

Zeitschrift: Plan : Zeitschrift für Planen, Energie, Kommunalwesen und Umwelttechnik = revue suisse d'urbanisme
Band: 12 (1955)
Heft: 3

Artikel: Die Ortsplanung der Gemeinde Windisch
Autor: Haller, Max
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-783174>

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: 09.11.2024

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

Max Haller, Adjunkt des Kantonsingenieur,
Unterentfelden

Die Ortsplanung der Gemeinde Windisch

Vorbemerkung

Mehrere Gemeinden der Nordwestschweiz haben eine Ortsplanung durchgeführt und deren Ergebnisse rechtlich verankert. Vereinzelt hat die Gemeindeversammlung den Planungsarbeiten die Genehmigung verweigert. Hie und da sind die Ergebnisse den Stimmbürgern gar nicht vorgelegt worden, weil man befürchtete, keine zustimmende Mehrheit zu erreichen. In zahlreichen Gemeinden ist eine Planung im Gange oder muss nächstens in Angriff genommen werden. Die seit Jahren dauernde Hochkonjunktur zwingt die Gemeinden geradezu zum Planen. Nur so lassen sich die Interessen der Allgemeinheit in weitestem Sinne wahren. Diese Einsicht ist heute weitgehend vorhanden. Planungen nützen aber wenig, wenn die Ereignisse nicht rechtlich verankert werden. «Planen und Bauen» möchte durch den nachstehenden Beitrag zeigen, wie eine Ortsplanung erfolgreich abgeschlossen werden kann. Gewiss, ein allgemein gültiges Schema gibt es nicht; örtlichen Besonderheiten muss Rechnung getragen werden. Aber die in *Windisch* gesammelten wertvollen Erfahrungen können doch für manche Gemeinde begleitend sein.

Der Verfasser gehörte während 15 Jahren dem Gemeinderat an und betreute das Bauwesen. Ihm lag daher in erster Linie die zwar dankbare, aber schwierige Aufgabe ob, die Ortsplanung in Gang und zum erfolgreichen Abschluss zu bringen. Das Ziel wurde erreicht. Bereits können auch die Erfahrungen einiger Jahre beurteilt werden. Geben wir nun dem Verfasser das Wort über die Durchführung und das Zustandekommen dieser Ortsplanung.

Die Redaktion
«Planen und Bauen in der Nordwestschweiz»

Praktische Durchführung und Erfahrungen

Einleitung

Windisch, dessen Name von der alten römischen Garnisonsstadt *Vindonissa* herrührt, ist eine Vortortsgemeinde der Stadt Brugg und baulich wie wirtschaftlich eng mit dieser verbunden. Die Einwohnerzahl beträgt zurzeit etwa 3900, dazu kommen noch etwa 800 Patienten der kantonalen Heil- und Pflegeanstalt Königsfelden. Die ungefähr in der Mitte des gesamten Ueberbauungskonglomerates Brugg-Windisch liegenden Bahnhofanlagen bilden praktisch die markante Trennungslinie zwischen den beiden Gemeinden. Geographisch liegt Windisch in der Flussgabel Aare-Reuss, grenzt im Norden an Brugg und Lauffohr, im Westen und Süden an Hausen und Mülligen und im Osten an Birnenstorf und Gebenstorf, wobei hier der Flusslauf der Reuss die Grenze bildet (siehe Abb. 2).

Topographisch liegt Windisch auf vier Geländestufen. Das gegenüber dem Bahnhof Brugg leicht erhöhte Plateau des gesamten westlichen Gemeindegebietes umfasst die Dorfteile Klosterzelg, Rütene, Dohlenzelg, das Mitteldorf und die Staatsdomäne Königsfelden mit der kantonalen Heil- und

Pflegeanstalt. Südlich des Mitteldorfes liegt auf der gegen den «Lindhof» ansteigenden Anhöhe das alte *Oberburg*, mit den am sonnigen Westhang entstandenen neuen Wohnquartieren «Moos» und «Letten». Vom Mitteldorf in östlicher Richtung zieht sich auf einem Geländerücken bis an die Reuss abfallend das Unterdorf, das dem alten Dorf Windisch entspricht. Oberburg und Windisch waren in früheren Zeiten zwei Gemeinden. Schliesslich erstreckt sich zwischen Aare und Reuss noch das am tiefsten gelegene Schachengebiet.

Verkehrstechnisch liegt Windisch direkt am wichtigen Eisenbahnknoten Brugg und wird von der einen sehr grossen und schweren Verkehr aufweisenden schweizerischen Hauptstrasse Nr. 3, Basel—Zürich, durchschnitten. Eine weitere Landstrasse von Bedeutung zweigt in Richtung Hausen—Birrfeld—Freiamt—Innerschweiz ab.

An *nennenswerten Anlagen* sind zu erwähnen: Das restaurierte römische Amphitheater in der «Klosterzelg» und die alte, durch ihre Glasmalereien bekannte Klosterkirche «Königsfelden» (Abb. 1). Archäologisch ist auf die von der *Vindonissa-Gesellschaft* betriebene systematische Freilegung der zugeschütteten und verfallenen Anlagen der ehemaligen römischen Legionenstadt hinzuweisen. Die Grabungen erfolgen in der Hauptsache auf dem noch nicht überbauten Plateau östlich der Anstalt Königsfelden.

An *ansässiger Industrie* war bis vor kurzem lediglich die grosse Fabrik der AG der Spinnereien vormals Heinrich Kunz, an der Reuss gelegen, vorhanden. In letzter Zeit haben sich aber auch die Kabelwerke Brugg AG von ihrem südlich den Bahnhofanlagen auf Gemeindegebiet Brugg befindlichen Betriebe in bedeutendem Umfange auf das anliegende Gemeindegebiet Windisch zwischen Klosterzelg-Rütene ausgedehnt.

Die *Bevölkerung* setzt sich vorwiegend aus Arbeitern und Angestellten zusammen. Daneben gibt es auch noch einige wenige existenzfähige Land-



Abb. 1. Die gotische Klosterkirche von Königsfelden, deren Glasmalereien eine europäische Schenswürdigkeit darstellen; man vergleiche auch «Kunstdenkmäler der Schweiz», Aargau III.

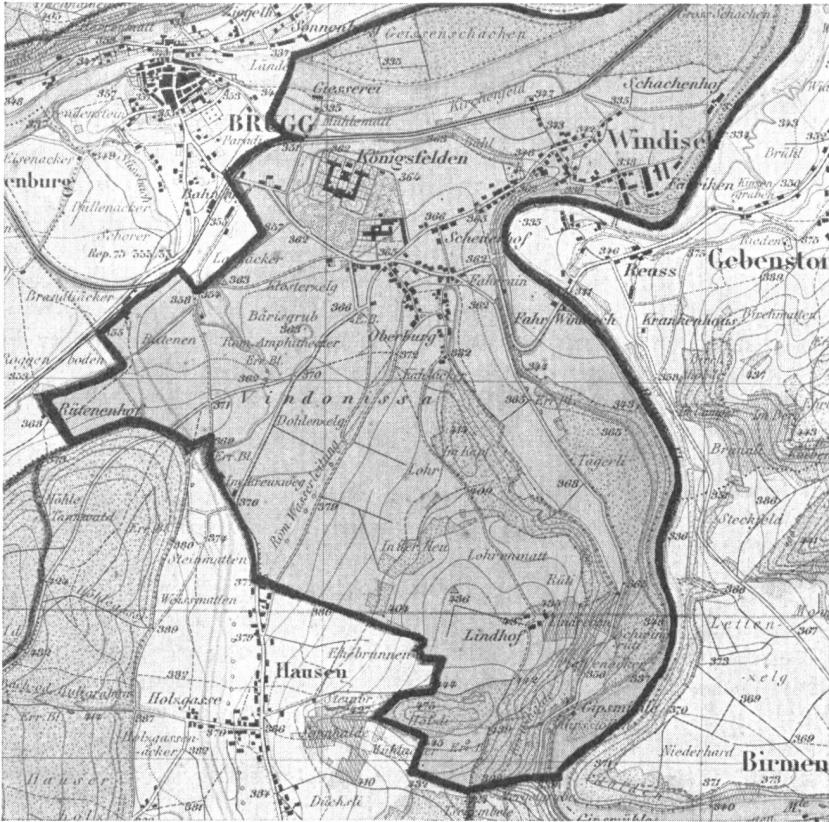


Abb. 2.
Windisch und Umgebung um 1880. Die Ueberbauung weist eine verhältnismässig bescheidene Ausdehnung auf. In Windisch konzentriert sie sich auf die alten Dorfteile Oberburg und Unterwindisch. Die Gemeinde zählte damals rund 2000 Einwohner

wirtschaftsbetriebe, wovon vor allem der der kantonalen Heil- und Pflegeanstalt angegliederte Betrieb mit einer allein im Gemeindegebiet Windisch liegenden Landfläche von ungefähr 50 Hektaren, sowie die drei arrondierten Betriebe auf dem «Lindhof» mit zusammen etwa 47 Hektaren, hervorzuheben sind.

Die *hauptsächlichen Arbeitsplätze* befinden sich in der Spinnerei Windisch, den Kabelwerken Brugg-Windisch, sowie in den verschiedenen Betrieben von Brugg. Eine grosse Anzahl Arbeiter und Angestellte sind auch in der Grossfirma Brown, Boveri & Cie., Baden, beschäftigt. Ferner gibt es viele SBB-Angestellte des Bahnhofes Brugg.

Nach dieser einleitenden Orientierung über die Gemeindeverhältnisse soll nun zur eigentlichen Ortsplanung übergegangen werden.

I. Notwendigkeit einer Ortsplanung

Durch die vorauszusehende bauliche Entwicklung sah sich der Gemeinderat im Jahre 1941 gezwungen, ernsthaft an die Erstellung eines *Ueberbauungsplanes* heranzutreten, um einer weiteren willkürlichen

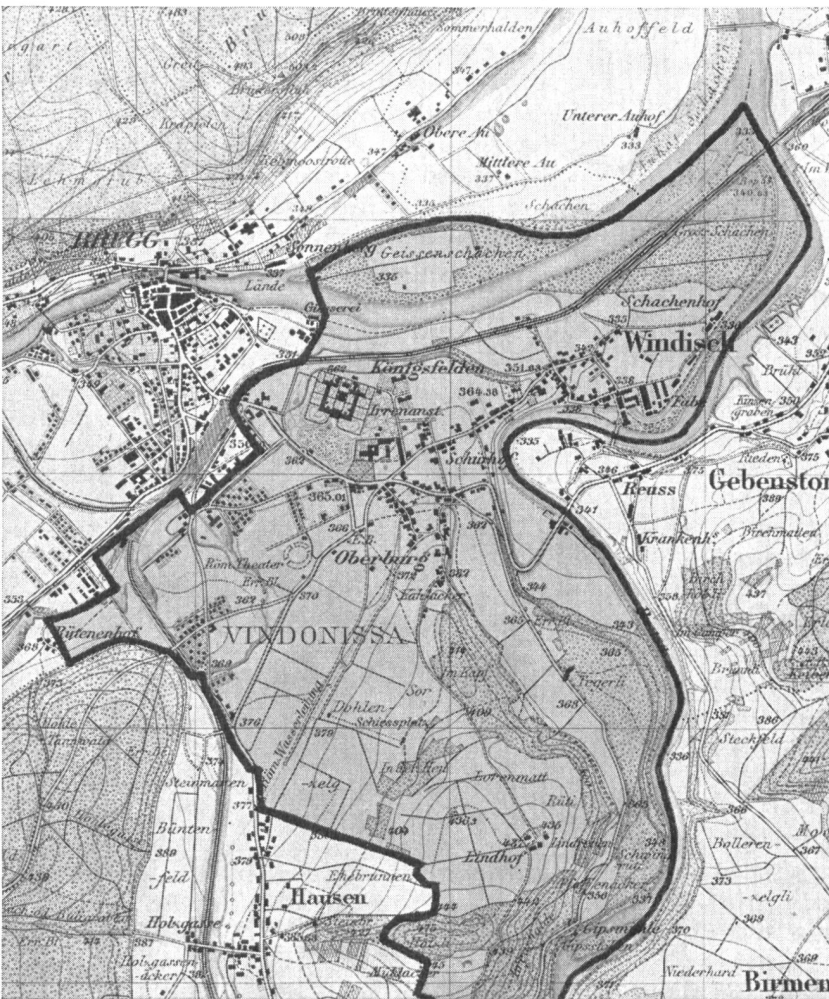
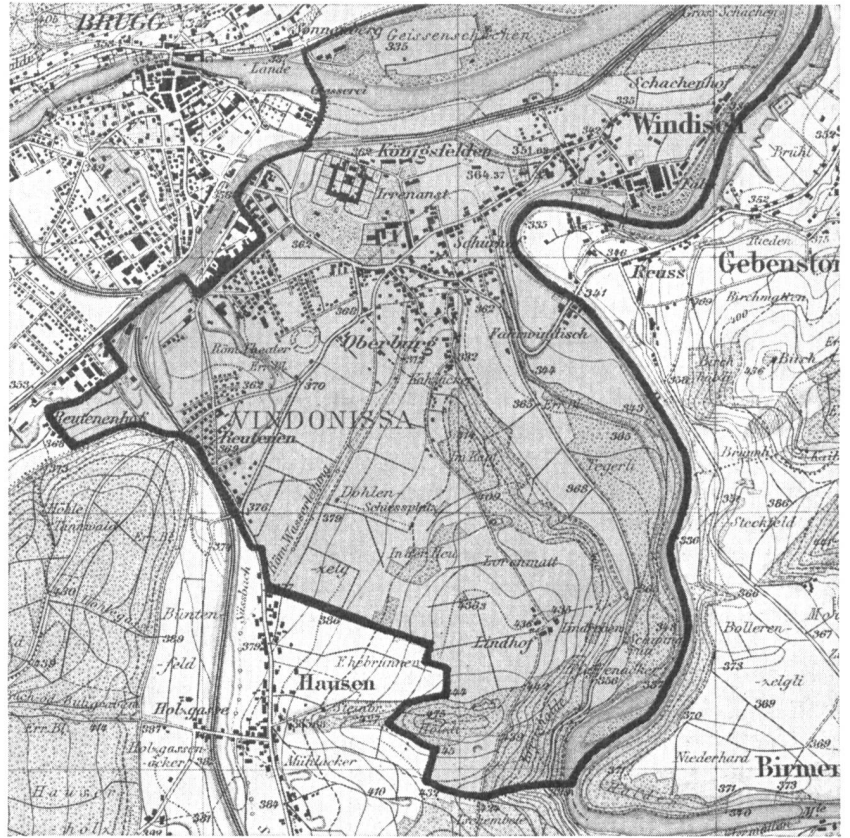


Abb. 3.
Windisch um 1920. Die Ueberbauung in den Quartieren Rüttenen und Klosterzelg hat eingesetzt. Die Einwohnerzahl ist auf rund 3500 gestiegen.

Abb. 4.

Windisch um 1940. Die neuen Quartiere haben sich weiter ausgedehnt; dazu sind typische Ansätze zur Streubauweise festzustellen. Die Einwohnerzahl hat sich gegenüber 1920 nur um rund 150 erhöht!



Ueberbauung und unzuweckmässigen Landerschliessung vorzubeugen. Die gesetzliche Grundlage dazu bildete die Gemeindebauordnung vom Jahre 1929, sowie die kantonale Vollziehungsverordnung über die Vorschriften des Einführungsgesetzes zum ZGB, betreffend Baugebiet, vom 21. November 1913. Ein eindrückliches Bild über die bauliche Entwicklung liefern die Kartenbilder 2 bis 5, die den Zustand der Jahre 1880, 1920, 1940 und 1952/53 wiedergeben. Man sieht daraus, dass sich die spätere Ueberbauung grösstenteils auf das mit «Vindonissa» bezeichnete, südwestlich Königsfelden und Oberburg gelegene Gebiet verlagerte, in dem die Quartiere Klosterzelg, Rütönen und Dohlenzelg liegen. Es handelt sich dabei um das eingangs beschriebene Plateau, das durch den Süssbacheinschnitt zwischen den Quartieren Klosterzelg und Rütönen unterbrochen ist und zufolge seiner günstigen Lage zum Bahnhof Brugg offensichtlich auch in Zukunft als bevorzugtes Baugebiet angesprochen werden konnte. Es liegt deshalb auf der Hand, dass sich das Bedürfnis nach Ueberbauungsplänen in erster Linie für dieses Gebiet abzeichnete.

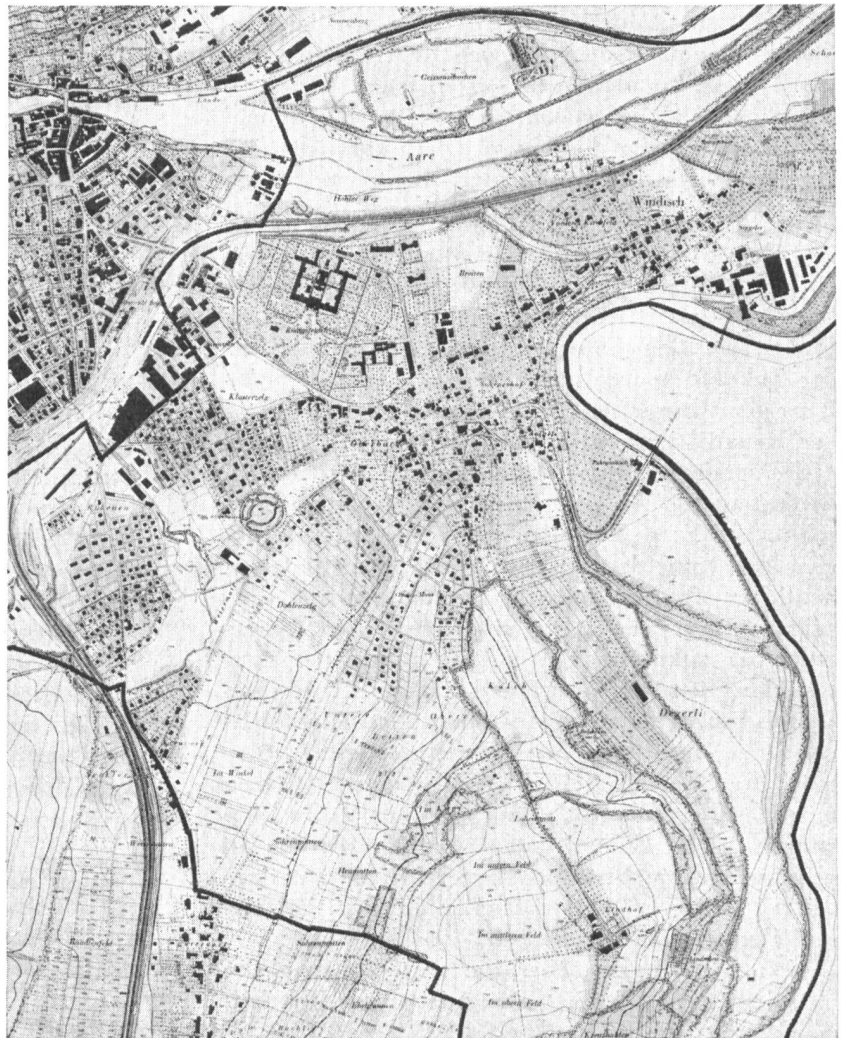


Abb. 5.

Windisch 1953. Die Bevölkerung ist inzwischen auf 4700 gestiegen. In der untern Rütönen, nördlich des Amphitheaters und südlich Oberburg sind neue Quartiere entstanden. Diese heben sich vorteilhaft von der alten Ueberbauung ab — eine günstige Auswirkung der vorausgegangenen Ortsplanung.

Auf Vorschlag des Gemeinderates wurde von der Gemeindeversammlung eine Ueberbauungsplan-Kommission aus fünf Mitgliedern bestimmt, in der alle vier politischen Parteien vertreten waren. Personell setzte sie sich aus einem Bauingenieur, einem Landwirt, einem Lokomotivführer, einem Landwirtschaftslehrer und einem Baumeister zusammen. Diese Kombination hat sich in der Folge gut bewährt.

Unter den ansässigen Architekten wurde vorerst ein denkbar einfacher Ideenwettbewerb eröffnet, der aber nicht den gewünschten Erfolg zeitigte. Man verlegte sich in der Folge als vordringliche Aufgabe auf die Quartierüberbauungspläne «Oberburg-Moos-Letten» und «Klosterzelg-Rütenen», die nach vielen Studien und Aenderungen im Dezember 1943 der Gemeindeversammlung zur Genehmigung vorgelegt werden konnten. Besondere Merkmale dieser bereits nach den Gesichtspunkten der Landesplanung erstellten Ueberbauungspläne sind:

a) *Oberburg-Moos-Letten*: Anordnung der Erschliessungsstrassen ganz unbekümmert um den Verlauf der Grundstücksgrenzen, rein nach praktischen und ästhetischen Gesichtspunkten, sowie Wohnbauzonen-Ausscheidung. Besonders hervorzuheben ist, dass die erforderliche Landumlegung schon vor der Vorlage mit den Grundeigentümern bereinigt worden ist, worauf noch zurückgekommen wird.

b) *Klosterzelg-Rütenen*: Auf Ersuchen der kantonalen Baudirektion ist in den Ueberbauungsplan das Projekt für eine neue Ausfallstrasse Windisch-Schinznachbad aufgenommen worden, die einmal zur Entlastung der durch zwei Unterführungen und am Bahnhof vorbeiführenden heutigen Strasse Baden—Brugg—Aarau dienen soll.

Schon während der Bearbeitung dieser Pläne hat es sich gezeigt, dass der entwicklungs-fähigen Gemeinde mit Ueberbauungsplänen allein nicht gedient ist. Den Anforderungen und Bedürfnissen der Zukunft konnte nur eine umfassende Ortsplanung gerecht werden. Es stellten sich die Probleme der Kanalisation und der Erweiterung des Wasser- und Energieversorgungsnetzes, deren generelle Projektierung für das gesamte in den nächsten Jahrzehnten in Frage kommende Baugebiet die vorgängige Abklärung der Art und Weise der zukünftigen baulichen Erschliessung voraussetzte. Diese Fragen führten zwangsläufig zu einer generellen Festlegung der zukünftigen Weganlagen und der Ausscheidung von Bauzonen und damit zur eigentlichen Ortsplanung. Nur auf Grund einer allgemeinen Planung und von generellen Gesamtprojekten ist es möglich, die öffentlichen Leitungen und Strassen möglichst wirtschaftlich und auch in Teilausführungen für die Zukunft richtig und der Gesamtdisposition entsprechend anzulegen. Mit der Vorlage der beiden Ueberbauungspläne an die Gemeindeversammlung wurde dieser deshalb zugleich auch ein Bericht und Antrag über die Durchführung der Ortsplanung unterbreitet, dem mit grosser Mehrheit zugestimmt worden ist.

II. Durchführung der Ortsplanung

Es würde zu weit führen, den weiteren Verlauf der unter Mitwirkung von Funktionären der kantonalen Baudirektion und verschiedenen bekannten Planungsfachleuten nun einsetzenden, vielgestaltigen Arbeiten eingehend zu schildern. Wir wollen uns darauf beschränken, einige Einzelheiten hervorzuheben, die allgemeines Interesse erwecken dürften.

1. Statistische Unterlagen

Es ist erwünscht, dass man nicht nur die Verhältnisse in der Gemeinde selbst untersucht, sondern auch den Zusammenhang der Entwicklung mit den Nachbargemeinden. In diesem Sinne sind folgende statistische Tabellen erstellt worden:

a) Wohnbevölkerungszunahme von Windisch 1850 bis 1941;

b) Wohnbevölkerungszunahme in den Nachbargemeinden Brugg, Turgi, Gebenstorf, Mülligen, Hausen, Habsburg und in den Birrfeldgemeinden 1850 bis 1941.

Hier ist deutlich der flache und der gleichmässige Verlauf in den Landgemeinden gegenüber der steil ansteigenden Linie von Brugg und Windisch festzustellen (vgl. Abb. 6).

c) Die Zunahme der Häuser und Haushaltungen von Windisch, 1860 bis 1941 (Abb. 7).

d) Die Erwerbenden der Gemeinde Windisch, getrennt nach den verschiedenen Erwerbsklassen in den Jahren 1930 und 1941.

e) In Windisch wohnhafte, aber auswärts Berufstätige nach Arbeitsort für das Jahr 1941.

f) Anzahl und Umfang der landwirtschaftlichen Betriebe von Windisch in den Jahren 1929 und 1939.

Der Kommentar zu diesen Tabellen kann kurz gefasst werden: Sie zeigen das charakteristische Bild einer in voller Entwicklung begriffenen Vortortsgemeinde.

2. Ueberbauungsplan Dohlenzelg

Bevor der allgemeine, für die zukünftige Landerschliessung massgebende Wegnetzplan erstellt werden konnte, war es notwendig, wenigstens noch für das grosse Baugebiet «Dohlenzelg» einen verbindlichen Ueberbauungsplan auszuarbeiten. In anderen, weniger umfangreichen Baugebieten beschränkte man sich darauf, die als zweckmässig befundenen Anlagen vorläufig nur in den allgemeinen Wegnetzplan zu übernehmen und später erst nach Bedarf Ueberbauungspläne aufzulegen. Beim Ueberbauungsplan «Dohlenzelg» ist darnach getrachtet worden, möglichst wenig neue Strasseneinmündungen in der Landstrasse Windisch-Hausen zu erhalten.

3. Bauzonenplan

Die verschiedenen Zonen sind in der Abb. 8 beigefügten Legende aufgeführt. Die Vielgestaltigkeit dieses Zonen- und Wegnetzplanes kann hier nicht eingehend geschildert werden. Es sei lediglich auf folgende hauptsächlich Merkmale hingewiesen:

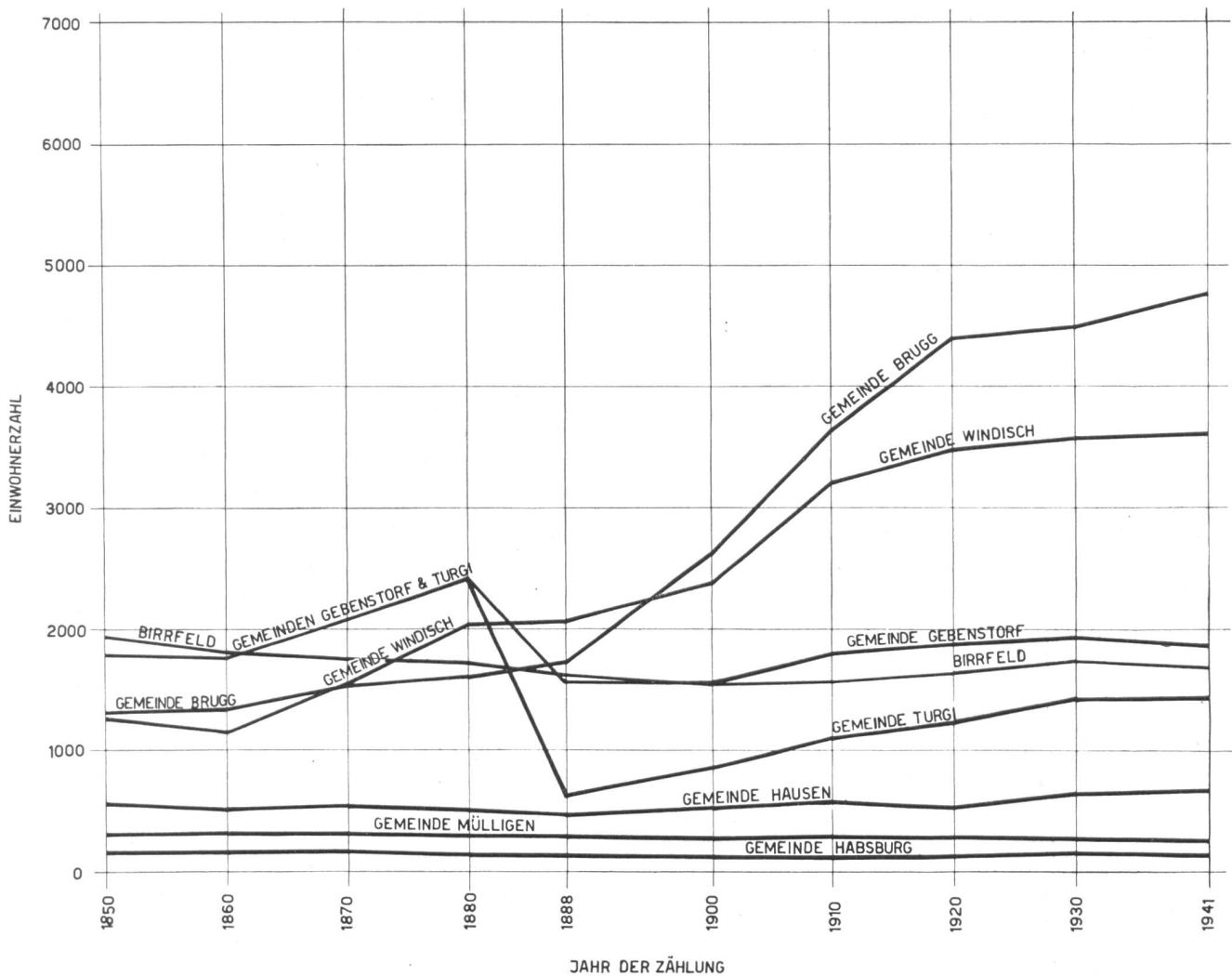


Abb. 6. Die Bevölkerungsbewegung in Windisch und seinen Nachbargemeinden von 1850—1941.

a) Eine eigentliche Landwirtschaftszone ist nicht ausgeschieden, weil die gesetzlichen Voraussetzungen dafür fehlen. Das Landwirtschaftsgebiet ist vom Bauzonenplan einfach unberührt gelassen worden. Die Ueberbauung dieses Areals ist aber praktisch ausgeschlossen, da die Gemeinde für Neubauten keine Anschlüsse bewilligt, vergleiche § 14, Abs. 3 der nachstehend abgedruckten Zonenvorschriften.

b) Zwischen der Bahnlinie und der Aare musste das Land für den zukünftigen Aare-Schiffahrtshafen reserviert werden. Das Land gehört zum grössten Teil dem Staat und der Ortsbürgergemeinde Windisch, eine grössere Fläche umfasst auch ein bereits ausgebeutetes Kieswerk und nur ein geringer Teil ist Privateigentum. Dieses ist inzwischen der Wohnbauzone I zugeteilt worden, weil auf das Hafenprojekt verzichtet worden ist. Auf dem westlichen, an die Gemeinde Brugg und das Gaswerk grenzenden Teil ist eine für Brugg und Windisch gemeinsame Kläranlage und in jüngster Zeit auch ein Schlachthaus vorgesehen. Das direkt an der Aare und beim Gaswerk liegende Gebiet eignet sich gut für solche Anlagen.

c) Als Industriegebiet konnten lediglich die bereits industrialisierte Gegend in der Nähe der Bahnhofanlagen und das waldfreie Schachengebiet

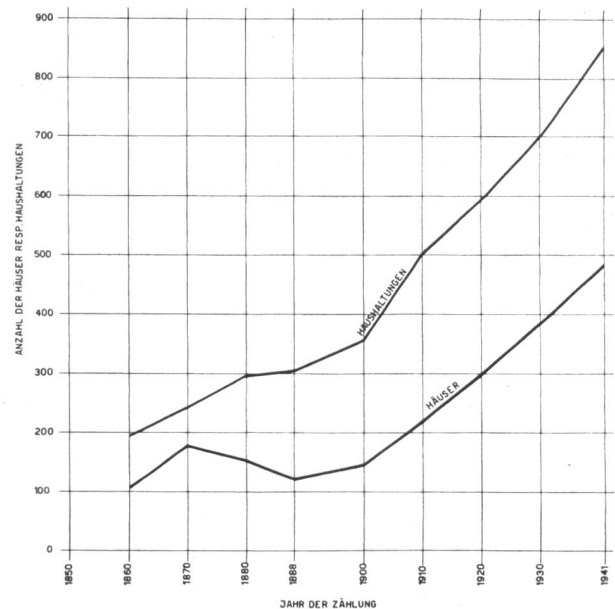
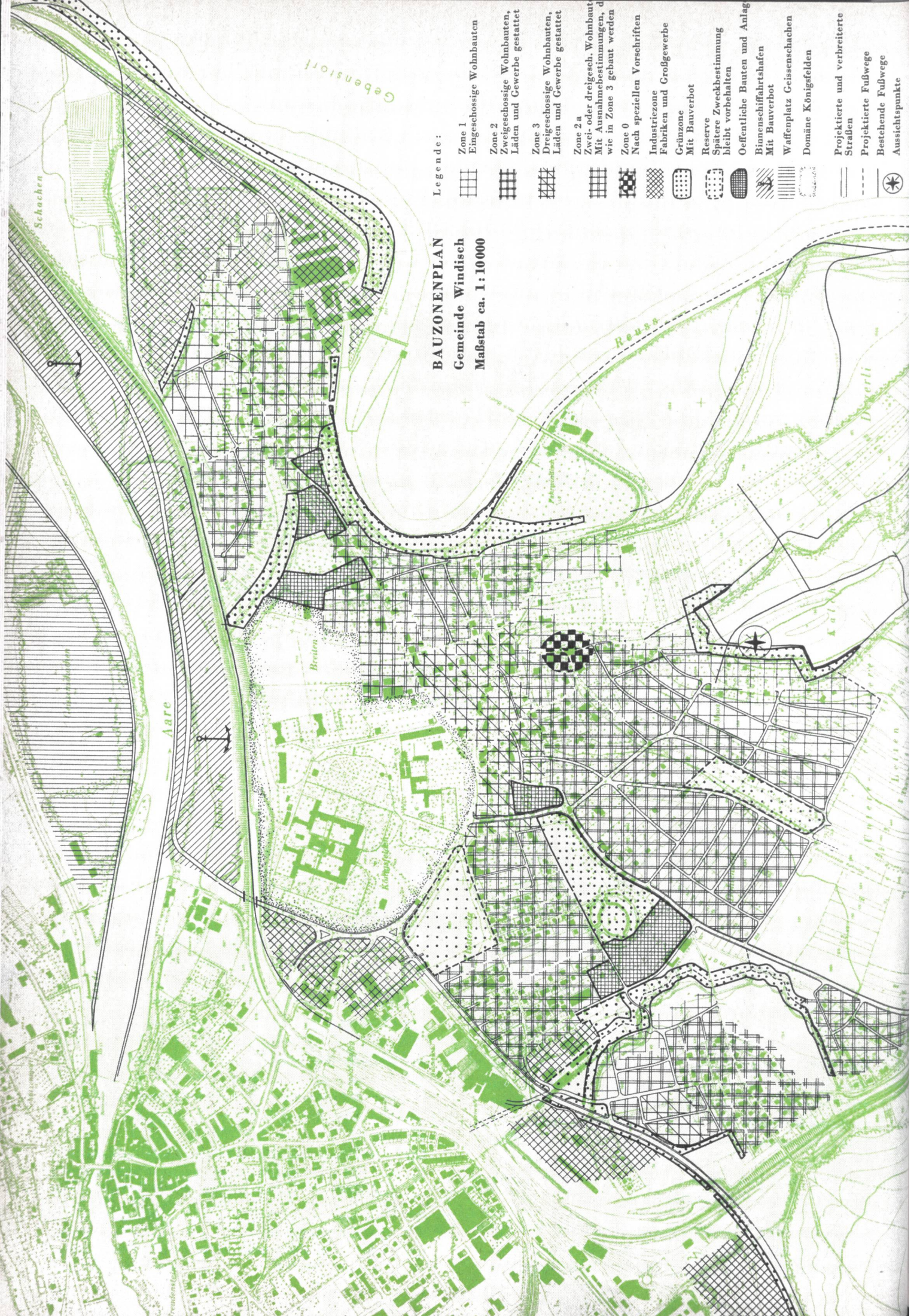


Abb. 7. Zunahme der Haushaltungen und Gebäude von 1860—1941. Seit der Jahrhundertwende steigen die Kurven mehr oder weniger gleichmässig an, währenddem die Bevölkerungszahl von 1920—1941 nahezu stabil blieb. Die Vermehrung des Wohnraumes und damit die Ausdehnung der Ueberbauung war also nicht durch eine entsprechende Bevölkerungszunahme bedingt.



BAUZONENPLAN
Gemeinde Windisch
Maßstab ca. 1:10000

Legende:

- Zone 1
Eingeschossige Wohnbauten
- Zone 2
Zweigeschossige Wohnbauten,
Läden und Gewerbe gestattet
- Zone 3
Dreigeschossige Wohnbauten,
Läden und Gewerbe gestattet
- Zone 2 a
Zwei- oder dreigesch. Wohnbaut.
Mit Ausnahmebestimmungen, die
wie in Zone 3 gebaut werden
- Zone 0
Nach speziellen Vorschriften
- Industriezone
Fabriken und Großgewerbe
- Grünzone
Mit Bauverbot
- Reserve
Spätere Zweckbestimmung
bleibt vorbehalten
- Öffentliche Bauten und Anlagen
- Binnenschiffahrtshafen
Mit Bauverbot
- Waffenplatz Geissenschachen
- Domäne Königsfelden
- Projektierte und verbreiterte
Straßen
- Projektierte Fußwege
- Bestehende Fußwege
- Ausichtspunkte

mit Geleiseanschlussmöglichkeit nördlich der Spinnereien ausgeschieden werden. Seither sind kleinere Aenderungen eingetreten, indem das Industriegebiet bei den Kabelwerken Brugg AG auf die westliche Süssbachseite ausgedehnt und andererseits für das bereits Wohnbauten aufweisende Plateau der unteren Rüteneu aufgehoben worden ist.

d) Die Gliederung der Wohnbauzonen richtet sich nach den gegebenen Verhältnissen, ästhetischen und landschaftlichen Anforderungen und praktischen Erwägungen. Kleinere Erweiterungen dieser Zonen sind inzwischen auf den «Rüteneu», im «Zelgli» und im «hinteren Kirchenfeld» (ursprünglich Aarehafengebiet) vorgenommen worden.

e) Die Grünzonen längs des Süssbaches, östlich des Amphitheaters und in der Klosterzelg befinden sich fast gänzlich im Staatseigentum, ein kleiner Teil am Süssbach auch im Eigentum der Gemeinden Windisch und Brugg und eines Privaten. Ferner wurden der nicht überbaubare Steilhang am Reussknie, der der Ortsbürgergemeinde gehörende bewaldete Steilhang «im Bühl», die langgestreckte, den Spinnereien gehörende bewaldete Insel zwischen der Reuss und dem Kanal und der in privatem Besitz befindliche Landstreifen längs des Kalchwaldrandes in die Grünzone aufgenommen. Diesen Dispositionen sind seitens der Eigentümer keine Schwierigkeiten entgegen gesetzt worden.

f) Mehr zu reden gab die zwischen den Wohnbaugebieten Dohlenzelg und Letten gelegene «Reserve». Sie bezweckt, zwischen der flachen Dohlenzelg und dem am Hange liegenden Letten vorläufig eine Trennung durch einen Grünstreifen zu erhalten, der später eventuell für öffentliche Bauten und Anlagen Verwendung finden sollte. Um Einsprachen gegen diese Eigentumsbeschränkung zu vermeiden, wurde vorgängig der Vorlage an die Gemeindeversammlung mit den Eigentümern folgende Vereinbarung getroffen:

1. Es steht dem Eigentümer frei, das Land zu jeder Zeit der Gemeinde abzutreten, oder bis zum Zeitpunkt der Beanspruchung durch die Gemeinde zu behalten.

2. Bei der Abtretung an die Gemeinde verpflichtet sich diese, den seinerzeitigen Verkehrswert zu vergüten, der nötigenfalls durch eine neutrale Schätzungskommission ermittelt werden kann. § 116 des kantonalen Einführungsgesetzes zum ZGB bleibt vorbehalten (Abschätzung durch das Obergericht).

3. Falls die Gemeindeversammlung den Ankauf ablehnen würde, müsste auch die Eigentumsbeschränkung, d. h. die Reservierung des Landes für öffentliche Bauten und Anlagen aufgehoben werden.

4. Die Landabtretung kann im beidseitigen Einverständnis auch in Form eines Landabtausches mit der Gemeinde erfolgen, wobei die seinerzeitigen Verkehrswerte der Abtauschobjekte im Sinne der Ziffer 2) massgebend sind.

Dieses Vorgehen war dem Gelingen des Werkes ausserordentlich nützlich.

g) Schliesslich sind noch kurz die für öffentliche Bauten und Anlagen vorgesehenen Gebiete zu

erwähnen. Die bereits bestehenden Objekte Schulhaus mit Turnhalle, Kirche mit Pfarrhaus und das für ein Kirchgemeindehaus reservierte Land befinden sich östlich der Anstalt Königsfelden, auf dem Geländerrücken zwischen Mitteldorf und Unterdorf. Das zum grössten Teil dem Staate gehörende Gelände zwischen dem Amphitheater und dem Süssbach war entsprechend der baulichen Entwicklung im westlichen Dorfteil für ein neues Schulhaus mit Turnhalle und das östlich des Amphitheaters zwischen der Land- und Dohlenzelgstrasse gelegene Privatland für ein neues Gemeindehaus vorgesehen. Für das zuletzt genannte Areal gelten die gleichen Vereinbarungen wie für die «Reserve».

Dass auch ein genehmigter Bauzonenplan nicht unbedingt für alle Zeiten verbindlich sein muss, zeigt die Tatsache, dass inzwischen nach langen, oft unerfreulichen Diskussionen und gemeindepolitischen Kämpfen das zukünftige neue Schulhausareal in die Dohlenzelg verlegt wurde, was natürlich auch eine entsprechende Aenderung des Ueberbauungsplanes für dieses Gebiet bedingt. Selbstverständlich wird aber auch das Areal westlich des Amphitheaters wieder einer andern Zweckbestimmung zugeführt, was gemeinsam mit dem neu vorgesehenen Schulhausareal ebenfalls einer entsprechenden Aenderung bzw. Anpassung des Bauzonenplanes ruft.

4. Neue Bauordnung

Wie bereits erwähnt, stand als gesetzliche Grundlage nebst der kantonalen Vollziehungsverordnung vom Jahre 1913, die übrigens im Jahre 1949 den neuzeitlichen Anforderungen an die Gesichtspunkte der Landesplanung angepasst worden ist, die Gemeindebauordnung vom Jahre 1929 zur Verfügung. Sie hätte für den Zweck der Ortsplanung abgeändert und ergänzt werden müssen. Nach reiflichen Ueberlegungen ist man aber zum Schluss gekommen, dass es zweckmässiger sei, eine neue, den veränderten Verhältnisse und neueren Erfahrungen entsprechende Bauordnung zu schaffen.

Als besondere Eigenschaft dieser neuen Bauordnung muss hervorgehoben werden, dass ihr der Zonenplan als integrierender Bestandteil beigegeben wurde und dieser so in Verbindung mit der Bauordnung vom Grossen Rat genehmigt werden konnte. Es seien im folgenden einige der wichtigsten, die Zoneneinteilung und das Verhältnis zum Privateigentum betreffenden Paragraphen zitiert:

Bauweise: a) offene Ueberbauung.

§ 13. Die offene Bauweise gilt als Regel. Reihenhäuser sind zulässig, wenn durch sie der bauliche Charakter des Quartiers nicht gestört wird. Der Gemeinderat kann die Errichtung von Reihenhäusern verlangen, sofern dies im Hinblick auf die Ortsgestaltung oder sonst im öffentlichen Interesse erwünscht ist.

b) Zonenplan

§ 14. Das Baugebiet der Gemeinde wird durch den beigehefteten Zonenplan, der einen Bestandteil dieser Bauordnung bildet, ausgedehnt und in sechs Bauzonen eingeteilt.

Ausserhalb des Baugebietes dürfen vorläufig keine Neubauten errichtet werden. In dem der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehaltenen Gebiet sind jedoch landwirtschaftliche Bauten gestattet, sofern sie der Gesamtplanung der Gemeinde nicht widersprechen¹⁾.

Kanalisations-, Wasser-, Gas- oder Lichtanschlüsse werden nur für Bauten bewilligt die dem Zonenplan entsprechen.

Ergänzung und Abänderung

§ 15. Die Einwohnergemeindeversammlung kann nach vorheriger 30tägiger Auflage und Zustellung des Entwurfes an die stimmberechtigten und die betroffenen Grundbesitzer weiteres Land, das bisher nicht zum Baugebiet gehörte, als Wohn-, Industrie- oder Gewerbezone bezeichnen und dafür besondere Vorschriften erlassen. Diese Ergänzung des Zonenplanes und die besonderen Vorschriften hierüber bedürfen der Genehmigung durch den Regierungsrat.

Im gleichen Verfahren wird der Zonenplan abgeändert, wenn es sich als notwendig erweist.

c) Bauzonen

§ 16. Der Zonenplan enthält folgende Bauzonen:

Wohnzone 1 (§§ 44/45),

Wohnzone 2 (§§ 44/45),

Wohnzone 3 (§§ 44/45),

Wohnzone 2 a. In dieser Zone ist grundsätzlich nach den Vorschriften der Zone 2 zu bauen, doch kann der Gemeinderat die Bestimmungen der Zone 3 anwenden, sofern nicht die Ortsgestaltung darunter leidet,

Bauzone O. Dorfplatz Oberburg. In dieser Zone ist nach den Vorschriften der Zone 2 zu bauen (vgl. ferner § 19).

Bauzone J. Industriegebiet (§ 46).

d) Bauverbot

§ 17. Zum Schutze der Heimat und der Natur oder aus andern Gründen des öffentlichen Wohles können bestimmte Gebiete mit einem zeitlich oder sachlich beschränkten oder unbeschränkten Bauverbot belegt werden.

Die Schaffung der Bauverbotszonen erfolgt im Rahmen des Ueberbauungsplanes oder des Zonenplanes. Im zweiten Fall ist das vereinfachte Verfahren nach § 15, Abs. 1 anwendbar.

Alle Bauverbotszonen sind in dem auf der Gemeindeganzleie aufliegenden Originalzonenplan nachzuführen.

e) Heimatschutz

§ 18. Neu- und Umbauten sowie andere Neuanlagen, Reklameschilder, Aufschriften und Bemalungen dürfen weder das Strassenbild noch die landschaftliche Umgebung oder den Gesamtcharakter der Gemeinde beeinträchtigen. Baumassenverteilung, Gestaltung und Farbgebung müssen sich, besonders bei Anbauten an bestehende Gebäude oder Gebäudegruppen, der Umgebung anpassen, so dass eine befriedigende Gesamtüberbauung gewährleistet ist.

Diese Bestimmungen gehen den übrigen Vorschriften der Bauordnung und denen des Ueberbauungsplanes vor. Für die Ueberbauung ausgesprochener Steilhänge kann der Ge-

¹⁾ § 14, Abs. 2, ist als nicht bestehend zu betrachten, da die Vorschrift der rechtlichen Grundlage entbehrt. Dagegen hat das Bundesgericht § 14, Abs. 3, der für die Verhinderung der Streubauweise genügt, als zu Recht erlassen erklärt; Näheres vgl. «Plan» 1954, S. 53 ff., «Planen und Bauen» 1954, S. 1 ff.

meinderat im Interesse des Landschaftsschutzes und namentlich zur Vermeidung freiliegender Untergeschosse besondere Weisungen erteilen oder Bedingungen stellen.

Bereits bestehende, störend wirkende Anlagen dürfen nicht erneuert werden.

Spezialbestimmung für Zone O

§ 19. In der Zone O sind die Gebäudefronten an die im Ueberbauungsplan festgelegte Baulinie zu rücken.

Der Gemeinderat legt die Baugesuche der Aargauischen Vereinigung für Heimatschutz oder einer andern geeigneten Fachorganisation zur Begutachtung vor.

Verbot übermässiger Einwirkungen

§ 41. Jedermann ist verpflichtet, bei der Ausübung seines Eigentums, wie namentlich beim Betrieb eines Gewerbes auf seinem Grundstück, sich aller übermässigen Einwirkungen auf das Eigentum der Nachbarn zu enthalten.

Verboten sind insbesondere alle schädlichen und nach Lage und Beschaffenheit des Grundstückes oder nach Ortsgebrauch nicht gerechtfertigten Einwirkungen durch Rauch, Russ, lästige Dünste, Lärm oder Erschütterung.

Bei Zuwiderhandlung ist auf Verlangen des Gemeinderates für Abhilfe zu sorgen.

Gewerbetreibende

§ 42. In allen Wohnzonen ist die Errichtung von Läden und Kleingewerben nicht störender Natur gestattet.

In den Wohnzonen 2, 2a und 3 dürfen neue Mittelgewerbe entsprechend den schon bestehenden Verhältnissen errichtet werden, sofern dadurch die Quartiergestaltung oder der Charakter des Wohnquartiers (§§ 18 und 41) nicht beeinträchtigt werden.

Grossgewerbe und Fabriken dürfen nur in der Industriezone errichtet werden.

Wohnbauten. a) Gebäudehöhe.

§ 43. In den einzelnen Wohnzonen darf wie folgt gebaut werden:

Zone 1: Ein Vollgeschoss (Erdgeschoss);

Zone 2: Zwei Vollgeschosse;

Zone 3: Drei Vollgeschosse.

In allen Zonen ist der zusätzliche Ausbau des Dachstokkes nach folgenden Vorschriften gestattet:

a) Die Gesamtbreite der Dachaufbauten und Einschnitte (einschliesslich Treppen- und Liftaufbauten) darf höchstens ein Viertel der Fassadenlänge betragen;

b) Die eingebauten Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume müssen für mindestens ein Drittel ihrer Bodenfläche eine minimale lichte Höhe von 2,30 m aufweisen.

b) Grenz- und Gebäudeabstand.

§ 44. Der Abstand für Wohngebäude von der nachbarlichen Grenze wird von der Erdgeschossmuerflucht aus gemessen.

Für vorspringende Gebäudeteile, wie Treppen, Dachvorsprünge, Veranden, Erker, Balkone und andere kleinere Anbauten, ist ein Abstand von mindestens 2,50 m einzuhalten. Die Gesamtlänge darf ein Drittel der Fassadenlänge nicht überschreiten.

Der Gebäudeabstand gilt auch für die Erstellung mehrerer Gebäude auf demselben Grundstück. Für Kleinbauten im Sinne des § 47 genügt ein Gebäudeabstand von 4 m.

Im gegenseitigen Einverständnis und mit Zustimmung des Gemeinderates können die Nachbarn die Grenzabstände auch ungleich verteilen.

Die *Grenzabstände* für Wohngebäude von den nachbarlichen Grenzen müssen mindestens betragen:

in der	Bauzone 1 m	Bauzone 2 m	Bauzone 3 m
a) Summe beider Grenzabstände bei einem beidseitig angebauten Gebäude	15	18	22
b) Summe aller 3 Grenzabstände bei einem einseitig angebauten Gebäude	18	22	26
c) Summe aller 4 Grenzabstände bei einem freistehenden Gebäude . . .	22	24	28
d) Mindestabstand von der nachbarlichen Grenze	4	4	5

In jedem Falle jedoch mindestens die halbe Höhe der projektierten Fassadenhöhe.

Die *Gebäudeabstände* für Wohngebäude müssen mindestens betragen:

Bauzone 1	8 m
Bauzone 2	10 m
Bauzone 3	12 m

Wo es aus Gründen der Quartiergestaltung angezeigt ist, kann der Gemeinderat für Reihen-, Block- und Gruppenhäuser von Fall zu Fall abweichende, zweckentsprechende Vorschriften erlassen.

Im gleichen Sinne kann auch für alle Wohngebäude eine einheitliche Stellung derselben zur Strasse verlangt werden.

Abstand gegenüber Wald.

§ 45. Gegenüber Wald beträgt der Abstand mindestens 20 m.

Gewerbliche und industrielle Bauten

§ 46. In einer Randzone von 20 m Tiefe darf nicht höher gebaut werden als in der anschliessenden Wohnzone. Im übrigen werden Höhe, Grenz- und Gebäudeabstand in der Zone J vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der öffentlichen und der privaten Interessen von Fall zu Fall festgesetzt.



Abb. 9. Ausschnitt aus dem Idealplan über die untern Rüteneu. Hier konnte die neue Ueberbauung praktisch nach diesem Plan gestaltet werden. Das in der Grünzone (im Plan schraffiert) nördlich des Süssbaches vorgesehene neue Schulhaus ist dagegen in das Quartier Dohlenzelg verlegt worden.

Die unter § 44 festgelegten Grenzabstände stellen eine in Gemeindebauordnungen sonst wenig übliche Form dar. Bei näherer Betrachtung und insbesondere, wenn man sich die Mühe nimmt, deren Auswirkungen an einigen Beispielen zu untersuchen, erkennt man, dass diese Vorschriften absolut keine ungebührlichen Härten enthalten, vielmehr eine wertvolle Hilfe für eine vernünftige Anordnung der Wohnbauten und die Vermeidung von Zwergbauplätzen bilden. In der Tat hat sich diese Form denn auch bewährt. Diese Abstände sind gestützt auf die Ergebnisse von angestellten Untersuchungen an etwa 70 bestehenden Liegenschaften festgelegt worden.

5. Idealplan

Es ist auch versucht worden, die bauliche Entwicklung auf Grund des Zonen- und Wegnetzplanes in einem sogenannten Idealplan festzuhalten. Selbstverständlich kann ein solcher Plan keinen verbindlichen Charakter haben, und es ist nur da möglich, nach diesem zu bauen, wo sich grössere Landkomplexe im öffentlichen Eigentum oder im Besitze von Wohnbaugenossenschaften usw. befinden und die geplante Ueberbauungsart auch Anklang findet. Bei den Neubauten auf der unteren «Rütenen» hat man sich ziemlich genau an diesen Idealplan gehalten (vgl. Abb. 9 und 12).

6. Kosten

Die gesamte Ortsplanung, einschliesslich die Quartierüberbauungspläne, alle Studien, die Kosten für die Landumlegung Oberburg-Moos-Letten, kam auf total rund Fr. 22 000.— zu stehen, woran der Bund einen Beitrag von Fr. 7000.— und der Kanton einen solchen von Fr. 3500.— leisteten²⁾.

7. Genehmigung

Diese erfolgte nach fünfjähriger Arbeit am 22. Juli 1948 durch die Einwohnergemeindeversammlung und am 31. Mai 1949 durch den Grossen Rat.

III. Praktische Erfahrungen und Schlussfolgerungen

1. Andere generelle Projekte

Erst auf Grund des Bauzonen- und Wegnetzplanes war es möglich, ein generelles Kanalisationsprojekt für das gesamte Gemeindegebiet zu erstellen und die Standorte der Sammelkläranlagen zu bestimmen³⁾. Das gleiche traf für die Erweiterung der Wasser- und elektrischen Energieversorgung zu. Die einsetzende bauliche Entwicklung verlangte natürlich auch die Erstellung der erforderlichen

²⁾ Anmerkung der Redaktion: Die Ortsplanung einer mittleren Gemeinde kommt auf Fr. 6 000.— bis 10 000.— zu stehen. Die Arbeiten werden von Bund und Kanton subventioniert. Aargauische Gemeinden können mit einem Gesamtbeitrag von 40 % rechnen.

³⁾ Die topographischen Verhältnisse bedingen drei Anlagen, eine an der Aare für Brugg, die Anstalt Königsfelden und Teile von Windisch, zwei an der Reuss für die übrigen Quartiere.

öffentlichen Leitungsanlagen. Ohne generelles Gesamtprojekt hätten aber die einzelnen Leitungsstränge nicht möglichst wirtschaftlich geführt und dimensioniert werden können. Dieses Vorgehen erlaubte, auch Teilausführungen von allem Anfang an in die Gesamtdispositionen einzupassen und für die Zukunft richtig zu erstellen. Gestützt auf die Ueberbauungs- und Wegnetzpläne war es auch möglich, mit einem Minimum von Leitungen auszukommen. Wenn man dazu bedenkt, dass auf Grund der Bauzonen einer willkürlichen Streubauweise entgegengetreten und auch die öffentlichen Weganlagen auf ein erträgliches Mass reduziert werden können, so liegt es auf der Hand, dass eine derart planungsgemässe Entwicklung einer Gemeinde für diese auf weite Sicht das wirtschaftlichste Vorgehen darstellt.

2. Landumlegungen und Bodenpolitik

Bevor auf dieses für eine Ortsplanung eminent wichtige Kapitel eingetreten wird, wollen wir kurz die psychologischen Auswirkungen bei der Bevölkerung einer näheren Betrachtung unterziehen. Dem Planungsfachmann ist alles, dem Laien im grossen und ganzen zum voraus nichts verständlich. Allerdings kann viel durch aufklärende öffentliche Vorträge erreicht werden. Solche sind auch in Windisch veranstaltet worden. Wenn es aber einmal um das Grundeigentum und gewisse Eigentumsbeschränkungen geht, sieht, mit sehr wenigen Ausnahmen, jeder Grundbesitzer nur noch *sein* Eigentum. Es nützt deshalb nichts, mit Ueberbauungsplänen, in denen die zukünftigen Weganlagen die Grundstücksgrenzen radikal durchschneiden, oder mit einem Bauzonenplan, in dem durch Grünzonen, Reservate usw. einschneidende Eigentumsbeschränkungen enthalten sind, vor eine Gemeindeversammlung zu treten, bevor die erforderliche Landumlegung und die Notwendigkeit der das Eigentum einschränkenden Massnahmen allgemein verständlich oder wenigstens die betroffenen Eigentümer mit diesen Massnahmen genügend vertraut gemacht worden sind. Wenn man glaubt, diese oft undankbare und aufopfernde Vorarbeit umgehen zu können, muss man dann auch nicht erstaunt sein, wenn an der Gemeindeversammlung das Vertrauen zur Ortsplanung fehlt. Wie bereits unter dem Abschnitt II 3-f erwähnt, ist in Windisch in bezug auf die «Reserve» mit Erfolg diese nützliche Vorarbeit geleistet worden.

Auch beim Ueberbauungsplan «Oberburg-Moos-Letten» wurde ähnlich vorgegangen und die *Landumlegung* schon vor der Planvorlage an die Gemeindeversammlung vorbereitet. Diese Landumlegung ist nicht durch Gemeindebeschluss, sondern auf Veranlassung der Gemeindebehörde durch die Mehrheit der Grundeigentümer, die zugleich mehr als die Hälfte des Bodens besitzen, zustande gekommen. Abb. 10 zeigt den alten, Abb. 11 den neuen Zustand mit der Bauparzellierung. Als Grundlage für die Landumlegung wurde das Verhältnis der gesamten projektierten Wegfläche zum Gesamtinhalt aller beteiligten Parzellen ermittelt und die Neuzuteilung der ausserhalb den neuen Wegen verblei-

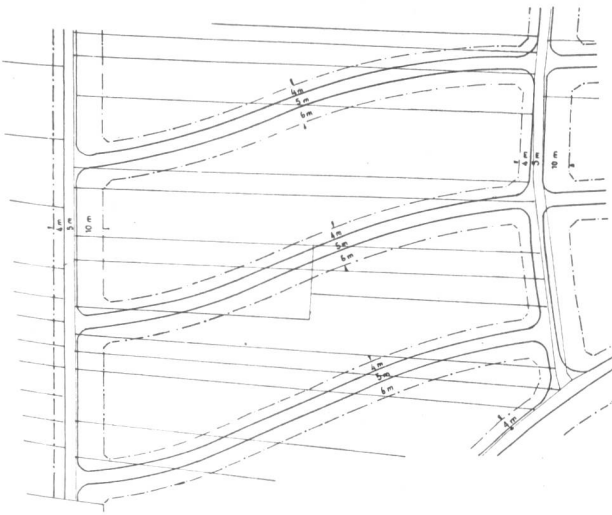


Abb. 10. Ausschnitt aus dem Ueberbauungsplan Oberburg-Moos-Letten mit der alten Parzellierung und den projektierten neuen Wegen.

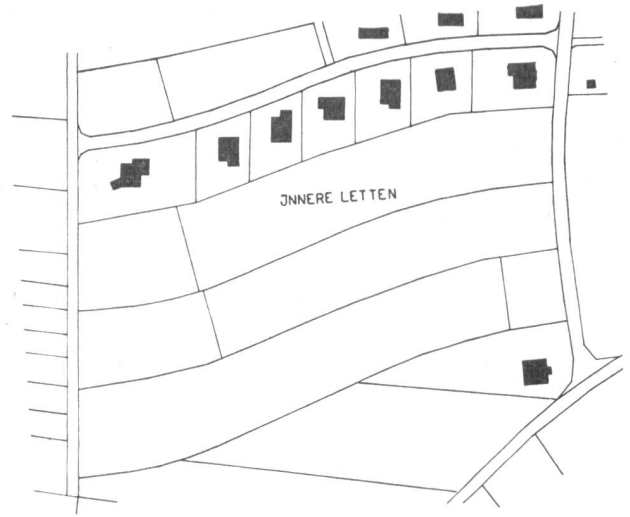


Abb. 11. Der gleiche Ausschnitt aus dem Landumlegungsplan. Die Ueberbauung nach der neuen Parzellierung hat bereits eingesetzt.

benden effektiven Baulandfläche unter möglichster Berücksichtigung der bisherigen Grundstückslage entsprechend diesem für das ganze Gebiet gleich bleibendem Reduktionsverhältnis vorgenommen. Parzellen, die bereits an eine bestehende Strasse grenzten, wurden flächenmässig nur soweit in diese Verteilungsrechnung einbezogen, als deren Erschliessung auf neue Wege angewiesen war. Natürlich gelang dies nicht auf den ersten Anhieb, und es musste wiederholt mit den einzelnen Grundeigentümern verhandelt werden. Um die vorläufig meistens noch landwirtschaftliche Nutzung nicht zu erschweren, wurden die neuen Marklinien unter Einbezug der Wegflächen in die projektierten Strassenachsen verlegt, die Eigentümer aber grundbuchlich zur kostenlosen Abtretung der ihnen anfallenden Weghälfte von je 2,5 m Breite verpflichtet, sobald Bauland entsteht. Nähere Untersuchungen haben ergeben, dass mit dieser planmässigen Landerschliessung eine bedeutend kleinere Wegfläche beansprucht wurde, als wenn die ursprünglichen Grundstücke von jedem Einzelnen hätten erschlossen werden müssen, ganz abgesehen von der erst durch die Umlegung ermöglichten idealen Ueberbauung dieses Geländes. Um den Willen der Gemeinde zur Mit Hilfe zum Ausdruck zu bringen, sind die Kosten für dieses Umlegungsverfahren von ihr getragen worden. Nach der Bauordnung hat nämlich das Grundeigentum die Kosten für die Erstellung reiner Quartierstrassen ohnehin ganz zu übernehmen. Die Erstellung dieser Strassen wurde auf Vorschlag des Gemeinderates von den Grundeigentümern der Gemeinde übertragen, die ihrerseits die entstandenen Kosten wieder gleichmässig auf die beteiligte Baulandfläche verteilte und die Eigentümer gemäss diesem Kostenverteiler belastete. Wenn in solchen Fällen ein oder mehrere Eigentümer, die das Land vorläufig noch landwirtschaftlich nutzen, nicht in der Lage sind, den ihnen zufallenden Kostenanteil zu übernehmen, so kann dieser mit einer entsprechenden grundbuchlichen Eintragung auf den Zeitpunkt

sichergestellt werden, wo die betreffende Parzelle ganz oder teilweise als Bauland verkauft wird. Die Gemeinde schiesst in diesem Falle die Kosten vor, kommt aber zu keinem Verlust, denn es kann zu gegebener Zeit auch die Verzinsung in Anrechnung gebracht werden.

Die dem Idealplan entsprechende Ueberbauung auf der unteren Rütene war möglich, weil das Land zum Teil der Einwohnergemeinde Windisch und zum Teil der Ortsbürgergemeinde Brugg gehörte, sich also im öffentlichen Eigentum befand. Im Einvernehmen mit der Ortsbürgergemeinde Brugg konnten deshalb an den Landverkauf die entsprechenden Bedingungen geknüpft werden, und eine Industriewohnbaugenossenschaft war auch bereit, die Blockbauten der Zone 3 zu erstellen (vergleiche Abb. 12).

Nicht genug empfohlen werden kann *der Ankauf von Land durch das Gemeinwesen*. Solche Kaufgelegenheiten sollten so viel als möglich ausgenutzt werden, und die Stimmbürger müssen sich darüber im klaren sein, dass durch eine vorsorgliche Bodenpolitik die Gemeinde nie zu Schaden kommt und dass so eine wünschbare Regulierung der Baulandpreise erreicht werden kann. In Windisch sind leider eigentlich erst nach 1940 grössere Landkäufe durch die Gemeinde getätigt worden, sodass zur Zeit der Ortsplanung nur in verhältnismässig bescheidenem Rahmen gemeindeeigenes Land vorhanden war. Trotzdem war es möglich, in verschiedenen Fällen mit *Landabtausch* eine beidseits befriedigende Lösung zu finden, wo der Durchführung einer planungsgemässen Ueberbauung sonst grosse Schwierigkeiten entgegengestanden wären. Es gibt in Bauzonen Land, das Landwirten, Industriebetrieben, Ortsbürgergemeinden usw. gehört, dessen Ueberbauung sehr zweckmässig wäre, das aber nicht verkäuflich ist, weil es für die Landwirtschaft unbedingt erhalten bleiben muss oder der Eigentümer aus anderen Gründen das Land nicht verkaufen bzw. verlieren will. In solchen Fällen kann prak-



Abb. 12.
Flugaufnahme der
neuern Quartiere. Im
Vordergrund die dem
Idealplan entsprechende
Ueberbauung der un-
tern Rüteneu. Im Hin-
tergrund rechts am
Hang die neue Ueber-
bauung im Letten und
Moos und an der Lind-
hofstrasse. Diese gestal-
teten Quartiere heben
sich vorteilhaft von der
alten Ueberbauung ab.
(Aufnahme Döbeli, Un-
terentfelden.)

tisch nur mit Landabtausch etwas erreicht werden, wobei dieses Verfahren eventuell mit Einschaltung eines dritten Beteiligten durchgeführt werden muss, falls die Lage des zur Verfügung stehenden Abtauschobjektes nicht passend oder ungeeignet ist. Ein Beispiel aus Windisch: Der Landwirt A besitzt mitten im schönsten Bauland «Oberburg-Moos-Letten» eine grössere Parzelle. Die Gemeinde verfügt auf der Ostseite des Höhenzuges Oberburg-Lindhof, an der Strasse nach Mülligen über ein Abtauschobjekt, dessen Lage aber den Landwirt A aus betriebswirtschaftlichen Gründen nicht interessieren kann. Er würde einen Realersatz in der äusseren Dohlenzelg ausserhalb des Schiessplatzes vorziehen, wo er ohnehin schon Land besitzt. In dieser Gegend hat der Landwirt B eine grössere Parzelle, der seinerseits den hauptsächlichsten Teil seines Landes an der Strasse nach Mülligen besitzt. Das Abtauschverfahren geht nun so vor sich: Die Gemeinde tauscht mit B ihr Land an der Mülligerstrasse gegen seines in der äusseren Dohlenzelg, worauf der Abtausch mit A erfolgen kann. Selbstverständlich gibt es in der Praxis alle möglichen Kombinationen. Eine Erfolgsaussicht besteht aber nur, wenn sich die Behörde oder deren Beauftragte mit Geduld, Ausdauer und Verständnis für solche Kompromisse einsetzen. Dabei ist keinesfalls ein flächengleicher Abtausch notwendig, sondern der Ausgleich kann auf Grund der gegenseitig vereinbarten Verkehrswerte in Geld und Land erfolgen.

3. Schlusswort

In sehr anerkennenswerter Weise hat auch Herr Prof. Dr.-Ing. Architekt Dunkel von der ETH mit-

gewirkt, indem er die in Bearbeitung stehende Ortsplanung zum Anlass genommen hat, seinen Studenten entsprechende Semesteraufgaben zuzuteilen. Den Studenten wurde Gelegenheit geboten, die örtlichen Verhältnisse von Windisch und den Stand der Planungsarbeiten kennen zu lernen und auf diesen Grundlagen aufzubauen. Natürlich brauchten sie sich nicht allzusehr an die praktischen und durchführbaren Bedürfnisse zu halten, sondern konnten ihrer Phantasie mehr oder weniger freien Lauf lassen. Diese Semesteraufgaben zeitigten eine ganze Reihe interessanter Lösungen, von denen jedoch aus gemeindepolitischen Verhältnissen wenigstens vorläufig noch keine praktisch durchführbar gewesen wäre.

Damit kommen wir zum Verhältnis der Idealplanung zur praktischen Lösung. Bei der Durchführung einer Ortsplanung müssen eben Kompromisse in Kauf genommen werden, die der Idealösung nicht ganz entsprechen. Dafür ist die Wahrscheinlichkeit grösser, eine solche Planung überhaupt durchzubringen. Es erfordert aber unter allen Umständen eine unermüdliche und lange Arbeit, während der die Bevölkerung nicht genug über alle Einzelheiten und deren Auswirkungen aufgeklärt werden kann. Sehr zum Vorteil ist es, wenn mit den Grundeigentümern die Landumlegung bereinigt oder wenigstens bis zu einer befriedigenden Stufe in die Wege geleitet werden kann, bevor ein Ueberbauungsplan, dessen Weganlagen die Grundstücke stark durchschneiden, der Gemeindeversammlung vorgelegt wird. Vor allem aber bringt auch eine kluge Gemeinde-Bodenpolitik manche Lösung zustande, die ohne eine solche auf grosse Schwierigkeiten stossen oder überhaupt verunmöglicht würde.