rascher, baulicher Entwicklung ist die eventuelle Durchführung einer besonderen, auf das engere Baugebiet beschränkten Umlegung im Rahmen des ganzen Unternehmens nicht ausgeschlossen; desgleichen die Festlegung von Bauzuschlägen in Gebieten mit offensichtlichen Mehrwerten.

Das Massenland

Die Beschaffung von Massenland bedeutet für jede neuzeitlich konzipierte Zusammenlegung eine nicht zu umgehende Notwendigkeit. Das Massenland ist und bleibt die Voraussetzung

— für eine durchgreifende grosszügige Arrondierung,
— für die Vermeidung von Härten bei der Neuzuteilung,
— für die notwendigen Umsiedelungen aus dem engen Dorfverband in die entlegenen oder sonst schwer zu bewirtschaftenden Gebiete,
— für die erforderliche Landreserve zur Erleichterung der Einsprachenerledigung gegen die Neuzuteilung,

und endlich:

— für die Landausscheidung an das Gemeinwesen zum Zwecke der Orts-, Regional- und Landesplanung (Schulhaus- und Sportplätze, Ortsverbindungs- und Durchgangsstrassen, Gewässerkorrektionen, Natur- und Heimatschutzanlagen usw.).

Die Beschaffung des Massenlandes kann soweit möglich durch freihändigen Ankauf erfolgen, sodann durch eine bescheidene Erhöhung des Abzuges für die allgemeinen Anlagen (ergibt nur sehr kleine Flächen, im Gegensatz beispielsweise zum Verfahren in Holland oder Deutschland, wo bis zu 5 %, bzw. 7,5 % zusätzlicher Abzug toleriert sind).

Eine weitere Landbeschaffungsmöglichkeit besteht in allen Fällen, wo mit der Zusammenlegung die Entwässerungen verbunden sind, also bei der Gesamtmelioration durch das sogenannte «Mehrwertsverfahren». Auf dieses Verfahren wurde bereits 1943 anlässlich eines Vortragskurses an der ETH hingewiesen. Es soll zur gegebenen Zeit an einem andern Ort einlässlich umschrieben werden. In diesem Zusammenhange sei lediglich darauf hingewiesen, dass überall dort, wo entsprechende Entwässerungen zur Ausführung gelangen, namhafte Massenlandflächen gewonnen werden können.

Die Erfahrungen mit dieser Methode — sie wird seit sieben Jahren im Kanton Zürich, zum Teil auch in anderen Kantonen angewendet — sind durchwegs gut. Ohne ihre Zuhilfenahme wäre in vielen Fällen die Arrondierung wesentlich schlechter ausgefallen. Es wären auch bedeutend weniger Siedlungen entstanden. Vor allem aber hätten die Landansprüche des Gemeinwesens für die Zwecke der allgemeinen Planung nur zum Teil oder überhaupt nicht befriedigt werden können. So wäre der Wert der Zusammenlegung auf ein wesentlich bescheideneres Mass herabgesunken.

Die erfolgreiche Anwendung des etwas subtilen Mehrwertverfahrens setzt allerdings voraus, dass der Verfasser des Zuteilungsentwurfes — sei er Ingenieur oder Grundbuchgeometer — neben seinem technischen Können über ein umfassendes landwirtschaftliches, rechtliches, ja sogar psychologisches Rüstzeug verfügt. Wo diese Voraussetzungen aber erfüllt sind und mit entsprechender Erfahrung gepaart werden können, wird die Anwendung dieses Verfahrens wertvolle Grundlagen für eine neuzeitliche Lösung der Zusammenlegungsaufgabe und damit für eine sinnvolle Nutzung unseres karg bemessenen Bodens schaffen.

Man mag den erwähnten Vorkehrungen entgegenhalten, dass sie der Gesetzgebung voraus eilen. Gewiss, aber welche Neuerung hätte nicht diesen Weg beschreiten müssen, um der Sache und dem Menschen dienen zu können. Schliesslich müssen wir uns immer wieder darauf besinnen, dass wir nicht nur dem Recht, sondern auch der Wohlfahrt unseres Volkes verpflichtet sind.