

Zeitschrift: Plan : Zeitschrift für Planen, Energie, Kommunalwesen und Umwelttechnik = revue suisse d'urbanisme
Band: 3 (1946)
Heft: 4

Artikel: Die Baulandumlegungen
Autor: Bachmann, E.
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-783346>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

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. [Voir Informations légales.](#)

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. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 06.10.2024

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

Zusammenfassung

Industrie und Gewerbe in ihrer Beziehung zu Gemeinde und Region

Der Verfasser nimmt die jetzige Konjunktur im gewerblichen Leben unseres Landes zum Anlass, um zu beschreiben, welche Rolle Industrie und Handwerk in der Entwicklung unserer Ortschaften und deren Umgebung heute spielen.

Seine erste Untersuchung gilt dem Anteil der Erwerbstätigen an der gesamten Bevölkerungszahl. Es wird ein Verhältnis von 50 % festgestellt, das nicht nur in der Schweiz, sondern auch in den benachbarten Ländern Gültigkeit hat.

Im weiteren wird dargelegt, dass der Anteil der in Industrie und Gewerbe Tätigen an den verschiedenen Berufsarten in den 6 grössten Schweizer Städten zwischen 36,6 % und 49,3 % beträgt (Zählung 1930). Das heisst also, dass keine dieser Ortschaften ausgesprochen entweder als Industriestadt oder als Verwaltungs- und Handelsstadt qualifiziert werden darf.

Der nachfolgende Abschnitt gilt der Frage: Was muss als «Industrie» und was als «Gewerbe» bezeichnet werden? Das Eidg. Fabrikgesetz gibt hier nicht genügend Aufschluss, da darin nur die Anzahl der Beschäftigten pro Betrieb als Unterscheidungsmerkmal genannt wird. Ein besseres Kriterium für die Betriebe, die als Industrie bezeichnet werden sollten, ist ihre *Verlegbarkeit*, d. h. dass sie durch ihre Konsumenten nicht lokal gebunden sind, im Gegensatz zum Handwerk. Es müsste also statistisch festgelegt werden, wer in lokal gebundenen und wer in einem dem lokalen Export dienenden Betrieb arbeitet.

Das Ziel der ganzen Untersuchung ist, endlich festzustellen, wieviel Industriefläche für eine bestimmte Bevölkerungszahl vorgesehen werden muss. Ein umfassendes Zahlenmaterial fehlt hier noch. Mit dem heute zur Verfügung stehenden Material kommt der Verfasser zur Annahme von 200–400 Werkträgern pro ha Industriefläche. In Zukunft wird es notwendig sein, über die bauliche Ausnutzung und die Erschliessung von Industrieflächen genaue Studien durchzuführen, um so allgemeingültige Grundlagen zu erhalten über die mögliche Arbeitsfläche pro Arbeiter in den verschiedenen Industriearten.

Neben der Arbeitsfläche pro Werkträgern muss selbstverständlich die entsprechende Wohnfläche festgestellt werden. Als Resultat der Ausführungen kann festgehalten werden, dass eine Siedlung von 10'000 Einwohnern 65 ha (Wohndichte: 100 E./ha) für Einfamilienhäuser benötigt und 14 ha (Wohndichte 250 E./ha) für Mehrfamilienhäuser.

Das ortsgedundene Gewerbe ist heute ein besonderes Sorgenkind der Planung. Mit einer blossen Ausscheidung einer betreffenden Zone wie bei der Industrie ist es hier nicht getan. Die Planung des Gewerbes hängt eng mit Quartierbildung und der Schaffung von organisch aufgebauten Siedlungseinheiten zusammen. Ohne die Möglichkeit, in der Stadtplanung auch die *Nutzung* der einzelnen Gebäude fixieren zu können, kommt man hier nicht zum Ziel.

Bei dieser Gelegenheit wird auf die Gefahren der Eingemeindung ohne organische Städteplanung aufmerksam gemacht.

Die Gesetzgebung, d. h. bei uns vor allem die richtige Auslegung der bestehenden Rechtsgrundlagen, muss mit der Planung Hand in Hand gehen. So sollte der Politiker zum Planer und der Planer zum *Politiker im edelsten Sinne des Wortes* werden.

E. Bachmann

Die Baulandumlegungen

Für die Lage und Richtung der Hauptstrassen einer Stadt sind in erster Linie Verkehrsrücksichten massgebend. Die Hauptlinien haben meist in Flussläufen, Tälern, Brücken usw. ihre Wegweiser. Die Kunst der Anlage liegt in der mehr oder weniger geschickten Verbindung ihrer Hauptrichtungspunkte.

Bei der Projektierung und Erschliessung des zwischen den Hauptverkehrslinien liegenden Geländes spielt die Verkehrsführung nur eine untergeordnete Rolle. Bestimmend sind hier neben den Höhenunterschieden die Lage und die Form der Privatgrundstücke. Man erstrebt eine gute bauliche Landverwertung und schafft zu diesem Zwecke günstig geformte rechteckige Baublöcke.

Die Bebauung zwischen den Hauptverkehrslinien ergreift die Felder und Gärten der Vorstädte. Sie trifft bei der Strassenanlage in der Regel auf schmale Feldgrundstücke, die meist schief durchschnitten werden. Wohin ein solches schiefes Durchschneiden von Grundstücken führt, zeigt die Abbildung 1. Die bauliche Entwicklung weniger Jahrzehnte verwandelte einen untergeordneten Feldweg in eine Wohnstrasse. Für die ursprüngliche landwirtschaftliche Nutzung war die schiefe Lage der einzelnen Grundstücke kein grosser Miß-

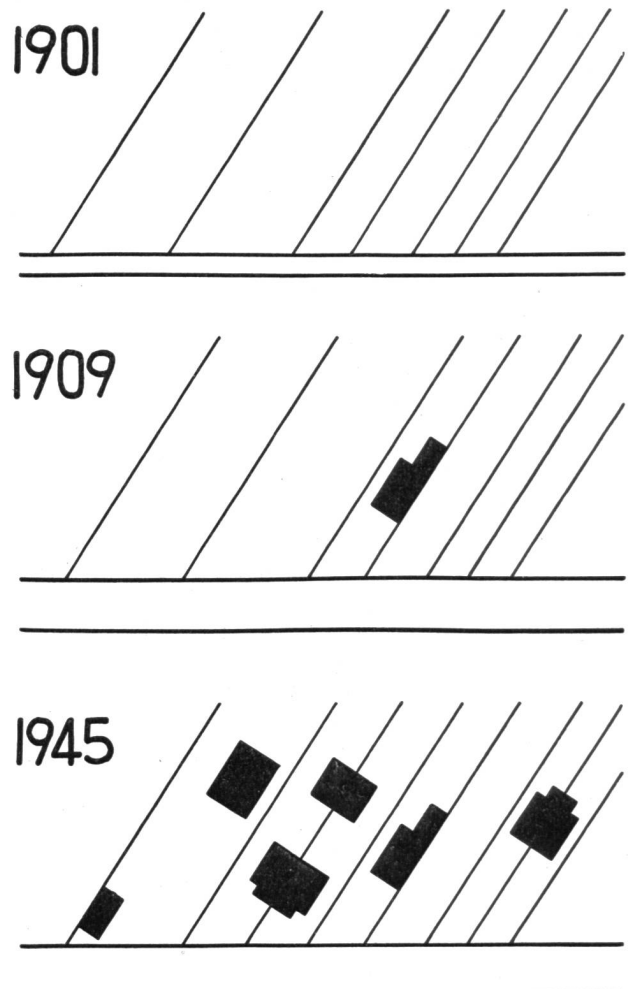


Abb. 1. Darstellung der baulichen Entwicklung längs einer Strasse in drei Stufen.

stand. Die Schwäche der Anlage zeigt sich erst bei der im Jahre 1909 einsetzenden Bebauung. Das erste Haus musste, weil eine Umlegung nicht zustande kam, aus verständlichen Gründen parallel zu den Parzellengrenzen gestellt werden. Die andern Bauten folgten diesem Beispiel, und heute haben wir die schlechte schief zur Strassenrichtung gestellte Bebauung der Abb. 1 unten. Die einzelnen Häuser stehen normal zu ihren seitlichen Grundstücksgrenzen, wodurch sich die ungünstige Staffe- lung der Fronten ergibt. Beim freiwilligen Zurück- fahren der Bauten hinter die Strassenabgrenzung (Abb. 1) leiden die Flächenausnutzung der Grund- stücke und das Strassenbild, nicht aber der Grund- riss der einzelnen Bauten, da sich derselbe unge- zwungen (rechtwinklig) entwickeln lässt. Im Ge- gensatz hiezu wird beim direkten Strassenanbau (Abb. 2) der Grundriss jedes einzelnen Hauses ver- zerrt, d. h. in eine schiefe Form gezwungen. Die in den Abb. 1 und 2 gezeigten Beispiele sind typisch und leider überall anzutreffen.

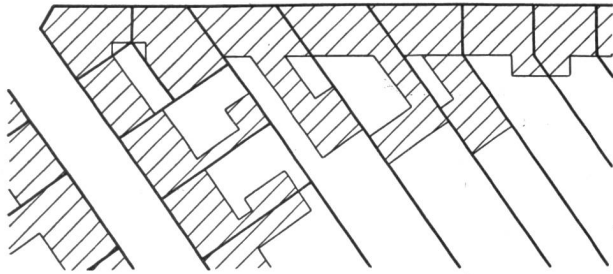


Abb. 2. Einfluss der Baulandeinteilung auf die Grundriss-
gestaltung.

Die Baulandumlegung will die vorerwähnten Mißstände beheben. Unter Umlegung versteht man diejenigen an Eigentumsgrenzen vorzunehmenden Veränderungen, welche notwendig sind, um aus schmalen, missgestalteten, schief zu einer neuen Strasse liegenden Feldparzellen günstig geformte Baugrundstücke zu machen. Die Umlegung lässt sich sowohl auf Grund von Sondergesetzen behörd- lich durchführen, als auch durch einen freiwilligen Austausch unter den Grundbesitzern regeln. Der letzteren Umlegungsart stehen in der Mehrzahl der Fälle grosse Schwierigkeiten entgegen. Sie ist auch meist teurer als die gesetzlich geordneten Ver- fahren. Beim freiwilligen Umlegen hat erfahrungs- gemäss der Grossgrundbesitzer, also der Mächtige, das Uebergewicht über den Schwachen, d. h. den Kleingrundbesitzer. Das ist nicht einmal das Nach- teiligste; der öffentliche Schaden beruht darin, dass ein Eigentümer, der mit Ueberlegung oder gar mit böswilliger Absicht die Umlegung ablehnt, es in der Hand hat, eine ganze Gruppe von Besitzern an der Verwertung ihrer Grundstücke zu verhindern. Ja, wenn ein Großspekulant dazu übergeht, Grund- stücke in mehreren Stadtteilen zu kaufen, so ist er unter Umständen stark genug, die bauliche Ent- wicklung dort zu hemmen, und seinem an anderer Stelle vorhandenen Besitz zuzuführen.

Es ist daher nicht verwunderlich, dass der Ge- danke der Baulandumlegung schon sehr alt ist. Vor fast 300 Jahren unterbreitete im Jahre 1666 nach

dem grossen Brande von London der Stadtbaumei- ster Wren dem König einen Plan für den Wieder- aufbau des Stadtzentrums. Dieser Plan sah eine voll- ständige Neugestaltung der Strassenzüge vor und ent- hielt einen Entwurf zur Umbildung des Grund- besitzes. Wren verlangte vor dem Neuaufbau eine grosszügige Baulandumlegung. In den Memoiren «The life and works of Wren» London 1823 wird darin berichtet:

«Es wurde die Zweckmässigkeit der projektierten Ge- samtanlage unter Vermeidung jeden Verlustes irgend eines Grundbesitzers klargelegt und alle materiellen Einsprüche erwogen und beantwortet. Leider bildete zur Verwirklichung des grossartigen Stadtplanes von Wren die hartnäckige Ab- neigung einer Minderheit von Besitzern eine unüberbrück- bare Schwierigkeit. Sie verlangten ihren ursprünglichen Grundbesitz und das Recht, auf den alten Fundamenten wie- der aufbauen zu können. Trotz gründlicher Aufklärung liess sich eine Baulandumlegung auf freiwilliger Basis nicht durchführen. Zur Zwangsumlegung fehlte es an den geeig- neten Gesetzen. Es ging London damit eine einzige Gelegen- heit verloren, aus der City eine für Gesundheit und Handel fortschrittliche Stadt zu machen.»

Zwei elementare Ereignisse gaben die Veranlas- sung zu den ersten zwangsweisen Baulandumlegun- gen. Im Jahre 1879 wurde die Stadt Szegedin in Ungarn durch Ueberschwemmungen völlig zerstört. Man stellte für den Neuaufbau einen Baulinienplan auf und sah eine Baulandumlegung vor. Der Be- bauungsplan wurde von den Grundeigentümern und der Regierung genehmigt, die Umlegung scheiterte am Widerstand einiger weniger Grundeigentümer. Durch königliches Dekret konnte die Umlegung, gegen den Willen einiger Unbelehrbarer, durchge- führt werden. Sie fiel zur vollen Zufriedenheit aller Beteiligten aus.

Ein weiteres grundlegendes Beispiel ist der Wie- deraufbau von Botterode im Thüringerwald. Hier brannten im Jahre 1895 von den 480 Gebäulich- keiten 400 nieder. Es wurde in der Folge ein gross- zügiger Bauungsplan aufgestellt und damit gleichzeitig eine totale Baulandumlegung verbun- den. Das freiwillige Umlegungsverfahren scheiterte am Widerstand von 14 Landwirten auf total 426 Interessenten. Um den Wiederaufbau der Ortschaft zu erleichtern, hat die preussische Regierung die zwangsweise Umlegung verfügt. Aus den zu einer Gemeinschaft vereinigten Grundstücken wurden die nach dem Baulinienplan vorgesehenen Strassen, Plätze und Grünflächen ausgeschieden und der Rest im Verhältnis zum früheren Besitz verteilt.

Der Gedanke der zwangsweisen Aenderung von Grundstückformen und des Grundbesitzes über- haupt ist im allgemeinen den Gesetzen nicht fremd. In Deutschland ist die Baulandumlegung durch ein Reichsgesetz geordnet, welches aus der bekannten «Lex Adicke» hervorgegangen ist. Frankreich, Oesterreich, Italien, die nordischen Staaten, sowie Holland und England überlassen das Aufstellen entsprechender Gesetze den Gemeinden. In der Schweiz ist es den Kantonen überlassen, Zwangs- umlegungsgesetze für Bauland aufzustellen. Die Baulandumlegung kennen meines Wissens die Kan- tone Zürich, Genf und Baselstadt; doch sind in anderen Kantonen gegenwärtig Vorarbeiten für die

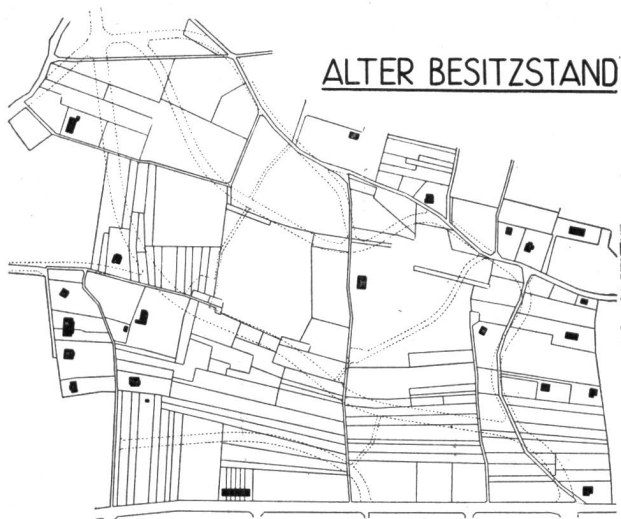


Abb. 3. Ungünstige Grenzverhältnisse in einem zukünftigen Baugebiet.

gesetzliche Regelung im Gange. Einzelne Kantone haben die Regelung der Baulandumlegung den Gemeinden überlassen.

Wir haben schon früher darauf hingewiesen, dass ohne behördliche Regelung die Baulandumlegung meist nicht durchführbar ist, da ein Einzelner das freiwillige Umlegen jederzeit erschweren oder gar verhindern kann. Die Gründe der Ablehnung sind dabei meist Befangenheit in eigenem Interesse, durchdachter Eigennutz oder Neid auf den mutmasslichen Vorteil anderer. Man kommt den menschlichen Schwächen selten so nahe, wie gerade bei der Umlegung. Es ist eine altbekannte Tatsache, dass jeder Besitzer natürlich nur ausgezeichnetes Land an bester Wohnlage und mit schönstem Obstbaumbestand abtritt und dafür schlechtes Land an schlechter Lage mit ungepflegten Bäumen erhält.

Das Umlegungsbedürfnis zeigt sich in der Regel nach dem Aufstellen des Bebauungsplanes. Zwischen dem Bebauungsplan und der Umlegung besteht ein enger Zusammenhang. Der Bebauungsplan erzielt über das ganze Planungsgebiet eine Umwertung der Bodenpreise und eine Wandlung des Eigentumbegriffes. Der Bauer, der seine Felder unter den Einfluss eines Bebauungsplanes geraten sieht, rechnet bereits mit dem zu erzielenden Bodengewinn und dem Verkauf an fremde Einzelbesitzer. Sein landwirtschaftlich genutztes Land beginnt für ihn den ethischen Wert zu verlieren. Er wird selber langsam Bodenspekulant, merkwürdigerweise und wie die Erfahrung in der Umgebung der Städte zeigt, nur selten zu seinem eigenen Vorteil.

Aus den obigen Ausführungen ergeben sich eigentlich von selbst die Vorteile der Baulandumlegung. Wir fassen hier nochmals kurz zusammen. Die Umlegung fördert das wirtschaftliche und gesunde Bauen. Der Grundbesitz jedes Einzelnen wird verbessert, der Markt an baureifem Land vermehrt und damit einer schädlichen Spekulation entgegen gewirkt.

Die Baulandumlegung fordert von den Beteiligten gewisse Beiträge für Strassen und Plätze. Alle



Abb. 4. Grundstückeinteilung nach durchgeführter Baulandumlegung.

Grundeigentümer treten einen Teil ihres Grundbesitzes nach gleichen Prozentsätzen an die zukünftigen Strassen, Plätze und Grünflächen ab. Der abzutretende Anteil richtet sich meist nach der Bodenfläche im neuen Besitzstand. Für die Gemeinde hat das Umlegungsverfahren den grossen Vorteil, dass mit dieser das zur Abtretung an Strassen und Plätze erforderliche Gelände ohne weitere Kosten in befriedigender Weise geregelt wird. Die Gemeinde kann damit die Erwerbung oder die Enteignung des Strassenareals umgehen.

Die Umlegungsgesetze in den verschiedenen Gemeinden, Staaten und Ländern sind auf die jeweiligen besonderen Verhältnisse abgestimmt. Die nachfolgend aufgeführten grundsätzlichen Bestimmungen sind in allen Baulandumlegungsverfahren enthalten.

Die Baulandumlegung ist dann anwendbar, wenn die Lage, die Form oder der Flächeninhalt der Grundstücke im Bereiche eines Bebauungsplanes einer angemessenen Ueberbauung hinderlich sind. Die meisten Gesetze verlangen für die Einleitung des Umlegungsverfahrens die Zustimmung des Gemeinderates, das Vorhandensein eines öffentlichen Interesses oder dass der Umlegung mehr als die Hälfte der beteiligten Grundeigentümer, die zugleich mehr als die Hälfte des in das Unternehmen fallenden Bodens besitzen, zustimmen. Der Antrag kann von Seiten der Grundeigentümer oder der Verwaltung eingereicht werden.

Die Durchführung der Neueinteilung geschieht nach folgenden Richtlinien: Die Gesamtheit der in Betracht kommenden Grundstücke wird mit Einschluss der öffentlichen Wege zu einer Masse, Bruttomasse genannt, vereinigt. Aus dieser Bruttomasse scheidet man zunächst das für die künftigen Strassen und Plätze, sowie Grünflächen erforderliche Gelände aus. Die noch verbleibende Nettomasse wird derart verteilt, dass jeder Eigentümer am Gesamtwerte dieser Masse den gleichen prozentualen Anteil erhält, den er am Gesamtwert der Bruttomasse besessen hat. Bei der Zuteilung der neuen Grundstücke ist möglichst auf die bisherigen individuellen Verhältnisse der einzelnen Grundstücke

Rücksicht zu nehmen, wobei jedoch das Hauptziel, nämlich die Schaffung gutgeformter Baugrundstücke, nicht ausser Acht gelassen werden darf. Zum Ausgleich nicht zu vermeidender Wertunterschiede bei der Neuzuteilung soll nur ausnahmsweise eine Geldentschädigung treten. Diese ist dem einzelnen Besitzer von der Gemeinde oder umgekehrt vom bevorzugten Eigentümer an die Gemeinde zu entrichten. Ein direkter Ausgleich zwischen den Beteiligten ist nicht statthaft. Grundstücke, die für die Bebauung zu klein sind, man rechnet im allgemeinen mit einem Minimum von 150—200 m², sind von der Gemeinde zu erwerben und zur Aufteilung in die Masse zu werfen. Das künftige Strassengelände geht unentgeltlich in das Eigentum der Gemeinde über. Bei sehr breiten Strassen und bei Grünflächen ist eine Entschädigung von Seiten der Gemeinde gerechtfertigt. Die Kosten der Baulandumlegung sind von den interessierten Grundeigentümern im Verhältnis ihres Grundbesitzes zu tragen. Die Gemeinde kann, sofern ein grosses öffentliches Interesse an der Umlegung besteht, ein Drittel bis maximal die Hälfte der Umlegungskosten übernehmen.

Neben den vorstehenden zwangsweisen Umlegungsverfahren besteht fast überall noch das behördliche, freiwillige, bei dem alle beteiligten Eigentümer und die Gemeinde ihre Zustimmung abzugeben haben. Bei kleineren Umlegungen mit wenig Interessenten empfiehlt sich das freiwillige, jedoch behördlich geregelte Verfahren schon wegen seiner rascheren Durchführbarkeit. Je grösser das Umlegungsgebiet und die Zahl der beteiligten Eigentümer ist, je seltener wird der Fall eintreten, dass alle Eigentümer der Umlegung zustimmen. Das Gesetz soll daher beide Möglichkeiten, also das freiwillige und das zwangsweise Verfahren, vorsehen.

Die Landzuweisungen erfolgen bei der Baulandumlegung fast überall nach dem Flächenprinzip, d. h. der Boden wird überall als gleichwertig angesehen. Einige wenige Städte verwenden das Wertprinzip. Nach beiden Methoden wird aus der Gesamtheit der Grundstücke eine Masse gebildet, an der die Eigentümer nach Massgabe des Wertes oder der Fläche ihrer eingeworfenen Grundstücke beteiligt sind. Beim Wertprinzip liegt eine wesentliche Erschwerung der Arbeit in der Bewertung der Grundstücke vor und nach der Umlegung. Es ist schwer, ja fast unmöglich, eine für alle Beteiligten befriedigende Wertbestimmung zu finden. Die Schätzung beruht hier, im Gegensatz zur landwirtschaftlichen Umlegung, nur auf persönlicher Annahme. Das Flächenprinzip ist das einfachste. Die Schwierigkeit verschiedener Bodenwerte wird bei

diesem Verfahren dadurch gemildert, dass die Zuteilung der Bauplätze in der Nähe der alten Parzellenlage erfolgt.

Die Abbildungen 3 und 4 zeigen eine vor kurzem durchgeführte Baulandumlegung in einer Vorortgemeinde von Basel. Der alte Besitzstand, der meist landwirtschaftlich genutzten Parzellen ist aus der Zeichnung 3 ersichtlich. Ueber das ca. 29 ha umfassende Gebiet wurde ein Bebauungsplan aufgestellt. Die Umlegung kam unmittelbar nach der behördlichen Anerkennung des Bebauungsplanes ins Rollen, weil die grosse Diagonalstrasse aus Verkehrsgründen gebaut werden musste. Trotz den vielen Parzellen und Grundeigentümern konnte das freiwillige, behördlich geregelte Umlegungsverfahren angewendet und erfolgreich zu Ende geführt werden. Es spricht für die Aufgeschlossenheit der Eigentümer wie auch für das Verhandlungsgeschick der mit der Umlegung beauftragten Grundbuchgeometer, dass der neue Besitzstand ohne Zwangsmassnahme in kürzester Zeit angetreten werden konnte. Die Neuzuteilung ist aus der Abb. 4 zu ersehen. Die Beitragsleistung an die Strassen, Plätze und Fusswege betrug im Mittel 18 Prozent der Grundfläche. Die Umlegungskosten inklusive Mutationsplan, Absteckung des Besitzstandes und Vermarkung, sowie Neuvermessung betragen Fr. 0.12 pro m².

Der Wertzuwachs des Bodens war ganz gewaltig. Die landwirtschaftlichen Grundstücke wurden noch kurz vor der Umlegung zu Fr. 5.— bis Fr. 6.— pro m² gehandelt. Die Bodenspekulation macht sich in diesen hohen Preisen bereits bemerkbar. Heute, nur wenige Jahre nach der Umlegung, gilt der umgelegte Boden an fertiger Strasse zwischen Fr. 15.— bis Fr. 30.— pro m². Der bei jeder Umlegung feststellbare Preisanstieg des Bodens wiegt die Umlegungskosten, die heute im Mittel mit 12—15 Rappen pro m² einzusetzen sind, auf, so dass aus diesen Gründen Baulandumlegungen nur ausnahmsweise durch die Gemeinde zu subventionieren sind.

Die Baulandumlegung soll stets in enger Zusammenarbeit mit dem Entwerfer des Bebauungsplanes erfolgen, jedoch nur von einem Grundbuchgeometer ausgeführt werden dürfen, damit einmal der Grundbesitz garantiert und sämtliche Serviturrechte berücksichtigt werden, und zweitens mit der Neuzuteilung gleichzeitig die Neuvermessung durchgeführt werden kann. Die Planungsbüros der Städte und grösseren Gemeinden haben meist ihre eigenen Grundbuchgeometer, die mit der heiklen Umlegungsarbeit vertraut sind und dank ihrer grossen Erfahrung das Vertrauen der Grundeigentümer besitzen.