

**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:** 83 (1985)

**Heft:** 10

**Artikel:** Redimensionierung wann : unter besonderer Berücksichtigung von Eigentumsstruktur, Bebauungskapazität, Besiedlungsprognose, Erschliessung und Entsorgung

**Autor:** Walter, R.

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-232627>

### 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:** 11.01.2026

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

# Redimensionierung wann – unter besonderer Berücksichtigung von Eigentumsstruktur, Bebauungskapazität, Besiedlungsprognose, Erschliessung und Entsorgung

R. Walter

Die Richtpläne der Erschliessung und Entsorgung der Baugebiete sind in unserem Kanton in den sechziger Jahren entstanden. Sie sind nach heutiger Beurteilung auf ein Planungsziel der Besiedlung ausgelegt, welches auch in den nächsten 10–15 Jahren kaum erreicht wird.

Überall dort, wo die Bauzonen in ihrer flächenmässigen Ausdehnung dem Raumplanungsgesetz (RPG) nicht entsprechen, sind diese auf die Zielvorstellungen des Gesetzes sorgfältig abzustimmen. Mit Rücksicht auf die unterschiedlichen strukturellen Verhältnisse und Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinden ist ein differenziertes Vorgehen geboten.

Eine Reduktion der Bauzone erweist sich aus der Sicht der Erschliessungsplanung nicht als nachteilig, da die Planungen in der Regel auf grössere Gebiete ausgelegt sind. Das ursprüngliche Generelle Kanalisationsprojekt (GKP) wird zum Kanalisationsrichtplan (KRP).

Als Mittel zur Reduktion sind zu erwähnen:

- die Baugebietsetappierung
- die Umzonung in die Landwirtschaftszone, evtl. verbunden mit einer Aufzonaung bleibender Baugebiete
- die Landumlegung gemäss Art. 20 RPG

*Les plans directeurs pour l'équipement et l'évacuation des déchets dans les zones à bâtrir ont été établis pour le canton d'Argovie dans les années 60. D'après les jugements actuels ils sont définis pour une population qui ne sera vraisemblablement pas atteinte dans les prochaines 10 à 15 années.*

*Toutes les zones à bâtrir dont la surface ne correspond pas à la loi sur l'aménagement du territoire doivent être adaptées aux buts de cette loi. En tenant compte des différentes situations des communes et de leurs possibilités de développement un procédé différencié doit être engagé.*

*Du point de vue de la planification de l'équipement une réduction des zones à bâtrir n'a pas d'inconvénient, ceci dû au fait que les planifications sont faites pour des surfaces plus grandes. Le plan général des canalisations initial devient le plan directeur des canalisations.*

*Comme moyens de réduction soient mentionnés*

- l'étapement de la zone à bâtrir
- le changement en zone agricole éventuellement combiné avec un changement des zones à bâtrir existantes
- le remembrement parcellaire selon l'article 20 de la loi sur l'aménagement du territoire.

## Vorbemerkung:

Meine Betrachtung beschränkt sich ausschliesslich auf den ländlichen Raum, d.h. die Entwicklung vieler Landgemeinden, die ich beruflich in der Nutzung und Erschliessung des Bodens in den vergangenen 35 Jahren beraten durfte.

## 1. Die Raumplanung in den Nachkriegsjahren

Die ersten raumplanerisch relevanten Aktivitäten ergaben sich in unserem Kanton im Vollzug des kantonalen Gewässerschutzgesetzes (1954). Dieses verpflichtete die Gemeinden im § 37, vor dem Bau von Kanalisationen ein generelles Projekt über das Siedlungsgebiet ausarbeiten zu lassen. Ortspläne waren noch keine vorhanden, so dass es Aufgabe des Kanalisationsfachmannes war, zusammen mit dem

neu geschaffenen Gewässerschutzaamt, den Kanalisationssrayon gemeindeweise festzulegen. Man liess sich dabei leiten von einem Wirtschafts- und Bevölkerungswachstum jener Jahre mit Zuwachsrate von jährlich 2 und mehr Prozent, ohne sich gross Gedanken darüber zu machen, ob das so ausgeschiedene Land für die Besiedlung gebraucht wird und was die Erschliessung schliesslich kostet. Es ist unbestritten, dass dabei oft wertvollstes Kulturland eingezont worden ist und der Kanalisationssrayon eine flächenmässige Ausdehnung erfahren hat, über die wir heute vielfach staunen. Dieser sog. Kanalisationssrayon bedurfte der Genehmigung des Regierungsrates. Erst später sind bei uns auf dem Lande die Ortspläne angelaufen. Was lag näher, als diese vom Regierungsrat abgesegneten kanalisationstechnischen Vorgaben als

Baugebiete zu erklären. Niemand gab sich ernsthaft Rechenschaft über den flächenmässigen Bedarf des ausgewiesenen Baugebietes, jedermann war froh, auch über etwas Bauland zu verfügen. Unter diesen Voraussetzungen hatten es die politischen Behörden einfach, diese Ortspläne der ersten Generation bei den Stimmbürgern durchzusetzen.

## 2. Die Wende in den siebziger Jahren

Seit der Ölkrise stagnieren Wirtschaftswachstum und Bevölkerungszuwachs. Umwelt- und Landschaftsschutz, die Sorge um die Erhaltung des Kulturlandes sind die aktuellen Probleme der Gegenwart.

Die Abteilung Raumplanung des Baudepartementes hat vor zehn Jahren einen Kantonalen Gesamtplan Baugebiet/Kulturland ausgearbeitet. Dieser ist vom Grossen Rat am 1.6.76 gutgeheissen worden. Die Gemeindebehörden sind in Erkenntnis der veränderten Verhältnisse angewiesen worden, ihre Nutzungspläne auf diese Grundlage abzustützen und die Baugebiete als Folge der inzwischen eingetretenen Ernüchterung kleiner auszuweisen. Nicht die Kanalisationssplanung der fünfziger und sechziger Jahre ist schuld, dass die Bauzonen so gross ausgefallen sind, sondern die falsche Interpretation dieser Planungen, die auch der späteren Entwicklung der Gemeinde über den Planungshorizont Z<sub>1</sub> hinaus Rechnung zu tragen haben.

## 3. Das Raumplanungsgesetz

Es schafft klare Verhältnisse für die Nutzung unseres unvermehrbares Bodens. Die Gemeinden als Träger der Nutzungsplanung haben mit dem Instrument der Ortsplanung eine Raumordnung zu schaffen, welche dem Gesetz entspricht, d. h.

- die Bauzonen sind nach Art.15 flächenmässig auf einen Bedarf der nächsten 10–15 Jahre auszuweisen. Die Schweizerische Vereinigung für Landesplanung (VLP) rechnet für dieses Planungsziel mit einem Bevölkerungszuwachs von lediglich 2%
- das übrige Gemeindegebiet ist gleichwertig wie die Bauzone zu planen. Dabei hat der Schutz der Landschaft und die Erhaltung des Kulturlandes hohe Priorität. Zur Sicherung einer genügenden, landeseigenen Ernährungsbasis in Zeiten

gestörter Zufuhr sind genügend grosse Ackerflächen (Fruchtfolgeflächen) auszuweisen. AG = 40 000 ha.

#### 4. Die Konsequenzen

4.1 Die Gemeinden werden folglich ihre Ortsplanungen innert nützlicher Frist zu überprüfen und, wenn nötig, zu revidieren haben. Wo zu viel Land eingezont ist, werden die Versorgungsanlagen schlecht ausgenützt, die Streubauweise wird nicht eingeschränkt.

Wie gross die Bauzone effektiv sein soll, muss für jede Gemeinde untersucht werden. Nicht jeder Ort hat die selbe Standort- und Verkehrsgunst und strukturelle Entwicklungsmöglichkeit. Die Bestimmungen des Gesetzes sind restriktiv zu interpretieren, aber doch so, dass eine gewisse Landreserve vorhanden ist.

4.2 Leider gibt es kein allgemein gültiges Rezept für die Reduktion überdimensionierter Bauzonen. Als mögliche Mittel bieten sich an

- die Erschliessungs- und Baugebietsetappierung
- die Umzierung in die Landwirtschaftszone, evtl. verbunden mit einer Aufzierung bleibender Baugebiete
- die Landumlegung.

Letztere ist beispielsweise bei der Melioration der Reussebene praktiziert worden. Die Bundesbehörden knüpften an die Beitragszusicherung die Bedingung, dass mit der Neuzuteilung eine Raumordnung erreicht wird, die den Bestimmungen des Gesetzes entspricht. Entschädigungslos war es möglich, in den drei Gemeinden des rechten Ufers je 5–6 ha zum Vorteil der betroffenen Landwirte (fiskalische und erbrechtliche Konsequenzen) und der Öffentlichkeit in das Landwirtschaftsgebiet umzuwandeln.

4.3 Die Reduktion der Bauzone erweist sich aus der Sicht der Erschliessungsplanung nicht als nachteilig. Weil die Netze auf ein grösseres Gebiet als die Bauzone nach RPG ausgelegt sind, tragen sie einer späteren Erweiterung des Baugebietes Rechnung. Sie stellen also die Versorgung des künftigen Entwicklungsgebietes sicher. Das bisherige Generelle Kanalisationsprojekt wird so zum Kanalisationsrichtplan und steht im Einklang mit dem Eidg. Gewässerschutzgesetz.

#### 5. Zusammenfassung

1. Bestehende Bauzonen, die offensichtlich überdimensioniert – d. h. für eine wesentlich grössere Bevölkerung,

als die demographische Entwicklung erwarten lässt – ausgelegt sind, müssen durch eine Revision der Ortsplanung dem Gesetz angepasst werden.

2. Damit wird erreicht, dass die Versorgungseinrichtungen besser genutzt werden bei einem wirtschaftlich vertretbaren Erschliessungsaufwand. Dass die Versorgungsplanungen (Generelles Kanalisationsprojekt und Generelles Wasserversorgungsprojekt) sich auf ein grösseres Gebiet erstrecken, erweist sich heute nicht als Nachteil. Die Netze der Groberschliessung sind somit genügend bemessen, um auch die Versorgung für später sicherzustellen.

3. Die Mittel, die zum Ziel führen, sind aufgezeigt. Die Landumlegung in ihrer heutigen Entwicklungsform vermag, wie am Beispiel gezeigt, den Interessenausgleich zu schaffen. Einbussen an Bausubstanz infolge flächenmässiger Reduktion der Bauzone sind in bestimmten Fällen durch Verdichtung der Ausnutzung zu kompensieren.

4. Meines Erachtens ist es sinnvoll, die Nutzungspläne kritisch zu überprüfen und den Mut aufzubringen, sich der Aufgabe zu stellen.

Adresse des Verfassers:  
R. Walter, dipl. Ing. ETH/SIA/BSP  
Eggerstrasse 1, CH-5200 Brugg

## Die Rechtsprechung des Bundesgerichtes zur Entschädigungspflicht als Folge der Redimensionierung von Bauzonen

Materielle Enteignung – Vertrauensschutz

H. Aemisegger

Massnahmen zur Redimensionierung von Bauzonen können bei den davon betroffenen Grundeigentümern mitunter erhebliche Vermögenseinbussen bewirken. Diese sind unter bestimmten Voraussetzungen zu entschädigen. Als Grundlage für die staatliche Entschädigungspflicht steht in solchen Fällen die Eigentumsgarantie in ihrer Erscheinungsform als Wertgarantie, wie sie in den Art. 22ter Abs. 3 BV und Art. 5 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG) umschrieben ist, im Vordergrund. Diese Entschädigungsgrundlagen werden im Referat dargelegt. Ausgangspunkt bildet dabei die neueste Praxis des Bundesgerichtes zu diesen Fragen.

Gestützt auf die Art. 22ter BV und 5 Abs. 2 RPG tritt die staatliche Entschädigungspflicht als Folge einer schweren öffentlichrechtlichen Beschränkung des Grundeigentums (materielle Enteignung) ein, und es ist die Differenz zwischen dem Wert des betroffenen Grundstückes vor und nach dem Eingriff zu entschädigen. Bei der gestützt auf das Prinzip des Vertrauensschutzes bestehenden Entschädigungspflicht ist dagegen *(nur)* ein Vertrauensschaden zu ersetzen.

Bei der materiellen Enteignung wird kurz auf die gegenwärtige Diskussion betreffend den Sonderopferatbestand eingegangen. Auch das bei der materiellen Enteignung herrschende *«Alles- oder Nichts-Prinzip»* kommt zur Sprache.

Im weiteren werden ausgewählte Problemberiche der materiellen Enteignung bei Bauzonenredimensionierungen dargelegt. Als Stichworte seien erwähnt: Bauland im enteignungsrechtlichen Sinn, Verwirklichung von Erschliessung und Baureife, Begriff der Baureife, Begriff der Bauzone, Nichteinzung, polizeiliche Eigentumsbeschränkung, Besteuerung des Grundeigentums.

#### 1. Einleitung

Massnahmen zur Redimensionierung von Bauzonen können bei den davon betroffenen Grundeigentümern mitunter erhebliche Vermögenseinbussen bewirken. Diese sind unter bestimmten Voraussetzungen zu entschädigen. Als Grundlage für die staatliche Entschädigungspflicht steht in solchen Fällen die Eigentumsgarantie in ihrer Erscheinungsform als Wertgarantie, wie sie in den Art. 22ter Abs. 3 BV und 5 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG) umschrieben ist, im Vordergrund.

In Frage kommt daneben aber auch das in Art. 4 BV verankerte Prinzip des Vertrauensschutzes. Mit diesem möchte ich mich zunächst kurz befassen, weil die damit verbundenen Grundsätze für das Verständnis der anschliessenden Ausführungen über die materielle Enteignung bedeutsam sind.