Zeitschrift: Schweizerische Zeitschrift für Vermessung, Kulturtechnik und Photogrammetrie = Revue technique suisse des mensurations, du génie rural et de la photogrammétrie

Herausgeber: Schweizerischer Verein für Vermessungswesen und Kulturtechnik = Société suisse de la mensuration et du génie rural

Band: 56 (1958)

Heft: 5

Artikel: Eine gute Bauordnung macht sich bezahlt

Autor: Walser, Oscar

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-214377

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: 16.07.2025

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

initiative ausgedacht und inszeniert. Rechtlich ist sie ein Monstrum, das nicht ernst zu nehmen ist. Anders steht es beim Referendum, zumal hiefür kein Ständemehr nötig ist und die Neinsager gegen die Vertragsgenehmigung wirken. Deshalb fällt der Entscheid über die Art der Spölnutzung im Referendumsverfahren. Die Verantwortung für die unsinnigen Wirkungen einer Ablehnung des Staatsvertrages trifft die Referendumskreise, welche die Masse der Stimmbürger mit allen Mitteln, außer jenen der Vernunft, zu einem Nein zu bewegen versuchen.

Der Weg der Vernunft ist ein anderer. Er führt über die Verständigung zu einer Schonung des Spöltales und einer Erweiterung des Parkes. Beides bietet Graubünden an. Es ist mit dem Projekt 1957 (Lösung Ova Spin) einverstanden. Die Gemeinde Schuls stellt die wertvolle S-charl-Reservation, die auf 1962 kündbar ist, weiterhin für Parkzwecke zur Verfügung. Die Gemeinde Scanfs ermöglicht dem Park eine wertvolle Erweiterung im überaus wildreichen und leicht zugänglichen Val Trupchum. Zernez ist bereit, die Alp Buffalora oder Ivraina abzugeben. Der Kanton unterstützt ein solches Entgegenkommen (das bei Ablehnung des Staatsvertrages natürlich hinfällig würde).

In Unfrieden und durch Zwang ist für den Park nichts erreichbar außer Groll. Sollten wider Erwarten Unvernunft und Rücksichtslosigkeit Oberwasser erhalten, dann verlieren alle: der Parkfreund, die Gemeinden, der Kanton und das Land. Dies gilt es zu verhüten.»

Dürfen wir damit mithelfen, die Verantwortung dafür zu übernehmen, daß der wirtschaftliche Niedergang des Engadins unaufhaltsam fortschreitet?

Eine gute Bauordnung macht sich bezahlt

In den vergangenen Jahren der Hochkonjunktur sind in städtebaulicher und landesplanerischer Hinsicht so viele unwiderrufliche Sünden begangen worden, daß es eine wahre Freude ist, eine Gemeinde zu finden, welche in dieser Beziehung von Anfang an grundlegende andere Wege ging.

Wenn man Zürich auf einer der südwestlichen Ausfallrouten verläßt, die ins Reppisch- und schließlich ins Reußtal hinüberführen, durchquert man das Gebiet der Gemeinde Uitikon. Die Durchgangsstraße führt dem Südhang des Ütlibergs entlang. Linker Hand erheben sich die baumbestandenen Kuppen dieses beliebten Zürcher Ausflugsberges, und beidseits der Straße liegen in gepflegten Gärten neue Siedlungen von Einfamilienhäusern im Wechsel mit fruchtbaren Äckern und Wiesen. In einiger Entfernung erkennt man inmitten von Baumgärten einen Dorfkern mit schönen alten Bauernhäusern.

Obschon keine eigentliche Planung mit uniformen Häuserzeilen und

rechtwinklig angelegten Straßen sichtbar wird, fühlt man doch eine ordnende Hand. Diese Siedlung ist so weit entfernt von den öden Kasernenquartieren, welche in den vergangenen Jahren rund um Zürich entstanden sind, daß es sich wohl lohnt, dieser ungewöhnlichen Entwicklung etwas nachzuspüren.

«Uitikon hat eine ebenso harmlose historische Entwicklung hinter sich wie Dutzende anderer Gemeinden im Kanton Zürich auch», erklärt uns Gemeindeschreiber Bühler in der guteingerichteten Gemeindekanzlei Uitikon. «Von 1900 bis 1930 ist die Einwohnerzahl von 332 auf 536 Einwohner angestiegen, also keine überwältigende Entwicklung. Im Jahre 1933 zeigte sich erstmals ein gewisses Interesse für Bauplätze, und im folgenden Jahr wurden bereits einige Einfamilienhäuser gebaut. Dies war für die Behörden der bisher rein bäuerlichen Gemeinde das Signal.

Man befaßte sich mit der Frage einer Bauordnung, dem Erlaß von Baulinien und so weiter. Schon war man im Begriff, eine fixfertige Allerweltsbauordnung zu übernehmen, wie solche bereits in anderen Gemeinden eingeführt worden waren. Dank dem Weitblick eines Architekten und des Gemeindepräsidenten drang dann die Überzeugung durch, daß für die bevorzugte Wohnlage am Südhang des Ütlibergs etwas anderes am Platze sei: am 25. Januar 1935 wurde von der Gemeindeversammlung eine Bauordnung genehmigt, die nur ein- oder zweigeschossige Häuser mit maximal zwei Wohnungen bei einer baulichen Ausnützung von nur 20 Prozent der Grundstückfläche für das ganze Gemeindegebiet vorsah.» «Selbst angesehene Politiker und Verwaltungsfachleute betrachteten diese Bauordnung als etwas ganz Ausgefallenes», erinnert sich Gemeindeschreiber Bühler lächelnd; «eine derart extensive Nutzung des Baulandes war damals einmalig. Sie hat sich auch bis heute ausgewirkt. Für die Bodenspekulation im Sinne einer hohen Zinsrendite fehlte in unserer Gemeinde praktisch jeder Anreiz!»

«Wie es uns gelang, diese Bauordnung den Grundbesitzern schmackhaft zu machen? Nun, es kam uns zugute, daß um die Jahrhundertwende gerade am Dorfeingang zwei Bauten errichtet worden waren, die in ihrer recht unerfreulichen Art einen glänzenden Anschauungsunterricht für Beispiele gaben, wie sie nicht sein sollten. Und dann ist die Einwohnerschaft bereits vor der entscheidenden Gemeindeversammlung mit Vorträgen und Lichtbildern aufgeklärt worden.

Zehn Jahre lang machten wir nun unsere Erfahrungen. 1944 kam die große Revision, mit der die Bauordnung den neuen planerischen Erkenntnissen angepaßt wurde. In einem ersten Arbeitsgang machten wir Inventar aller bestehenden Bauten und Einrichtungen sowie der kommenden Bedürfnisse. Auf dieser Grundlage wurde der Entwicklungsplan, das Wunschbild, wie die Gemeinde werden sollte, ausgearbeitet. Man schritt zu wichtigen Differenzierungen, indem man eine Landwirtschaftszone, Wohnzonen und zwei Ortskerne ausschied sowie eine Zone für öffentliche Anlagen, und stellte sodann einen Etappenplan auf. In diesem Baufahrplan wurde festgelegt, in welcher Reihenfolge die Baugebiete zur Über-

bauung freigegeben werden sollten, das heißt die Erschließung durchgeführt wird.

Am 13. Oktober 1945 wurde auch diese neue, revidierte Bauordnung, welche nach wie vor an der extensiven Baulandnutzung mit Ein- oder Zweifamilienhäusern festhielt, von der Gemeinde genehmigt. Gegen die Landwirtschaftszone gab es allerdings einen Rekurs von auswärts wohnenden Landbesitzern. Diese Beschwerde ging bis vor Bundesgericht. Sein Entscheid erlangte – leider – eine gewisse Berühmtheit. Er stellte nämlich fest, daß im Kanton Zürich die gesetzliche Grundlage für eine Landwirtschaftszone fehlte!

Trotzdem vermochte dieser Entscheid unsere angestrebten Ziele nicht umzustürzen. Es gelang der Gemeinde, das umstrittene Gebiet der Rekurrenten freihändig zu erwerben. Für die eigene Bauersame wurde rechtzeitig (1942) in der Landwirtschaftszone eine mit Meliorationen verbundene Güterzusammenlegung durchgeführt. Auf diese Weise konnten die Landwirte einzelne Bauparzellen verkaufen, ohne daß ihre bäuerliche Existenz gefährdet wurde.

Seit 1941 ist die Zahl der Einwohner von 736 auf 1453, die Zahl der Häuser von 126 auf 307 angestiegen, ohne daß ein einziger Bauer wegen der Bautätigkeit oder des Landverkaufs seine bäuerliche Existenz aufgeben mußte! Dies war vor allem möglich, weil den Bauern gleichzeitig mit der Bauordnung durch die Melioration und Güterzusammenlegung eine neue, gesunde Betriebsgrundlage gegeben wurde. In der Tat können wir uns kaum eine Planung vorstellen, die organischer und mit mehr Rücksicht auf alle Bedürfnisse, ausgenommen diejenigen der Spekulation, durchgeführt worden wäre.

Die Folgen sehen wir beim Gang durch die Gemeinde greifbar vor uns. Kein Architekt und kein Bauherr wurde in ein Schema gezwungen, und trotzdem blieb das Ordnungsprinzip gewahrt. «Noch wichtiger ist die Festigung der inneren Struktur unseres Dorfes», gibt Gemeindeschreiber Bühler zu bedenken; «da, wie gesagt, für die Spekulation der Anreiz fehlte, nahm die Entwicklung einen ruhigen, steten Fortgang, ohne hektische Sprünge. Infolge des etappenweisen Vorgehens gab es keine großen Schwierigkeiten mit der Erschließung, die in der Regel mit den Grundstückgewinnsteuern und dem langsam höher werdenden Steuerertrag bestritten werden konnte. Kürzlich bauten wir ein neues Schulhaus, und in nächster Zeit werden wir auch eine eigene Sekundarschule erhalten. Durch das Fehlen von großen Mietsblöcken haben wir ausschließlich Zuzüger aus den Kreisen des Mittelstandes, welche natürlich über ein gewisses Einkommen verfügen. Andererseits haben wir ein großes Risiko auf uns genommen und auf eine Industriezone verzichtet. Es sind nur kleingewerbliche Betriebe zugelassen. Eine solche Industriezone müßte in einer Gemeinde mit weniger bevorzugter Wohnlage den Steuerausfall höherer Einkommen kompensieren.

Die Finanzlage der Gemeinde gab der Planung jedenfalls eindeutig recht. Seit 1941 benötigt sie keinen Finanzausgleich des Kantons mehr, und heute hat Uitikon unter den 171 Gemeinden des Kantons Zürich

nach Zollikon und Küsnacht den drittniedrigsten Steuerfuß. Das versteuerte Einkommen ist seit 1930 von rund einer halben Million auf nahezu sieben Millionen gestiegen, das versteuerte Vermögen von nicht ganz zwei auf nahezu dreißig Millionen!»

So entrollt sich uns das Bild einer Gemeinde, die dank einer glücklichen Planung fest auf eigenen Füßen steht. Als allgemeine Erkenntnis ist dabei nicht so wichtig, daß sie ein Bauverbot für Mehrfamilienhäuser aussprach. Ebenso hätte ihr ein geschickt gewähltes Industriegebiet mit den zugehörigen Arbeiterwohnvierteln zu Wohlstand verhelfen können. Der Sinn der Planung ist in erster Linie, daß die Vorzüge, welche die natürlichen Verhältnisse bieten, in wohlverstandener demokratischer Freiheit zum Gedeihen der Allgemeinheit nutzbar gemacht und nicht verschleudert werden, wie dies heute leider oft der Fall ist.

Oscar Walser, V.L.P.

L'industrie et l'aménagement de notre territoire

Un des aspects importants de l'aménagement du territoire suisse est celui de l'implantation industrielle. Celle-ci, en effet, menée jusqu'ici sans plan directeur, a conduit au développement intense de certaines régions très industrialisées et, en contre-partie, au dépeuplement progressif de régions peu favorisées. Par conséquent, la répartition des populations tend à se déséquilibrer ce qui, à la longue, risque de mettre en danger notre petit pays.

C'est pourquoi, il y a quelque temps, l'Association suisse pour le plan d'aménagement national a organisé une rencontre d'industriels et de spécialistes de l'aménagement du territoire, rencontre qui avait pour but l'étude en commun de ce problème. Les débats ont mis en évidence le fait que la démocratie, elle aussi, a besoin d'aménager son territoire selon un plan rigoureux si elle veut respecter la liberté individuelle sans compromettre les intérêts de la collectivité.

La ville de Lucerne offrait un exemple type du problème étudié. En effet, ville de tourisme, elle s'est longtemps efforcée de maintenir ce caractère, évitant que l'industrie ne s'établisse sur son domaine. Toutefois, au moment de la crise hôtelière, elle dut renoncer à une attitude aussi intransigeante. Et c'est pourquoi, depuis on a pu voir dans ses faubourgs quelques usines et, en particulier, celles de l'entreprise Schindler. Or, disposant d'un espace restreint, cette dernière ne pouvait se développer comme elle l'aurait voulu. Aussi envisagea-t-elle de transplanter son exploitation dans une région plus favorable. Aussitôt, la municipalité lucernoise fit tout ce qui était en son pouvoir pour la retenir, lui offrant en particulier un vaste terrain. Mais des spécialistes de l'aménagement s'opposèrent à cette résolution, car ils craignaient de voir disparaître un espace qui, en raison des limites étroites de la ville, devait à tout prix être réservé à la communauté. Il apparut d'ailleurs par la suite que la