

Die Baulandumlegungen

Autor(en): **Bachmann, E.**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Plan : Zeitschrift für Planen, Energie, Kommunalwesen und Umwelttechnik = revue suisse d'urbanisme**

Band (Jahr): **6 (1949)**

Heft 6

PDF erstellt am: **12.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-783438>

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 Baulandumlegungen

Bei den Grundstücksumlegungen unterscheidet man im allgemeinen zwischen Güterzusammenlegungen und Baulandumlegungen. Rein äusserlich betrachtet, haben beide einen ähnlichen Gang und eine gleiche Methode des Verfahrens; nach ihrem Ziel und Zweck und ihrer Bearbeitung sind sie aber voneinander grundverschieden.

Die Güterzusammenlegungen dienen hauptsächlich oder ausschliesslich der Landeskultur, sie wollen den landwirtschaftlichen Boden so umgestalten und verbessern, dass er den grösstmöglichen Ertrag abwirft. Die Baulandumlegungen erstreben ebenfalls eine Umformung von Grund und Boden, jedoch so, dass den Bedürfnissen des Wohnens, des Verkehrs sowie den industriellen und gewerblichen Betrieben weitgehend Rechnung getragen wird. Die Notwendigkeit zur Durchführung landwirtschaftlicher oder baulicher Umlegungen ergibt sich immer aus der zerstreuten Lage der Grundstücke, besonders aus ungünstigen oder unwirtschaftlichen Grundstücksformen. Zur Beseitigung dieser Mängel ist in der Regel eine Aenderung der vorhandenen und die Schaffung neuer Wege oder Strassen erforderlich, auf deren Grundlage die Grundstücke zweckmässig ausgetauscht und in eine den besonderen Zwecken dienende wirtschaftliche Form gebracht werden können. Schon in der Führung der neuen Wege und Strassen sowie der Grundstücksgestaltung zeigt sich der Unterschied zwischen ländlicher und baulicher Umlegung. Die landwirtschaftliche Umlegung verlangt sehr grosse zusammenhängende Grundstücke, die an mindestens zwei Wege angeschlossen sind. Das Wegnetz sieht im allgemeinen einem Schachbrettmuster ähnlich. Während bei den landwirtschaftlichen Umlegungen meist gleiche Verhältnisse und Bedürfnisse vorliegen, so dass die Bearbeitung nach gleichen Regeln und Grundsätzen erfolgen kann, lassen sich für die Behandlung der Baulandumlegungen keine allgemeinen Rezepte angeben. Je nach Lage, Grösse und Bauzone des Umlegungsgebietes ist die Anordnung der Erschliessungsstrassen und die Parzellengestaltung eine andere.

Die Ordnung des Grundbesitzes mit Hilfe von Baulandumlegungen wird heute allgemein anerkannt. Man findet überall zu viele Beispiele verpasseter Baulandumlegungen, als dass man hierüber noch viele Worte zu verlieren braucht. Der Gedanke zur gesetzlichen Regelung der Baulandumlegung reifte aus der Städtebau- und Planungspraxis. Die erste Anregung zu einer Baulandumlegung gab der geniale Londoner Stadtbaumeister Christopher Wren im Jahre 1666. Wren wollte nach einem grossen Brande in London den Wiederaufbau der zerstörten Stadtteile von einer grosszügigen Umlegung abhängig machen. Der grosszügige Plan scheiterte am hartnäckigen Widerstand einiger Grundbesitzer. Die Baulandumlegungen blieben bis zum 20. Jahrhundert bloss Wunschträume der Städtebauer und Planer. Wohl wurden in einzelnen Fällen, wie in der Stadt Szegedin nach deren Ueberschwemmung oder

nach dem Brande von Botterode im Thüringerwald Umlegungsgesetze erlassen, doch blieb deren Anwendung auf diese Orte beschränkt. Die Umlegungen auf gütlichem Wege, welche verschiedenerorts mangels einer gesetzlichen Regelung versucht wurden, boten in der Regel ausserordentliche Schwierigkeiten. Es fehlte meist am guten Willen einzelner Grundbesitzer, die mit ihrem Widerstand besondere Vorteile zu erreichen hofften.

Im Jahre 1902 entwarf der Frankfurter Oberbürgermeister Adickes zusammen mit Vermessungsdirektor Lube ein Umlegungsgesetz, das anfänglich nur für die Stadt Frankfurt am Main bestimmt war, kurze Zeit darauf aber, dank seiner Einfachheit und Klarheit, von vielen Städten des In- und Auslandes, unter jeweiliger Anpassung an die besonderen Verhältnisse, in die ordentliche Gesetzgebung aufgenommen wurde. Während die meisten europäischen Staaten die Regelung der Baulandumlegungen in die Landesgesetzgebung eingeflochten haben, überlässt es die Schweiz den Kantonen und Gemeinden, solche Gesetze aufzustellen. Meines Wissens kennen die Kantone Bern, Solothurn, Zürich, Genf, Waadt und die beiden Basel die gesetzliche Regelung der Baulandumlegungen, doch sind gegenwärtig in anderen Kantonen diesbezügliche Vorarbeiten im Gange.

Das Einleitungsverfahren

Die meisten Umlegungsgesetze verlangen für die Durchführung einer Baulandumlegung das Vorhandensein eines öffentlichen Interesses, wobei das Einverständnis der Grundeigentümer nicht einzuholen ist, 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 zur Inangriffnahme der Umlegung kann von seiten der Grundeigentümer oder der Verwaltung eingereicht werden, jedoch nur dann, wenn über das umzulegende Gelände ein gültiger Bebauungsplan vorliegt. Gestützt auf den eingereichten Umlegungsantrag wird die Behörde die Abgrenzung des Umlegungsgebietes (Perimeter) vornehmen. Der Perimeter ist so festzulegen, dass sich die Umlegung zweckmässig durchführen lässt, wobei auf die Geländegestaltung und auf die im Bebauungsplan festgesetzten Strassen Rücksicht zu nehmen ist. Die Baulandumlegung soll sich im Gegensatz zur Güterzusammenlegung nur über kleinere Teilgebiete einer Gemeinde erstrecken. Grosse Baulandumlegungen haben sich in der Praxis nicht bewährt.

Die Grundeigentümer und Servitutberechtigten innerhalb des Perimeters werden von der Behörde zu einer Grundeigentümersammlung eingeladen. Nach einem orientierenden Referat und anschliessender Diskussion wird abgestimmt. Ist die Umlegung zustande gekommen (Mehrheit der Eigentümer und Flächen, wobei je nach gesetzlicher Bestimmung Nichtanwesende als zustimmend betrachtet werden), so erlässt die Kantons- oder Gemeindebehörde den Einleitungsbeschluss und setzt die Dauer des Umlegungsverfahrens fest. Diese aus der Umlegungspraxis hervorgegangene Fristansetzung ist wichtig. Die Umlegungsdauer soll bei kleineren Um-

LANDABTRETUNG NACH DEM
PROPORTIONALVERFAHREN

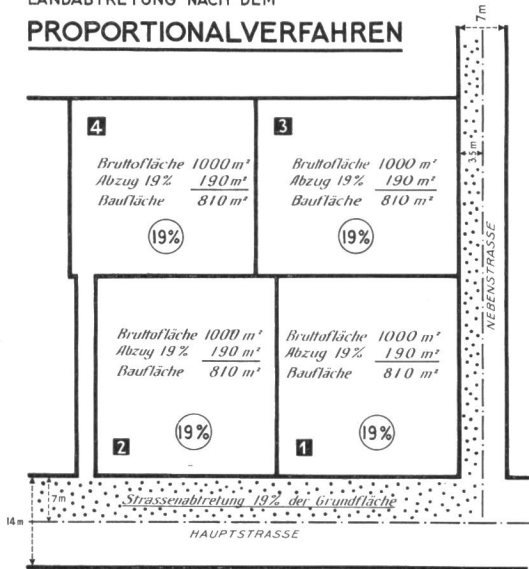


Abb. 1. Umlegungsverfahren: Methode 1.

LANDABTRETUNG NACH DEM
FRONTLÄNGENVERFAHREN

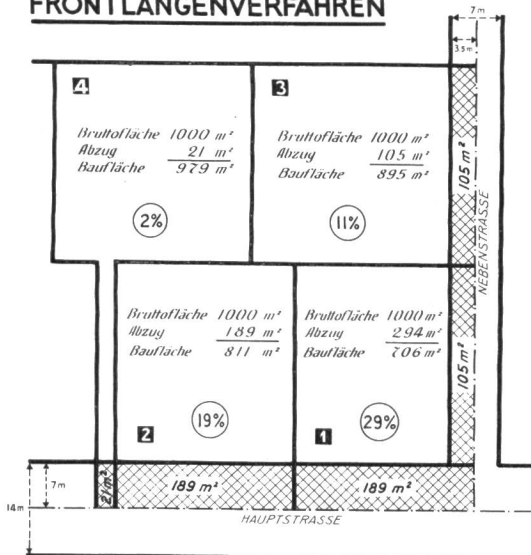


Abb. 2. Umlegungsverfahren: Methode 2.

LANDABTRETUNG NACH DEM
MITTELFLÄCHENVERFAHREN

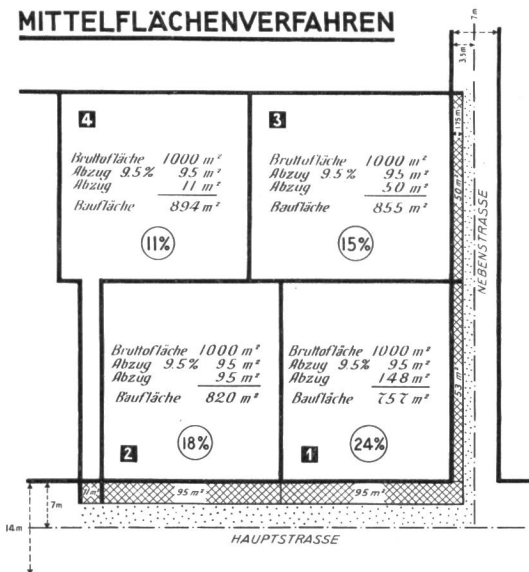


Abb. 3. Umlegungsverfahren: Methode 3.

legungen und einfachen Verhältnissen ein Jahr, bei grösseren Umlegungen drei Jahre nicht überschreiten. Mit der Einleitung der Umlegung wird eine Umlegungskommission ernannt. Diese besteht in der Regel aus 5 bis 7 Mitgliedern; am zweckmässigsten aus einem Vertreter der Behörde, dem Vermessungsfachmann, dem Entwerfer des Bebauungsplanes und 2 bis 4 Grundeigentümern. Die Umlegungskommission leitet alle Umlegungsgeschäfte, nimmt die Wünsche und Begehren der Grundeigentümer entgegen, stellt allfällige Anträge für die Abänderung des Bebauungsplanes, lässt durch Sachverständige Bäume und abzubrechende Bauten schätzen, überprüft den vom Vermessungsfachmann ausgearbeiteten Verteilungsplan, besorgt die Planaufgabe und die Erledigung der Planeinsprache. Sie entscheidet zusammen mit der Behörde über definitive Strassen-erstellungen und über die Ausführung provisorischer Wege im Zuge der projektierten Strassen.

Die Umlegungsgrundsätze und die Flächenverteilung

Bei der Erschliessung von Bauland erfahren die beteiligten Grundbesitzer durch das Umwandeln landwirtschaftlicher Flächen in Bauland grosse Vorteile. Die neuen, baulich verwendbaren Grundstücke werfen einen Ertrag ab, der den früheren aus landwirtschaftlicher Nutzung erreichten um ein Mehrfaches übertrifft. Diese Wertsteigerung lässt es als gerecht und billig erscheinen, dass jeder an der Umlegung Beteiligte die Strassen- und Platzflächen unentgeltlich an die Gemeinde abtritt. Diese unentgeltliche Abtretung kann um so eher verlangt werden, als sie nach einem möglichst gerechten Maßstab zu erfolgen hat.

Für die Strassenabtretung und die Baulandverteilung gibt es verschiedene Verfahren, auf die in den nachfolgenden Ausführungen näher eingetreten werden soll.

Alle Grundstücke innerhalb des Umlegungsperiometers werden mit Einschluss der vorhandenen öffentlichen Strassen, Wege und Plätze zu einer Masse (Bruttomasse) vereinigt. Von dieser Bruttomasse werden die neuen Strassen, Plätze, Wege, oft auch Anteile an die neuen Grünflächen abgezogen und der Rest (Baufläche) unter die Beteiligten nach Zweckmässigkeit und Billigkeit verteilt. Das Verhältnis der eingebrachten Flächen zueinander soll ungefähr gleich bleiben, doch ist bei der Neuzuteilung in erster Linie eine bestmögliche Bebaubarkeit anzustreben. Der Umlegungsgrundsatz, dass alle Grundeigentümer gleichmässig, das heisst, im ungefähr gleichen Verhältnis zu ihrem Besitz, sowohl am Strassenareal, wie auch am Bauland, beteiligt werden, lässt sich auf zwei verschiedene Arten durchführen:

1. Es wird der Wert aller in die Umlegung eingeworfenen Parzellen ermittelt, nach diesem Wertverhältnis das alte Strassenareal dazu addiert, das neue öffentliche Areal abgetreten und die Bauplätze nach dem Wertprinzip zugewiesen.
2. Es werden das alte Strassenareal und die neuen Strassen sowie die Verteilung der neuen Flächen nach dem Flächenprinzip durchgeführt, wobei

jedoch die Neuzuteilung möglichst in der Nähe der früheren Parzellenlage zu erfolgen hat.

Das Wertprinzip ist theoretisch zweifellos das beste, praktisch aber mit vielen Schwierigkeiten verbunden und daher nur sehr selten angewendet. Zur Festlegung der Grundstückswerte können hier eben nicht, wie bei der Güterzusammenlegung, Ertragswert und Bodenqualität in Rechnung gezogen werden, sondern leider nur schwer abzuschätzende Spekulationsfaktoren. Die Erfahrungen im Ausland und bei uns haben deutlich gezeigt, dass der Grundeigentümer gegenüber der Bewertung von Bauland missstrauisch ist und fast ausnahmslos dem übersichtlicheren Flächenprinzip den Vorzug gibt.

Die Baulandzuteilung nach dem Flächenprinzip lässt ebenfalls verschiedene Möglichkeiten zu. Bei den ersten Baulandumlegungen übernahm man das von landwirtschaftlichen Umlegungen bekannte und dort erprobte *Proportionalverfahren*. Jedes Grundstück leistet hier an die öffentlichen Anlagen (Strassen, Wege, Plätze) innerhalb der Umlegungsfläche einen bestimmten Landbeitrag, der proportional zur Grundstücksgrösse berechnet wird. Der Abtretungsprozentsatz bei landwirtschaftlichen Umlegungen ist verhältnismässig gering und variiert zwischen 3 bis 6 %, er steigt jedoch bei Baulandumlegungen je nach Strassendichte und Parzellengrösse bis auf 18 bis 28 % der Grundfläche an. Nehmen wir beispielsweise ein Umlegungsgebiet von 25 ha Gesamtfläche. Die alten Strassen und Wege messen zusammen 1 ha und das neue Strassennetz 5,75 ha. Der Proportionalanteil der Grundeigentümer an die gemeinsame Anlage ist $(5,75 - 1) = 4,75$ ha auf 25 ha oder 19 % der Gesamtfläche. Die Grundeigentümer leisten somit 19 % ihrer ursprünglichen Fläche an die neuen Strassen und Wege. Ein Grundbesitzer, dessen Parzelle vor der Umlegung 1000 m² gross war, erhält beim Proportionalverfahren einen Bauplatz von $(1000 - 190) = 810$ m² zugewiesen, und zwar unbekümmert um die Parzellenlage oder Parzellenform. Die Zeichnung 1 zeigt einen schematisierten Zuteilungsausschnitt für 4 verschiedene Parzellenanordnungen in einem Baublock.

Das Proportionalverfahren ist in der Berechnung sehr einfach, und wird darum, besonders von den mit der Verteilung beauftragten Vermessungsorganen, sehr geschätzt. Die Grundeigentümer und Baufachleute sind von diesem Zuteilungsverfahren weniger begeistert, und es haben sich schon bei den ersten Baulandumlegungen Widerstände gegen das Proportionalverfahren gezeigt. Die der Billigkeit entsprechende Heranziehung des Grundeigentümers zur Abgabe des Strassenareals im Verhältnis zum Grundbesitz ist ja nur eine Aufgabe der Umlegung; die andere, viel wichtigere besteht darin, allen Beteiligten im gleichen Verhältnis die Vorteile der Bebaubarkeit der neuen Parzelle zukommen zu lassen. Diese Vorteile sind aber nicht nur proportional der Flächen, sondern auch proportional den Frontlängen an den neuen Strassen. Die Frontlänge bestimmt neben der Fläche die bauliche Verwertungsmöglichkeit eines Grundstückes und ist für dessen Wertbemessung entscheidend. Von zwei flächengleichen Grundstücken ist dasjenige mit der grösseren Stras-

senfront wegen seiner besseren Verwertungsmöglichkeit in der Regel das wertvollere. Die Zeichnung 1 zeigt die Nachteile des Proportionalverfahrens sehr deutlich. Die vier Grundstücke, die im alten Besitz 1000 m² Grundfläche aufweisen, werden nach der Umlegung wieder gleich gross, und zwar 810 m². Die vier Grundstücke sind aber nicht gleichwertig. Die Eckparzelle Nr. 1 oder die Parzelle Nr. 2 an der Hauptstrasse sind wegen ihrer besseren Besonnung und Ausnutzungsmöglichkeit hochwertiger als die Parzelle Nr. 3 an der Nebenstrasse oder die nur mit einem Stichweg an die Hauptstrasse angeschlossene Parzelle Nr. 4.

Um die vorerwähnten Nachteile des Proportionalverfahrens zu mildern, wurde eine neue Zuteilungsmethode entwickelt, die für jede Parzelle eine besondere Flächenleistung, je nach Strassenlage und Strassenfront, vorsieht. Es ist dies das Umlegungsverfahren nach *Frontlängen*. Diese neue Verteilungsmethode nach Frontlängen stellt keinen Abtretungsprozentsatz fest, sondern verteilt die alten Parzellen unmittelbar auf den Umlegungsblock. Die vier in der Abbildung 2 dargestellten Grundstücke waren vor der Umlegung je 1000 m² gross. Ihre Flächen, also die 1000 m², werden von der Strassenachse aus gegen den Baublock abgetragen. Der in der Strasse

Mittlere Strassen-Abtretungsanteile für verschiedene Parzellenlagen nach den 3 Umlegungsverfahren.

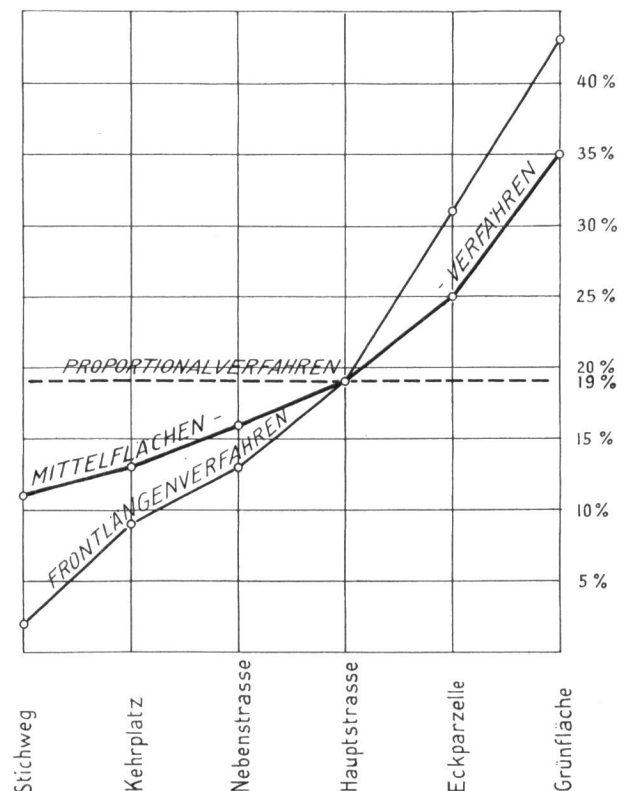


Abb. 4. Schematisches Vergleichsschema des Resultates der drei verschiedenen Umlegungsmethoden. (Vgl. Abb. 1, 2 und 3).

liegende Teil der neuen Parzelle (gekennzeichnet schraffiert) entspricht der Beitragsfläche des Grundbesitzers. Die neu zuzuteilende Baufläche ist somit abhängig von der Parzellenlage und der Länge der Strassenfront. Die Eckparzelle Nr. 1 der Zeichnung Nr. 2 von ursprünglich 1000 m² leistet an die Hauptstrasse 189 m², an die Nebenstrasse 105 m². Als nutzbare Baufläche bleiben noch 706 m² übrig. Der Abtretungsprozentsatz ist für diese Parzelle 29 %. Während beim Flächenprinzip der Zeichnung Nr. 1 alle vier Grundstücke die gleiche Landabtretung von 19 % zu leisten haben, variieren die Abtretungsprozentsätze bei Frontlängenverfahren zwischen 2 und 28 %. Der Abtretungsprozentsatz kann bei Eckparzellen und bei breiten Strassen auf 35 % der Grundfläche anwachsen. Die im alten Besitzstand vorhandenen Strassen und Wege werden bei der Verteilung nach Frontlängen nicht proportional allen Grundstücken zugeschlagen, sondern nur den an die alten Wege angrenzenden Parzellen nach Anwandlänge je bis zur Wegmitte zugeteilt.

Die Schwierigkeiten beim Proportionalverfahren habe ich schon erwähnt. Die Nachteile der Frontlängenmethode liegen darin, dass bei breiten Strassen und bei Eckliegenschaften hohe Flächenprozente an die neuen Strassen zu leisten sind. Ein in allen Teilen richtiges Umlegungsprinzip liegt ungefähr in der Mitte zwischen dem Proportionalverfahren und dem Frontlängensystem.

Im letzten Jahrzehnt hat sich ein neues Verteilungsprinzip entwickelt, das einesteils auf der Proportionalität aufgebaut ist, andererseits aber auch die Frontlängen mitberücksichtigt. Das Bild 3 veranschaulicht das neue, als Mittelflächen- oder Frontflächenverfahren bezeichnete Umlegungsprinzip. Der Zuteilungsvorgang ist der folgende: Man berechnet die Fläche des ganzen Umlegungsgebietes sowie die Fläche der alten und neuen Strassen und Wege und bestimmt daraus, wie beim Proportionalverfahren, den Abtretungsprozentsatz. Die Hälfte des so gefundenen Abtretungsprozentsatzes wird auf alle Parzellen verteilt, und die Restfläche nach dem Frontlängenprinzip von einer neuen Mittellinie aus, die zwischen Strassenachse und Baublockabgrenzung zu legen ist, abgetragen. Die Eckparzelle Nr. 1 der Zeichnung Nr. 3 tritt zuerst, wie alle anderen Grundstücke, den halben Prozentanteil, also 9,5 % an die neuen Strassen ab und hierauf noch die halben Frontflächen $(53 + 95) = 148$ m². Der Abtretungsprozentsatz ist bei dieser Parzelle total 24 %.

Der Vergleich der drei vorerwähnten Zuteilungsverfahren spricht eindeutig zugunsten der Mittelflächen. Die neue Methode nimmt eine glückliche Mittelstellung zwischen der Abtretung nach Frontlängen und nach dem Proportionalansatz ein und gilt heute als das zweckmässigste und gerechteste Zuteilungsprinzip bei Baulandumlegungen. Im Diagramm 4 sind die aus 28 Baulandumlegungen ermittelten Abtretungsprozentsätze für die drei verschiedenen Umlegungsverfahren, und zwar für alle nur möglichen Parzellenanordnungen dargestellt.

Alle drei Zuteilungsverfahren sind in der Praxis erprobt. Je nach der Ausdehnung des Umlegungsgebietes, den Strassenabmessungen und den Par-

zellengrößen wird man das eine oder andere Verfahren anwenden. Die Gewohnheit und Tradition, besonders aber die immer hinter der Entwicklung nachhinkende Gesetzgebung, begünstigen das Proportional- oder das Flächenverfahren. Die neue Methode, das Mittelflächenverfahren, wurde darum bis heute nur da angewendet, wo die Gesetzgebung das Zuteilungsprinzip sehr weit fasste oder neuzeitliche Umlegungsgesetze vorhanden waren. Das Mittelflächenverfahren hat sich in der Praxis überall glänzend bewährt. Die Einsprachen gegen die Neuzuteilung sanken auf ein Minimum, und die Umlegungen konnten ausnahmslos in den angesetzten Fristen von ein bis zwei Jahren fertig gestellt werden.

Der grosse Vorteil des Mittelflächenverfahrens tritt besonders dann voll in Erscheinung, wenn neben dem Strassenareal noch Spielplätze, Promenaden oder Grünflächen im Umlegungsverfahren mit abzutreten sind. Im Baugelände kommen die Promenaden oder Grünflächen den angrenzenden Grundstücken, teilweise aber auch einer weiteren Umgebung wertvermehrend zugute. Es erscheint daher billig, dass jeder Grundeigentümer, welcher durch die Anlage von Grünflächen usw. direkte Vorteile erzielt, an diese im Verhältnis seines Besitzes und der Angrenzlänge an die Grünfläche einen bestimmten Grünflächenbeitrag leistet. Die Regelung der Beitragspflicht an Grünflächen ist noch nicht in allen Baugesetzen enthalten. Die neuzeitlichen Bauordnungen unterscheiden meist zwischen der Beitragspflicht an Promenaden, an Kinderspielplätze und andere Grünflächen. Der Landbeitrag an die Promenaden erstreckt sich meist auf 40 % der Promenadenbreite, jedoch auf maximal 10 m für jeden Anwänder, der Beitrag an Kinderspielplätze ist 25 % der Platzbreite, jedoch maximal 15 m für die Anwänder. Alle übrigen Parzellen innerhalb des Umlegungsperimeters, es können aber auch Parzellen ausserhalb dieses Perimeters zu einem Grünflächenbeitrag beigezogen werden, leisten gemeinsam einen kleinen Beitrag, der proportional der Parzellengrösse angesetzt wird und der 15 % der Promenaden- oder Spielplatzflächen erreichen kann. Die restlichen Grünflächen ausserhalb der 15 % Fläche und der Anwänderleistung sind durch die Gemeinde an die Grundeigentümer zu entschädigen. Die Belastung der einzelnen Grundstücke mit einem Grünflächenbeitrag ist nicht sehr gross und erreicht, mit Ausnahme der direkten Anwänder, die durch die Grünfläche auch unmittelbare Vorteile erzielen, im Maximum 1 bis 2 % der Grundfläche. Die Ausscheidung von Grünflächen im Umlegungsverfahren ist für den Planer von ganz besonderer Bedeutung und oft das alleinige Hilfsmittel, um gute Planungsentwürfe in die Wirklichkeit umzusetzen.

Bei der Neuzuteilung von Bauland ist ferner zu berücksichtigen, dass Kleingrundstücke beim Zeilenbau unter 160 m², bei offener Bebauung unter 250 m² nicht mehr zuzuteilen sind. Kleingrundstücke unter diesen Minimalansätzen können baulich nicht richtig ausgewertet werden, führen zu unerwünschten, schlecht besonnten Kleinbauten oder dauernd ungepflegten Baulücken. Sie sind am zweckmässigsten von der Gemeinde zu erwerben und zur Verbesse-

zung der Geländeaufteilung oder als Grünflächenbeitrag in die Umlegungsmasse einzuschliessen. Damit dies möglich ist, sind entsprechende Bestimmungen in das Umlegungsgesetz oder das Baugesetz aufzunehmen.

Die Strassenerstellung

Im Umlegungsverfahren wird das Strassenareal nach einem der drei vorerwähnten Abtretungsverfahren der Gemeinde zugeschlagen. Diese wird nach Zweckmässigkeit und Bedürfnis einzelne Strassen erstellen lassen und von den Grundeigentümern die Strassenerstellungskosten nach irgend einem Verteilungsschlüssel einkassieren. Bei Strassen, deren sofortiger Bau weder von der Gemeinde noch von den Grundeigentümern als notwendig erachtet wird, erstellt die Gemeinde auf Kosten der Umlegungsbeteiligten provisorische Erschliessungswege von zwei bis drei Metern Breite, die meist in der Achse der neuen Strassen angeordnet sind. Diese Wege werden selbstverständlich nicht ausgeteint und das zwischen der

provisorischen Weganlage und dem vermarkten, definitiven Strassenrand liegende Areal kann bis zur Strassenerstellung von den Strassenanwändern landwirtschaftlich genutzt werden. Diese Art des allmählichen Strassenbaues hat sich bei mittleren und grösseren Baulandumlegungen bewährt. Die Grundeigentümer, die vorerst ihre Grundstücke nicht überbauen wollen, und es sind dies bei jeder Baulandumlegung erfahrungsgemäss 30 bis 40 % der Beteiligten, brauchen vorerst keinen Strassenbeitrag zu leisten und hohe Grundpfandverpflichtungen auf sich zu nehmen, die sie bald zum Grundstückverkauf oder zur baulichen Verwertung zwingen können.

Der Beitrag der Grundeigentümer an die Strassenerstellung wird vielerorts noch, angelehnt an die Bestimmungen bei Güterzusammenlegungen, proportional zur Grundstücksfläche erhoben. Diese Form der Beitragsleistung für die Strassenerstellung ist falsch und glücklicherweise wieder aus vielen Baugesetzen verschwunden. Heute wird man den Strassenerstellungsbeitrag nach der Frontlänge längs

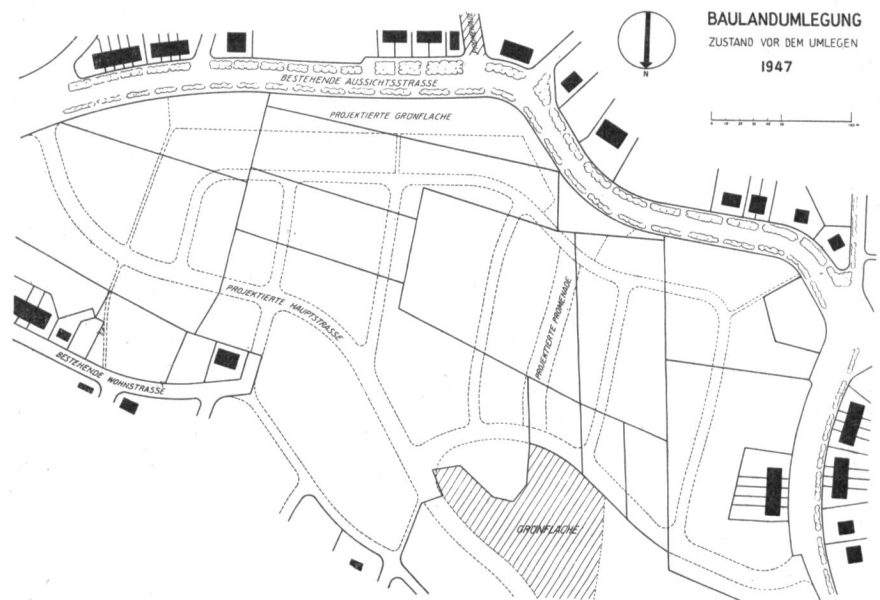


Abb. 5. Beispiel einer Baulandumlegung in Basel. Zustand vor der Umlegung. Die Parzellen sind noch landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzt.

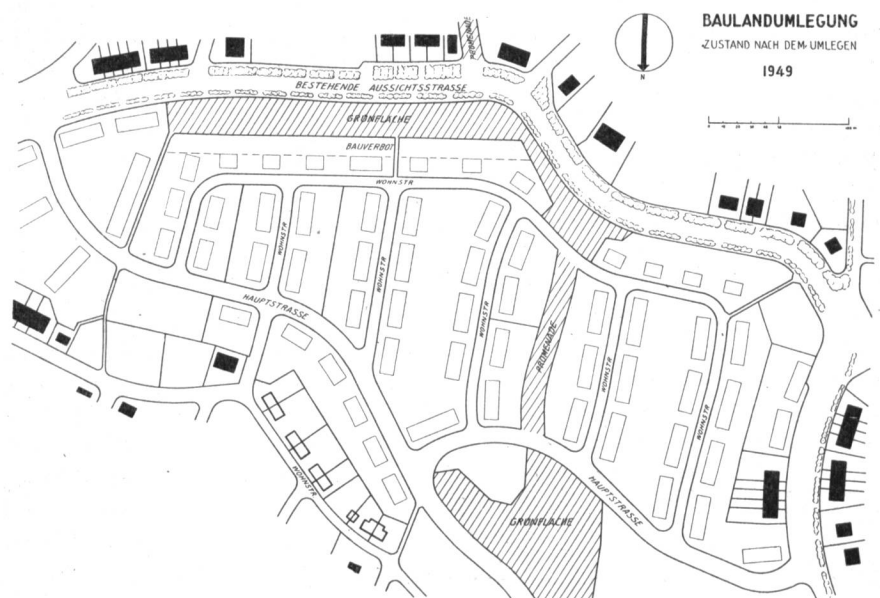


Abb. 6. Beispiel einer Baulandumlegung in Basel. Zustand nach der Umlegung. Das Gebiet wurde als Bauland durch Strassen erschlossen und Grünflächen und Bauverbote festgelegt.

der Strasse berechnen, und zwar so, dass man die Erstellungskosten jeder Strasse getrennt ermittelt, hiervon allfällige Subventionen oder Sonderbeiträge der Gemeinde abzieht (Hauptstrassen) und den Restbetrag auf die gesamte nutzbare Anwänderlänge verteilt. Grundstücke an breiten Strassen zahlen bei diesem Verfahren vernünftigerweise höhere Strassenbeiträge als Parzellen an nur schmalen Wohnstrassen.

Beispiele

Die Abbildungen Nr. 5 und 6 zeigen eine vor kurzem durchgeführte Baulandumlegung in Basel. Dieses Beispiel ist für den Planer von besonderem Interesse, weil hier, dank einer intensiven und zielbewussten Zusammenarbeit zwischen Planungsstelle und Vermessungsbureau und dem verständnisvollen Entgegenkommen der Grundeigentümer, eine grosszügige Planungsidee verwirklicht werden konnte. Das Umlegungsgebiet, aus welchem, mit drei Ausnahmen, die überbauten Grundstücke ausgeschaltet wurden, hat eine Fläche von 13 ha. Das Gelände ist nach Norden um ca. 10 bis 12 % abfallend und im Süden durch eine 25 m breite fertig ausgebaute, 4 m über dem untern Terrain liegende Aussichtsstrasse und Promenade abgegrenzt. Sämtliche Parzellen wurden landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzt. Die Parzellierung und die Strassenanordnung sind aus der Zeichnung Nr. 5 ersichtlich.

Das Planungsbureau hat bei der Festlegung des Bebauungsplanes das ganze Umlegungsgebiet der Bauzone 2a (Zeilenbau bis maximum 35 m Blocklänge, 2 Wohngeschosse) zugewiesen und mit Rücksicht auf eine günstige Besonnung und Erhaltung von Durchblicken, die Wohnstrassen ungefähr Nord-Süd angelegt. Die Wohnstrassen münden in eine Hauptstrasse ein, die den Verkehr der nahen und weiteren Umgebung aufzunehmen hat und unmittelbar mit dem Hauptstrassensystem der Stadt in Verbindung steht. Die projektierte Strassenordnung, die noch durch einige Fusswege ergänzt wurde, sowie das durch besondere Bauvorschriften festgelegte Bebauungsschema zeigt Bild Nr. 6. Neben der eigentlichen Strassenplanung mussten im Umlegungsgebiet noch zwei weitere, schwer zu verwirklichende Planungsaufgaben gelöst werden.

Die südliche Aussichtsstrasse, die in gewissen Partien einen prachtvollen Ausblick auf die rechtsrheinischen Stadtgebiete, die Hügelkette des Schwarzwaldes und der Vogesen gestattet, würde durch eine normale Bebauung längs den festgelegten Baulinien ihre Bedeutung als Aussichtsstrasse vollständig verlieren. Die Aussicht lässt sich nur dann erhalten, wenn ein Ausschnitt des nördlich an die Aussichtsstrasse angrenzenden, 4 m unter der Strassenebene liegenden und etwas abfallenden Geländes auf mindestens 300 m Länge und 30 m Tiefe als Grünfläche ausgeschieden wird, wobei zwischen dieser Grünfläche und der projektierten Bebauung noch ein Bauverbot einzuschalten ist, und überdies die Firshöhen der oberen Wohnhäuser auf 9,5 m über dem Niveau der entsprechenden Wohnstrassen angesetzt werden. Diese Grünfläche und das Bauverbot sind in der Zeichnung Nr. 6 dargestellt.

Im Norden des Umlegungsgebietes befindet sich eine waldartige langgestreckte Grünfläche, die bis in die Wohnquartiere der Stadt hinunter reicht und im Süden der Aussichtsstrasse besteht eine, bei einer früheren Umlegung ausgeschiedene Promenade, die zu einem vielbesuchten Aussichtspunkt von Basel (Wasserturm) führt. Der Planer hat die beiden bestehenden Grünzonen, Wald und Promenade, durch eine neue Promenade miteinander verbunden. Damit wurde ein durchgehender Grüngürtel zwischen Stadt und Aussichtspunkt geschaffen. Die projektierte Promenade, die selbstverständlich nicht angebaut werden darf, ist in der Zeichnung Nr. 6 schraffiert angedeutet.

Bei der vorzunehmenden Baulandumlegung handelte es sich also nicht nur darum, das projektierte Strassennetz aus der Umlegungsmasse auszuschneiden und jedem Eigentümer seine ihm zukommende Parzelle zuzuteilen, sondern es musste nach einem gerechten Verteilungsschlüssel für die Verwirklichung der im Bebauungsplan enthaltenen Grünfläche und der Promenade gesucht werden. Die Gemeinde, die im Umlegungsgebiet mit Ausnahme der bestehenden Grünfläche kein Grundeigentum besass, kaufte auf Empfehlung der Planungsstelle vor der Inangriffnahme der Umlegung zwei kleinere, schlecht getormte Grundstücke relativ billig auf und liess sich ihren Flächenanteil in der projektierten Grünfläche zuteilen. Da hier nach dem Frontlängenverfahren

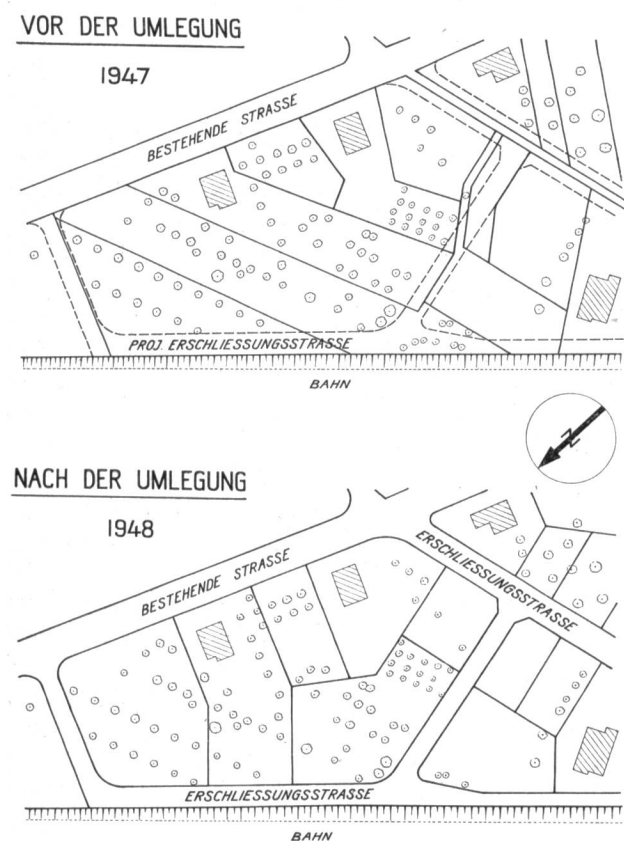


Abb. 7. Teilstück aus einer über ein grosses Wohngebiet sich hinziehenden Baulandumlegung in einer Vorortgemeinde der Stadt Basel.

umgelegt wurde, musste die Gemeinde keinen Beitrag an die neuen Strassen leisten, und erhielt im neuen Besitz den vollen Flächenanspruch zugeteilt. Die unmittelbar an die Grünfläche und die Promenade angrenzenden Grundstücke leisteten ebenfalls ihren gesetzlichen Beitrag an diese Flächen. Dank der guten Zusammenarbeit aller Beteiligten und der Ausdauer und Zähigkeit der Vermessungsfachleute und Planer konnte mit dieser Umlegung ein anfänglich als unmöglich angesehener Bebauungsplan, ohne Sonderaufwendungen der Gemeinde, in die Wirklichkeit umgesetzt werden. Heute, nach der Umlegung, sind alle in der Zeichnung Nr. 6 schraffierten Gebiete als Grünflächen oder Promenaden im Besitze der Stadtgemeinde und sämtliche Strassen ausgeschieden. Während des Umlegungsverfahrens wurde die nördliche Verbindungsstrasse ausgebaut und an diese alle diejenigen Grundstücke angeschlossen, die eine sofortige Bebauung anstrebten. Die mit kräftigen Strichen hervorgehobenen vier Doppelhäuser sind bereits gebaut.

Der Landbeitrag der Grundeigentümer an die neuen Strassen war im Mittel 18 %, der Beitrag an die Grünfläche und Promenade 3 % der Grundfläche. Die Umlegungskosten, in welchen die Aufnahme des alten Besitz- und Baumbestandes, die Verhandlungen und Zuteilungsentwürfe, die definitiven Planvorlagen, die Absteckungs-, Vermarkungs- und Neuvermessungsbeiträge inbegriffen sind, betragen 15 Rp. pro Quadratmeter.

Der Wertzuwachs des Bodens ist bei allen Baulandumlegungen sehr gross. Er wiegt erfahrungsgemäss die Umlegungskosten um das Vielfache auf, so dass aus diesem Grunde Baulandumlegungen nicht durch die Gemeinde subventioniert werden sollten. Die Gemeinde setzt ihre Gelder zweckmässiger für eine aktive Bodenpolitik ein, indem sie kleinere und grössere Parzellen vor der Umlegung aufkauft und sich damit zukünftiges Schulareal oder Grünflächen im Umlegungsverfahren sichert. Die Vorteile einer weitsichtigen Bodenpolitik wirken sich bei der Baulandumlegung unmittelbar auf den Bebauungsplan aus und es kommt nicht von ungefähr, dass überall dort grosszügige und mustergültige Planungsideen durchgeführt werden konnten, wo die Gemeinde als Grundbesitzer am Umlegungsverfahren beteiligt war.

Die Zeichnung Nr. 7 zeigt ein Teilstück aus einer über ein grosses Wohngebiet sich hinstreckenden Baulandumlegung in einer Vorortgemeinde. Die Baulandumlegung wurde hier, um den besonderen Gegebenheiten und der Verschiedenartigkeit des Grundbesitzes Rechnung zu tragen, nicht in einem Zuge durchgeführt, sondern in drei, in sich abgeschlossenen Etappen, von 3 bis 8 ha Gesamtfläche angeordnet.

Das zum Umlegen vorgesehene Gelände ist eben, liegt sehr geschützt und ist dicht mit wertvollen Obstbäumen bepflanzt. Die bestehende, von der Gemeinde grosszügig ausgebaute Strasse steht mit dem Dorfe in direkter Verbindung und bildet die Verkehrsbasis für das ganze Umlegungsgebiet. Von ihr zweigen nach allen Seiten Wirtschaftswege ab, die mit fortschreitender Bebauung, entsprechend dem

Bebauungsplan, in Wohnstrassen umgewandelt werden. Die seit zwei Jahrzehnten über das ganze Land eingesetzte villenartige Bebauung hat sich längs der Hauptstrasse und den Feldwegen entwickelt, jedoch unter Anpassung an die alten landwirtschaftlichen Parzellenformen.

In den letzten Jahren setzte die Bautätigkeit in diesem Gebiet immer mehr ein. Es wurden zahlreiche Baubehörden eingereicht, die ohne jede Ordnung die neuen Wohnhäuser in die bestehenden Parzellengebilde einzupassen versuchten. Um diese ungesunde Entwicklung aufzuhalten und in richtige Bahnen zu leiten, überarbeitete die Planungsstelle den älteren vorhandenen Bebauungsplan und ergänzte denselben durch weitere Erschliessungsstrassen. Das Vermessungsamt untersuchte die Umlegungsmöglichkeiten und stellte zusammen mit dem Planer eine Neuaufteilung des Grundbesitzes fest, die für alle weiteren Arbeiten wegleitend sein sollte. Im Bild Nr. 7 ist ein Ausschnitt aus der alten Parzellierung dargestellt mit den ausgebauten und den projektierten Strassen des Bebauungsplanes. Der vorhandene Baumbestand ist ebenfalls aus dem Plane ersichtlich. Das ganze Umlegungsgelände ist ca. zu einem Sechstel überbaut und zu fünf Sechsteln landwirtschaftlich genutzt. Mit Rücksicht auf die Verschiedenartigkeit des Umlegungsgebietes in bezug auf Parzellengrösse, Baumbestand und Ueberbauung wurde eine etappenweise Umlegungsdurchführung als zweckmässig erachtet, die sich in der Folge auch recht gut bewährt hat. Grosse Schwierigkeiten bereitete der schöne und auch wertvolle Kirschbaumbestand. Jeder Baumbesitzer hatte nach seiner Auffassung natürlich nur Wunderbäume mit Riesenerträgen, die er nur dank seiner besonderen Sorgfalt und Baumpflege erzielen konnte. Aus diesem Grunde wurde der Baumschatzung ganz besondere Aufmerksamkeit entgegengebracht und die erfahrensten Baumschätzer hierfür eingesetzt. Diese Massnahme hat sich gelohnt, wurde doch gegen die Schatzung der vielen hundert Obstbäume keine einzige Einsprache eingereicht.

Aber nicht nur die Baumschatzung, sondern auch die Parzellenbildung war in diesem mit vielen Häusern durchsetzten Umlegungsgebiet erschwert. Bei der Neuzuteilung musste nicht nur auf eine, für die bauliche Nutzung günstige Formgebung der Parzellen getrachtet werden, sondern man hatte auf die baugesetzlichen Grenzabstände von den bestehenden Bauten Rücksicht zu nehmen, und überdies die neuen Grenzlinien so anzulegen, dass der Grenzabstand mindestens 3 m von den wertvollen Obstbäumen vorhanden war. Die erschwerte Landzuteilung hat die Umlegung etwas verteuert, sich aber in jeder Beziehung gelohnt. Das anfänglich, besonders von den Besitzern bebauter Grundstücke mit vielem Misstrauen aufgenommene Umlegungsverfahren konnte dank der gründlichen Vorbereitung und der sorgfältigen Neuzuteilung sogar als freiwilliges Verfahren durchgeführt werden. Gegen die Neuzuteilung wurde keine Einsprache erhoben und der Plan einstimmig gutgeheissen.

Der untere Teil des Bildes Nr. 7 zeigt die mit der Umlegung erreichte Parzellenordnung. Der Land-

beitrag an die neuen Strassen betrug 16 % der Grundfläche und der Umlegungsbeitrag kam, mit Rücksicht auf die enge Parzellierung und die vielen Bäume, die die Neuzuteilung erschwerten, auf 25 Rp. per Quadratmeter zu stehen. Die mit der Umlegung erreichte Verbesserung der Bebaubarkeit der Grundstücke drückt sich unmittelbar im neuen Bodenwert aus. Während vor der Umlegung der Landwert ungeformter Bauparzellen zu Fr. 8.— bis 12.— per Quadratmeter erreicht wurde, stieg der Bodenpreis für das umgelegte Land auf Fr. 15.— bis Fr. 18.— per Quadratmeter an und erreichte damit den für jene Gegend angenommenen Normalwert. Durch die Bereitstellung von gut erschlossenem Bauland konnten die ständig im Ansteigen begriffenen Bodenpreise in den weniger erschlossenen Gemeindegebieten zum Stillstand gebracht werden.

Der grosse Vorteil der etappenweisen Durchführung von grösseren Baulandumlegungen wurde schon frühzeitig erkannt und praktisch angewendet.

Bild Nr. 8 zeigt ein solches Unternehmen, das eine Gesamtfläche von rund 100 ha umfasst und schon im Jahre 1910, kurz nach der gesetzlichen Baulandumlegung in Basel, eingeleitet wurde. Nach Erstellung der definitiven Bebauungspläne und den Bauzonenvorschriften entschloss man sich für die Durchführung einer Baulandumlegung und legte für die damals noch nicht erprobte Baulandumlegung vier verschiedene Etappen fest.

Diese Umlegungsetappen sind aus dem Bild Nr. 9 (unten links) ersichtlich. Die mit den Buchstaben ABC angegebenen drei ersten Umlegungsetappen wurden im Zeitraum von 1913 bis 1925 ausgeführt.

Der Zonenplan sah für die Umlegungsgebiete A und C den zweigeschossigen Zeilenbau vor, für das Gebiet B die dreigeschossige Bauweise, während das mit D bezeichnete Areal, das später umzulegen war, der viergeschossigen Bebauung freigegeben wurde.

Mit Rücksicht auf die hohen Erstellungskosten der sehr breit gewählten Hauptstrasse, mit einem Baulinienabstand von 24 m, wurde nachträglich längs dieses Verkehrszuges eine viergeschossige Bebauung zugelassen. Der Umlegungszustand nach den ersten drei Etappen, der im Jahre 1925 erreicht wurde, zeigt Bild Nr. 9. Das restliche Umlegungsgebiet D wurde im Jahre 1928 in Angriff genommen und 1931 beendet, gerade zur rechten Zeit, um der damals intensiv einsetzenden Bautätigkeit gut erschlossenes Bauland zur Verfügung zu stellen. Auf dem bereinigten Bauland der vier Umlegungsgebiete, dessen Strassen je nach Zweckmässigkeit und Bedürfnis von der Gemeinde ausgebaut wurden, setzte die Bebauung ein. Nach einem Jahrzehnt war der grösste Teil des Gebietes überbaut, wie dies Bild Nr. 10 veranschaulicht, und es mussten wieder neue Umlegungsgebiete für die Bebauung bereitgestellt werden.

Die kombinierten Umlegungen

Schwieriger als bei den reinen Baulandumlegungen gestaltet sich die Aufgabe dann, wenn Güterzusammenlegungen und Baulandzusammenlegungen gleichzeitig auszuführen sind, wobei Grundstücke, welche im Baugebiet liegen, der Landwirtschaft und

landwirtschaftliche Parzellen dem Baugebiet zuzuteilen sind. In diesen seltenen Fällen wird die Umlegung nur mit Hilfe des Wertprinzips gelöst werden können.

Die Bewertung der landwirtschaftlichen Grundstücke macht keine besonderen Schwierigkeiten. Die Bewertungsverfahren sind in der Praxis längst erprobt. Bodenqualität, Ertragswert, Hofentfernung, Geländeneigung usw. bestimmen den leicht feststellbaren Wertansatz. Ganz anders verhält es sich im Baugebiet. Das bisherige Acker- oder Wiesland wird nach der Umlegung als solches nicht mehr genutzt, sondern in eine andere Nutzungsform, in Baugebäude umgewandelt. Die für die Bewertung der Grundstücke massgebenden Gesichtspunkte ändern sich. Massgebend für den Bodenwert von Grundstücken im Baugebiet sind der Bebauungsplan, die Bauzonenvorschriften und die Parzellenlage. Man muss diese drei Faktoren bei der Bewertung auf verschiedene Arten berücksichtigen und durch einen Bodenwert ausdrücken. In der Regel schätzt man für jedes Grundstück den mittleren mutmasslichen Verkaufswert als Bauland nach der Umlegung und zieht hievon die Landbeiträge an die neuen Strassen und Grünflächen sowie die Strassenerstellungs- und Umlegungskosten ab. Der übrig bleibende Rest entspricht dem Bodenwert vor der Umlegung. Der Bodenwert im Baugebiet wird in erster Linie durch die Bauordnung (Ausnutzungsmöglichkeit) und in zweiter Linie durch die Strassenabtretungs- und Erstellungskosten bestimmt, während die Parzellenlage mit wenigen Ausnahmen eine untergeordnete Rolle spielt.

Bei der Neuzuteilung werden die einzelnen Grundstücke je nach Bedürfnis und Zweckmässigkeit, aber nach Massgabe der Bodenwerte in das Baugebiet oder die Landwirtschaftszone eingeteilt. Man wird vor der Zuteilung für das Landwirtschaftsgebiet und das Baugebiet die Strassen und Weganteile sowie Grünflächenbeiträge gesondert berechnen und auf die einzelnen Gebiete auch gesondert verteilen. Bei der weiteren Behandlung der Aufgabe sind die durch den Bebauungsplan scharf voneinander getrennten Umlegungsgebiete als vollständig separate Unternehmen zu behandeln. Die Zuteilung im Baugebiet erfolgt nach eigenen hierfür festgelegten Zuteilungsgrundsätzen und die Parzellenzuteilung im landwirtschaftlichen Verfahren nach dem dort erprobten Proportionalprinzip. Die Zuteilungsentwürfe sind jedoch gemeinsam zur öffentlichen Einsichtnahme aufzulegen und das ganze Unternehmen durch eine Vorlage der Behörde zur Genehmigung und dem Grundbuchamt zur Eintragung vorzulegen.

Beispiele über kombinierte Bauland- und Güterzusammenlegungen sind selten. Als gutes Beispiel dieser Art kann das im Jahre 1935 in der Stadt Rheda bei Hannover durchgeführte Unternehmen angesehen werden. Die Kleinstadt Rheda mit rund 6500 Einwohnern und 1228 ha Gesamtfläche erstellte 1934 einen neuen Bebauungsplan, der die etwas willkürlich über das ganze Gemeindeareal eingesetzte Bautätigkeit regeln sollte, und trennte gleichzeitig mit einem Zonenplan das zukünftige

Abb. 8. Baulandumlegung des Gebietes «Im Langen Lohn» in Basel. Ursprünglicher Besitzstand.

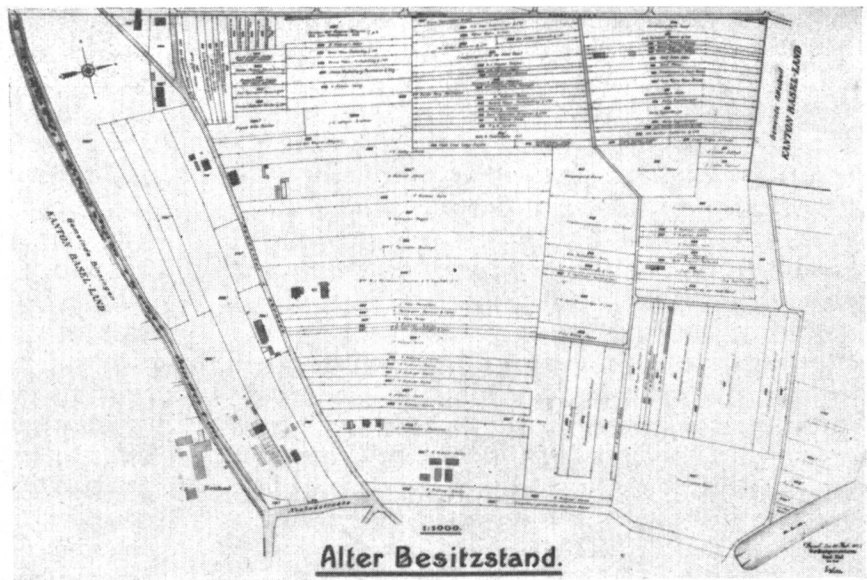
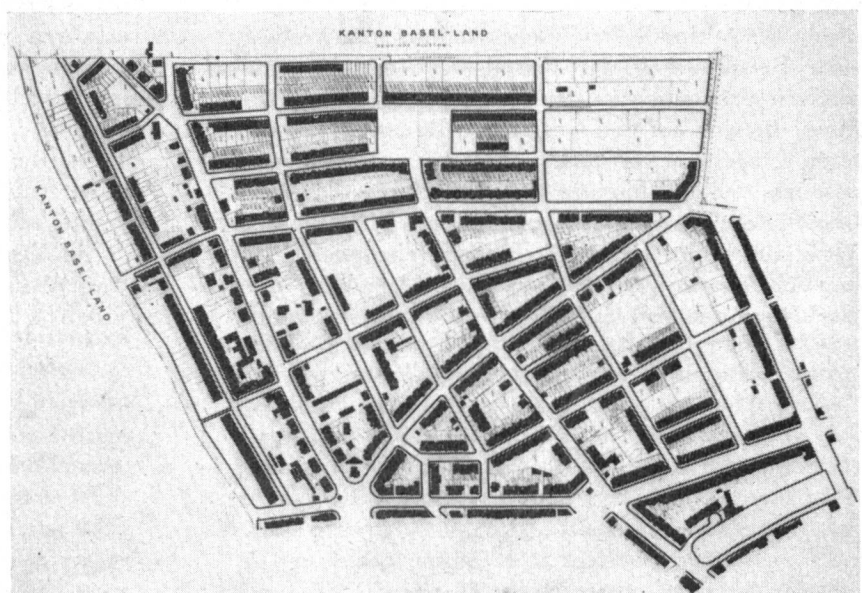


Abb. 9. Baulandumlegung des Gebietes «Im Langen Lohn» in Basel. Darstellung des etappenweisen Umlageverfahrens in den Jahren 1913 bis 1925.



Abb. 10. Baulandumlegung des Gebietes «Im Langen Lohn» in Basel. Durchführung der letzten Umlageetappe 1928. (Siehe linker Bildrand, nachdem auf dem übrigen Gebiet eine intensive Ueberbauung eingesetzt hatte.)



Bauland von der Landwirtschaft. Als Baufläche wurden 150 ha, als Industriegelände 17 ha und als Grünfläche (Friedhof, Sportplätze usw.) 14 ha. ausgetrennt, mit Ausnahme der bebauten Altstadt, die nicht in die Umlegung einbezogen wurde, und alles übrige Land der Landwirtschaft zur Verfügung gestellt. Die Strassen des neuen Bebauungsplanes und die neu projektierten Wirtschaftswege in den Landwirtschaftszonen bildeten zusammen das Strassensystem der Gemeinde, auf welchem nun durch eine kombinierte Bauland- und Güterzusammenlegung eine grosszügige Neuordnung des Grundbesitzes eingeleitet wurde. Nach den vorerwähnten Richtlinien wurden die Bodenwerte in den Landwirtschaftsgebieten und im Baublock festgelegt und die Neuzuteilung der Grundstücke nach dem Wertprinzip vollzogen. Die Bodenwerte in Landwirtschaftszonen variierten zwischen Fr. —.10 bis Fr. 1.80 per Quadratmeter, diejenigen im Baugebiet zwischen Fr. 2.— bis Fr. 4.— per Quadratmeter. Der Landbeitrag der Grundeigentümer an die gemeinsamen Anlagen für Strassen und Grünflächen im Baugebiet kam auf 18 %, derjenige in der Landwirtschaftszone auf 3 % der entsprechenden Umlegungsfläche zu stehen. An der Umlegung beteiligten sich 770 Grundbesitzer, die zusammen über 3850 Grundstücke im alten Zustand verfügten. Durch die Umlegung wurde die Zahl der Eigentümer auf 750 reduziert und die Parzellenzahl auf 1870 verkleinert. Im Baugebiet blieb die Grundstückzahl mit 860 Parzellen ungefähr gleich gross, während in der Landwirtschaftszone die Grundstücke durch Parzellenzusammenfassungen auf rund einen Drittel des alten Besitzstandes reduziert werden konnten. Die Stadtgemeinde kaufte vor und während der Umlegung 18 Grundstücke auf und liess sich diese mit anderen Restflächen zusammen in Form von Grün- und Schulflächen und als Spielplätze im Baugebiet zuteilen.

Die Stadt Rheda hat ihren Zonen- und Bebauungsplan mit Hilfe einer gut vorbereiteten und flüssig durchgeführten Bauland- und Güterzusammenlegung verwirklicht und damit für seine Einwohnerschaft grosszügige Entwicklungsmöglichkeiten im gesunden Rahmen der Kleinstadt geschaffen.

Der grosse wirtschaftliche Vorteil der Baulandumlegungen liegt aber nicht nur allein darin, dass durch die optimale Parzelleneinteilung eine verbesserte Bebaubarkeit der Grundstücke erzielt wird, sondern dazu noch in der preisregulierenden Wirkung, die sich auf den Grund und Boden einer weiteren Umgebung, ja sogar auf die ganze Gemeinde auswirkt. Solange in einer in Entwicklung stehenden Gemeinde nur wenig gut erschlossenes Bauland zur Verfügung steht, ziehen die Bodenpreise nach dem ungeschriebenen Gesetz zwischen Angebot und Nachfrage dauernd an. Die Spekulation setzt ein;

das wenige Bauland wird durch den Zwischenhandel noch weiter in die Höhe getrieben.

Mit der Baulandumlegung wird nun ein wirkliches Angebot an Bauland geschaffen. Je grösser dieses Angebot, das heisst die Zahl der vorhandenen und verkäuflichen Parzellen ist, um so wirksamer wirkt sich die Umlegung auf die Preisgestaltung aus. Diese preisregulierende Wirkung ist mit wenigen Ausnahmen bei allen Baulandumlegungen feststellbar. Sie liegt vornehmlich darin begründet, dass der sonst nicht zu vermeidende Zwischenhandel wegfällt und jeder Grundeigentümer selbst in der Lage ist, seine umgelegten Grundstücke direkt zu verkaufen.

Die Baulandumlegungen sind in den wenigen Jahrzehnten ihrer Anwendung zu einem unentbehrlichen Hilfsmittel für die Gemeinden und Planer geworden. Sie haben sich überall dort, wo sie gründlich und gut vorbereitet worden sind, zum Vorteil der Gemeinde und der Grundeigentümer ausgewirkt.

Das Verfahren der Grundstücksumlegung wurde bisher nur zur Verbesserung der landwirtschaftlichen Produktion und zur Erschliessung von Baugelände eingesetzt, es soll nun neuerdings auch bei der Durchführung von Hauptverkehrsstrassen zur Anwendung gelangen. Man will die Fehler, die beim Eisenbahnbau gemacht worden sind, nicht mehr wiederholen und auch das abseits der Verkehrslinie liegende, meist schief durchschnittene Kultur- und Bauland durch besondere Umlegungen wieder in günstige Parzellengebilde umzuwandeln.

Diese neue Umlegungsart wurde in Holland, Italien und namentlich in Deutschland beim Bau von Autostrassen erprobt und hat sich als sehr zweckmässig erwiesen. Der Umlegungsperimeter wurde jeweils beidseitig der neuen Verkehrslinie bis zur nächsten Parallelstrasse ausgedehnt und innerhalb dieser Abgrenzung die Parzellenumformung vorgenommen. Allfällige neue Wirtschaftswege oder Wohnstrassenstücke wurden zu Lasten der Autostrassen gebaut und auch die Umlegungskosten, die im Verhältnis zum Autostrassenbau verschwindend klein sind und höchstens 2 % der Bausumme erreichen können, dem Strassenunternehmen belastet. Der Strassenbau wurde mit der Umlegung erleichtert, konnte doch das Strassenareal im Umlegungsverfahren relativ billig erworben werden, wobei nicht die gerade von der Verkehrslinie durchschnittene Parzelle allein ihren Boden zur Verfügung stellen musste, sondern jeder Grundbesitzer im Umlegungsperimeter entsprechend der Grundstückgrösse seinen Anteil, der meist 2 % der Grundfläche ausmachte, zu leisten hatte.

Auf diese Art konnten Härten vermieden und der Strassenbau zu aller Zufriedenheit ausgeführt werden.