

Zeitschrift:	Vermessung, Photogrammetrie, Kulturtechnik : VPK = Mensuration, photogrammétrie, génie rural
Herausgeber:	Schweizerischer Verein für Vermessung und Kulturtechnik (SVVK) = Société suisse des mensurations et améliorations foncières (SSMAF)
Band:	81 (1983)
Heft:	8
Artikel:	Die Landwirtschaft in der Raumplanung aus ganzheitlicher Sicht
Autor:	Usteri, M.
DOI:	https://doi.org/10.5169/seals-231648

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

Download PDF: 25.01.2026

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

Spannungen in den bäuerlichen Familien zwischen dem Bauern und seinen nichtbäuerlichen Geschwistern. Die Zugehörigkeit der Gebäude mit Umschwung zur Bauzone erweckt aber auch das Gefühl, das Herzstück des Bauernbetriebes sei nur noch als Provisorium anerkannt, und dies verkennt die Seele des Bauern.

5. Elemente einer raumplanerischen Lösung

Die planerische Lösung muss von der Erkenntnis ausgehen, dass es nicht Sache der Planung sein kann, sich den unternehmerischen Entscheid des Bauern über seinen Verbleib im Dorf anzueignen und hierüber einen planerischen Ermessensentscheid zu fällen. Die Planung hat vielmehr den Entscheid des Bauern, der sein Betriebszentrum am alten Standort erhalten will, zu respektieren.

Die Überlegung ist die gleiche, die dazu geführt hat, dass das kantonale Recht

erlauben kann, nichtlandwirtschaftliche Bauten in der Landwirtschaftszone zu erneuern und wieder aufzubauen. Der Unterschied liegt einzig darin, dass der Landwirt als Produktionsstandort nicht nur ein Gebäude, sondern auch einen ausreichenden, nicht überbaubaren Umschwung benötigt.

Nochmals: Die Gewährung der planerischen Standortsicherheit für das bäuerliche Betriebszentrum im Dorf darf nicht Ermessensentscheid einer Planungsinstanz sein. Dieser Entscheid muss nach den Bedürfnissen des Betriebes getroffen werden, soweit öffentliche Interessen nicht zwingend dagegen sprechen. Dem Landwirt ist entsprechend ein *Rechtsanspruch* auf einen solchen Entscheid einzuräumen, ebenso wie der Eigentümer eines nichtbäuerlichen Gebäudes in der Landwirtschaftszone bei entsprechender kantonalrechtlicher Grundlage einen Rechtsanspruch auf Erneuerung und Wiederaufbau hat. Für den Landwirt besteht ein derartiger Rechtsanspruch nach den

heutigen Planungsgesetzen nicht! Die Abgrenzung der Bau- von den Landwirtschaftszonen stellt ausgesprochene Ermessensfragen, ist also nicht Gegenstand unmittelbarer Rechtsansprüche der Betroffenen. In dieser Beziehung drängen sich Gesetzesänderungen auf. Der Entscheid, ob das Betriebszentrum raumplanerisch aus der Bauzone auszuklammern ist, setzt in vielen Fällen genaue Kenntnisse der Betriebs- und Familienverhältnisse des Bauern voraus. Er darf deshalb nicht der Gemeindeversammlung übertragen werden, sondern ist einer an das Amtsgeheimnis gebundenen kommunalen oder kantonalen Behörde zu übertragen, also dem Gemeinderat oder einer Direktion des Regierungsrates.

Adresse des Verfassers:
Armin Braun, lic. iur.
Sekretär bei der Direktion
der Volkswirtschaft des Kantons Zürich
CH-8001 Zürich

Die Landwirtschaft in der Raumplanung aus ganzheitlicher Sicht

M. Usteri

Die kurz zusammengefasste Darstellung der weitgespannten Probleme der Landwirtschaft in der Raumplanung, in einer *(Raumplanung mit Seele)*, soll zeigen, dass der volkstümliche Gemeinschaftsstaat auch im Hinblick auf den Geist des freien Grundeigentums dem bürokratischen Staat überlegen ist. Im Zusammenhang mit der Betrachtung der Landwirtschaft in der Raumplanung aus ganzheitlicher Sicht werden fünf Postulate formuliert und begründet.

La courte description des problèmes agraires dans l'aménagement du territoire (aménagement du territoire avec âme) démontre qu'il vaut mieux traiter les problèmes fonciers dans le sens populaire de notre Etat que dans un sens purement bureaucratique. En relation avec la façon globale de voir l'agronomie dans l'aménagement du territoire cinq postulats sont formulés et justifiés.

Grundlagen zum Thema

1. Es kann nachgewiesen werden, dass zu den anthropologischen Grundlagen einer modernen ganzheitlichen Betrachtungsweise immer auch die adäquate Berücksichtigung der *Seelenlage*, der Symbolik des kollektiven Unbewussten, der Urbilder eines Volkes gehören muss.

Daraus ergibt sich ein *erstes Postulat: keine Raumplanung ohne Seele*.

In den bisherigen schweizerischen Arbeiten fehlt dieser Gesichtspunkt noch vielerorts. Es wird oft Raumplanung auf rein rationalistisch-technokratischer Grundlage betrieben. Es ist darauf hinzuweisen, dass keine Missverständnisse entstehen dürfen: Raumplanung als wissenschaftlicher Beruf ist unbestritten. Aber es darf nicht zur Herr-

schaft der Raumplanungstechnik über die Menschen kommen, vielmehr muss auch die Raumplanung ein *ganzheitlicher* wissenschaftlicher Beruf sein. Folgendes Beispiel möge den Gedanken illustrieren: Emil Egli stellt fest:

«Tausendfältige natürliche Riegelung schuf die Lebenskammern und das örtliche Kulturbewusstsein.»

Armin Braun hat daraus die folgende Konsequenz gezogen: Die Raumplanung muss bei der Gestaltung der Landschaft von dieser kulturgeographischen Kammerung ausgehen und darf einer Gemeinde oder einem Kanton nicht die erschliessungstechnokratische Kammerung aufkroyieren. Bisher hat Theodor Abt pionier- und musterhaft am Beispiel der Entwick-

lungsplanung für den Kanton Uri gezeigt, dass Raumplanung im Sinne der Entwicklungsplanung nicht ohne Seele erfolgen darf. Die diesbezügliche Forschung, das Wissen, steht erst am Anfang. Es können daher nachstehend nur skizzenhaft einige Striche zur *Symbolik des bäuerlichen Grundeigentums*, des halbstädtischen Agglomerationsmenschen und der *Raumplanung* aufgetragen werden.

Allerdings braucht der heutige Politiker und Praktiker nicht zu resignieren und zu warten, bis ein Heer von Wissenschaftern in einigen Generationen all die notwendigen Forschungsergebnisse vorweisen kann. In der Schweiz hat man zu Recht immer auch grosses Vertrauen in den *Empirismus*, in die *Erfahrung* gesetzt. Dieser Empirismus zeichnet sich dadurch aus, dass dem Anthropos-Symbol des Unbewussten (von C. G. Jung 1941 entdeckt) die ihm zukommende Wirkkraft gelassen wird. Dem Menschen wird in einem fast angelsächsischen Sinn gleich die Würde und Freiheit ungleich entsprechend seiner Eigenart zugestanden; die Gemeinschaft ist vom Geist der Verantwortung, der gebenden Solidarität und der Toleranz erfüllt. Daraus erhält der Satz der Gerechtigkeit einen neuen, tiefen Sinn: jedem das Seine entsprechend seiner Eigenart.

2. Die *Symbolik des Grundeigentums* ist zunächst eine allgemein-archetypische: Entgegen der Theorie von Erich Fromm ist das Grundeigentum nicht nur eine Kategorie des Habens, sondern auch und vor allem eine Kategorie des *Seins*. Die nachstehenden Ausführungen folgen einer mündlich vorgetragenen Skizze von C. A. Meier: In der vielfach gefährdeten Existenz findet der Mensch lebenspendenden Schutz im Eigentum an Raum. Das Unbewusste findet in der Mythologie der Vorfahren seinen Halt. Eigentum als irdisches Zuhause wird zu einer seelischen Heimat transformiert. Bei der *Entwurzelung* kommt es zur *Entfremdung*, zum Leiden. Die *Verwurzelung* stellt einen Teil der Heilsfindung des Einzelnen dar. Im Unbewussten findet die Identifikation mit der Heimaterde statt: «Was ich besitze, das bin ich.» Die Pflege des Besitzes garantiert die Unverletzlichkeit der Persönlichkeit.

3. Die allgemein menschliche Symbolik wird modifiziert durch die *Art* des Bodens. Die Symbolik der *bäuerlichen Bevölkerung* ist eine andere als diejenige der städtischen. Dominant sind die Fruchtbarkeitsrhythmen von Feld und Tier.

Erde und Fruchtbarkeit erscheinen im Symbol der Grossen Mutter. Eine in die Zukunft weisende landwirtschaftliche Wirtschaftslehre wird daher die Synthese zwischen biologischer, mitweltfreundlicher und technik-unterstützter Wirtschaftsweise auf allen Gebieten der Land- und Viehwirtschaft erst noch entwickeln müssen. Aufschlussreich für das bäuerliche Grundeigentum ist die Symbolik der Marksteine: Diese haben eine phallische Gestalt und sollen bis ins Innerste dringen. Sie zeigen als Pfähle die Potenz und die Macht des Bauern an. Es wird sich lohnen, das Phänomen näher zu untersuchen, dass derjenige Bauer, der seinen Boden als Bauland verkauft, in seiner Familie und bei seinen Genossen oft wie Judas als Verräter abgestempelt wird.

4. Ganz anders angelegt ist sodann die Symbolik, die Bilderwelt des *städtischen Menschen*. Alfred Ribi hat sie eindrucksvoll zusammengestellt:

Die Stadt ist ein Ganzheits- und Ordnungssymbol; sie ist zentriert auf eine Mitte, einen Nabel. Der Mikro- und der Makrokosmos entsprechen sich. Sie ist irgendwie der Mundus der Welt; sie schafft Orientierung in der Verwirrlichkeit der Welt. Die Stadt hat etwas Göttliches, Ewiges an sich. Sie führt zu langfristig instinktivem Verhalten und zur ewigen Heimat. Sie garantiert durch Gebräuche, Geschichte und geistiges Leben die Stabilität besonderer Werte: der Sesshaftigkeit, der Solidarität, der politischen Verantwortlichkeit und der Ausgewogenheit des Religiösen; sie garantiert Kreativität, Orientierung und

Individuation. Als die Bauern noch die Last der Zehnten zu tragen hatten, machte Stadtluft überdies frei. Höchst aufschlussreich könnte in diesem Zusammenhang ein Hinweis auf die Symbolik des Zürcher Sechseläutens sein.

5. Die Symbolik des Menschen, der in einer vollständig mit Industrie, Dienstleistungen und Gewerbe ausgerüsteten *halbstädtischen Siedlung* auf dem Lande lebt, dürfte der städtischen analog sein.

Wie aber muss man sich die Symbolik des Menschen vorstellen, dessen Familie zusammen mit Bauernfamilien *im heutigen Dorf* lebt, der aber eigentlich ein Stadtmensch ist? Hier spielt wohl das Urbedürfnis der Synthese von Stadt-Luft und Land-Luft, der übergreifenden Ganzheit von Landmann und Stadtmann, von Landfrau und Stadtfrau in einem übergreifenden Menschenbild eine entscheidende Rolle. Hier liegt wohl auch der richtige Kern vieler Postulate der sog. *(Grünen)*. Es darf allerdings nicht übersehen werden, dass diese Leute ihre Ideen bei genauer Analyse mit überholten kollektivistischen, bevormundenden Konzepten zu verwirklichen suchen.

6. Über die Symbolik des *Raumplaners und der Raumplanung* haben erst wenige nachgedacht. Auf die grundlegende Arbeit von Theodor Abt ist bereits hingewiesen worden. Die richtig verstandene, die anthropoethische Raumplanung dürfte auf der Symbolik des Homo mediator beruhen. Nicht der Homo faber, der Doktor Faustus sind hier Vorbilder. Der Raumplaner nimmt vielmehr Wirkkräfte der verschiedenen Interessengruppen der Bauern, Industrie, Dienstleistungsbetriebe, des Gewerbes und derjenigen, die wohnen, «hausen» wollen, auf, um sie als Vermittler, Schiedsrichter, Vertrauensmann zu einer Ordnung mit minimalem Reibungsverlust zu bringen. Anthropoethische Raumplanung ist demgemäß die *technae mediatrix*: die Kunst des Vermittelns, die Kunst, integrative, weiterführende, zum Leben und zum Heil führende Kompromisse zustande zu bringen.

Die richtige Richtung für die Raumplanung im Hinblick auf die Landwirtschaft

7. Eine bisher mehrheitlich geübte, überhöhte, aber veraltete Entwicklungsrichtung der Raumplanung betrachtete den Menschen oft als abgebauten Massenmenschen. Man kann, wie Hans Bieri zeigt, von Le Corbusiers Leitsätzen des Städtebaus von 1925 über die Erklärung von La Sarraz des CIAM von 1928 bis zu Hans Areggers Bauerndorf ohne Bauern von 1964 herleiten, dass in der Raumplanung Nietzsches Umwertung der Werte stattgefunden hatte:

Danach gelangt der Mensch erst durch eine totale Anpassung an die Gesetze der Maschine, an die Gesetze der Technik und der Geometrie zur Entfaltung.

«Eine ungeheure, Blitze schleudernde, brutale Entwicklung hat die Brücken zur Vergangenheit abgebrochen» (so Le Corbusier). Schon damals war letztlich der Nihilismus Vater der Konzepte. Hier liegen die geistigen Wurzeln der bürokratisch-perfektionistischen Raumplanung. Sie wäre ein Prokustesbett, das obrigkeitlich vom grünen Tisch aus nach utopischen Vorstellungen in kollektivistischer Manier die Bodennutzung verordnet.

8. Demgegenüber muss richtig verstandene anthropoethische Raumplanung im menschengerechten Gemeinwesen von den Evolutionsanstößen aus dem Privatbereich ausgehen. Die Entwicklungsanstösse des traditionell bäuerlich-gewerblich angestammten Grundeigentums müssen mit agglomerationsbedingten Siedlungsanstößen in ein dynamisches Gleichgewicht gebracht werden: Sowohl bei den Momentaufnahmen als auch in der Entwicklung müssen schwerwiegende Gleichgewichtsstörungen vermieden werden. Raumplanung ist die systematisierende Ordnung als neutraler, der Gerechtigkeit und der richtigen Anwendung des Rechtsgleichheitsprinzips entsprechender, vorliegender Eigenarten verpflichteter Interessenausgleich. Anthropoethische Raumplanung ist *sachgerechte Raumplanung, also nicht einfach Raumplanung von oben. Je nach innerem Sinn ist sie von oben zu gestalten oder von unten zu entwickeln*.

9. Entsprechend unserer Verfassungsordnung, wonach die Kantone in Gemeinden gegliedert sind und der Bund aus den Kantonen als Partnergemeinwesen aufgebaut ist, enthält das Bundesgesetz über die Raumplanung *Grundsätze* für die durch die Kantone zu schaffende Raumplanung.

Wenn erklärt wird, das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) sei ein Mustergesetz für die Weitergabe von Verantwortung an die untern Instanzen, so ist dies abzulehndes, im Grunde zentralistisches Denken. Das gleiche gilt, wenn allgemein vom *Vollzug des RPG* gesprochen wird. Das kantonale Raumplanungsrecht ist *originäres*, kein zum Vollzug übertragenes Recht. Es ist daher dem zürcherischen Verwaltungsgericht zuzustimmen, wenn es am originären Rechtscharakter der zürcherischen Bestimmungen über den Wiederaufbau ausserhalb des Baugebietes festhält.

Wie sich aus der Verfassungsordnung der Bundesverfassung als eines menschengerechten Gemeinwesens ergibt, ist Raumplanung *keine* sog. wohlfahrts-

politische Aufgabe. Das Raumplanungsrecht ist einerseits Koordinationsrecht zur Vermeidung schwerwiegender Gleichgewichtsstörungen. Das ist vor allem die Einteilung der Gebiete und Nutzungen. Raumplanungsrecht ist so dann Gestaltungsrecht, wo das Gemeinwesen als Unternehmer aller tätig ist: Planung der Verkehrslinien, Straßen, öffentlichen Dienste und der Erschließung.

Die grundlegenden Raumplanungskonzepte der Kantone, d.h. insbesondere der Entscheide, wo die Siedlungs-, wo die Landwirtschafts-Schwerpunkte liegen sollen, sind nun *Grundentscheidungen*.

Daraus folgt das *zweite Postulat: Die materiellen Grundsätze oder Leitbilder oder Leitlinien der Raumplanung der Kantone gehören in die kantonalen Verfassungen*.

Nun dient die Landwirtschaftszone vor allem der Gewährleistung genügender Bodenflächen für die Landwirtschaft, insbesondere in Zeiten gestörter Einfuhr. Der Rückgang des landwirtschaftlichen Kulturlandes in der Schweiz von 1942 bis 1967 ist denn auch beeindruckend, ja geradezu Anlass zur Besorgnis. Die Feststellung der Landwirtschaftsflächen, die erhalten werden müssen, und ihre Aufteilung unter die Kantone ist denn auch eine nationale, also Bundesaufgabe. Hingegen ist es dann wieder Sache der *kantonalen Verfassungsordnungen*, die Erhaltung der benötigten Landwirtschaftsflächen vorzuschreiben. Daraus folgt das *dritte Postulat: Die Landwirtschaft ist gleichberechtigt neben der Waldwirtschaft, der Industrie und der Wohnwirtschaft. Die entsprechenden Gebietszuteilungen sind gleichberechtigt zu behandeln; der Vorrang der übrigen Nutzungen gegenüber der landwirtschaftlichen Nutzung ist beseitigt*.

10. Als Landwirtschaftsgebiet müssen in erster Linie die *geeigneten Böden* ausgeschieden werden. Es ist daher den begründeten Forderungen von Dr. E.W. Alther von der Fachstelle für Bodennutzung in Flawil Nachachtung zu verschaffen: Die für die landwirtschaftliche Produktion geeigneten Böden sind umfassend kartographisch in Bodenkarten zu erfassen und zu umschreiben. Diese Forderungen des Bodenschutzes stellen allerdings nur die rationale Seite der Aufgabe dar. Erfolgt Raumplanung mit Seele, so folgt von selbst, dass die *Fruchtbarkeit* der Böden zentraler und primärer Gesichtspunkt der Nutzung sein muss. Der Jurist fügt bei: Die gesetzlichen Grundlagen zur Verwirklichung dieser Postulate bestehen, um diese geeigneten Böden für die Landwirtschaft zu erhalten. Sie müssen jedoch *angewendet* werden. So ist es beispielsweise rechtswidrig, wenn eine

Stadtgemeinde geeignete Böden, deren landwirtschaftliche Nutzung besteht und für zwei weitere Generationen gesichert ist, in die Industriezone einteilt.

Einzelfragen in der Raumplanung

11. Es muss darauf verzichtet werden, einige raumplanerische Postulate für vollständige Stadtgemeinden zu behandeln. Dort ist eine gewisse raumplanerische Autonomie der Quartiere nötig. Es können nämlich traditionell für die Wohnnutzung geeignete, dann aber auch wieder für die Dienstleistungen geeignete Gebiete festgestellt werden. Für die Wohnbevölkerung fehlt die Bodenbezogenheit des ganzheitlichen Menschen in der modernen Stadt. Durch Gärten, Biotope und Quartiergrün soll im städtischen Quartier die Bodenverwurzelung gefördert werden. Anderseits darf nicht durch die künstliche Erhaltung landschaftlicher Hecken und Gehölze im Baugebiet die Bautätigkeit unrationell oder geradezu verunmöglicht werden. Der schematische Wohnanteilplan in der Stadt Zürich, der zu absurd praktischen Verhältnissen führt, ist aus dieser Sicht rechtswidrig.

12. Hingegen muss die *allgemeine Frage* aufgeworfen werden, ob in Zukunft in der Nutzungsplanung der Siedlungen überhaupt noch mit der Vorstellung der *Zonen* gearbeitet werden soll. Die Frage muss ernsthaft geprüft werden, ob es wirklich bei der Zonenausscheidung und bei Zonenvorschriften bleiben soll.

Es soll hier das *vierte Postulat* aufgestellt werden: *Die Raumplanung in der Stadt soll zur Quartierumschreibung und zu quartiergerechten Bauvorschriften übergehen*.

Das ist ganzheitliche menschengerechte Betrachtungsweise, nicht die Geometrie der Zonen. So liessen sich nämlich nicht nur in den Städten und in halbstädtischen Gemeinden, sondern auch in den Dörfern Lösungen, die der ganzheitlichen Sicht des Menschen gerecht werden, verwirklichen. Die Dörfer sind ja – wie Hans Bieri zutreffend hervorhebt – entgegen allen Prognosen als traditionelle Siedlungsstrukturen erhalten geblieben. Es geht beim Dorfbildschutz nicht um eine Fixierung der landwirtschaftlichen Wohnnutzung, sondern um den *Siedlungsbildschutz*. Die Nutzungsänderung für die ländliche Wohnung von Stadtmenschen ist daher ohne weiteres möglich, ja wünschbar. Eine entgegengesetzte Auffassung von Planern ist als bürokratisch abzulehnen.

13. Schliesslich lässt sich bei Anwendung der ganzheitlichen Sicht auch das *Problem der Bauernhöfe und der betriebsnotwendigen Flächen im Siedlungsgebiet* in folgerichtiger Weise lösen: Diesbezüglich muss zunächst eine

Angabe der zürcherischen Baudirektion korrigiert werden. Nicht 90% des in Bauzonen eingezonten, aber nicht überbauten Landwirtschaftslandes gehören in diesem Kanton den Bauern, sondern nur durchschnittlich 20%. Sodann kommt die propagierte Überlagerungslösung von Landwirtschaftszone und Bauzone nicht in Frage, da sich landwirtschaftliche Nutzung und Baunutzung eben ausschliessen. Die Seele des Bauern, der Bauer ist und bleibt, wird verkannt. Auch der Erschliessungsdispons bringt keine wirklich befriedigende Lösung, da damit die Baunutzungsordnung weiterhin als Grundlage gilt, so dass die Anwendung des bäuerlichen Bodenrechtes wohl nach wie vor ausgeschlossen ist. Zudem ist auch das Raumplanung ohne Seele, da der Hof, das Herzstück des Bauerngutes, nur als Provisorium anerkannt wird.

14. *Die kantonalen Planungs- und Bau-gesetze können die Problematik durch Einführung eines einzigen Artikels menschengerecht lösen*.

Es ergibt sich das *fünfte Postulat*: Es sollen *gemeindliche ortsplannerische Landwirtschaftszonen geschaffen werden*.

Nach diesem Konzept werden Bauernhofparzellen und die landwirtschaftlich betriebsnotwendigen Flächen im Siedlungsgebiet – durch Meliorationen und Quartierplanverfahren zweckmässig arondiert – auf Antrag des Bauern durch den Gemeinderat der *ortsplannerischen* (also *nicht kantonalen*) Landwirtschaftszone zugeteilt. Diese unterstehen damit dem Regime der Landwirtschaftszone so lange, als die Voraussetzungen der landwirtschaftlichen Nutzung gegeben sind. Fallen die Voraussetzungen weg, ist also insbesondere kein zugerechtigter Nachkomme oder selbstbewirtschaftender Käufer mehr vorhanden, kann der *Gemeinderat* auf Antrag die Flächen in die Bauzone umzonen. Durch Vorschriften über die Beteiligung an den Quartierplan- und Erschliessungsbeiträgen, das Beitragsrecht also, kann die sog. ungesunde Spekulation vermieden werden.

15. Quasi in *umgekehrter Richtung* sollte durch die Raumplanung auch die Weiterentwicklung der *traditionellen Weilerbauweise* ermöglicht werden. Die Zulassung von gemischten Kleinbauzonen zur bescheidenen Entwicklung von Weilern hat mit der verpönten Streubauweise nichts zu tun. Allerdings muss die oben angeführte Synthese von ländlichem Wohnen der Stadtmenschen gelingen. Die Weiler dürfen keinesfalls *kummantelt* werden.

Adresse des Verfassers:
Martin Usteri, Prof. Dr. iur.
Universität Zürich, Rennweg 10
CH-8001 Zürich