

# Die Behandlung von Bauland bei Güterzusammenlegungen

Autor(en): [s.n.]

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): **56 (1958)**

Heft 7

PDF erstellt am: **06.08.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-214387>

## **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.

## **Die Behandlung von Bauland bei Güter- zusammenlegungen**

*Bn.* Das Bundesgericht hatte sich vor einigen Monaten mit einer grundsätzlichen Frage der Baulandbehandlung bei Güterzusammenlegungen zu befassen.

In der Gemeinde Therwil BL wurde im Jahre 1951 eine Güterzusammenlegung beschlossen, an der über zweihundert Landeigentümer beteiligt waren. Ein Grundeigentümer H. erhielt bei der Neuzuteilung des Bodens nach seiner Auffassung nicht gleichwertiges Areal und fühlte sich dadurch geschädigt.

Die Differenzen zwischen der Vollzugskommission der Güterzusammenlegung und dem Eigentümer H. entstanden vor allem wegen einer Parzelle im sogenannten Mühleboden, die Bauland darstellte und für die H. Ersatzland außerhalb des Baugebietes zugewiesen erhielt. Gegen diese Neuzuteilung wandte sich H. – nachdem er von der Vollzugskommission und den kantonalen Instanzen abgewiesen worden war – mit einer staatsrechtlichen Beschwerde an das Bundesgericht. Er machte geltend, die Zuteilung sei willkürlich und verstoße gegen das Gebot der rechtsgleichen Behandlung. Es gehe nicht an, ihm an Stelle einer bisher im Baugebiet gelegenen Parzelle eine solche außerhalb des Baugebietes zuzuteilen.

In der Urteilsbegründung des Bundesgerichtes wurde in erster Linie ausgeführt, daß die Beschwerde des H. insofern unbegründet ist, als ihr der Sinn zukommen sollte, es hätte dem Beschwerdeführer der Altbesitz wieder zugeteilt werden müssen. Nach allgemeinen Grundsätzen hat kein Grundeigentümer Anspruch darauf, daß ihm in der Güterzusammenlegung eine oder mehrere Parzellen, die ihm besonders wertvoll waren, wiederum zugewiesen werden. Er kann auch nicht verlangen, daß ihm bei der Neuzuteilung gleich viel Fläche zugewiesen wird, als er eingeworfen hat. Verlangen kann er aber, daß ihm ein dem Wert der eingeworfenen Parzellen entsprechender Grundbesitz zugeteilt werde.

Das basellandschaftliche Gesetz über die Feldregulierung dient der Förderung der Landwirtschaft; es erleichtert die bäuerliche Bodennutzung. Aus der Bestimmung, daß auch Baugrundstücke in ein Regulierungsverfahren einbezogen werden können, folgt aber nicht, daß ihr Nutzungscharakter unberücksichtigt bleiben darf, der Austausch mit irgendeinem andern, rein landwirtschaftlichen, nicht überbaubaren Grundstück zulässig wäre. Im Baugebiet gelegene Grundstücke haben einen anderen Verkehrswert als landwirtschaftliche Parzellen, auch wenn im Zusammenlegungsverfahren ihr Tauschwert berücksichtigt wird.

Nach § 9 des kantonalen Feldregulierungsgesetzes, wonach jeder Eigentümer, soweit möglich, Ersatz von Grundstücken gleicher Gattung erhalten soll, gilt auch hier. Die in der Bauzone gelegenen, zur Überbauung bestimmten Parzellen und Grundstücke, die voraussichtlich auf lange Zeit rein landwirtschaftlich genutzt werden, sind nicht von gleicher Gattung, was ihre Bewertung anbetrifft. Sie sind daher nicht gleich zu behandeln. Wenn sich im Regulierungsgebiet genügend Bauland be-

findet, so muß dem Eigentümer für das weggenommene ein anderes Baugrundstück zugewiesen werden. Das ist nun hier nicht geschehen. Der Regierungsrat glaubt zwar, daß die neue Parzelle wegen ihrer unmittelbaren Nähe zum Altbesitz ebensogut als Bauland angesprochen werden kann wie die alte Parzelle. Er übersieht dabei aber, daß die Gemeinde nicht verpflichtet ist, die neue Parzelle in den Bebauungsplan einzubeziehen, und ignoriert die Tatsache, daß der Verkauf einer nicht überbaubaren Parzelle bei weitem nicht den Ertrag abwirft wie der Verkauf einer Bauparzelle.

Nach den Vernehmlassungen des Regierungsrates wäre es möglich gewesen, dem Beschwerdeführer eine Parzelle in der Bauzone zuzuteilen. Unter diesen Umständen hat die erfolgte Landzuweisung außerhalb der Bauzone keinen Bestand. Die Beschwerde des H. wurde insofern gutgeheißen, als ihm für seine alte Bauparzelle im Mühleboden eine Parzelle im Baugebiet zuzuteilen ist.

## L'anarchie helvétique

*ASPAN.* Il y a quelque temps, deux étudiants de l'Ecole d'architecture de Genève, MM. Chatelain et Schmitt, présentaient, dans le cadre de l'Université, une conférence sur «les normes juridiques relatives à la construction en Suisse». Déclarant que l'urbanisme est directement lié à l'autorité, ils prétendaient qu'il était important d'examiner les lois suisses en regard des réalisations qu'elles permettent.

Il est sans doute significatif de voir de jeunes architectes étudier un problème comme celui-là; c'est qu'il apparaît aujourd'hui non seulement nouveau dans son esprit (les lois n'étant plus considérées uniquement comme des contraintes inutiles), mais d'une importance primordiale – et sans cesse accrue – pour toute réalisation de l'urbanisme. C'est pourquoi aussi l'Association suisse pour le plan d'aménagement national se préoccupe depuis des années des incidences juridiques propres à presque tous les problèmes d'aménagement. Une commission de spécialistes se prépare à diffuser très prochainement un document sur «les bases juridiques des plans d'aménagement en droit suisse» qui a pour but d'éclairer les autorités cantonales et communales, et tous les spécialistes de l'urbanisme, sur les questions juridiques que pose l'élaboration des règlements et plans d'aménagement.

N'oublions pas que, sur notre territoire exigu (environ 41295 km<sup>2</sup> dont 33000 utilisables) la population ne cesse d'augmenter. De 2393740 habitants en 1850, elle est passée à 4714992 habitants en 1950. On comptait, il y a cent ans, 58 habitants pour 1 km<sup>2</sup>, on en compte aujourd'hui 114 ou, plus exactement, 143, car l'on ne peut tenir compte que de la surface utilisable. D'autre part, les villes se sont développées de façon considérable. 34% des habitants sont, de nos jours, des citadins et, en un siècle, le nombre des villes de plus de 10000 habitants est passé de 8 à 42.