

# Einige Erfahrungen bei Regulierungsarbeiten

Autor(en): **Albrecht, H.**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Schweizerische Zeitschrift für Vermessungswesen und Kulturtechnik = Revue technique suisse des mensurations et améliorations foncières**

Band (Jahr): **24 (1926)**

Heft 9

PDF erstellt am: **11.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-189596>

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

angenommen. Sie hören folgende Hauptfächer: Mathematik, Geodäsie, Kataster- und Vermessungsübungen und Rechtslehre. Weitere Fächer mit kleinerer Stundenzahl sind: Urkundenerklärung, physische Geographie, Naturkunde und Buchführung.

Diese Studienzeit wird durch eine mündliche und schriftliche Prüfung abgeschlossen. Kandidaten, welche diese Prüfung mit Erfolg bestanden, werden den Bezirksgeometern als Geometer zugeteilt und erhalten vom Staat eine kleine Besoldung. Sie haben ein zweijähriges Praktikum durchzumachen und zum Abschluß ihrer Ausbildung noch ein Jahr an der Hochschule zu absolvieren. Für dieses Studienjahr ist folgendes Programm festgesetzt:

Landwirtschaftslehre	215	Stunden	und	6	Tage	Uebungen
Bonitierung	130	»	»	10	»	»
Forstwirtschaft	80	»	»	5	»	»
Kulturtechnik	300	»	»	10	»	»
Städtebau	50	»				

Dieser Kurs wird wieder durch eine Prüfung abgeschlossen, womit die Ausbildung des Geometers beendet ist. Er wird nun bei einem Bezirksgeometer weiter beschäftigt und wird bei Bedarf selbst zum Bezirksgeometer ernannt.

Die Ausbildungszeit von der Maturität an dauert also 6 Jahre, wozu noch ein Jahr obligatorischer Militärdienst kommt.

Die ausgebildeten Geometer werden von Zeit zu Zeit zu 14tägigen Studienkursen einberufen, damit sie mit der Entwicklung ihres Berufes Schritt halten.

Die Bezirksgeometer beschäftigen auch Hilfskräfte, doch ist die Ausbildung derselben nicht einheitlich geordnet.

*Malmö*, im März 1926.

*K. Malmberg*, Bezirksgeometer.

---

## **Einige Erfahrungen bei Regulierungsarbeiten.**

### *1. Der Abzug für die gemeinsamen Anlagen.*

Schon bei früheren Felderregulierungen im Kanton Basel-land hat es sich gezeigt, daß es von einzelnen beteiligten Grundeigentümern als ungerecht empfunden wird, wenn für die Er-

stellung der neuen Wege einfach von sämtlichen Parzellen der gleiche prozentuale Abzug gemacht wird. Auf Veranlassung des Kantonsgeometers wurden deshalb diese Abzüge abgestuft und es war bei dieser Abstufung wegleitend: der *Nutzen*, welcher den einzelnen Grundstücken aus der Anlage der neuen Wege und aus der Regulierung überhaupt erwächst.

Für die Felderregulierung II, Reinach, wurde nun vom Schreibenden das auf Seite .. wiedergegebene Schema aufgestellt um die Höhe dieser Abzüge in einheitlicher und detaillierter Weise festsetzen zu können. Das genannte Regulierungsgebiet umfaßt eine Fläche von 240 ha, hievon sind 190 ha ganz ebenes Gelände, in welchem, durch die Nähe der Stadt Basel begünstigt, die Bau- und Bodenspekulation schon stark eingesetzt hat. Der Rest von 50 ha ist hügeliges bis sehr steiles Wiesen- und Rebgebiet. Im gesamten waren zirka 22 km neue Wege zu erstellen.

Zu dem Verteilungsschema ist folgendes zu bemerken. Die ungefähre Form und Lage des *neuen* Grundstückes muß bei der Anwendung dieser Tabelle bereits bekannt sein. Bei den Erhöhungen und Ermäßigungen der Abzüge wurde absichtlich ein sehr großer Spielraum offen gelassen um dem Geometer die Möglichkeit zu belassen, jeden einzelnen Fall etwas individuell zu behandeln. Die Divergenz einzelner Grundstücke wurde nach der Zuteilung dadurch berücksichtigt, daß für das Restdreieck (welches entsteht, wenn man von einer derartigen Parzelle das größtmögliche Parallelogramm abtrennt) ein Minderwert von 10 % eingesetzt wurde. An Hand des Schemas lassen sich Fälle konstruieren, wo statt eines Abzuges sogar ein Zuschlag für Nachteile eintritt, was gegebenenfalls auch an der Ordnung wäre. Bei der Regulierung Reinach bewegten sich die Abzüge zwischen 1 % und 7 %. Die Zusammensetzung des Gesamtabzuges jeder Parzelle wurde in einer Tabelle übersichtlich notiert und mit dem alten Bestand aufgelegt. Die Bestimmungen 14 und 15 des Schemas mußten nicht angewandt werden. Einsprachen gegen diese Abzüge sind von den Beteiligten keine gemacht worden, was wohl am besten beweist, daß die Abstufung im allgemeinen als gerecht anerkannt wurde. Für eine weitere, rein landwirtschaftliche Regulierung von 34 ha in der Gemeinde Seltisberg konnte das Schema wesentlich  
(Textfortsetzung auf Seite 205)

REGULIERUNG II, REINACH.

Verteilungsschema d. prozentualen Abzüge für d. gemeinsamen Anlagen.

<i>Einteilung der alten Grundstücke</i>	<i>Abzug in %</i>
1. Mit zwei öffentlichen Wegen . . . . .	1
2. Mit einem öffentlichen und einem Servitutsweg	1 1/2
3. Mit einem öffentlichen Weg . . . . .	2
4. Mit zwei Servitutswegen . . . . .	3
5. Mit einem Servitutsweg . . . . .	4
6. Ohne Zufahrtsweg . . . . .	5

Diese Ansätze gelten für alle *normalen* Fälle, d. h. Durchschnittsform und Durchschnittslage im alten Zustand; Rechteckform und zwei Wege mit Bekiesung im neuen Zustand.

Nur für *ausgesprochene Abweichungen* von den normalen Fällen treten folgende Erhöhungen und Ermäßigungen der Abzüge ein:

<i>Charakteristik des Spezialfalles</i>	<i>Erhöhung des Abzuges in %</i>
7. Ungünstige Form und Lage des alten Grundstückes . . . . .	1/2—1 1/2
8. Verlegung eines Grundstückes an besonders günstige Lage (Straße) oder Zuteilung von Straßenfront . . . . .	1/2—1
9. Grundstücke, die an drei Wege zu liegen kommen . . . . .	1/2—1
	<i>Ermäßig. des Abzuges in %</i>
10. Grundstücke bei denen nur Grenzregulierungen vorgenommen werden . . . . .	1/2—1
11. Grundstücke, die nur an einen Weg zu liegen kommen . . . . .	1/2—2
12. Wenn von den beiden Zufahrtswegen des neuen Grundstückes der eine oder beides Rasenwege sind . . . . .	1/2—1
13. Ungünstige Form und Lage des neuen Grundstückes . . . . .	1/2—1 1/2
(Die <i>Divergenz</i> kommt hier nicht in Frage, sondern wird nach der Zuteilung in Geld entschädigt.)	
14. Weitere Spezialfälle, oder Fälle wo die Anwendung dieses Schemas zu offensichtlichen Ungleichheiten führen sollte, sind der Vollziehungs-Kommission zur Festsetzung des betr. Abzuges zu unterbreiten.	
15. Je nach dem noch festzusetzenden Landbedarf und je nach dem Ertrag dieses Schemas sind sämtliche Ansätze Nr. 1—6 um den gleichen prozentualen Betrag zu verändern.	

vereinfacht werden, indem die 14 Positionen von Reinach auf 7 vermindert wurden. Die praktische Anwendung zeitigte auch hier das gleich gute Resultat.

## *2. Provisorische Auflage des Zuteilungsentwurfes und definitive Zuteilung.*

Bei der bereits genannten Regulierung Seltisberg hatte ich zum erstenmal Gelegenheit, den Vorschlag betreffend provisorische Planaufgabe zu verwirklichen, den Herr Kantonsgeometer Goßweiler an einer Sektionsversammlung des Geometervereins (*Zeitschrift für Vermessungswesen und Kulturtechnik*, 1924, Seite 59) entwickelt hatte. Das Vorgehen gestaltete sich folgendermaßen:

Nach erfolgter Wunschversammlung wurde bei jedem Grundstück ein provisorischer Flächenabzug von zirka 3 % gemacht und dann auf einem genauen Uebersichtsplan 1:2000 ein Zuteilungsentwurf nach diesen Flächen vermittelt Maßstab und Rechenschieber vorgenommen. Lediglich dieser Entwurfplan wurde dann öffentlich aufgelegt. Da hierfür die gesetzlichen Grundlagen fehlten, mußte dies vom übernehmenden Geometer aus erfolgen. Immerhin hatte sich der Kantonsgeometer in entgegenkommender Weise bereit erklärt, allfällige Einsprachen zu überprüfen und zuhanden des Geometers seinerseits, aber ausdrücklich ohne Präjudiz für spätere Regierungsratsentscheide, seine Meinung zu äußern. Während dieser Planaufgabe war es möglich, den Wünschen der Beteiligten soweit zu entsprechen, daß die festgesetzte Einsprachefrist unbenützt verstrich.

Der Zuteilungsentwurf wurde nunmehr von diesem Uebersichtsplan auf die eigentlichen Zuteilungspläne übertragen. Die so erhaltenen Parzellen wurden direkt als „Elemente“ behandelt und demnach ihre Flächen und Werte ermittelt, worauf dann die definitive Zuteilung erfolgen konnte. Da hierbei besonders aus Rücksicht auf die vielen Bäume zum vorneherein davon abgesehen werden mußte, den einzelnen Beteiligten den genauen Wertanspruch zuzuteilen, so konnten in mehr als neun Zehntel der Fälle diese Elementegrenzen gleich als definitive Grenzen belassen werden. Dadurch wurde die Elementeberechnung zur Berechnung der Bonitätsabschnitte, und es war nur mehr die definitive Flächenrechnung der neuen Grundstücke zu machen.

Wie vorauszusehen war, ging dann auch die definitive Planaufgabe der Neuzuteilung vorüber ohne daß eine Einsprache erfolgte.

Bei der Regulierung Seltisberg wurde auch auf dem Felde der neue Bestand provisorisch abgesteckt, wodurch es möglich war, den Neuantritt ohne Rücksicht auf den Stand der Bauarbeiten oder der Vermarkung auf *den* Zeitpunkt festzusetzen, der für die Landwirtschaft am günstigsten war.

Obwohl nicht zum eigentlichen Thema gehörend, mag hier noch eine kleine Episode Erwähnung finden, die zeigt, daß der Baselbieter-Bauer gegebenenfalls seinem Appenzellerkollegen punkto Mutterwitz ebenbürtig ist. Zur obgenannten Absteckung wurden gehobelte Dachlattenpfähle verwendet, auf welchen die Namen der neuen Eigentümer angeschrieben wurden. Den Ausschuß dieser Pfähle sparten wir für das Grundstück des Lieferanten und schrieben darauf: „Schlecht gehobelt“. Als ich nach einiger Zeit wieder dort zu tun hatte war meine Bemerkung ersetzt durch die neue Inschrift: „Schlecht zugeteilt“.

### 3. *Absteckung und Grundbuchvermessung.*

Sowohl bei Reinach wie auch bei Seltisberg erfolgten diese Arbeiten im Sinne der Anleitung, wie sie enthalten ist in dem Referat von Herrn Vermessungsinspektor Baltensperger: „Die vermessungstechnischen Arbeiten bei Güterzusammenlegungen und ihre Verwendung für die Grundbuchvermessungen.“ (Zeitschrift für Vermessungswesen und Kulturtechnik, 1919, Seite 205/249.)

An Hand des genehmigten Wegnetzentwurfes wurde eine Weggrenze auf dem Terrain definitiv verpflockt. In dieser Weggrenze wurden die Polygonpunkte gewählt und instruktionsgemäß mit Steinen, oder wo diese durch den Wegbau gefährdet schienen, mit soliden Pfählen versichert. Hierauf wurden nicht nur die Polygonseiten, sondern auch die sämtlichen übrigen Strecken der verpflockten Weggrenze gemessen. Aus diesen Maßen konnte dann auf dem Plan auch die gegenüberliegende Wegseite rasch auf einige Zentimeter genau ermittelt werden, durch Konstruktion der Differenz im Maßstab 1:100. Die auf dem Zuteilungsplan abgegriffenen, neuen Grundstückbreiten wurden auf diese gemessenen oder errechneten Weglängen ausgeglichen und hernach unverändert beibehalten bei der

definitiven Flächenberechnung der Regulierung, in den Absteckungs- und zugleich Aufnahmeandrissen und bei der Flächenberechnung der Grundbuchvermessung. Dadurch wurde erreicht, daß bei der Absteckung der neuen Grundstücke die auftretenden Differenzen innerhalb der zulässigen Toleranz blieben und daß auch die obgenannten beiden Flächenberechnungen sehr gut miteinander übereinstimmten. Dies ist ja unbedingt erforderlich, weil die erste Flächenberechnung gemäß unserer Vertragsvorschrift für die Grundbuchvermessung unverändert beibehalten werden muß. Mit dieser Vorschrift habe ich mich allerdings nicht recht befreunden können. Die definitive, für alle Zukunft gültige Katasterfläche ist denn doch ein so wichtiger Faktor, daß ich der Meinung bin, die geringen Mehrkosten wären zu verantworten, die dadurch entstehen, daß das Mittel aus den beiden Berechnungen als Katastermaß gewählt und bei jeder Parzelle, entsprechend einem mittleren Bonitätswert, eine Korrektur des Zuteilungswertes angebracht wird.

#### 4. Kostenverteilung.

Ueber diesen Punkt bestimmt das basellandschaftliche Felderregulierungsgesetz in § 22: „Die Kosten einer Felderregulierung erliegen auf den in dieselbe fallenden Grundstücken.“ Die nur allgemein gehaltene Fassung dieses Paragraphen erlaubt es, eine Kostenverteilung nach dem *Nutzen* vorzunehmen. Da dieser schon beim prozentualen Abzug für die gemeinsamen Anlagen festgesetzt wurde, so lag es nahe, jene Verhältniszahlen auch für die Kostenverteilung zu verwenden. Das geschah auf folgende Weise.

In einer Tabelle wurde für jeden Beteiligten sein Gesamt- abzug für die Wege notiert und dieser Wert dann noch vermehrt oder vermindert um den Betrag von 2 % einer allfälligen Mehr- oder Minderzuteilung gegenüber dem Anspruch. (Diese Korrektur ist nötig, damit die Belastung entsprechend dem *Mittel* zwischen dem alten und neuen Bestand erfolgt. Die 2 % wurden gewählt als die Hälfte des durchschnittlichen Abzuges von zirka 4 %.) Die Summe aller dieser Werte verglichen mit der zu verteilenden Kostensumme ergab dann den Faktor, mit dem der korrigierte Gesamtabzug jedes Beteiligten zu multiplizieren war, um die einzelnen Kostenanteile zu erhalten.

Dieses Verfahren ist in der Praxis sehr einfach und liefert automatisch die Kostenverteilung nach dem Nutzen, vorausgesetzt, daß die Ansätze des Verteilungsschemas der prozentualen Abzüge für die gemeinsamen Anlagen richtig abgestuft sind. Aber auch wenn dies nicht genau der Fall ist, so werden mit diesem Verteilungsmodus immerhin offensichtliche Ungerechtigkeiten vermieden, und allein schon die Umstände, daß die Kostenanteile überhaupt abgestuft werden und die Verteilung der Belastungen nach einem bestimmten, klaren Schema erfolgt, werden dazu beitragen, daß die Grundeigentümer die Höhe ihrer Kostenanteile als gerecht anerkennen.

*H. Albrecht, Liestal.*

## **Auszug aus dem Bericht des Bundesrates über seine Geschäftsführung im Jahre 1925 betreffend das Grundbuch- und Vermessungswesen.**

### *1. Grundbuchwesen.*

*a) Kreisschreiben.* Durch Kreisschreiben vom 27. März und 7. Dezember 1925 haben wir die in dem Kreisschreiben vom 12. September 1924 angesetzte Frist zur Anmerkung der in den Wasserrechtskonzessionen vorgesehenen Heimfallsrechte im Grundbuche zunächst bis Ende 1925 und sodann bis Ende 1926 erstreckt, da in einzelnen Kantonen die erforderlichen Erhebungen mehr Zeit in Anspruch nahmen, als vorauszusehen war. Dem Kanton Bern haben wir die Bewilligung erteilt, bei denjenigen Wasserwerken, auf welche Art. 11 des bernischen Gesetzes betreffend die Nutzbarmachung der Wasserkräfte vom 26. Mai 1907 anwendbar ist, von der Anmerkung Umgang zu nehmen, indem hinsichtlich dieser Werke die Gründe nicht zutreffen, welche uns zum Erlasse des Kreisschreibens vom 12. September 1924 bewogen hatten.

*b) Einführung des eidgenössischen Grundbuches.* Die Anlage des eidgenössischen Grundbuches schreitet, wenn auch sehr langsam, vorwärts. In allen Kantonen, die anerkannte Vermessungen besitzen, wird an der Bereinigung der dinglichen Rechte gearbeitet. Ein Kanton war noch im Rückstand; doch dürfte auch hier die Bereinigung demnächst in Angriff genommen werden, indem ein ausgearbeiteter Entwurf zu einer