

Zeitschrift: Plan : Zeitschrift für Planen, Energie, Kommunalwesen und Umwelttechnik = revue suisse d'urbanisme
Band: 22 (1965)
Heft: 4

Artikel: Güterzusammenlegung und Regionalplanung im Kanton Zürich
Autor: Weidmann, T.
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-782847>

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>

nant ce qu'ils considèrent comme un droit acquis, le droit de construire.

Cette péréquation financière peut se traiter de deux façons: la première qui n'a été appliquée que de cas en cas dans le canton de Vaud lors de la répartition des frais est la *péréquation en argent* par paiement d'une plus-value due à la possibilité de construire nouvelle ou plus favorable pour un non-agriculteur, la deuxième qui n'a fait l'objet que d'un essai timide et qui a échoué pour des motifs psychologiques est la *péréquation en nature* par l'attribution dans la zone à bâtir de terrains à tous les proprié-

taires du syndicat proportionnellement à leurs prétentions dans le périmètre de l'entreprise.

En conclusion, nous voulons signaler que l'exécution de remaniement parcellaire dans des terrains taxés entre 40 francs et 100 francs le mètre carré, montre qu'il faut étudier ce que nous faisons, et la possibilité d'exécuter la mensuration simultanément avec le remaniement parcellaire, ce qui est facilité par l'introduction du cadastre numérique et l'utilisation de machines électroniques. Ces opérations nous permettront d'augmenter la sécurité des valeurs et des surfaces donnés aux propriétaires.

Güterzusammenlegung und Regionalplanung im Kanton Zürich

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

Vorbemerkung

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

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

Wie steht es heute mit den

Rechtsgrundlagen?

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

Bundesgesetz

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

Kantonales Recht und Praxis

Verwaltungsinterner Planungsausschuss

Durch Beschluss des Regierungsrates wurde auf Anfang 1962 der verwaltungsinterne Planungsausschuss geschaffen. Diese Planungskordinationsstelle erlaubt auf kantonaler Ebene die verschiedenen regio-

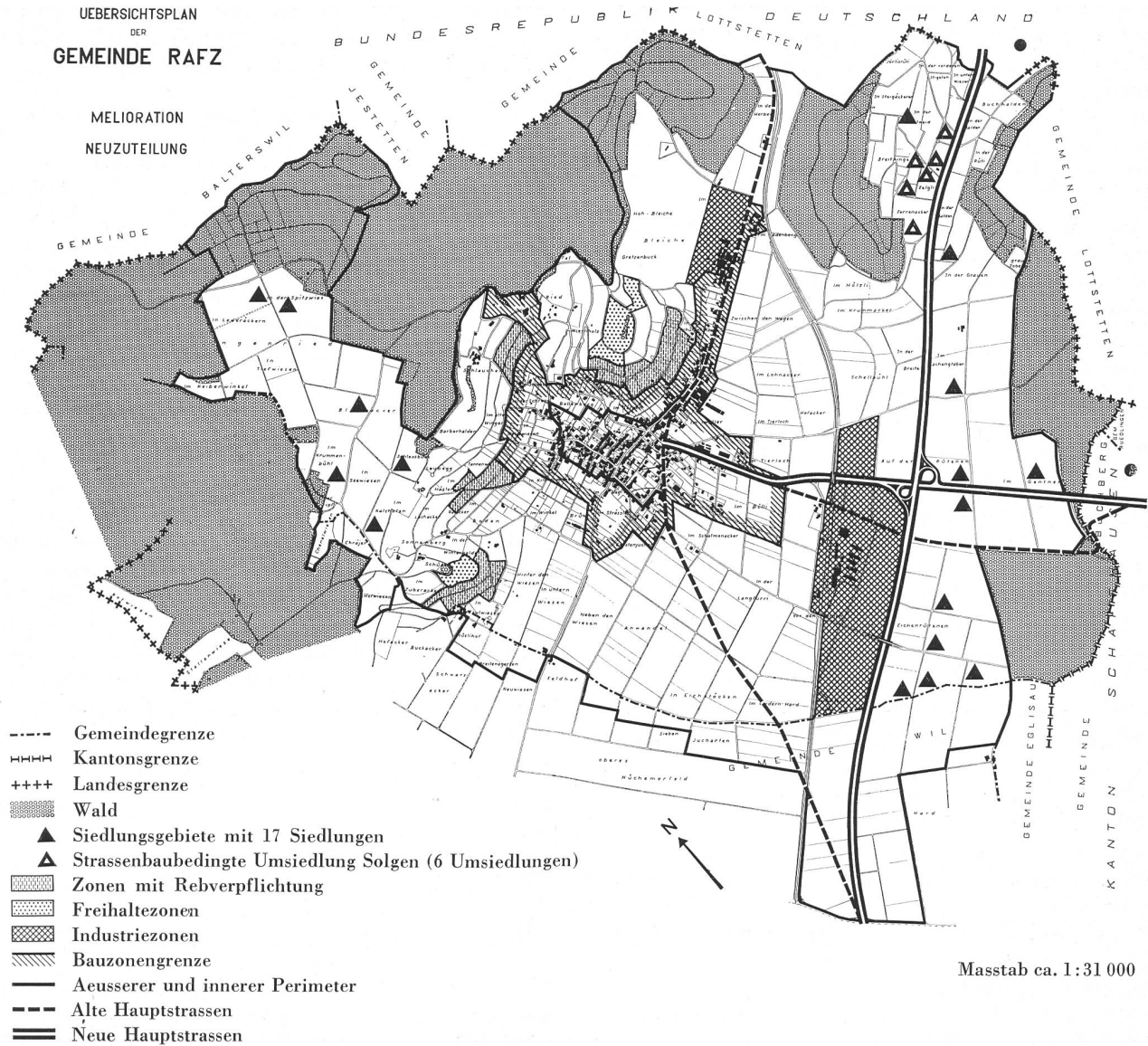
nen und ortsplanerischen Interessen aufeinander abzustimmen und vermag auch bei der Durchführung der Güterzusammenlegung wesentlich zur zeitlichen Koordination beizutragen. Die vorgängige Abklärung und Bereinigung der Probleme der Durchgangs- und Ortsverbindungsstrassen, der Gewässerkorrekturen, der Ortsplanung und nicht zuletzt der Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes sind grundlegende Voraussetzung für eine optimale und dauerhafte landwirtschaftliche Güterzusammenlegung.

Kantonales Landwirtschaftsgesetz

Das neue, am 4. Dezember 1963 in Kraft gesetzte Landwirtschaftsgesetz und die zugeordnete Vollziehungsverordnung vom 1. Oktober 1964 enthalten weitere wichtige und notwendige Bestimmungen, um den veränderten Verhältnissen bei der sich vollziehenden Strukturwandlung unserer ehemaligen Bauerndörfer gerecht zu werden.

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

UEBERSICHTSPLAN
DER
GEMEINDE RAFZ



Gesamtmelioration Rafz, neuer Bestand

landwirtschaftlichen Werten viel zu gross ist, selbst bei den Bauern.

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

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

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

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

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

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

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

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

165 von den 171 Gemeinden sind heute bereits dem Baugesetz unterstellt, das heisst etwa 97 % der Kantonsfläche, hievon 120 Gemeinden freiwillig in den letzten 15 Jahren. (Schrift «Regionalplanung» Nr. 1 vom 1. Dezember 1961.)

Ferner ermöglicht das neue Landwirtschaftsgesetz die im öffentlichen Interesse liegenden Landausscheidungen für Strassen, Schulhäuser usw.; dieser Landbedarf muss jedoch, soweit er nicht im freihändigen Kauf gedeckt werden kann, durch zusätzlichen pro-

zentualen Abzug vom Einlagewert der Beteiligten beschafft werden. Die Eigentümer sind nach dem Verkehrswert zu entschädigen.

Landwirtschaftlicher Hochbau

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

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

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

MITTEILUNGEN · COMMUNICATIONS

Mitteilungen der VLP

Am Morgen des 8. Juli 1965 sprach Prof. Dr. iur. Werner Ernst, Staatssekretär im Bundesministerium für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung, Bad Godesberg, in der eidgenössischen Expertenkommission für Landesplanung über Probleme der Raumordnung, insbesondere in der Bundesrepublik Deutschland. Wir baten Staatssekretär Prof. Ernst, am Nachmittag des 8. Juli 1965 über dasselbe Thema an einer ausserordentlichen Mitgliederversammlung oder an einer öffentlichen Veranstaltung zu sprechen. Der Referent war mit Rücksicht auf seine hohe politische Stellung in Deutschland nur damit einverstanden, in einem kleinen geschlossenen Kreise zu sprechen. Jene, die das Glück hatten, am Vortrag von Staatssekretär Ernst in der «Schmiedstube» in Bern teilzunehmen, waren über das, was ihnen geboten wurde, begeistert. In einer Zugschrift führte einer der Zuhörer aus:

«Schon das Zuhören und die sprachliche Formulierung waren ein voller Genuss. Dazu kamen die vielen spitzigen und lustigen Bemerkungen. Das Zuhören

hätte sich schon allein gelohnt, wenn der Inhalt nicht so gut gewesen wäre... Auch die Diskussion war interessant. Nicht nur die souveräne Beantwortung der Fragen durch Prof. Ernst, sondern auch die Fragen an und für sich.»

Inhaltlich überrascht hat die Identität der Probleme in Deutschland und in unserem Lande. Die Deutschen sind aber der Schweiz wenigstens in den rechtlichen Grundlagen zur Lösung der Probleme weit voraus. Sicher können und sollen wir in der Schweiz die deutschen Lösungen nicht unbesehen übernehmen. Aber ohne Zweifel wird, ja muss uns manche Lösung Beispiel sein. Es sei uns gestattet, hier vier Fragen und deren Beantwortung festzuhalten:

1. Staatssekretär Ernst setzte sich sowohl für die Baulandsteuer als auch für die sofortige Fälligkeit der Anliegerbeiträge nach Vollendung von Strassen ein. In der Schweiz wird immer wieder erklärt, für landwirtschaftlich genutztes Land seien Ausnahmen zuzugestehen. Wie ist die Regelung in Deutschland?

Antwort: Der Deutsche Bauernverband ist damit einverstanden, dass

zugunsten jenes landwirtschaftlichen Landes, das einer Bauzone zugeteilt wird, auf eine Ausnahmeregelung verzichtet wird. Früher oder später kann solches Land nicht mehr landwirtschaftlich beworben werden. Es ist daher besser, auf eine Ausnahmeordnung zu verzichten. Damit sich aber der betroffene Landwirt nach einem anderen Bauerngut umsehen kann, ist es richtig, wenn ihm die Bezahlung der Beiträge an die öffentliche Hand allenfalls um wenige Jahre gestundet wird.

2. Staatssekretär Ernst setzte sich für die Bildung «zentraler Orte» in Landwirtschaftsgebieten ein, denn das Leistungsgefälle zwischen Stadt und Land soll wenigstens nicht mehr weiter verschlechtert werden. Wie verhalten sich die umliegenden Gemeinden, wenn die Beiträge zur Förderung der Infrastruktur nur den zentralen Orten zugutekommt?

Antwort: Die Förderung der zentralen Orte ist auf die Dauer nur möglich, wenn für die Gemeinden einer Region ein weitgehender Lastenausgleich eingeführt wird.