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: 63 (1965)

Heft: 8

Artikel: Güterzusammenlegung und Regionalplanung im Kanton Zürich

Autor: Weidmann, T.

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-220006

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: 11.07.2025

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

Güterzusammenlegung und Regionalplanung im Kanton Zürich

Von Dipl. Ing. Th. Weidmann,
Vorsteher des Meliorations- und Vermessungsamtes des Kantons Zürich

Vorbemerkung

Die Industrialisierung im Kanton Zürich beschränkte sich vorerst auf die Umwandlung der ehemaligen Stadtrand-Bauerndörfer zu Wohnvororten; sie erfaßte jedoch in den letzten Jahren darüber hinaus beinahe alle Dörfer in unserem Kanton.

In der Folge entwickelte sich die Güterzusammenlegung mit rein landwirtschaftlicher Problemstellung zur umfassenden Koordinationsmaßnahme unter Mitberücksichtigung der baulichen Entwicklungsaufgaben in unseren ländlichen Gemeinden.

Wie steht es heute mit den Rechtsgrundlagen?

Bund und Kanton haben in ihrer neuen Landwirtschaftsgesetzgebung einige Rechtsgrundlagen für die an die Entwicklung angepaßte Durchführung der Güterzusammenlegung, wenn auch unterschiedlich, geschaffen.

Bundesgesetz

Im Bundesgesetz über die Förderung der Landwirtschaft und zur Erhaltung des Bauernstandes vom Jahre 1951 und in der Vollziehungsverordnung ist die angemessene Rücksichtnahme auf die Belange der Orts-, Regional- und Landesplanung vorgeschrieben.

Kantonales Recht und Praxis

Verwaltungsinterner Planungsausschuß

Durch Beschluß des Regierungsrates wurde auf Anfang 1962 der verwaltungsinterne Planungsausschuß geschaffen. Diese Planungskoordinationsstelle erlaubt, auf kantonaler Ebene die verschiedenen regionalen und ortsplanerischen Interessen aufeinander abzustimmen und vermag auch bei der Durchführung der Güterzusammenlegung wesentlich zur zeitlichen Koordination beizutragen. Die vorgängige Abklärung und Bereinigung der Probleme der Durchgangs- und Ortsverbindungsstraßen, der Gewässerkorrektionen, der Ortsplanung und nicht zuletzt der Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes sind grundlegende Voraussetzung für eine optimale und dauerhafte landwirtschaftliche Güterzusammenlegung.

Kantonales Landwirtschaftsgesetz

Das neue, am 4. Dezember 1963 in Kraft gesetzte Landwirtschaftsgesetz und die zugeordnete Vollziehungsverordnung vom 1. Oktober 1964 enthalten weitere wichtige und notwendige Bestimmungen, um den ver-

änderten Verhältnissen bei der sich vollziehenden Strukturwandlung unserer ehemaligen Bauerndörfer gerecht zu werden.

Die Eigentumszusammensetzung zeigt, daß überall in unseren zürcherischen Landgemeinden die ihren Boden selbst bewirtschaftenden Bauern eine kleine, oft verschwindend kleine Stimmenzahl besitzen. Trotzdem zur Durchführung der Güterzusammenlegung schon die zustimmende Mehrheit der beteiligten Fläche allein genügt, müssen gesetzliche Zusicherungen dahingehend gegeben sein, daß bei der Zusammenlegung neben der landwirtschaftlichen Zielsetzung auch die übrigen vielgestaltigen Interessen aller Grundeigentümer, insbesondere von Bauland, *gleichwertig* mitberücksichtigt werden. Ohne eine solche sichernde Regelung würden meines Erachtens im Kanton Zürich keine Güterzusammenlegungen mehr beschlossen, da die *Angst* vor materiellen Verlusten bei einem Eigentumswechsel auf der Basis von landwirtschaftlichen Werten viel zu groß ist, selbst bei den Bauern.

Die entscheidende Bestimmung geht dahin, daß spätestens gleichzeitig, also zeitlich mit der Güterzusammenlegung, die Ortsplanung durchzuführen ist. Mit dem Zonenplan wird, mindestens für eine genügende Zeitspanne, das als Bauland zu behandelnde Gebiet vom übrigen, landwirtschaftlich zu behandelnden Gebiet rechtlich eindeutig abgegrenzt.

Für die Zusammenlegung gilt zudem der Grundsatz, daß kein Beteiligter gegen seinen Willen aus oder in die Bauzonen zugeteilt werden kann.

Die Durchführung der Gesamtmelioration in der Gemeinde Rafz erfolgte bereits nach den neuen im Landwirtschaftsgesetz verankerten Grundsätzen.

Im Dorfkerngebiet waren keine landwirtschaftlichen Verbesserungen mehr möglich, beziehungsweise nötig; diese Gebiete wurden durch Schaffung eines inneren Perimeters nicht in das Verfahren einbezogen.

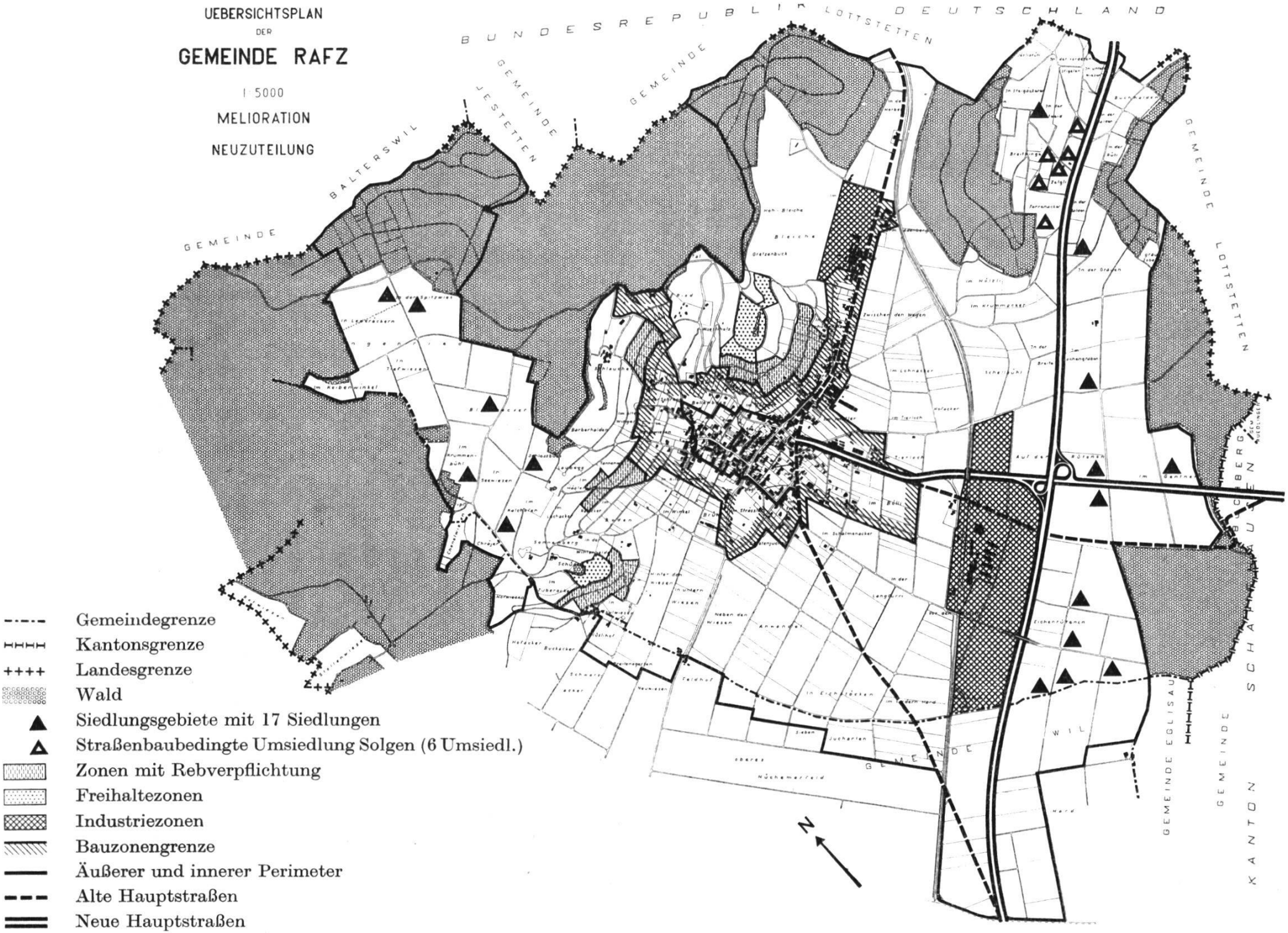
Der äußere Perimeter deckt sich nicht in allen Teilen mit der Gemeindegrenze. Er erfaßt vielmehr nach den Gesichtspunkten der Eigentumszugehörigkeit alle Grundstücke, die von Rafz aus bewirtschaftet wurden.

Der mittlere Perimeter umfaßt die mit dem Zonenplan eingezonten Gebiete. Innerhalb dieser Zone wird die Neuzuteilung nach Fläche und nicht nach landwirtschaftlichem Bonitierungswert vorgenommen. Grundeigentümer können somit wieder gleichviel Land im neuen Bestand beanspruchen wie sie bereits besaßen und dürfen gegen ihren Willen nicht außerhalb der Zone zugeteilt werden.

Sofern im Zonengebiet keine oder nur untergeordnete landwirtschaftliche Interessen ausgewiesen sind, rechtfertigt sich, die Bauzonengrenze als inneren Perimeter zu wählen.

Das Land für die Umfahrungsstraßen wurde durch einen zusätzlichen Abzug des alten Bestandes von 1,5 % beschafft und den Grundeigentümern zu einem zwischen der Genossenschaft und dem Staat vereinbarten Verkehrswert entschädigt.

165 von den 171 Gemeinden sind heute bereits dem Baugesetz unterstellt, das heißt rund 97 % der Kantonsfläche, hievon 120 Gemein-


UEBERSICHTSPLAN
DER
GEMEINDE RAFZ
1 5000
MELIORATION
NEUZUTEILUNG
BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND
GEMEINDE LOTTSTETTEN
GEMEINDE JESTETTEN
GEMEINDE BALTERSWIL
GEMEINDE LOTTSTETTEN
GEMEINDE EGLISAU
KANTON SCHAFFHAUSEN
N
Gemeindegrenze
Kantonsgrenze
Landesgrenze
Wald
Siedlungsgebiete mit 17 Siedlungen
Straßenbaubedingte Umsiedlung Solgen (6 Umsiedl.)
Zonen mit Rebverpflichtung
Freihaltezonen
Industriezonen
Bauzonengrenze
Äußerer und innerer Perimeter
Alte Hauptstraßen
Neue Hauptstraßen

den freiwillig in den letzten 15 Jahren (Schrift «Regionalplanung» Nr. 1 vom 1. Dezember 1961).

Ferner ermöglicht das neue Landwirtschaftsgesetz die im *öffentlichen Interesse* liegenden Landausscheidungen für Straßen, Schulhäuser usw.; dieser Landbedarf muß jedoch, soweit er nicht im freihändigen Kauf gedeckt werden kann, durch zusätzlichen prozentualen Abzug vom Einlagewert der Beteiligten beschafft werden. Die Eigentümer sind nach dem *Verkehrswert* zu entschädigen.

Landwirtschaftlicher Hochbau

Siedlungswesen

Die erwähnte Strukturwandlung unserer ehemaligen Bauerndörfer zu Wohndörfern fördert den Anreiz zur Aussiedlung der Bauern in die noch verbleibenden ländlichen Bezirke mit den für die Landwirtschaft passenden Umweltsbedingungen.

Das neue Landwirtschaftsgesetz ermöglicht, das landwirtschaftliche Siedlungswesen mit hohen staatlichen Beiträgen zu fördern. An die staatliche Beteiligung sind jedoch öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen geknüpft. Mit dem 30jährigen Zweckentfremdungsverbot (Bund 20 Jahre), verbunden mit der Förderung von Gruppensiedlungen, wird auf sinnvolle Weise die Schaffung von Grünzonen erreicht.

Gebäuderationalisierungen

Nicht alle Landwirte wollen oder können aussiedeln. Das Landwirtschaftsgesetz erlaubt nun auch die Rationalisierung der Gebäulichkeiten der dorfverbleibenden Betriebe. Dies liegt auch im Interesse der Ortsplanung, insbesondere für jene Bauerndörfer, bei denen es sich vom Standpunkt des Heimatschutzes gerade im Industriekanton Zürich rechtfertigt, beziehungsweise es wünschbar ist, sie als echte Bauerndörfer zu erhalten.

Ausnahmebestimmungen in Bauordnungen

Wenn eine Gemeinde eine Bauordnung erläßt, bringt sie damit den Willen zum Ausdruck, im Bauwesen Ordnung zu schaffen. In vielen Gemeinden braucht es einen ziemlichen Aufwand, um die Mehrheit der Stimmbürger für die Annahme der Bauordnung und der Zonenplanung zu gewinnen. Die Erfahrung zeigt allerdings immer wieder, daß eine gute Vorlage genehmigt wird, wenn die Bürgerschaft vorher sachkundig aufgeklärt wurde. Aber oft führt die Frage der Ausnahmebestimmung zu Diskussionen. Soll man nur für einzelne Bestimmungen Ausnahmen zulassen, soll eine allgemeine Ausnahmebestimmung aufgenommen werden, und wer soll zur Erteilung der Ausnahmen zuständig sein?

Jede Regelung hat etwas Starres an sich. Gerade im Bauwesen erscheint daher eine abschließende Regelung in mancher Hinsicht als zu hart. Gute Gründe mögen dafür sprechen, Längsfassaden von Wohnbauten auf höchstens 36 m zu beschränken. Wenn aber ein Grundeigentümer ein