

# Erfahrungen beim Landerwerb

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

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Schweizerische Bauzeitung**

Band (Jahr): **90 (1972)**

Heft 52

PDF erstellt am: **12.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-85391>

## **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.

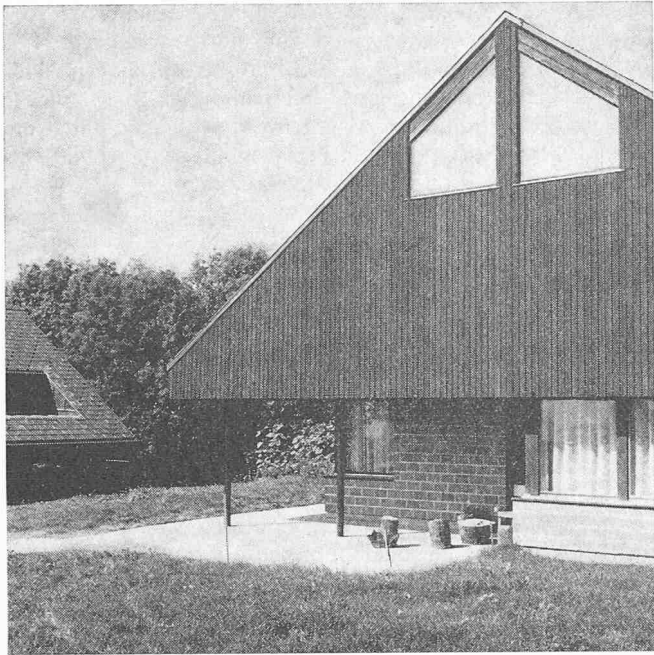


Bild 3. Die Wohnhäuser vermitteln den Kindern das Erlebnis des schützenden Daches



Bild 4. Intensives Naturerlebnis im engsten Wohnbereich trägt bei zur Genesung der entwicklungs-gestörten Kinder

Bei der Planung des Heimes wurden von den zuständigen Ärzten und Heilpädagogen Anforderungen gestellt, welche für die entwicklungs-gestörten Kinder von grosser Bedeutung sind. So musste das Heim baulich aufgeteilt werden in zwei Wohnhäuser, ein Schulhaus und ein Nebengebäude mit Einstellmöglichkeiten. Die Wohngemeinschaften bestehen aus je neun Kindern mit 3 oder 4 Pflegepersonen, die zusammen in familienähnlichem Kreise gemeinsam ein solches Haus bewohnen. Für die Gestaltung der Bauten wurden an den Architekten weitere wichtige Anforderungen gestellt, welche für diese entwicklungs-gestörten Kinder von grosser Bedeutung sind: so z.B. das Erlebnis des grossen schützenden Daches, die zentrale, offene Feuerstelle, die Anwendung natürlicher Baumaterialien. Weiter musste versucht werden, trotz der erforderlichen Trennung die Wohnhäuser und die Schule in ihrer Ausdrucksform als Einheit zu gestalten, damit sich die Kinder im ganzen Schulheim geborgen und zu Hause fühlen können. Eine wichtige weitere Bedingung war, das ganze

Heim in seiner äusseren Erscheinung in das bestehende schöne Dorfbild einzugliedern.

Damit möchte ich auf meine Äusserungen über die Tätigkeit der SVIL im grösseren Rahmen zurückkommen: alle diese genannten Anforderungen an den Architekten entsprechen ja wiederum genau den Bemühungen der SVIL ganz allgemein für das Bauen auf dem Lande: das Gefühl der Geborgenheit im Hausinnern und das bestmögliche Einfügen der Bauten in die bestehende Umgebung.

Diese Verantwortung der SVIL gegenüber der Landwirtschaft sollte ausgedehnt werden zu einer *Verantwortung gegenüber der schweizerischen Landschaft*. Praktisch heisst das, dass unser Bemühen weitere Tätigkeitsgebiete umfassen könnte für Bauaufgaben zur sinnvollen Gestaltung unserer gemeinsamen Zukunft wie Kinderheime, Altersheime, Wohnsiedlungen für Arbeiter und Angestellte, Dorfzentren usw.

Adresse des Verfassers: *Jürg Erni*, dipl. Arch. ETH, 8032 Zürich, Wotanstrasse 6.

## Erfahrungen beim Landerwerb

Von **E. Zwahlen**, Zürich

DK 711.144

Die hauptsächlichsten Tätigkeitsgebiete der Abteilung Landerwerb der SVIL umfassen:

- a) Erwerb von Durchleitungsrechten und Grundstücken für Strom- und Gasleitungen mit zugehörigen Hochbauten
- b) Landerwerb für Kraftwerkanlagen
- c) Landerwerbsaufträge für Strassenbauten, verschiedene kommunale Bauvorhaben und Regelung von Durchleitungsrechten und vorübergehender Landbeanspruchung für regionale Abwassersanierung
- d) Schätzungen von Ertragsausfällen, Landschaftschäden und Wiederinstandstellungen

Auf einzelne, bei der Bearbeitung dieser vielseitigen Aufgaben uns wichtig scheinende Fragen und Erfahrungen soll nachfolgend hingewiesen werden.

### *Orientierung des Grundeigentümers*

Bei Landerwerbsverhandlungen zeigt sich immer wieder, dass viele Grundeigentümer, trotz öffentlicher Planaufgaben, Orientierung durch die Presse, Projektabsteckungen im Gelände und persönlicher Anzeigen, über das ihre Liegenschaft berührende Bauvorhaben nur ungenügend im Bilde sind. Eine eingehende Orientierung über das gesamte Projekt ist deshalb meistens notwendig und erwünscht. Verständnis für die technischen Zusammenhänge kann dadurch geweckt werden, und der Grundeigentümer kann von der Notwendigkeit der Landbeanspruchung in der Regel eher überzeugt werden.

Anhand von Detailplänen ist dem Grundeigentümer vor allem und umfassend Kenntnis zu geben von den Auswirkungen des Bauwerkes auf sein Grundeigentum und über die von

ihm verlangten Landabtretungen oder zu gewährenden Rechte. Ebenso sind ihm möglichst genaue Angaben bezüglich Bau-termin, Bauzeit, zusätzlich notwendige Massnahmen und allenfalls vorübergehend zu beanspruchende Parzellenteile zu machen. Eine derart umfassende Orientierung schafft gegenseitiges Vertrauen, gibt dem Grundeigentümer die Möglichkeit, seinerseits gewisse Forderungen und Begehren anzumelden, und erleichtert in der Regel die weiteren Verhandlungen.

#### *Prüfung von Anregungen, Vorschlägen und Begehren des Grundeigentümers*

Die meisten Grundeigentümer beurteilen das auf ihrer Liegenschaft zur Ausführung vorgesehene Bauvorhaben kritisch und gründlich. Dies ermöglicht ihnen oft schon in einer ersten Verhandlungsphase auf allenfalls zu erwartende Schwierigkeiten bei der Bauausführung aufmerksam zu machen (schlechte Bodenverhältnisse, nicht bekannte unterirdische Leitungen oder Bauten usw.), Vorschläge für eine zweckmässige Linienführung einer Leitung, einen günstigeren Standort für Bauten zu unterbreiten oder aber ein ihnen sonst wichtig scheinendes Begehren zu stellen. Obwohl vielen dieser Anregungen und Hinweise aus verschiedenen Gründen nicht entsprochen werden kann, sind sie alle einer sorgfältigen Prüfung wert. In vielen Fällen können dank diesen Anregungen Projektverbesserungen vorgenommen oder unliebsame und kostspielige Überraschungen beim Bau umgangen werden. Es ist Aufgabe des projektverfassenden und bauleitenden Ingenieurs, bezüglich der einzelnen Begehren nach sorgfältiger Abwägung aller Vor- und Nachteile verbindlich zu entscheiden.

#### *Möglichkeiten der Realersatzleistung*

Sehr oft stellen Grundeigentümer bei Landerwerbsverhandlungen das Begehren, ihnen sei das abzutretende Land durch Zuweisung eines wertgleichen Ersatzgrundstückes zu ersetzen. Diesem verständlichen Wunsche kann in vielen Fällen mangels geeigneter Abtauschareale nicht entsprochen werden. Unsere Erfahrungen zeigen jedoch, dass vielfach im Bereich eines Landerwerbsauftrages einzelne Grundeigentümer bereit sind, zusätzlich und freiwillig Land zu veräussern, sofern ihnen ein dem üblichen Verkehrswert entsprechender Kaufpreis geboten wird.

Solche Gelegenheiten sollten wenn immer möglich ergriffen werden, um in jenen Fällen Realersatz leisten zu können, wo es menschlich, wirtschaftlich oder rechtlich schwierige Probleme zu lösen gilt. Aber auch überall dort, wo grundsätzlich keine Realersatzpflicht besteht – bei Landerwerb für öffentliche Aufgaben –, selbst bei vielfach nur kleinen Abtretungsflächen in überbauten Gebieten, ist zu empfehlen, jede Möglichkeit der Beschaffung von Ersatzland abzuklären. Es lassen sich damit oft schwierige Verhandlungen und nicht selten grössere Entschädigungsleistungen umgehen. Sehr eindrücklich zeigt sich dies bei den zum Teil sehr hohen Entschädigungen für materielle Enteignung, welche Gemeinden an Grundeigentümer für Zuweisung von Land in Freihaltezonen leisten müssen, ohne jedoch damit Eigentümer dieser Gebiete zu werden. Hier wäre vielfach durch Landabtausch oder Landumlegung und Neuordnung der Eigentumsverhältnisse unter Berücksichtigung der verschiedenen Interessen eine zweckmässige und umfassende Lösung der Probleme möglich.

#### *Komplexe Aufgaben im Rahmen eines Landerwerbsauftrages*

Bei der Bearbeitung eines Landerwerbsauftrages zeigt sich oft das Bedürfnis oder die Notwendigkeit, gleichzeitig oder vorgängig komplexe Aufgaben zu lösen, um entweder überhaupt das angestrebte Verhandlungsziel zu erreichen, oder aber, besonders bei grösserem Landbedarf, eine zielgerichtete, zweckmässige und alle Anforderungen berücksichtigende Gesamtlösung verwirklichen zu können. Oft wird sich eine

begrenzte Landumlegung, andernorts sogar eine Gesamtmelioration aufdrängen, um die durch das Bauwerk verursachten Schäden, welche Bewirtschaftung und Nutzung mehr oder weniger beeinträchtigen, einigermaßen ausgleichen zu können. Nicht selten nimmt eine Gemeinde die Gelegenheit wahr, die bisher noch fehlende Ortsplanung nachzuholen unter Berücksichtigung gleichzeitig erwünschter wirtschaftlicher und kultureller Förderungsmassnahmen. Bei vielen Landerwerbsaufträgen empfiehlt sich grundsätzlich, in der einleitenden Phase möglichst alle direkt oder indirekt Interessierten beratend zu den Verhandlungen beizuziehen. Auf diese Besprechungsergebnisse soll bei einer nachfolgenden Überarbeitung des Bauprojektes Rücksicht genommen werden. Damit kann Gewähr geboten werden, dass ein den öffentlichen Interessen, den Grundeigentümern, dem Planungsziel und den Umweltschutzbegehren entgegenkommendes Bauvorhaben verwirklicht werden kann.

#### *Entschädigungsfragen*

Jeder Eingriff in das Privateigentum darf nach dem heute geltenden Recht nur gegen volle Entschädigung erfolgen. Dabei hat der Grundeigentümer Anspruch auf:

- a) Vergütung der abzutretenden Liegenschaft zum Verkehrswert
- b) Entschädigung für den Minderwert des verbleibenden Restgrundstückes und
- c) Abgeltung aller weiteren Nachteile, Erschwernisse und anderen Inkonvenienzen, die sich als Folge der Enteignung ergeben.

Die Bestimmung des Verkehrswertes ist in der Regel nicht allzu schwierig, da meistens Vergleichswerte von Handänderungen in ähnlicher Lage zur Verfügung stehen. Schwieriger gestaltet sich oft die Bestimmung von Minderwerten und Inkonvenienzen, welche vielfach, durchaus vertretbar, innerhalb eines bestimmten Ermessensspielraumes recht unterschiedlich beurteilt werden können. Hieraus ergeben sich manchmal langwierige und zeitraubende Verhandlungsfälle, welche sich mitunter nur durch ein Schätzungsverfahren erledigen lassen. Es darf hier sicher auch vermerkt werden, dass einzelne Schätzungsurteile nicht immer überzeugend ausfallen, und es wäre wünschbar, wenn hie und da etwas mutigere Entscheide gefällt würden. In diesem Zusammenhang sei den Grundeigentümern nahegelegt, bei Landabtretungen und materieller Enteignung angemessene Entschädigungsforderungen zu stellen, damit nicht in Zukunft in der Eigentumsgarantie beschneidende Massnahmen notwendig werden, um so der Öffentlichkeit überhaupt den Erwerb des benötigten Landbedarfs in finanziell tragbarem Rahmen zu gewährleisten.

#### *Beispiele aus der Praxis*

Im Kanton Zug ist eine enge, unübersichtliche Ortsdurchfahrt zu sanieren. Das Ausbauprojekt verlangt von allen Anstössern entsprechende Landabtretungen. Im grossen und ganzen bietet dies keine allzugrossen Schwierigkeiten, mit Ausnahme dreier Liegenschaften, für welche der Landverlust eine unzumutbare Forderung dargestellt hätte. Nach längeren Bemühungen konnten zwei Grundstücke in diesem Gebiet erworben werden, die sich zur Realersatzleistung eigneten. Im Rahmen eines Landabtausches mit entsprechenden Grenzbereinigungen gelang es den drei erwähnten Grundeigentümern, die Abtretungsflächen zu ersetzen und so bedeutende Entschädigungsforderungen zu umgehen; nämlich

a) *Wirtschafts- und Restaurationsbetrieb*: Zuteilung von Ersatzland für das abzutretende Parkplatzgebiet. (Hätten sich Umsatzeinbussen nachweisen lassen, wären daraus hohe Entschädigungsbegehren abgeleitet worden.)

b) *Kleingewerbebetrieb*: Die Liegenschaft hätte abgebrochen werden müssen, da sie im künftigen Strassengebiet liegt.

Die finanziellen Folgen wären bedeutend gewesen, da jede Lösung (neuer Betrieb oder Suche anderweitiger passender Arbeits- und Verdienstmöglichkeit) durch angemessene Entschädigungsleistung abzugelten gewesen wäre. Hier zeigten sich denn auch klar die Härten und besonders persönliche Probleme, welche der Verlust des eigenen Betriebes gebracht hätte. Dank Realersatzleistung kann nun das ganze Gebäude verschoben und damit die anfänglich fast unlösbar scheinende Aufgabe zweckmässig und sinnvoll im Interesse aller Beteiligten erfüllt werden.

c) *Landwirtschaftlicher Kleinbetrieb*: Der ohnehin beschränkte Umschwung bei den Wohn- und Ökonomiegebäuden wird durch Zuweisung von angrenzendem Land wiederum voll ersetzt.

Ebenfalls im *Kanton Zug* muss im Rahmen der projektierten regionalen Abwasseranlagen ein offener Kanal zum Zugersee erstellt werden. Dieser durchschneidet nach einer ersten Projektvariante ein wertvolles Grundstück eines nur 7 ha grossen landwirtschaftlichen Familienbetriebes und verlangt eine recht bedeutende Landabtretung. Im Rahmen der Landerwerbsverhandlungen erkannten wir den dem Landwirt zugeordneten grossen Landverlust und bemühten uns nun beim Projektverfasser und den zuständigen Organen des Kantons, eine günstigere Lösung zu finden. Dabei zeigte sich allerdings, dass jede Projektänderung unseren Bemühungen eher entgegenstehende Interessen berührt und das ganze Problem nur durch eine gemeinsame Aussprache befriedigend zu lösen ist. Dazu mussten eingeladen werden: Gemeinde, Kanton, Grundeigentümer, Kantonsförster und Fachleute für Umweltschutzfragen. Dank all dieser Bemühungen gelang es zuletzt, die Ausführungsvariante so festzulegen, dass sich für den Grundeigentümer wesentliche Vorteile ergaben und man trotzdem allen übrigen Einwänden und Bedenken weitgehend Rechnung tragen konnte.

Für die *Kraftwerke Sarganserland AG* sind wir bemüht, oberhalb Pfäfers für einen Stausee das notwendige Land zu erwerben. Es handelt sich dabei um Weideland (Allmend), welches der Ortsgemeinde Vasön gehört. Im Bestreben, der Gemeinde einst Realersatz abgeben zu können, wurden bisher

verschiedene Einzelparzellen erworben. Trotzdem blieben alle Verhandlungen bis heute ergebnislos, weil die Gemeinde nur bereit ist, über eine Güterzusammenlegung dem verlangten Landabtausch zuzustimmen. Wir unterstützen grundsätzlich diese Auffassung und würden es begrüßen, wenn Kanton und Gemeinde eine Gesamtmelioration bald beschliessen würden. Die SVIL hat ein entsprechendes Vorprojekt für eine Gesamtmelioration schon vor längerer Zeit ausgearbeitet. Im Rahmen dieser Güterzusammenlegung wird auch eine Ortsplanung verwirklicht werden müssen, und zur weiteren erwünschten Erhaltung und Entwicklung des Dorfes sind alsdann wirtschaftliche und kulturelle Förderungsmassnahmen zu überlegen.

\*

Diese kurzen Schilderungen aus unserer Tätigkeit sollen genügen, um einen Einblick in die nicht immer leichten, jedoch vielseitigen und abwechslungsreichen Aufgaben des Landerwerbs zu vermitteln

Abschliessend und zusammenfassend sei festgehalten:

1. Eine umfassende und alle Gesichtspunkte berücksichtigende Behandlung eines Landerwerbsauftrages gewährleistet meistens einen erfolgreichen Abschluss.
2. Bemühungen zum Erwerb von Realersatzliegenschaften sind wertvoll. Sie werden vom abtretungspflichtigen Grundeigentümer geschätzt, und viele Schwierigkeiten lassen sich durch Ersatzleistungen befriedigend ordnen.
3. Alle mit einem Landerwerbsauftrag und dem vorgesehenen Bauvorhaben direkt oder indirekt zusammenhängenden Probleme sind gleichzeitig mitzubearbeiten und möglichst Gesamtlösungen anzustreben.
4. Die unabhängige, objektive und keine einseitigen Interessen vertretende Stellung der Schweizerischen Vereinigung Industrie und Landwirtschaft (SVIL) wird allgemein anerkannt, und die Bemühungen, zwischen Auftraggeber und Grundeigentümer einen vermittelnden und ausgleichenden Einfluss auszuüben, werden geschätzt.

Adresse des Verfassers: E. Zwahlen, Agronom, SVIL, Waldeggstrasse 81, 8045 Winterthur.

## Aspekte zur Ortsplanung

Von H. Gattiker, Zürich

DK 711.4

Wenn Erläuterungen über ein Sachgebiet in ihrem Ausmass beschränkt sind, ist es nützlich, im Hinblick auf das Wesentliche eine Selektion und Konzentration vorzunehmen. Dabei muss die Frage nach dem Wesentlichen für jedes Auditorium besonders geklärt werden. Die Antwort findet man, wenn man sich in die Zuhörer hinein versetzt. Deshalb versuche ich, Ihnen meinen Arbeitsbereich nahezubringen, indem ich die Planung von Standpunkten und Verhältnissen aus betrachte, die Ihnen bekannt oder vertraut sind. Wenn ich Sie dadurch veranlassen kann, umgekehrt die betreffenden Standpunkte und Verhältnisse aus dem Blickwinkel der Planung zu betrachten, so sind Sie nur meinem Hintergedanken gefolgt.

Eine Ortsplanung enthält Bestandteile, die durch einen Gemeindeversammlungsbeschluss rechtskräftig werden. Diese Bestandteile sind in den meisten Kantonen der Zonenplan und die Bauordnung. Der Beschluss über die Ortsplanung liegt also in der Kompetenz der Stimmbürger der betreffenden Gemeinde. Das Wort Kompetenz hat aber zwei Bedeutungen, eine formelle und eine sachliche. Dass die Stimmbürger formell zu dieser Entscheidung kompetent sind, soll einmal unbestritten bleiben. Aber sind sie es auch sachlich?

Jedem Menschen gesteht man für die Beurteilung seiner Belange zwei Massstäbe zu: denjenigen der objektiven und denjenigen der subjektiven Richtigkeit. Als objektiv wird dabei diejenige Richtigkeit verstanden, die sich jedem Unbeteiligten beweisen lässt und deren Nichtbefolgung voraussehbare Fehlentwicklungen auch sich ziehen würde. Subjektiv richtig wären dagegen Massnahmen und Umstände, die vom Betroffenen als für *seinen* Fall zweckmässig und zutreffend empfunden werden. Das subjektiv Richtige kann Fehler und Ungereimtheiten enthalten, aber man kann sich mit ihm identifizieren.

Um vom Menschen wieder auf die Sache zu kommen, müssen wir versuchen, das Wort «Planen» zu definieren, obwohl es dem im Titel meiner Ausführungen enthaltenen Begriff «Aspekt» widerspricht, Definitionen zu geben, denn der Aspekt erfordert Distanz. Ich werde also, sozusagen um den Titel zu retten, zwei Definitionen einführen, zwischen denen naturgemäss eine Distanz liegt; und von dieser Distanz bleibt dann immer noch je eine Hälfte zwischen jeder Definition und der Sache selbst. Der Aspekt bleibt möglich.

Planen kann man definieren *erstens* als Festlegen von Massnahmen für den Fall des Eintretens voraussehbarer