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

**Herausgeber:** Schweizerische Vereinigung für Landesplanung

**Band:** 14 (1957)

**Heft:** 2

**Artikel:** Die Landwirtschaftszonen nach dem aargauischen Gesetzesentwurf zu den bundesrechtlichen Bestimmungen über das landwirtschaftliche Bodenrecht und die Landwirtschaftszonen vom 22. September 1956

**Autor:** Ursprung, Jörg

**DOI:** https://doi.org/10.5169/seals-783698

**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:** 09.07.2025

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

# Die Landwirtschaftszonen nach dem aargauischen Gesetzesentwurf zu den bundesrechtlichen Bestimmungen über das landwirtschaftliche Bodenrecht und die Landwirtschaftszonen

*vom 22. September 1956*

Dr. Jörg Ursprung, Direktionssekretär, Suhr

## *I. Vorbemerkung*

Der durchschnittliche Verlust an wertvollstem Kulturland für Wohn- und Industriebauten, für Flug- und Sportplätze, für Strassen und Kraftwerke usw. wird gegenwärtig in der Schweiz auf rund 2000 ha (20 km²) pro Jahr geschätzt. Man kann annehmen, dass im Kanton Aargau allein rund 10 % davon, also rund 200 ha pro Jahr für eine frühere oder spätere Zweckentfremdung veräussert werden. Ein Ende dieser Entwicklung ist nicht abzusehen.

Durch diesen grossen Bedarf wird der landwirtschaftlich nutzbare Boden immer mehr zur Mangelware, und zwar zu einer unersetzlichen Mangelware; denn die Möglichkeiten, durch Drainagen, Rodungen usw. weiteres Kulturland zu gewinnen, sind bei uns weitgehend ausgeschöpft. Wissenschaft und Praxis versuchen, dem Kulturlandschwund dadurch zu steuern, dass der verbleibende, landwirtschaftliche Boden durch rationelle Bearbeitung intensiver ausgenützt werden kann. Intensivere und rationellere Bodenbearbeitung allein führen aber nicht zum Ziel. Wo viele Menschen auf engem Raum zusammen sein müssen, wo jeder leben will und leben soll, werden gesetzliche Vorschriften nötig, die das Nebeneinanderleben regeln. Eine Gesetzgebung auf dem Gebiet des Bodenrechts muss vor allem einmal anstreben, dass mit dem Boden *haushälterisch umgegangen wird.* Wir müssen zur Scholle Sorge tragen, wenn wir die Grundlagen für unsere Ernährung erhalten, wenn wir insbesondere internationale Verwicklungen, die uns vor Importen aus dem Ausland abschnüren, heil überstehen wollen. Sodann ist dafür zu sorgen, dass ein *tüchtiger Bauernstand bestehen bleibt.* Dies ist nur unter dem Gesichtswinkel der Ernährung allein notwendig. Es ist dies vor allem ein Gebot staatspolitischer Klugheit. Schliesslich ist darnach zu trachten, dass der Boden nicht zu teuer wird. Ihn zu eigen zu haben, soll nicht das Privileg der kapitalkräftigen Bevölkerungsschichten sein. Teure Bodenpreise wirken sich auch auf die Lebenskosten verteuernd aus. Es hat sich nun gezeigt, dass das rapide Ansteigen der Bodenpreise nicht nur eine Folge der grossen Nachfrage war, sondern vor allem auch auf die zum Teil hemmungslose Bodenspekulation zurückzuführen ist.

Im Hinblick auf die oben umschriebene Entwicklung sahen sich der aargauische Grosse Rat und der Regierungsrat veranlasst, dem Volk ein Gesetz zu den bundesrechtlichen Bestimmungen über das landwirtschaftliche Bodenrecht und über die Landwirtschaftszonen vorzulegen. In der Abstimmung vom 18. November 1956 wurde die Vorlage vom Souverän verworfen. Trotz dieses Entscheides ist das Bodenproblem aktuell geblieben, und es gehört nicht nur im Kanton Aargau, sondern auch in der ganzen Schweiz zu einem der brennendsten. Der Entwurf sah in seinem II. Abschnitt die Schaffung von Landwirtschaftszonen vor. Weil damit in gesetzgeberischer Hinsicht Neuland betreten worden wäre, rechtfertigt es sich, das Problem hier zu beleuchten.

## *II. Der Entwurf*

§ 4 des Gesetzesentwurfes hatte folgenden Wortlaut:

§ 4

*Zweck, Folgen, Anmerkung im Grundbuch*

Zur Erhaltung der Landwirtschaft, zur Bekämpfung der Bodenspekulation sowie zur Förderung der Orts- und Regionalplanung kann der Grosse Rat auf Antrag der Einwohnergemeindeversammlung für einzelne Gemeinden Landwirtschaftszonen festlegen. Die beteiligten Grundeigentümer sind anzuhören. Durch öffentliche Auflage ist ihnen Gelegenheit zu geben, ihre Einwendungen geltend zu machen.

In den Landwirtschaftszonen dürfen nur land- und forstwirtschaftliche Bauten erstellt werden. Der Regierungsrat kann aus wichtigen Gründen Ausnahmen bewilligen.

Bei der Ausrichtung von Bodenverbesserungsbeiträgen werden die maximalen Subventionen im Rahmen der geltenden Vorschriften nur ausgerichtet, wenn Landwirtschaftszonen geschaffen werden.

Die Landwirtschaftszonen dürfen sich nicht auf Liegenschaften erstrecken, die voll baureif sind.

Landwirtschaftliche Liegenschaften und Heimwesen können innerhalb oder ausserhalb der Landwirtschaftszonen liegen.

Die Zugehörigkeit zur Landwirtschaftszone ist im Grundbuch anzumerken.

Schon im ersten Satz dieses Paragraphen wird klar gesagt, wem man mit den Landwirtschaftszonen dienen wollte. In erster Linie ging es um die Erhaltung der Landwirtschaft. Weil das Bodenpreisproblem unabdingbar mit der Erhaltung eines gesunden Bauernstandes zusammenhängt, war auch dafür zu sorgen, dass die Bodenpreise nicht durch die Bodenspekulation in die Höhe getrieben werden. Der Regierungsrat führte in seiner Botschaft vom 10. Juni 1955 (S. 17) zu diesen Problemen u. a. folgendes aus:

Die Bodenpreise richten sich nach Angebot und Nachfrage. Es ist ein schwieriges Unterfangen, mit den Mitteln des Rechts entgegen dem Gesetz von Angebot und Nachfrage die Bodenpreise tief halten zu wollen. Aussicht auf Erfolg in der Bekämpfung der Bodenspekulation besteht nur, wenn man versucht, das Uebel an der Wurzel zu packen, d. h. wenn man durch entsprechende Bauverbote auf lange Sicht zum vornherein verhindert, dass bei den Eigentümern von rein landwirtschaftlichen Grundstücken überhaupt die Hoffnung aufkommt, ihr Land werde später einmal baureif. Die Landwirtschaft kann im schweizerischen Mittelland nur erhalten werden, wenn ihr Boden zur Verfügung steht, dessen Preis nicht durch vage, spekulative Ueberlegungen mit Bezug auf eine zukünftige Ueberbaubarkeit in die Höhe getrieben wird. An der Bekämpfung solcher spekulativer Preissteigerungen sind landwirschaftliche und nichtlandwirtschaftliche Kreise in gleichem Masse interessiert. Derartige Landwirtschaftszonen mit generellen Bauverboten bedürfen jedoch einer besonderen gesetzlichen Grundlage (BGE 76, I, 335 betr. Gemeinde Ennetbaden, sowie 76, I, 427). Durch den Entwurf soll deshalb eine gesetzliche Grundlage geschaffen werden.

In einem Industriestaat vermag ein ländliches Bodenrecht seinen Zweck nur zur erfüllen, wenn es auch die nichtlandwirtschaftliche Seite, nämlich die bauliche Entwicklung der Gemeinden und Regionen, überhaupt des ganzen Landes, im Auge behält. Dasselbe trifft sinngemäss auch auf die Orts-, Regional- und Landesplanung zu. Planungen, die einseitig den Bau von Verkehrsverbindungen und die bauliche Einteilung der Ortschaften und Regionen in Wohn- und Industriezonen usw. verfolgen, ohne der Landwirtschaft den nötigen Lebensraum einzuräumen, sind unvollständig und müssen sich, auf die Dauer gesehen, nachteilig auswirken.

Es war somit zweifellos richtig, dass die Landwirtschaftszonen des Entwurfes auch die Förderung der Orts- und Regionalplanung im Auge hatte. Wie sich der Gesetzgeber die Landwirtschaftszonen in der Praxis vorstellte, geht wiederum aus den Botschaften vom 10. Juni 1955 und vom 14. Juli 1956 hervor. Es wird dort angeführt, dass die Landwirtschaftszonen ein taugliches Mittel darstellen, um die Orts- und Regionalplanungen zu fördern, dass sie einer baulich vernünftigen Entwicklung der Gemeinden Vorschub leisten und die wirtschaftlich schädliche Streubauweise verhindern werden. Dabei hatten sie niemals den Sinn, eine gesunde bauliche Entfaltung der Gemeinden zu verhindern oder zu erschweren. Wörtlich wird in der Botschaft vom 10. Juni 1956 folgendes ausgeführt:

...In Zukunft wird deshalb unterschieden werden müssen zwischen

voll baureifem Land,
Liegenschaften in der Uebergangszone,
Liegenschaften in der Landwirtschaftszone.

Die Uebergangszone wird dabei automatisch alles nicht voll baureife Land ausserhalb der Landwirtschaftszone umfassen. Auf landwirtschaftliche Liegenschaften in der Uebergangszone ist das landwirtschaftliche Bodenrecht einschliesslich des Einspruchsverfahrens anwendbar. Dagegen steht dort gleich wie bisher kein generelles kantonales Verbot der Ueberbauung entgegen: die Uebergangszone muss deshalb im Gesetz nicht ausdrücklich erwähnt werden. Einsprachen gegen Verkäufe in der Uebergangszone dürfen nicht erfolgen, wenn der Käufer die Liegenschaft selbst überbauen oder gewerblich oder industriell ausnützen will, sofern die Liegenschaft sich dafür eignet. Die Frage der Eignung zur Ueberbauung im konkreten Einzelfall wird sich nach wie vor nach dem Baupolizeirecht der Gemeinden richten. Nach dem Gemeinderecht entscheidet sich insbesondere, ob die Gemeinde bei Bauvorhaben ausserhalb des überbauten Gemeindegebietes zur Lieferung von Wasser, Gas und Elektrizität sowie zur Ausführung der entsprechenden Kanalisationsarbeiten verpflichtet ist; das Bundesgericht hat im Urteil vom 21. Oktober 1953 in Sachen Richner-Wey und Bärtschi-Richner gegen Gemeinderat Lenzburg und Regierungsrat Aargau es als nicht willkürlich erklärt, wenn eine solche Verpflichtung nicht übernommen wurde, ebenso wurde es als nicht willkürlich erklärt, wenn aus polizeilichen Gründen wegen einer ungenügenden Regelung der Abwasserverhältnisse die Baubewilligung verweigert wurde (BGE 79, I, 230 betr. die Gemeinde Rothrist). Alle diese Fragen der baupolizeilichen Beschränkungen der Ueberbauung werden durch die Einführung von Landwirtschaftszonen weder im Sinne einer Erschwerung noch im Sinne einer Erleichterung berührt; es wird lediglich die Möglichkeit vorgesehen, Landreserven zu schaffen, die von einer Ueberbauung ausgenommen sein sollen.

Bei der Festlegung der Landwirtschaftszonen verliess der Entwurf gut schweizerischen Boden nicht. Die Zonen sollten nicht vom Kanton diktiert, sondern primär von der Einwohnergemeindeversammlung festgelegt werden. Durch öffentliche Auflage war den Betroffenen Gelegenheit zu geben, ihre Einwendungen zu erheben.

Die Landwirtschaftszonen wären durch den Grossen Rat zu sanktionieren gewesen. Es wäre damit eine ähnliche Regelung wie in bezug auf die Gemeindebauvorschriften (§ 104 EG zum ZGB) getroffen worden.

In den letzten Jahren hat es sich gezeigt, dass mit grossen öffentlichen Beiträgen zusammengelegte und für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung erschlossene Grundstücke nicht nur gewinnbringend verkauft, sondern überbaut wurden. Man muss die betrübliche Feststellung machen, dass gewisse Güterregulierungen der Streubauweise Vorschub geleistet haben und damit das Gegenteil dessen bewirkten, was man mit ihnen bezweckt hatte. Der Entwurf sah deshalb vor, dass bei der Ausrichtung von Bodenverbesserungsbeiträgen die maximalen Subventionen im Rahmen der geltenden Vorschriften nur ausgerichtet werden sollten, wenn die Landwirtschaftszonen geschaffen wurden. Damit hätte man es in der Hand gehabt, eine Wiederholung von Fällen, wie sie oben beschrieben wurden, zu vermeiden. Es kann gar keinem Zweifel unterliegen, dass sich der ablehnende Entscheid des Volkes nicht gegen diese Bestimmung gerichtet hat; denn kein objektiv denkender Bürger kann im Ernst eine gesetzliche Massnahme ablehnen, die letzten Endes eine Zweckentfremdung von mit öffentlichen Beiträgen geschaffenen Bodenverbesserungswerken verhindern will. Es wird deshalb bei künftigen Bodenverbesserungen zu prüfen sein, ob nicht durch *Ortsplanungen* die baldige Zweckentfremdung der in die Bodenverbesserung einbezogenen Parzellen verhindert werden kann. (Schluß in nächster Nummer)