Zeitschrift: Vermessung, Photogrammetrie, Kulturtechnik : VPK = Mensuration, photogrammétrie, génie rural

Herausgeber: Schweizerischer Verein für Vermessung und Kulturtechnik (SVVK) = Société suisse des mensurations et améliorations foncières (SSMAF)

Band: 81 (1983)

Heft: 8

Artikel: Bauernhöfe in den Bauzonen : Erfahrungen im Kanton Zürich

Autor: Bieri, H.

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-231646

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: 15.07.2025

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

sitzes sieht einen vermehrten Schutz von landwirtschaftlichen Hofparzellen, die in der Bauzone liegen, vor. Die Revision des kantonalen Steuergesetzes bringt Erleichterungen für Betriebe, welche innerhalb der nächsten 20 Jahre kein Bauland verkaufen. Mit einem Rekurs beim Obergericht konnte in einer Gemeinde die Beitragsverordnung zugunsten der Landwirtschaftsbetriebe beanstandet werden. Doch sind längerfristig wirksame Lösungen nötig, und die Chancen, die das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) bietet, sollen ausgeschöpft werden.

3. Verschiedene Möglichkeiten

Das RPG bietet eine Handhabe, zugunsten von existenzfähigen Landwirtschaftsbetrieben Zonenänderungen vorzunehmen. Denkbar sind:

- Rückzonung in die Landwirtschaftszone. Diese langfristige Massnahme ist die beste und sicherste und relativ einfach.
- Schaffung von kleineren Landwirtschafts-/Bauernhofzonen innerhalb der Dörfer.

Wo die beiden Varianten nicht gangbar sind, wären für ‹eingeklemmte› Dorfbetriebe schonendere Rechtsgrundlagen (Steuerrecht, Bodenrecht, Erschliessungsrecht) zu schaffen.

Adresse des Verfassers:
Willy Gysel, Landwirt und Kantonsrat,
Unterneuhaus, CH-8217 Wilchingen

Bauernhöfe in den Bauzonen – Erfahrungen im Kanton Zürich

H. Bieri

Gewachsene Landwirtschafts-, Dorf- und Stadtstrukturen dürfen mit der Raumplanung nicht einfach beiseitegeschoben oder vernachlässigt werden. Sie sind lokal sorgfältig zu erfassen und zu werten. Vorhandene Planungsinstrumente wären an vernünftige Entwicklungsziele anzupassen und nötigenfalls zu ergänzen. Fallbeispiele aus dem Kanton Zürich und aus anderen Kantonen bestätigen dies in aller Deutlichkeit.

Les structures de villes, de villages et de l'agronomie établies ne doivent pas être négligées ou mises de côté par l'aménagement territoire. Il faut les relever soigneusement et les valoriser. Des instruments de planification présents sont à adapter ou éventuellement à compléter à des buts de développement sensés. Des exemples du canton de Zurich et d'autres cantons démontrent cela en toute clarté.

1. Das Dorf in der Planung

Die raumplanerische Beurteilung des Bauernbetriebes in der Dorflage verursacht in der Praxis Schwierigkeiten. Diese Schwierigkeiten sind zum Teil nicht unerwartet eingetroffen.

Ihre Ursachen liegen in der Geschichts- und Traditionsfeindlichkeit der modernen Architektur in den Anfängen des 20. Jahrhunderts. 1925 hatte Le Corbusier in ‹Vers une architecture› das Heraufkommen einer neuen Epoche, einer neuen Gesinnung verkündet, die sich vor allem in der industriellen Fertigung bemerkbar mache. Die traditionelle Architektur und das traditionelle Dorf, befand er, seien überlebt.

Nach Auffassung der Modernisten hatten sich im Gefolge der technischen Entwicklung die Lebensbedingungen des Menschen in einem Masse verändert, dass ihm nur die Wahl blieb, sich entweder in die neue Situation zu fügen und seine Umwelt völlig neu zu gestalten oder aber am Vergangenen festzuhalten und schliesslich daran zu erstikken.

Auch in den sechziger Jahren bestand die Auffassung, das Dorf werde von einer stürmischen Veränderung erfasst. Noch 1964 bemerkte dazu der Schweizer Städteplaner Hans Aregger in der Schrift ‹Regionalplanung im Kanton Zürich› Nr. 1/1964, die Fabrikindustrie erfasse auch das bäuerliche Dorf, scheinbar gut erhaltene Dörfer seien längst zu industriellen Wohnvororten geworden. Das Dorf werde von den Bauern verlassen. ‹Sie siedeln aus, namentlich wenn eine Güterzusammenlegung dazu die Gelegenheit schafft, damit sie draussen, auf der offenen Flur, jene Umweltsbedingungen für das bäuerliche Wirtschaften wieder finden, die in den umgewandelten Dörfern verlorengingen.›

Aus diesen theoretischen Gedanken der totalen Umgestaltung heraus, der unsere ländliche Siedlungsstruktur im Rahmen der Industrialisierung verändere und auch aufgrund wenig realistischer Bevölkerungsprognosen festige sich die Meinung, *der Landwirtschaftsbetrieb in der Bauzone sei ein Störfaktor, seine Existenz auf Zeit befristet.*

Nun hat sich aber gezeigt, dass diese linearen Entwicklungsprognosen zunehmender Bevölkerung, aufsteigender Industrialisierung der Dörfer und Aussiedelns der Bauern aus den veränderten Dörfern in der Praxis anders aussehen. Wie in der Wirtschaft der anfangs dieses Jahrhunderts vorausgesagte Strukturwandel der Kleinbetriebe zu wenigen Grossbetrieben nicht im prognostizierten Ausmass stattgefunden hat, genauso hat die siedlungsmässige Umgestaltung der Dörfer sich nicht gemäss der Theorie abgespielt. Traditionelle Siedlungsstrukturen sind bedeutend zählebiger. Das Dorf ist entgegen den theoretischen Prognosen sogar in den randlichen Zonen der Agglomeration Zürich bis heute am Leben geblieben.

Die Aussiedlung ist deshalb nicht mehr *die* Sanierungsmassnahme im ländlichen Dorf, sondern man erkannte, dass viele Standorte in und am Rande bestehender Dörfer durchaus erhaltenswert und sanierungswürdig sind. Das Dorf als etwas Lebendiges, Provisorisches, mit seinen dörflichen Immissionen, die ein steriles Einfamilienhausquartier selbstverständlich vermisst, ist wieder bewusst geworden. Gerade *das Dorf lebt. Es kennt keine perfekte Raumordnung, sondern es besteht eher aus vielen länger und kürzer dauernden Provisorien.*

Auch im Bereich der Staatsfinanzen zeigte sich, dass ein Aussiedeln der Landwirtschaftsbetriebe aus dem Dorf um jeden Preis finanzielle Belastungen verursacht, die angesichts anderer Möglichkeiten kaum zu vertreten sind. Das Dorf und insbesondere der Landwirtschaftsbetrieb im Dorf bzw. im Baugebiet sind durch die Industrialisierung nicht beseitigt worden. Viele als absolut geltende Thesen müssen deshalb heute vor dem Hintergrund dieser Tatsachen relativiert oder revidiert werden.

2. Die bäuerliche Substanz im Dorf

Im Kanton Zürich haben die Bemühungen um eine Sonderbehandlung der Landwirtschaftsbetriebe im Baugebiet die Frage nach dem Gewicht der

Landwirtschaft im Baugebiet neu gestellt. Eindrücklich war hierüber eine anfängliche Unsicherheit. Eine Umfrage des kantonalen Landwirtschaftsamtes deckt auf, dass ein *gutes Drittel* aller hauptberuflichen und ungefähr *die Hälfte* der nebenberuflichen Landwirtschaftsbetriebe mit ihren Betriebszentren im Baugebiet liegen.
Damit ist klar, dass auch im Kanton Zürich mit seinem deutlichen Strukturwandel in der Landwirtschaft und einer stark reduzierten landwirtschaftlichen Bevölkerung (3%) dem Landwirtschaftsbetrieb im Baugebiet ein wider Erwarten hohes Gewicht zukommt.
Der Landwirtschaftsbetrieb in der Bauzone ist ein Teil der ganzen Problematik der Siedlungsentwicklung. Vieles klärt sich dabei erst im Laufe der Zeit. Vieles kann vermieden werden, wenn man frühzeitig ordnend eingreift.

3. Mängel in der Raumplanung

Der Konflikt des Landwirtschaftsbetriebes im Baugebiet ist zweifacher Natur. Erstens besteht der objektive, tatsächliche Konflikt zwischen Landwirtschaft und Bauentwicklung. Daneben ist aber ein anderer Konflikt, der zwischen Planung und Wirklichkeit besteht, neu entstanden:
Die Richtplanung des Kantons Zürich gestattet es in dem Zusammenhang nicht, alle bestehenden Raumkonflikte darzustellen, um für die rollende Planung ständig Korrekturen oder vorbeugende Lösungen treffen zu können. Sie sondert vielmehr den räumlichen Konflikt zeitlich vor der Planfestsetzung aus. Gerade das, was nun die Gemeinden näher interessiert oder was die Frage des Landwirtschaftsbetriebes im Baugebiet näher betrifft, nämlich die Bestimmung des Grenzverlaufes zwischen Bauzone und Landwirtschaftszone, muss der Richtplanfestsetzung des Kantons folgen. Die Gemeinden können wohl den Inhalt der Siedlungsgebiete näher spezifizieren, aber sie können ihre Ortskenntnisse wenig in die Abgrenzung ihrer Baugebiete einfliessen lassen. Diese hierarchische Planung erzeugt Konflikte, die in anderen Kantonen nicht bekannt sind, da dort die Gemeinden selbst für Umzonungen zuständig sind. Auch Behelfsmassnahmen, wie sie vom zürcherischen Amt für Raumplanung vertreten werden, überzeugen noch nicht. So kann ein Landwirtschaftsbetrieb, sofern die Gemeinde in der Gemeindeabstimmung eingewilligt hat, sich mit der Zustimmung des Kantons in eine Landwirtschaftszone umzonen lassen und dafür den Kostenfolgen der Bauzone entgehen. Der Kanton wird aber den Landwirtschaftsbetrieb nur in eine Landwirtschaftszone umzonen, wenn der Bauer einen persönlichen Verzicht auf Entschädigung unterschrieben hat. Doch diese Unterschrift kann in keiner Weise die den Bauernhof umgebenden Siedlungsverhältnisse beeinflussen. Was bedeutet, dass der Bauer das Risiko behält, später, bei einer Siedlungsentwicklung gemäss Gesamtplan, den Bauernhof trotzdem aufgeben zu müssen. Er hat also die Nachteile der Siedlungsentwicklung, die es ihm verunmöglichen, weiterhin Landwirtschaft zu betreiben, voll zu tragen; der bisherige Vorteil, ein landwirtschaftlich nicht mehr nutzbares Betriebszentrum als Bauland an einer gemäss Richtplanung sinnvollen Lage zu nutzen, bleibt ihm verwehrt.
Ein solches Vorgehen mischt auf ungewöhnliche Weise übergeordnete Gesichtspunkte der Siedlungsentwicklung mit individuellen Motiven des Unternehmerentscheides. Um einen Raumkonflikt zu lösen, der sich vielleicht in 20 Jahren zum Nutzen aller vorteilhaft beilegen liesse, muss der Bauer der Gemeinde vorsorglich eine ‹Grünzone›/Freihaltezone schenken. Der Landwirt riskiert dabei weitere Eingriffe in sein Eigentum durch die Gemeinde, da die Ausscheidung einer Freihaltezone ein öffentliches Interesse voraussetzt und dieses bei der rechtsgültigen Zone bestehen bleibt.
Wie auch immer derartige punktuelle Massnahmen gedacht sein mögen, sie leisten keinen Beitrag zu mehr Raumordnung im Dorf, und vor allem bieten sie dem Bauern *keinen Schutz gegen die Unvorhersehbarkeit der Siedlungsentwicklung.*

Abb. 2 Die bäuerliche Substanz im Baugebiet (Foto SVIL):
1. Traditionelle, nicht (mehr) bäuerliche Bausubstanz des Dorfes (schraffierte Fläche).
2. Standorte der Landwirtschaftsbetriebe mit ihren betriebswichtigen bäuerlichen Eigenlandflächen (schraffierte Flächen) innerhalb der Bauzone.
3. Eingezontes, nichtbäuerliches Grundeigentum (schraffierte Flächen): Die künftige Überbauung dieser Flächen trennt die Landwirtschaftsbetriebe von der Flur ab.

4. Bauzonenetappierung und Reservezone

Die kantonale Vorgabe des Grenzverlaufes des Siedlungsgebietes erlaubt den Gemeinden lediglich innerhalb des vorgegebenen Siedlungsgebietes, die Bauentwicklung zu etappieren.
Das Siedlungsgebiet kann in der Nutzungsplanung in eine Bauzone und eine Reservezone unterteilt werden. Die Reservezone gestattet nur standortgebundenes Bauen. Vielfach wird von Planungssachverständigen im Kanton Zürich darauf hingewiesen, dass ein Landwirtschaftsbetrieb im Baugebiet auch in eine Reservezone eingeteilt werden könnte. Die Möglichkeit besteht. Jedoch kann die Gemeinde eine Reservezone jederzeit in eine Bauzone umzonen. *Eine Investitionssicherheit für den Landwirt, der den Hof neu übernommen hat und seine Gebäude sanieren möchte, besteht nicht.*
Die Reservezone ist keine Landwirtschaftszone. Es braucht für einen Stallbau eine Ausnahmebewilligung, die Prüfung der Standortgebundenheit und des öffentlichen Interesses. In einer Reservezone, die später aufgrund der Richtplanvorgabe bestimmt zur Bauzone wird, sind auch kaum Strukturverbesserungsbeiträge für bauliche Investitionen zu erwarten.
Sobald der Siedlungsdruck zunimmt und die Groberschliessungsanlagen erstellt sind, ist jede Reservezone gefährdet. Spätestens dann, wenn Erschliessungskosten auf die Grundeigentümer zu verteilen sind, fällt die Reservezone dahin.

5. Beitragsrecht

Gestützt auf das Wohnungs- und Eigentumsförderungsgesetz (WEG) hat die kantonale Baudirektion im August 1979 und im Juni 1980 zwei Entwürfe zu einem neuen kantonalen Beitragsgesetz vorgelegt. In beiden Entwürfen sind beitragsrechtliche Erleichterungen für die Landwirtschaft vorgesehen.

Diese Erleichterungen, die eine befristete, zinslose Stundung der Grob- und Feinerschliessungskosten auf 15 Jahre vorsehen, setzten voraus, dass die betriebseigene Fläche von der Gemeinde in ein *‹Gebiet mit Erleichterungen für die Landwirtschaft›* eingezont würde. Das Gebiet mit Erleichterungen für die Landwirtschaft wird nach Vorschlag der Baudirektion der Bauzone überlagert, kann aber von der Gemeindeversammlung zu jedem Zeitpunkt wieder abgelöst werden. Dann läuft für den Bauern die Stundungsdauer ab – eine Erneuerung wird nicht mehr möglich sein.

Die Bedeutung des ‹Gebietes mit Erleichterungen für die Landwirtschaft› unterscheidet sich in der Art und Weise der Wirkung nicht wesentlich von einer Reservezone, wobei eben der Hauptmangel dieser Konstruktionen darin besteht, dem Landwirtschaftsbetrieb die im engeren Siedlungsgebiet dringend notwendige *Investitionssicherheit,* sofern es die Verhältnisse erlauben, *vorzuenthalten.* Der Gesetzesentwurf befindet sich weiterhin in Überarbeitung.

Vor Inkrafttreten des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) wurden in den Bauzonen des Kantons Zürich häufig private Quartierpläne durchgeführt. Meist haben die Landwirte an der Baulandumlegung mitgemacht, um die Bauentwicklung nicht auf breiterer Ebene, also über die Interessen ihres Betriebes hinaus, zu sperren. Als Bedingung wurde jedoch die zinslose Stundung der Erschliessungskosten privatrechtlich vereinbart. Diese geräuschlose, lokale Regelung des Konfliktes Landwirtschaft–Bauentwicklung je nach Interessenlage der Bauwilligen und der Bauern ist nach neuem Planungsrecht nicht mehr möglich.

Und hier liegt auch ein Grund, warum die Frage der Landwirtschaft in der Bauzone erst jetzt eine solche Aktualität erreicht hat.

Immerhin hat es ähnliche Auseinandersetzungen beim alten Strassengesetz und beim kantonalen Steuergesetz schon vor Jahrzehnten gegeben, und es wurden auch hier schlussendlich tragbare Lösungen für die Landwirtschaft gefunden.

6. Inventarisierung der Landwirtschaftsbetriebe im Baugebiet

Eine immer perfektere Ausgestaltung verschiedener eidgenössischer und kantonaler Gesetze erschwert immer mehr die lokale Interpretation durch eine ortskundige Vernunft. Um in den zunehmenden Raumkonflikten vernünftige Entscheide treffen zu können, ist es Aufgabe der Raumplanung, nicht nur Ziel-Welten, heile Welten zu planen, sondern auch ganz einfach viele offene Fragen darzustellen sowie in verschiedenen Inventaren bestehende Sachverhalte, die für die räumliche Entwicklung von Bedeutung sind, zu zeigen.

In diesem Sinne und um örtlich differenzierte Lösungsansätze aufzuzeigen, hat deshalb die SVIL mit Unterstützung durch den *Schweizerischen Bauernverband* im Auftrag des *zürcherischen Landwirtschaftsamtes* kürzlich die vier verschiedenartigen *Testgemeinden Mettmenstetten, Marthalen, Russikon* und *Uster* untersucht. Die Resultate liegen vor und zeigen je nach örtlichen Voraussetzungen, Rahmenbedingungen und Entwicklungszielen unterschiedlich notwendige Massnahmen bzw. Massnahmenpakete auf.

So soll etwa in der ehemaligen Güterzusammenlegungsgemeinde *Mettmenstetten* versucht werden, die wenigen in der Bauzone verbliebenen Landwirtschaftsbetriebe, welche eine ortsübliche Bewirtschaftung vornehmen, mit Einzelverfügungen vor Erschliessungskosten zu schützen. In *Marthalen* wollen die dorfinneren Betriebe teilweise aussiedeln. Dann überwiegen problemmässig die Dorfrandbetriebe. Die Ortsplanung nimmt darauf in grossen Zügen Rücksicht, und trotzdem wird eine weitere raumplanerische Sicherung der am Bauzonenrand gelegenen Landwirtschaftsbetriebe notwendig. In *Russikon* sollte im Zusammenhang mit einer Gesamtmelioration, gestützt auf *§ 20 RPG,* versucht werden, auch die Bauentwicklung besser zu strukturieren, um auf diese Weise einen drohenden räumlichen Konflikt zwischen traditionellen landwirtschaftlichen Betriebsstandorten und neuen Einfamilienhausquartieren zum voraus abzuwenden. Auch in der Stadtgemeinde *Uster* soll, wie es früher im Laufe der Jahrzehnte erfolgt ist, das räumliche Nebeneinander von Stadtentwicklung und Erhaltung bäuerlicher Betriebsstandorte bewahrt und in die Zukunft weiterentwickelt werden. Wichtige Teile einer solchen Raumordnung sind wiederum am besten in einer engen und vernünftigen Koordination zwischen Ortsplanungsrevision und laufender Melioration zu bewerkstelligen. Weitere Massnahmen, wie sie Armin Braun und Professor Martin Usteri einlässlich postulieren, bleiben vorbehalten.

7. Ausblick

Die kurz gezeigten Arbeitsrichtungen stehen keineswegs im luftleeren Raum, sie werden seit Inkrafttreten des kantonalen Planungs- und Baugesetzes 1976 und des kantonalen Landwirtschaftsgesetzes 1979 auf zahlreichen politischen Ebenen auch immer wieder gestützt und gefordert. Fortschritte sind sukzessive erkennbar.

Adresse des Verfassers:
Hans Bieri, dipl. Arch. ETH
Vereinigung Industrie und Landwirtschaft (SVIL), Schützengasse 30, CH-8001 Zürich

Raumplanung und bäuerliches Bodenrecht

A. Braun

Der Zusammenhang zwischen der Raumplanung und dem bäuerlichen Bodenrecht liegt auf der Hand: Beide Gebiete befassen sich mit dem Boden und sind Gegenstand eines Auftrages der Bundesverfassung an den Bundesgesetzgeber. Trotzdem hat es lange gebraucht, bis erkannt wurde, dass die Zusammenhänge zwischen beiden Gebieten Probleme schaffen, die dringend gelöst werden müssen. Die folgenden Ausführungen beschränken sich im wesentlichen auf die Frage, inwiefern die Erreichung der Ziele von bäuerlichem Bodenrecht und Raumplanung voneinander abhängen. Eine Koordination von Raumplanung und bäuerlichem Bodenrecht ist nötig im Interesse unserer Dörfer, unserer Landwirtschaft und von uns allen als Bürger und Steuerzahler.

1. Macht die Raumplanung das bäuerliche Bodenrecht überflüssig?

Das bäuerliche Bodenrecht korrigiert ein Ungleichgewicht auf dem bäuerlichen Bodenmarkt. Das zielkonforme Mittel hiezu ist nach gewissen Auffassungen die Trennung von Bauzone und Landwirtschaftszone. Diese Hoffnung ist durch die Entwicklung in den Kantonen, welche schon seit einigen Jahren