

**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:** 90 (1992)

**Heft:** 8

## Werbung

### 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:** 22.02.2026

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

schiedenen Studien – «NFP Boden», «Raumbeobachtung Schweiz», kantonale Analysen – könne gefolgert werden, dass das Baulandangebot genügend sei; dagegen sei das Problem der Verfügbarkeit nicht gelöst. Die Erhöhung des Baulandangebotes müsse daher durch die Mobilisierung der bestehenden Reserven erfolgen, durch eine Entwicklung nach innen.

Zum Mehrwertausgleich gab Prof. Dr. Peter Locher, Bern, einen Überblick über bestehende kantonale Modelle, von der Minimallösung einer (erweiterten) Grundstückgewinnsteuer bis zum eigentlichen Mehrwertausgleich. Die vom Bund verlangten Minimalanforderungen an die Ausgestaltung des Mehrwertausgleichs entsprächen zwar nicht vollständig dem angestrebten Ziel, seien aber besser als gar kein Mehrwertausgleich. Stadt- und Kantonsplaner Rolf Plattner, Basel, stellte schliesslich das Basler Modell des Mehrwertausgleichs vor, das seit 1978 mit Erfolg angewendet wird.

Die Tagung unter dem Titel «Bestehendes besser nutzen – Wie können die Kantone und Gemeinden die Siedlungsentwicklung nach innen konkret fördern?» wurde in Zusammenarbeit mit dem Impulsprogramm «Bau» des Bundes am 30. Januar 1992 in Frauenfeld, am 19. März 1992 in Biel und am 21. Mai 1992 in Zug durchgeführt.

Dr. Christian Gabathuler, Architekt und Raumplaner, seit 1. April 1992 Kantonsplaner Zürich, zeigte konkret auf, wie die Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet von den Gemeinden sichtbar gemacht werden können. Im Auftrag der VLP hat er aufgrund von Pilotprojekten eine praktische Anleitung erstellt, wie die Reserven ermittelt werden können. Dabei stehen im bereits überbauten Gebiet Reserven in Dach- und Untergeschossen sowie An- und Zwischenbauten im Vordergrund. Ob diese Reserven genutzt werden sollen und ob Realisierungschancen bestehen, muss von der Gemeinde in einem weiteren Schritt direkt mit den Betroffenen weiterentwickelt werden. Als idealen Realisierungstermin für solche Reserven nannte Gabathuler die alterbedingten Erneuerungen von Gebäuden, die in den nächsten Jahren zunehmen werden, sowie der Generationenwechsel in Wohnungen. Dabei sind immer auch die Wohnungsgrundrisse zu überprüfen, da Altwohnungen oft klein sind und heute zuwenig preisgünstige Familienwohnungen zur Verfügung stehen.

Hansruedi Diggelmann, Jurist und Raumplaner im Amt für Raumplanung des Kantons Zürich, erörterte die sachgerechte Anwendung des planungs- und baurechtlichen Instrumentariums, das zur Nutzbarmachung der Reserven existiert. Im «Projekt Baurecht» im Rahmen des «IP Bau» wurde dieses Instrumentarium zusammengestellt und gewürdigt. Die Publikation «Rechtliche Aspekte der Siedlungserneuerung» des Bundesamtes für Konjunkturfragen (Bezug: EDMZ) ermöglicht einerseits den Zutritt nach Erneuerungsabsichten und andererseits nach einzelnen Rechtsinstituten und -verfahren und bietet damit Bauherren und den Gemeinden eine Vollzugshilfe bei der Realisierung von Nutzungsreserven. Folgende Erfordernisse, die sich mit dem Wan-

del des Baurechts zum Umbaurecht ergeben, nannte Diggelmann: Anreize müssen durch Vorleistungen der Gemeinden geschaffen werden, z.B. mit einer aktiven kommunalen Richtplanung als Basis für die (Um-)Bauberatung, Wettbewerbe und Sondernutzungspläne, durch offenere Bauvorschriften und Ausschöpfen von Ermessensspielräumen, durch Quartiersausstattungen und die Gestaltung von öffentlichen Räumen. Wie die Stadt St. Gallen solche planerische Vorleistungen bietet, zeigte Stadtbaumeister F. Eberhard mit den Planungsstudien, die für verschiedene Quartiere erstellt wurden als Grundlage für die laufende Ortsplanungsrevision.

«Die Verfügbarkeit des Baulandes – Wie können die Kantone und Gemeinden das Baulandangebot langfristig verbessern und mit ihren ortsplanerischen Zielen in Übereinstimmung bringen?» lautete der Titel der Tagung vom 30. April 1992 in Baden. Schwerpunkt bildete die Frage, ob Verträge zwischen Gemeinden und Grundeigentümern zu einer Verflüssigung des Baulandmarktes beitragen können.

Rico Christ, Planer BSP, Zürich, zeigte dazu anhand einer Umfrage des Kantons Aargau bei den 40 aargauischen Gemeinden die Gründe auf: Danach kommt baureifes Land nicht zur Überbauung, weil es landwirtschaftlich genutzt wird (meist jedoch nicht durch den Eigentümer!), betriebseigene Reserven von Industrie und Gewerbe darstellt oder für den späteren Eigenbedarf (meist für die Erben) reserviert ist. Aber auch Auftragsreserven des Baugewerbes, Reserven von Bauinvestoren, Hortung als Kapitalanlage, zu hohe Landpreisforderungen sind gemäss der Umfrage Gründe. Die Umfrage habe über die Mittel zur Bauland-«Verflüssigung» ein eher ernüchterndes Resultat ergeben: die bestehenden Möglichkeiten würden wenig ausgeschöpft und neue Instrumente würden von den Gemeinden kaum gewünscht.

Dr. Pierre Alain Rumley, Kantonsplaner Neuchâtel, stellte das Neuenburger Planungsgesetz aus dem Jahr 1986 vor, das die Instrumente der Zonenenteignung und der Mehrwertabschöpfung enthält. Die Gemeinden könnten Bauzonen, die nicht überbaut werden, enteignen, was allerdings noch nie zur Anwendung gekommen sei. Die Mehrwertabschöpfung habe sich bisher nur auf Planungsmehrwerte bei Neueinzonungen beschränkt; andere Tatbestände wie Aufzonungen, Infrastrukturleistungen seien zwar denkbar, aber bisher nicht berücksichtigt worden.

Wo kantonale Rechtsgrundlagen fehlen, können Verträge zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern, die z.B. Baupflichten und das Kaufrecht der Gemeinde enthalten, die Verfügbarkeit des Baulandes verbessern. Dass solche Verträge rechtlich zulässig sind, legten zwei Referenten dar.

Ein Bundesgerichtsentscheid vom 26. März 1985 bestätigte, dass die Gemeinde einen Grundeigentümer in einem Vertrag zu Leistungen verpflichten kann, «die ihm das Gemeinwesen mangels gesetzlicher Grundlage durch einseitigen Hoheitsakt nicht hätte auferlegen können», im vorliegenden Fall eine Mehrwertabgabe bei der Einzonung. Egon Stirnemann, Direktor der kantonalen Plan-

ungsgruppe Bern, erläuterte, wie im Kanton Bern aufgrund dieses Bundesgerichtsentscheides die Einzonung mit Auflagen und Infrastrukturverträgen angewendet wird. Das Raumplanungsamt des Kantons Bern hat als Arbeitshilfen für die Ortsplanung entsprechende Musterverträge erarbeitet.

Pierre Strittmatter, Raumplaner BSP, St. Gallen, stellte das Gutachten «Möglichkeiten und Grenzen des öffentlich-rechtlichen Vertrages als Instrument der Raumplanung» vor, das die VLP aufgrund einer Ortsplanungsrevision, in der Planer und Gemeinderat neue Wege gehen wollten, mit Gutachter Marius Baschung, dem früheren Direktor des Bundesamtes für Raumplanung, erarbeitet hat. Danach kann als Anforderung an eine Bauzone (Art. 15 des Raumplanungsgesetzes) der Nachweis der Verfügbarkeit mittels eines öffentlich-rechtlichen Vertrages verlangt werden. Zulässiger Vertragsinhalt sind der Zeitrahmen der Erschliessung und der Überbauung, Beiträge an die Infrastruktur, soweit sie der Überbauung dient, sowie das Kaufrecht der Gemeinde als Sanktionsinstrument inklusive Festlegung des Kaufpreises. Nicht zulässig ist jedoch die Beschränkung des Verkaufspreises gegenüber Dritten. Auch die Mehrwertabschöpfung bezeichnet das Gutachten als unzulässig, wenn die kantonale Rechtsgrundlage fehlt; dies jedoch im Widerspruch zur Praxis im Kanton Bern und dem vorstehend erwähnten Bundesgerichtsentscheid. Empfohlen wird die Festlegung dieses Instrumentes in der kommunalen Bau- und Zonenordnung. Die Vertragsverhandlungen sind im Rahmen von Ortsplanungsrevisionen vorzunehmen. Mit solchen Verträgen, meinte Strittmatter abschliessend, solle eine neue «Planungskultur» entstehen.

Th. Glatthard

sauter

Kartographie · Leitungskataster · Vermessung

Wir übernehmen laufend Zeichnungsaufträge aus den Bereichen:

LEITUNGSKATASTER  
KARTOGRAPHIE  
VERMESSUNG

Vergleichen Sie uns:

- Attraktives Preis-Leistungsverhältnis
- Hochqualifiziertes Personal
- Bedeutender Kundenkreis (seit 1968 aufgebaut)
- Termingerech
- Sicherer Transport

Niederdorfstr. 63  
8001 Zürich  
Tel. 01/252 56 74

Rotbuchstr. 9  
8006 Zürich  
Tel. 01/363 82 83

Oberseestr. 48  
8640 Rapperswil  
Tel. 055/276 246

Das Sauter-Team grüsst