

Zeitschrift: Plan : Zeitschrift für Planen, Energie, Kommunalwesen und Umwelttechnik = revue suisse d'urbanisme

Herausgeber: Schweizerische Vereinigung für Landesplanung

Band: 8 (1951)

Heft: 3

Artikel: Die Umlegung im Dienste der Ortsplanung

Autor: Bachmann, Emil

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-783012>

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: 16.01.2026

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

Die Umlegung im Dienste der Ortsplanung

Die Grundzüge der Regional- und Ortsplanung sind heute weitgehend festgelegt. Jeder Fachmann kann mit Hilfe guter Pläne, statistischer Erhebungen und genauerer Ortskenntnis einen Zonen- und Bebauungsplan aufstellen und damit, allerdings nur theoretisch, die bauliche Entwicklung eines Ortes in geordnete Bahnen lenken. In den meisten Fällen bleiben aber die mit viel Geschick und Sachkenntnis ausgearbeiteten Bebauungspläne blosse Wunschgebilde, weil deren Verwirklichung auf allerlei Widerstände seitens der Grundeigentümer stösst oder der Gemeinde die zur Durchführung der Planung notwendigen Mittel fehlen.

Der Gesetzgeber hat in klarer Erfassung dieser Schwierigkeiten mit der Baulandumlegung ein Mittel geschaffen, mit welchem selbst schwierige Planungsideen in die Wirklichkeit umgesetzt werden können. Die Baulandumlegung besteht darin, dass man die bestehenden, mehr der landwirtschaftlichen Nutzung entsprechenden Grundstücke aufhebt und den Grundeigentümern besser begrenzte Bauparzellen an projektierten Straßen zuweist. Da die neuen umgelegten Bauparzellen erfahrungsgemäß einen viel grösseren Ertrag abwerfen als die landwirtschaftlich genutzten Grundstücke, erscheint es als gerecht und billig, dass das Strassenareal unentgeltlich von der Gesamtheit der Grundbesitzer an die Gemeinde abgetreten wird. Die Abtretung der Strassenflächen und die Verteilung des neuen Grundbesitzes kann entweder nach dem Wertprinzip oder dem Flächenprinzip durchgeführt werden. Das Wertprinzip, bei dem der Grund und Boden geschätzt und wertmäßig erfasst wird, ist theoretisch das Beste, praktisch aber mit vielen Schwierigkeiten verbunden und kommt daher nur selten zur Anwendung. Die Erfahrungen haben deutlich gezeigt, dass die Grundeigentümer gegenüber dem Bewerten von Bauland sehr misstrauisch sind und mehrheitlich dem übersichtlicheren Flächenprinzip, bei dem Quadratmeter gegen Quadratmeter ohne Wertberücksichtigung getauscht werden, den Vorzug geben. Die Zuteilung nach dem Flächenprinzip, wobei die neuen Grundstücke möglichst an der ursprünglichen Parzellenlage anzurichten sind, lässt verschiedene Möglichkeiten zu. Man kann die Strassenabtretung nach dem Proportionalverfahren wie bei der Güterzusammenlegung vornehmen, wobei jedes Grundstück entsprechend seiner Grösse eine bestimmte Fläche an die neuen Straßen leistet, oder es wird die Abtretungsfläche nach dem Frontlängenverfahren berechnet, bei welchem das vor jedem Grundstück liegende Strassenareal bis zur Strassenmitte abzutreten ist. Beide Verfahren haben ihre bestimmten Vor- und Nachteile. Aus der Erfahrung heraus, hat sich im letzten Jahrzehnt ein neues Abtretungsprinzip entwickelt, das sogenannte Mittelflächenverfahren, bei dem die halbe Strassenfläche proportional den Grundstückgrössen, die andere nach der Frontlänge abgetreten wird. Der

große Vorteil des Mittelflächenverfahrens tritt dann voll in Erscheinung, wenn neben dem Strassenareal noch Promenaden, Kinderspielplätze oder Grünflächen in das Umlegungsverfahren einzubeziehen sind.

Die Gewohnheit, besonders aber die stets hinter der Entwicklung nachhinkende Gesetzgebung, begünstigen das Proportional- und Frontlängenverfahren. Die Landverteilung nach Mittelflächen fand nur dort Anwendung, wo das Umlegungsgesetz das Zuteilungsverfahren sehr weit fasste. Wesentlich schwieriger als die Leistung an das Strassenareal gestaltet sich die Beitragsleistung an Spielplätze, Grünflächen oder andere gemeinsame Anlagen in öffentlichem Interesse. Die Promenaden, Grünflächen usw. haben erfahrungsgemäß eine wertvermehrende Wirkung auf die angrenzenden Grundstücke und etwas abgeschwächt aber auch auf eine weitere Umgebung. Dies sehen die Grundeigentümer nicht so ohne weiteres ein, trotzdem im allgemeinen die Grundstücke an Grünflächen trotz erhöhter Beitragsleistung besonders begehrt sind. Die Beitragspflicht an Grünflächen ist noch nicht in allen Baugesetzen enthalten. Meist hat der unmittelbare Anwänder einer Grünzone 5–15 m Breite, je nach der Grösse der Grünfläche, auf die ganze Anwänderlänge unentgeltlich der Gemeinde zur Verfügung zu stellen. Alle übrigen Grundstücke innerhalb des Umlegungsgebietes leisten gemeinsam einen bescheidenen Beitrag von ca. 1–3 % ihrer Grünfläche. Bei der Neuzuteilung ist ferner zu beachten, dass Kleingrundstücke beim Zeilenbau unter 160 m², bei offener Bebauung unter 250 m² nicht mehr zuzuteilen sind. Diese Parzellen sind am zweckmässigsten von der Gemeinde aufzukaufen und zur Verbesserung der Geländeauflösung oder als Grünflächenbeitrag in die Umlegung einzuschliessen.

Die Baulandumlegung, die vom Vermessungsfachmann ausgeführt werden soll, unter ständiger

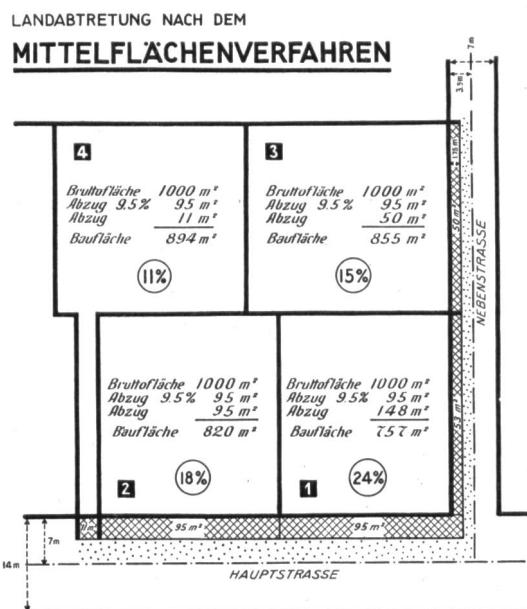


Abb. 1. Bei Landabtretung nach dem Mittelflächenverfahren wird die halbe Strassenfläche proportional den Grundstückgrössen, die andere nach der Frontlänge abgetreten. (Siehe auch «Plan»-Nr. 6/1949, S. 184.)

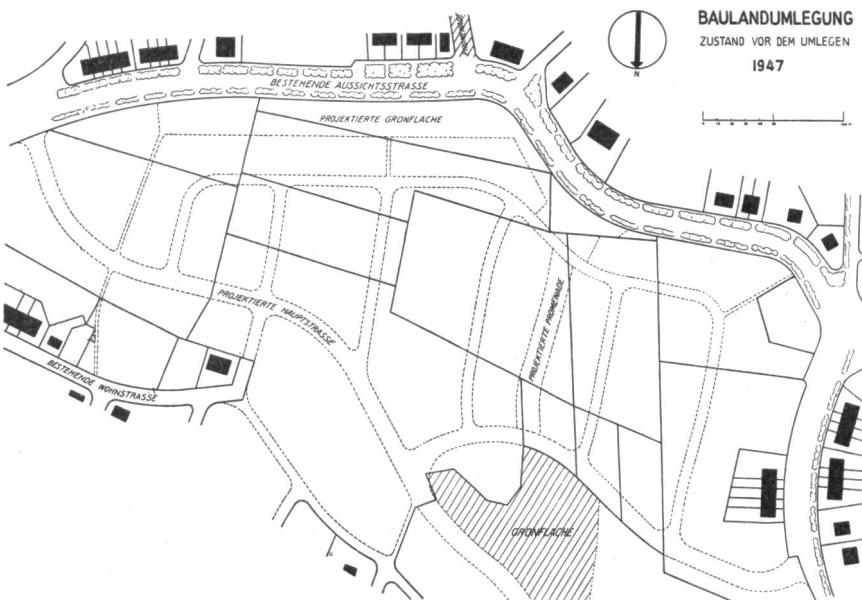


Abb. 2.

Beispiel einer Baulandumlegung in Basel. Zustand vor der Umlegung. Die Parzellen sind noch landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzt.

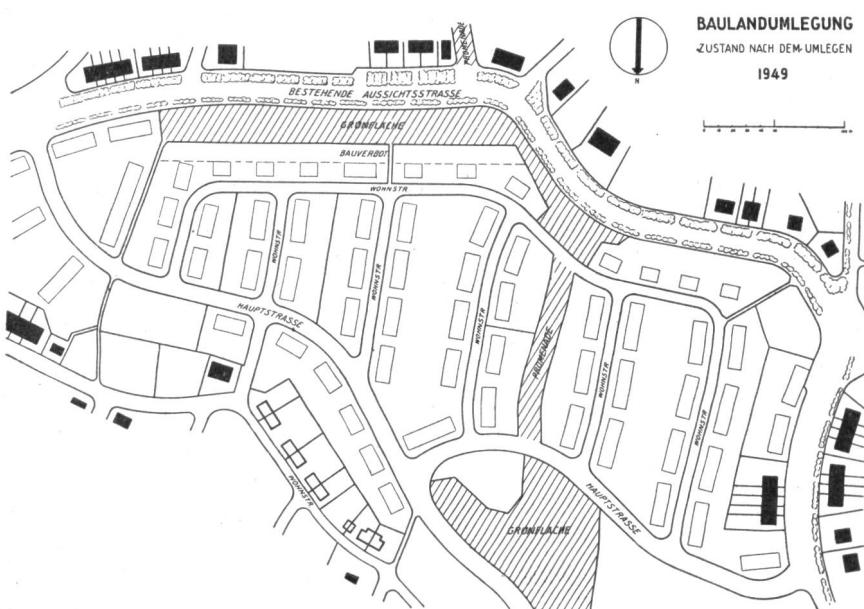


Abb. 3.

Beispiel einer Baulandumlegung in Basel. Zustand nach der Umlegung. Das Gebiet wurde als Bauland durch Strassen erschlossen und Grünflächen und Bauverbote festgelegt.

Fühlungnahme mit der Gemeinde, dem Planer und den Grundeigentümern, kann nur dann zu einem vollen Erfolg für alle Beteiligten werden, wenn die Gemeinde parallel mit der Planung eine weitsichtige Bodenpolitik betreibt. Die Gemeinden sollen rechtzeitig, je früher desto besser, in allen für die Entwicklung wichtigen Ortsteilen kleinere und grössere Grundstücke zu billigen Preisen aufkaufen und sich später im Umlegungsverfahren arrondiertes Schulareal, Spielplätze und Grünflächen zuteilen lassen. Bei ausreichendem Grundbesitz kann die Gemeinde sogar preisregulierend eingreifen und die ungesunde Bodenspekulation weitgehend ausschalten, indem sie den Bauinteressenten relativ billiges Bauland zur Verfügung stellt.

Zwei Beispiele aus neuester Zeit sollen die obigen Ausführungen untermauern und dartun, wie dank einer aufrichtigen Zusammenarbeit zwischen Gemeinde, Planungsstelle, Vermessungsfachmann und Grundeigentümern grosszügige Planungsideen verwirklicht werden konnten. Die Abb. 2 zeigt ein

noch nicht erschlossenes Gebiet von ca. 13 ha Gesamtfläche, über das ein Bebauungsplan aufgestellt worden ist. Das ganze Gelände ist nach Norden ca. 10–12 % abfallend und im Süden durch eine 25 m breite, fertig ausgebaute, 4 m über dem untern Terrain liegende Aussichtsstrasse abgegrenzt. Die projektierten Wohnstrassen sind mit Rücksicht auf die Erhaltung der Aussicht und die Besonnung ungefähr in nordsüdlicher Richtung angeordnet, an die zweigeschossige Wohnblöcke von 35 m maximaler Länge erstellt werden dürfen. An der oberen Sammelstrasse können niedrige Einzel- und Doppelhäuser erstellt werden. Neben diesen Bebauungsrichtlinien enthält der Bebauungsplan aber noch weitere Einschränkungen. Die südliche Strasse, die einen prachtvollen Ausblick auf die Hügelkette des Schwarzwaldes und die Vogesen gestattet, wird durch die vorgesehene Bebauung längs den Wohnstrassen in ihrer Funktion als Aussichtsstrasse stark beeinträchtigt. Durch die Nordsüdanordnung der Bauten entstehen wohl Baulücken, die einen Fern-

blick gestatten, aber eine umfassende Freihaltung der Aussicht ist nur dann als gesichert zu betrachten, wenn das nördlich der Strasse liegende, nach Norden abfallende Gelände auf mindestens 30 m Tiefe und 300 m Länge als Grünfläche ausgeschieden wird, wobei zwischen der Grünfläche und der projektierten Bebauung noch eine Bauverbotzone einzuschalten ist. Im weiteren sieht der Bebauungsplan vor, dass die im Norden bestehende waldartige Grünfläche mit der Aussichtsstrasse und der daran angrenzenden projektierten Grünfläche durch eine breite, nicht anbaubare Promenade verbunden wird. Die Aufgabe konnte mit Hilfe der Baulandumlegung restlos gelöst werden. Die Gemeinde kaufte einige Jahre vor der Erstellung des Bebauungsplanes zwei kleinere, schlechtgeformte Grundstücke relativ billig auf und liess sich ihren Zuteilungsanspruch im Gebiet der neuen Grünfläche und Promenade zuteilen. Die Grundeigentümer ihrerseits, die im Mittel 18 % der eingeschossenen Grundstücksflächen an die Strasse abzutreten hatten, zeigten nach gründlicher Aufklärung für die verschiedenen Planungsideen grosses Verständnis und leisteten ebenfalls 3 % ihrer Grundstücksflächen an die Grünzonen. Dank der guten und verständnisvollen Zusammenarbeit aller Beteiligten und der Ausdauer der Vermessungsfachleute, gelang es hier mit Hilfe der Baulandumlegung (Abb. 3) einen anfänglich als undurchführbar angesehenen Bebauungsplan ohne Sonderaufwendungen der Gemeinde zu verwirklichen.

Ein weiteres Beispiel einer Baulandumlegung mit vorgezeichneten Planungsideen veranschaulicht Abb. 4. Zwei Gemeinden, die heute noch durch eine grosse landwirtschaftliche Zone getrennt sind, wachsen unaufhörlich weiter. Die Bebauung nagt allseitig an der Landwirtschaftszone, und es bröckelt hievon Stück um Stück ab. Ein grosszügiger Zonen- und Bebauungsplan versucht die Bebauung in geordnete Bahnen zu leiten, legt gleichzeitig die Hauptverkehrslinien fest und sieht zwischen den beiden Gemeinden eine Grünfläche von ca. 400 bis 500 m Breite vor. Zur Vereinfachung der Grenzver-

hältnisse soll im übrigen die Gemeindegrenze verlegt und dem Bebauungsplan angepasst werden. Das Umlegungsverfahren wurde im Herbst 1950 eingeleitet und ist gegenwärtig in vollem Fluss. Abb. 5 zeigt den anzustrebenden Endzustand. Die Gemeinden haben in diesem Gebiet rechtzeitig so viel als möglich billige Grundstücke aufgekauft und können diese nun in die projektierte Grünfläche einschiesen. Der öffentliche Besitz reicht allerdings nicht aus, um die grosse ca. 25—30 ha umfassende Grünfläche sicherzustellen. Es bleibt der Umlegung und der Planung vorbehalten, hier einen gerechten und vernünftigen Verteilungsmodus zu finden. Einzelne Grundeigentümer werden in bar entschädigt werden müssen.

Neben der durch den Bebauungsplan geregelten Bebauung, für die das Bauland jederzeit durch eine Baulandumlegung bereit gestellt werden kann, trifft man allerorts auf Sonderbegehren einzelner Grundeigentümer, die irgendwo in der Gemeinde, nur nicht in der Bauzone, Einzelbauten errichten möchten. Der Bau dieser abgelegenen Einzelhäuser, ein Sorgenkind aller Gemeinden, lässt sich, so wünschenswert es auch sein mag, weder durch Bauverbote noch andere Massnahmen dauernd verhindern. Die Gemeinde muss schlussendlich den Bauvorhaben entsprechen und die hiefür notwendigen Zufahrtsstrassen, Leitungen usw. erstellen. Diese Weg- und Leitungskosten stehen in der Regel in keinem vernünftigen Verhältnis zum Bauobjekt und sind meist bedeutend grösser als der Kostenaufwand für das Wohnhaus. An diesem Punkte kann nun die Gemeinde erfolgreich ansetzen und durch strenge Bestimmungen über den Ausbau der Zufahrtswege und Leitungen sowie deren Kostentragung unerwünschte Einzelbauten verhindern. Die Gemeinde muss sich nur vor der Baubewilligung sämtliche Kosten für Wege und Leitungen durch den Bauherrn vorschreiben lassen. Verschiedene Gemeinden unseres Landes haben sich in neuester Zeit dieses einfachen Hilfsmittels bedient und mit gutem Erfolg die Ortsbebauung in vernünftige Bahnen geleitet.

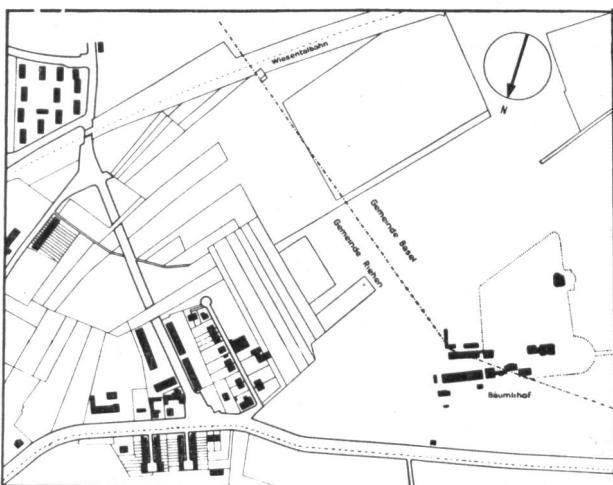


Abb. 4. Zwei Gemeinden, heute noch durch landwirtschaftliche Zonen getrennt, wachsen unaufhörlich weiter. Ein grosszügiger Bebauungsplan versucht die Bebauung in geordnete Bahnen zu leiten.



Abb. 5. Endzustand der Planung, welcher durch die beiden Gemeinden angestrebt wird.