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

Herausgeber: Schweizerische Vereinigung für Landesplanung

Band: 20 (1963)

Heft: 2

Artikel: Planung, Bodenverbesserung und Bodenrecht

Autor: Ursprung, Jörg

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-783036

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: 11.08.2025

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

rieren. Das gleiche Recht steht einem Einsprecher zu, dessen Einwendungen abgelehnt worden sind, sofern seine Rekurslegitimation zu bejahen ist. Mit dieser Regelung des Bewilligungsverfahrens soll Gewähr für eine besonders sorgfältige Prüfung eines Gesuches um Erstellung eines Hochhauses geschaffen werden. Dem gleichen Zweck dient die Vorschrift, dass vor der Einreichung eines definitiven Baugesuches ein generelles Baubegehren eingereicht werden muss.

In bezug auf die *bautechnischen* Anforderungen hat sich der Gesetzgeber damit begnügt, eine Generalklausel aufzustellen, wonach alle Gebäude, welche die in Bauzone 6 geltende Höhe und Geschosszahl übersteigen, nach dem jeweiligen Stande der Technik in konstruktiver Hinsicht so erstellt und unterhalten werden müssen, dass sie den besonderen Anforderungen, die an höhere Gebäude und Hochhäuser in bautechnischer Hinsicht gestellt werden müssen, entsprechen. Die Einzelheiten sind in einer Ausführungsverordnung geregelt, die der Regierungsrat am 3. Juli 1962 erlassen hat [5]. Die Vorschriften der Verordnung beziehen sich, namentlich im Interesse der Feuersicherheit, auf folgende Punkte: Lage und Umgebung der Gebäude, Grundrissgestaltung (§ 4); Baukonstruktionen (§ 5); Anzahl und Lage der Treppenhäuser (§ 6); Konstruktion der Treppenhäuser (§ 7); Fluchtwege aus Kellergeschossen (§ 8); Aufzugsanlagen (§ 9); Heizungsanlagen (§ 10); Kehrichtanlagen (§ 11); feuergefährliche Stoffe und Waren (§ 12); Blitzschutzanlagen (§ 13); Zugänge zu Garagen (§ 14); Notbeleuchtung (§ 15); Brandbekämpfungsmassnahmen (§ 16); Orientierung für den Brandfall (§ 17). Wichtig ist, dass die Baupolizei befugt ist, im Einzelfall weitergehende Massnahmen vorzuschreiben, sofern die Vorschriften der Verordnung wegen der besonderen Lage, Grösse oder Zweckbestimmung des Gebäudes keine genügende Sicherheit zu gewährleisten vermögen (§ 2 Absatz 2). Andererseits ist sie auch ermächtigt, für höhere Gebäude und Hochhäuser in der Industriezone je nach deren Art, Grösse und Zweckbestimmung Erleichterungen zuzulassen, sofern die erforderliche Sicherheit gewährleistet ist (§ 3). Mit diesen Bestimmungen schliesst die Verordnung die Gefahr einer allzu starren Fassung ihrer Vorschriften aus.

---

[5] Verordnung betreffend Bau- und Sicherheitsvorschriften für höhere Gebäude und Hochhäuser.

Planung, Bodenverbesserungen und Bodenrecht

Von Dr. Jörg Ursprung, Direktionssekretär, Suhr

I.

Allgemeines

Planung, Bodenverbesserungen und Bodenrecht sind eine komplexe Materie. Eines dieser Gebiete für sich allein zu behandeln, hiesse auf dem halben Wege stehen bleiben. Es ist deshalb eine wichtige Aufgabe der zuständigen Organe, beim Erlass von Vorschriften bzw. bei deren Vollzug auf eine sinnvolle Koordination hinzuwirken. Diese Arbeit will versuchen, die diesbezüglichen Verhältnisse im Aargau näher zu beleuchten.

II.

Die einzelnen Berührungspunkte

1. Planungs- und Bodenverbesserungswesen

A. *Strassen- und Wasserbau und Bodenverbesserungen*

Dass Bodenverbesserungen auf die Belange des öffentlichen Strassenbaus Rücksicht nehmen müssen, ist kein Novum. Schon die aargauische Vollziehungsverordnung zum Flurgesetz von 1913 schrieb in § 76 lit. b vor, dass «die Hauptwege eine gute Verbindung mit der Ortschaft ermöglichen» sollen. Beim forcierten Ausbau des Strassennetzes konnte es nicht ausbleiben, dass man Güterregulierungen vermehrt in den Dienst des Strassenbaus stellte. So wurde z. B. für die Freilegung eines OV-Strassentrasses (Fahrwangen—Bettwil) ein Güterregulierungsunternehmen ins Leben gerufen. Das Strassenbauunternehmen übernahm sämtliche Regulierungskosten, wogegen das Regulierungsunternehmen dem Strassenbau das Trasse mit dem Gründungsbeschluss zur Verfügung stellte. Beim Bau der Surbtalstrasse zwischen Endingen und Unterendingen wurde ebenfalls ein spezielles Güterregulierungsunternehmen gegründet. Zwischen diesem und dem Staat kam eine Vereinbarung im wesentlichen folgenden Inhalts zustande:

1. Das Regulierungsunternehmen tritt dem Staat an die neue Surbtalstrasse einen 4 m breiten Streifen Landes unentgeltlich ab. Der Rest des erforderlichen Landes wird vom Staat mit Fr. 2.—/m² entschädigt.
2. Der Staat übernimmt sämtliche Regulierungskosten und allfällige, trotz der Regulierung entstehende Inkonvenienzentschädigungen.

Sowohl bei der OV-Strasse Fahrwangen—Bettwil als auch bei der Surbtalstrasse hat sich diese Lösung bewährt. Die Unternehmen wurden zur Zufriedenheit der Beteiligten abgeschlossen. (Einzelheiten s. Ursprung, Strassenbau und Landwirtschaft, «Planen und Bauen in der Nordwestschweiz», 1954 Nr. 1 S. 13 ff.)

Die Entwicklung ging weiter. Der Zweckparagraph 1 der aarg. Verordnung über Bodenverbesse-

rungen vom 21. Juni 1957 (VO) schreibt vor, dass bei Bodenverbesserungen «auf die Belange des Natur- und Heimatschutzes, des Wasserhaushalts sowie der Orts- und Regionalplanung Rücksicht zu nehmen» ist. Der Landbedarf für regulierungsfremde Anlagen ist dem Bodenverbesserungsunternehmen zum Verkehrswert zu entschädigen, soweit der öffentlichen Hand nicht ein Zuteilungsanspruch zusteht (§ 83 Abs. 2 VO). Welch zunehmende Bedeutung einer Bodenverbesserung nicht nur für die Landwirtschaft, sondern auch für die Planung zukommt, dokumentierte der aargauische Regierungsrat durch seine beiden, vom Bundesrat genehmigten Novellen zur VO vom 30. März 1961 und vom 17. August 1962:

Wird ein Bodenverbesserungsunternehmen im Zusammenhang mit dem Bau eines öffentlichen Werks (Strasse, Bachkorrektion, Eisenbahn usw.) durchgeführt, sind für die bezüglichen Neuzuteilungen die von den zuständigen Baubehörden genehmigten Projekte für die Zuteilungsorgane verbindlich (§ 84 Abs. 3 VO). Die Schätzungskommission kann ausnahmsweise die vorzeitige Inbesitznahme des erforderlichen Landes ... durch Beteiligte nach Auflage der Bonitierungspläne u. a. in folgenden Fällen verfügen:

a) für den Bau von Land-, OV-, und Gemeindestrassen, für Bachkorrektionen durch Kanton oder Gemeinden, für Bauten und Anlagen, für die das Enteignungsrecht gegeben ist sowie für alle im öffentlichen Interesse gebotenen Bauten und Anlagen, die der Anreicherung und Nutzung von Grundwasser dienen;

b) für Bauten der Einwohner-, Ortsbürger- und Kirchgemeinden» (§ 88bis VO).

Diese Regelung schliesst an diejenige gemäss Art. 37 des Nationalstrassengesetzes an, wonach die zuständigen Behörden (im Aargau der Regierungsrat) über die vorzeitige Inbesitznahme des erforderlichen Landes beschliesst, wenn mit dem Strassenbau vor dem Abschluss des Landumlegungsverfahrens begonnen werden muss. Vorher sind die Betroffenen anzuhören und alle für die Bewertung des Landes nötigen Vorkehren zu treffen. Allfällige Entschädigungen sind festzusetzen. Im Aargau kam man bis jetzt um zwangsweise vorzeitige Besitzeinweisungen im Zusammenhang mit dem Strassenbau herum. Alles vorzeitig benötigte Land wurde freiwillig zur Verfügung gestellt. Diese glatte Lösung ist nicht zuletzt auf die sorgfältige Arbeit der Schätzungskommissionen und der technischen Leiter der Bodenverbesserungsunternehmen zurückzuführen.

B. *Ortsplanung und Bodenverbesserungen*

Wie eng die Zusammenhänge zwischen Bodenverbesserung und Ortsplanung schon das Zivilgesetzbuch vom Jahre 1912 sah, geht aus dem Art. 703 hervor, der für die Bodenverbesserungs-Zwangsgemeinschaften die Rechtsgrundlage bietet. Gemäss Art. 703 Abs. 3 können nämlich die Kantone die Vorschriften für Bodenverbesserungen auch auf das Baugebiet anwendbar erklären. Der Regierungsrat hat nun in § 1 VO bestimmt, dass

— einerseits nicht landwirtschaftlich benützte oder nutzbare Grundstücke, soweit nötig, in ein Bodenverbesserungsunternehmen einbezogen werden dürfen,

— andererseits aber bei der Durchführung des Unternehmens auf die Belange des Natur- und Heimatschutzes, des Wasserhaushaltes sowie der Orts- und Regionalplanung Rücksicht zu nehmen ist.

Sofern es die Verhältnisse erfordern, kann das Zusammenlegungsgebiet in einen landwirtschaftlichen und nichtlandwirtschaftlichen Perimeter aufgeteilt werden. Um die Einweisung in den nichtlandwirtschaftlichen Perimeter mit den Belangen der Ortsplanung zu koordinieren, ist vorgängig die schriftliche Stellungnahme des Gemeinderates einzuholen. Die Aufteilung bedarf überdies der Zustimmung des Regierungsrates, der im Genehmigungsverfahren Perimeteränderungen, die sich aus Gründen der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder der Ortsplanung aufdrängen, beschliessen kann. Im übrigen gelten für beide Zusammenlegungsgebiete die gleichen Zuständigkeiten und Vorschriften. Wo es nötig ist, kann die Landwirtschaftsdirektion den Gemeinden empfehlen, gleichzeitig mit der Güterregulierung die Ortsplanung durchzuführen (§ 71 VO).

Der erwähnte § 71 VO hat verschiedene Zwecke:

— einmal sollen Härten im Neuzuteilungsverfahren von verkehrswertmässig wertvollem Land vermieden werden, indem nämlich die Umteilung von einem Perimeter in den andern nur mit Zustimmung der Beteiligten möglich ist; [1]

— zum andern will er aber Ortsplanungen anregen, bereits im Gang befindliche unterstützen und mit der Güterregulierung in Uebereinklang bringen. Die Vorteile, die aus einem solchen Zusammengehen erwachsen, sind augenfällig.

Es wird einmal eine sinnvolle Trennung zwischen landwirtschaftlichem und Baugebiet ermöglicht. Eine solche ist aus Gründen, die keiner besonderen Erörterung bedürfen, im beidseitigen Interesse erwünscht. Zudem ist es möglich, im Bodenverbesserungsverfahren die erforderlichen Strassentrassen freizulegen und, sofern kraft altem Besitzstand ein Anspruch vorhanden, sind der Gemeinde die erforderlichen Flächen für öffentliche Bauten und Anlagen zuzuteilen. In diesem Zusammenhang darf wiederholt werden, dass § 88bis VO die Möglichkeit schafft, für Bauten der Gemeinden die vorzeitige Inbesitznahme zu verfügen.

Die Neuzuteilung kann im nichtlandwirtschaftlichen Perimeter formlich so gestaltet werden, dass sie

[1] In dieser Beziehung geht diese Bestimmung in gleicher Richtung wie § 89 VO, der ein Gewinnbeteiligungsrecht des Eigentümers im alten Besitzstand bei gewinnbringendem Verkauf der Neuzuteilung innert 15 Jahren vorsieht, ähnlich wie im bäuerlichen Erbrecht (Art. 619 ZGB) und beim gesetzlichen Vorkaufsrecht (Art. 12 EGG).

sich für ihre künftige Zweckbestimmung eignet und rationeller ausgenützt werden kann. Landverschlingende Baulücken und für eine Ueberbauung ungeeignete, schlecht geformte Grundstücke verschwinden. Es ist dies ein Mittel, um dem beängstigend voranschreitenden Kulturlandverlust entgegenzuwirken.

Eine Bodenverbesserungsart, die ebenfalls in dieser Richtung liegt, ist der landwirtschaftliche Hochbau, insbesondere der Siedlungsbau. Der landwirtschaftlichen Siedlung kommt einmal im Interesse einer intensiveren Bewirtschaftung abgelegener Gebiete eine enorme Bedeutung zu. Sie schafft darüber hinaus den im Dorf verbleibenden Betrieben die Möglichkeit einer besseren Arrondierung. Dazu ist sie ein zweckmässiges Mittel, grosse, zusammenhängende Grünflächen zu erhalten, ein Postulat, das von den Planern immer wieder nachdrücklich gestellt wird. Die Aussiedelung ist aber auch von nicht zu unterschätzender Bedeutung für die Sicherheit des Strassenverkehrs. Die landwirtschaftlichen Fuhrwerke erschweren den übrigen, rascheren Verkehr auf den öffentlichen Strassen. Durch die Aussiedelung werden dieselben erheblich entlastet. In diesem Lichte betrachtet, kommen die erheblichen Beiträge der öffentlichen Hand an den landw. Hochbau nicht, wie häufig behauptet wird, nur einem Einzelnen, sondern im hohen Masse der Allgemeinheit zugute.

Alle diese Ueberlegungen waren der Grund, dass sich der aargauische Regierungsrat entschloss, das landwirtschaftliche Siedlungswesen durch verschiedene, zum Teil neuartige Massnahmen zu fördern:

- Die Staatsbeiträge wurden auf maximal 35 % erhöht (§ 109 VO).
- Durch die Schaffung von einheitlichen Siedlungstypen wurden Planung, Subventionsverfahren und Bauausführung erleichtert (§ 102 VO).
- Es wurde die Rechtsgrundlage für die Schaffung öffentlich-rechtlicher Siedlungsbaugenossenschaften geschaffen (§ 103 VO). Die erste solche Genossenschaft mit 48 Mitgliedern wurde am 19. 10. 62 gegründet und gab sich Statuten bemerkenswerten Inhalts.
- Schliesslich kann für landwirtschaftliche Siedlungen die vorzeitige Inbesitznahme des Landes verfügt werden (§ 88bis lit. c).

Es kann die erfreuliche Feststellung gemacht werden, dass sich bei den Grundeigentümern immer mehr die Ueberzeugung Bahn bricht, dass das skizzierte Zusammengehen zwischen Planung und Bodenverbesserung richtig ist. Dieses Zusammengehen ist nicht eine Erfindung des laufenden Jahrzehnts. Schon im Zusammenhang mit dem ausserordentlichen Meliorationsprogramm des letzten Weltkrieges wurden erfolgreiche Versuche gemacht (s. Ursprung, die Berücksichtigung der Baulandwerte im Güterregulierungsverfahren, «Zeitschrift für Vermessung, Kulturtechnik und Photogrammetrie» Nr. 1 vom 13. 1. 53 S. 16 ff.). Neuestens sind die Gründungsbeschlüsse für Bodenverbesserungen in zwei kleinen aargauischen Gemeinden in Vorbereitung, die beide die Ausscheidung nichtlandwirtschaftlicher Perimeter vorsehen. Die Gemeinderäte sind fest entschlossen, gleichzeitig auch die Ortsplanung durchzuführen.

Im soeben umschriebenen Sinne betrachtet, ist die Auffassung, eine Bodenverbesserung eigne sich nur für rein landwirtschaftliche Gemeinden, falsch. Unrichtig ist es auch zu glauben, ein solches Unternehmen werde nicht beschlossen und sei undurchführbar in Gemeinden mit hohen Landpreisen. Die Erfahrungen (s. z. B. Beschluss auf Durchführung einer Güterregulierung in der Gemeinde Rudolfstetten) beweisen das Gegenteil. Die Bodenverbesserung hat neben ihrer bisherigen, landwirtschaftlichen, eine neue, zusätzliche, planerische erhalten.

Dass dieses Zusammenspiel an die Organe der Bodenverbesserungsgenossenschaften und insbesondere an den technischen Leiter zusätzliche Anforderungen stellt, dass sich Schwierigkeiten technischer und rechtlicher Natur ergeben können, sei nicht verschwiegen. Diese Schwierigkeiten sind aber kein Grund, vom skizzierten Weg abzuweichen, sie sind vielmehr da, um überwunden zu werden.

c) Regionalplanung und Bodenverbesserungen

Was für die Ortsplanung gesagt wurde, gilt sinngemäss auch für die Regionalplanung. Weil eine Bodenverbesserung nicht an den Gemeindegrenzen Halt machen, sondern sich in der Regel auf ein natürlich oder wirtschaftlich abgegrenztes Gebiet erstrecken und technisch und wirtschaftlich vorteilhafte Gesamtlösungen ergeben soll (Landwirtschaftsgesetz Art. 78 Abs. 1, eidg. Bodenverbesserungs-VO Art. 1), ist es durchaus möglich, im Zuge einer Güterregulierung auch Aufgaben der Regionalplanung zu lösen. Zu denken ist an die Ausscheidung von Strassentrassen zwischen mehreren Gemeinden u. a. m. Im Bestreben, die Gründung von Bodenverbesserungen zu erleichtern, hat der Regierungsrat § 38 VO in dem Sinne revidiert, als die Anregungskosten voll vom Staat übernommen werden können (bisher war ein Staatsbeitrag von 50 % erhältlich). Eine hundertprozentige Uebernahme ist nach den Materialien zur VO-Revision namentlich in Gebieten vorgesehen, wo man sogenannte Regulierungsplatten schaffen will (Beispiele: Bezirke Zurzach und Laufenburg).

d) Eine Bitte an die Herren Planer

Ich habe versucht, klarzulegen, dass die Bodenverbesserung mit der Planung marschieren, diese unterstützen soll, dass sie in unserem Industriestaat neben ihrer angestammten eine zusätzliche Funktion zu übernehmen hat. Es seien mir nun aber einige Bitten an die Planer gestattet:

Es ist ein dringendes Gebot, mit dem immer knapper werdenden Boden haushälterisch umzugehen. Es ist m. E. unrichtig und absolut nicht zeitgemäss, bei der Ausscheidung der Baugebiete einzig auf möglichst kostensparende Trink- und Abwasseranlagen, auf

möglichst billige Strassen mit normengetreuen Radien und auf die Aesthetik abzustellen. Ein solches Prinzip kann nämlich zur Folge haben, dass der Landwirtschaft die wertvollen Böden entzogen werden. Ihr bleibt das «Ableder», Land, das zu bewirtschaften sich nicht lohnt. Es ist nicht nur eine vornehme Aufgabe, sondern m. E. die Pflicht jeder Planung, in ihre Ueberlegungen und Massnahmen nicht nur die Probleme des Wohnens, der gewerblichen und industriellen Arbeit, der öffentlichen Anlagen und der Erschliessung, sondern auch der landwirtschaftlichen Nutzung einzubeziehen. Freilich wird dadurch das Planungsproblem nicht einfacher. Es muss aber gelöst werden, und zwar nicht nur im Interesse der nichtlandwirtschaftlichen, sondern auch der landwirtschaftlichen Bevölkerung. Was nützt der ersteren nämlich eine schöne Planung, wenn damit unserm Nährstand der Boden entzogen wird, was nützen sog. Grünzonen und Erholungsgebiete (möge doch dieser unglückliche und zweideutige Ausdruck aus unserm Wörterbuch verschwinden!), die mangels Arbeitskräften, wegen ihrer schlechten Ertragsfähigkeit und schlechten Topographie nicht mehr bewirtschaftet werden und deshalb verwildern? Wer mit offenen Augen durch unser Land geht, stellt Ansätze zu einer solchen Entwicklung fest: einerseits wurden die landwirtschaftlich wertvollen Ebenen überbaut, Hänge aber, die sich für eine Ueberbauung noch fast besser geeignet hätten, wurden von der baulichen Nutzung aus verschiedenen Gründen ausgeschlossen und der Landwirtschaft überlassen. Dass landwirtschaftlich wertvoller Boden unwiederbringlich verloren geht, ist volkswirtschaftlich der grössere Nachteil als die vielleicht teurere Erschliessung landwirtschaftlich weniger wertvoller Hanglagen.

Es stellt sich in diesem Zusammenhang die Frage, welchen Belangen, den landwirtschaftlichen oder den nichtlandwirtschaftlichen, bei der Planung das Primat zukommt. Man kann mit guten Gründen verschiedener Auffassung sein. Ich möchte die Meinung vertreten, dass es keine allgemein gültige Antwort auf diese Frage gibt. Falsch ist auf jeden Fall die Auffassung einer Seite, dass sich die andere a priori unterzuordnen habe. Sicher ist aber, dass die Planung nicht nur eine Sache des Ingenieurs und des Architekten ist. Der Meinung des landwirtschaftlichen Sachverständigen muss ebenfalls Beachtung geschenkt werden.

2. Planung und Bodenrecht

a) Es sind die nachfolgenden Vorschriften bodenrechtlicher Natur in diesem Zusammenhang von Bedeutung:

— die Sperrfrist gemäss Art. 218 ff. OR
(wonach landwirtschaftliche Grundstücke während einer Frist von 10 Jahren, vom Eigentumserwerb an gerechnet, weder als Ganzes, noch in Stücken veräussert werden dürfen)

— die Belastungsgrenze gemäss Art. 84 LEG
(wonach landwirtschaftliche Liegenschaften nur bis zum Schätzungswert mit Pfandrechten belastet werden dürfen)

— das Parzellierungsverbot im Sinne von § 94 EGZGB/§ 37 FlG bzw. für regulierte Grundstücke § 110 Abs. 4 VO
(wonach grundsätzlich keine kleineren Grundstücke als von 18 a Grundfläche mehr gebildet werden bzw. zusammengelegte Grundstücke ohne Bewilligung nicht mehr geteilt werden dürfen)

b) Zuständig für den Vollzug obiger Bestimmungen ist im Aargau die Landwirtschaftsdirektion, gegen deren Entscheide beim Regierungsrat Beschwerde geführt werden kann. Die Genehmigungsbehörden haben sich im Hinblick auf die Hochkonjunktur im Baugewerbe naturgemäss häufig mit Gesuchen zu befassen, die auf eine Nichtanwendbarkeit von Sperrfrist, Belastungsgrenze und Parzellierungsverbot bzw. um Bewilligung von Ausnahmen hinauslaufen (Sperrfrist, Belastungsgrenze und Parzellierungsverbot gemäss § 94 EGZGB/§ 37 FlG sind u. a. nicht anwendbar auf Bauland). Es war zu erwarten, dass sich die Bewilligungsbehörden schon bald mit dem Baulandbegriff auseinandersetzen mussten. Im Verlaufe einer längeren Entwicklungsgeschichte wurde der Baulandbegriff wie folgt definiert:
«Als Bauland gelten Grundstücke, die zur unmittelbaren Ueberbauung erworben werden und im Zeitpunkt der Handänderung (bzw. Belastung bzw. Parzellierung) entweder im Perimeter eines rechtskräftigen Ueberbauungs- oder Zonenplanes liegen oder für eine Ueberbauung voll mit Wegen, Wasser, Kanalisation und Elektrizität erschlossen sind.»

Die sich auf diese Definition stützende Praxis hat einer bundesgerichtlichen Ueberprüfung (staatsrechtliche Kammer) mehrfach standgehalten. Es kann für Einzelheiten auf die bezüglichen Publikationen in den aargauischen Gerichts- und Verwaltungsentscheiden verwiesen werden.

c) Wie stellt nun die Landwirtschaftsdirektion fest, ob es sich bei einem Grundstück um Bauland handelt? Jedes genehmigungspflichtige Rechtsgeschäft, Bauland betreffend, wird dem zuständigen Gemeinderat und den technischen Abteilungen der Baudirektion zur Vernehmlassung zugestellt. Sind die eingeholten Berichte nicht schlüssig, werden weitere Abklärungen, nötigenfalls durch Augenschein, vorgenommen. Nur unter enger Fühlungnahme mit den für die Planung zuständigen Organen ist eine objektive Abklärung dieser wichtigen Frage möglich. Es ist nicht zu verschweigen, dass diese Erhebungen viel Arbeit verursachen und Zeit brauchen. Sie sind aber im Interesse aller Beteiligten ein unbedingtes Erfordernis. Nirgends dürfte das Prinzip der Universalität der Verwaltung so wichtig und von so grosser Bedeutung sein wie gerade hier: Was nützt es schliesslich einem Käufer, dem die Landwirtschaftsdirektion den Erwerb eines «Bauplatzes» bewilligt, wenn nachher Gemeinderat und Regierungsrat als Baupolizeibehörden eine Ueberbauung des Grundstückes aus baupolizeilichen Gründen ablehnen müssen?

Dass mit einem solchen Vollzug der bodenrechtlichen Vorschriften auch der Streubauweise entgegen-

gewirkt wird, sei nur am Rande bemerkt. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass sich diese Praxis nicht nur bei der Bekämpfung der Bodenspekulation, sondern auch im Interesse der Ortsplanungen und selbstverständlich der Landwirtschaft bewährt hat.[2]

c) In diesem Zusammenhang rechtfertigt es sich, auch das Problem der Landwirtschaftszonen zu beleuchten. Der Grosse Rat des Kantons Aargau legte dem Aargauervolk im Jahre 1956 einen Gesetzesentwurf zu den bundesrechtlichen Bestimmungen über das landwirtschaftliche Bodenrecht und über die Landwirtschaftszonen vor. Die Vorlage wurde in der Abstimmung vom 18. November 1956 knapp verworfen. § 4 der Vorlage lautete wie folgt:

> «Zur Erhaltung der Landwirtschaft, zur Bekämpfung der Bodenspekulation sowie zur Förderung der Orts- und Regionalplanung kann der Grosse Rat auf Antrag der Einwohnergemeindeversammlung Landwirtschaftszonen festlegen.
> In den Landwirtschaftszonen dürfen nur land- und forstwirtschaftliche Bauten erstellt werden. Der Regierungsrat kann aus wichtigen Gründen Ausnahmen bewilligen.
> Bei der Ausrichtung von Bodenverbesserungsbeiträgen werden die maximalen Subventionen im Rahmen der geltenden Vorschriften nur ausgerichtet, wenn Landwirtschaftszonen geschaffen werden.
> Die Landwirtschaftszonen dürfen sich nicht auf Liegenschaften erstrecken, die voll baureif sind.

Im Zusammenhang mit den Revisionsarbeiten zum Eidg. Bodenrecht wird dem Vernehmen nach geprüft, ob nicht die Rechtsgrundlagen für Landwirtschaftszonen geschaffen werden sollten. Es läge dies zweifellos im Interesse der Landwirtschaft und der Allgemeinheit. Die richtige Ausscheidung von Landwirtschaftszonen würde aber eine intensive Zusammenarbeit aller Fachkreise voraussetzen.[3]

---

[2] Siehe in diesem Zusammenhang Ursprung, «Der Baulandbegriff nach ländlichem Bodenrecht», «Planen und Bauen in der Nordwestschweiz», 1955, Nr. 2.

[3] Einzelheiten über den Aargauer Entwurf siehe Ursprung, «Die Landwirtschaftszonen nach dem aargauischen Gesetzesentwurf zu den bundesrechtlichen Bestimmungen über das landwirtschaftliche Bodenrecht und die Landwirtschaftszonen», «Planen und Bauen in der Nordwestschweiz», 1957, Nrn. 1 u. 2.

CHRONIK DER NORDWESTSCHWEIZ

Aargau

Neue Bauvorschriften

In der zweiten Jahreshälfte 1962 wurden vom Grossen Rat fünf neue Bauordnungen genehmigt. In drei Gemeinden, nämlich Fahrwangen, Birmenstorf und Dintikon betrat der Souverän damit gesetzgeberisches Neuland, während in Bremgarten und Erlinsbach überholte Regelungen durch neue Erlasse ersetzt wurden.

Das traditionsreiche schmucke Städtchen Bremgarten besass vorher die älteste noch in Kraft befindliche Bauordnung des Kantons. Sie war am 13. November 1904 von der Einwohnergemeindeversammlung angenommen worden. Der Grosse Rat hatte in seinem Genehmigungsbeschluss vom 2. Mai 1906 die Bedingung aufgenommen, keine der bestehenden Land- und Ortsverbindungsstrassen dürfe verschmälert werden und es seien allfällige Trottoirs ausserhalb der Strasse anzubringen. Hält man dieser Verhaltensmassregel eines besorgten Hausvaters um die Jahrhundertwende den heutigen riesigen Landbedarf für die Nationalstrassen und ein einigermassen genügendes kantonales Strassennetz gegenüber, so kann man sich eines nachdenklichen Lächelns nicht erwehren.

Beachtliche, wenn auch etwas langsamere Fortschritte macht auch der Erlass von Zonenplänen der Gemeinden. Zahlreicher sind die Teilzonenpläne für einen kleineren Gebietsabschnitt, zuweilen verbunden mit einem Richtplan mit Spezialbauvorschriften. Besondere Erwähnung verdienen in diesem Zusammenhang die durch Modelle veranschaulichten Vorlagen der Stadt Aarau für das Gebiet «Goldern» und für eine kühne bauliche Neugestaltung des innerstädtischen Quartiers «Behmen», verbunden mit einer Sanierung der Verkehrsverhältnisse.

Regionalplanung

Die *Regionalplanungsgruppe Wildegg und Umgebung* beschäftigte sich in letzter Zeit, wie aus einer Orientierungsversammlung für die Gemeindevertreter hervorgeht, recht intensiv mit siedlungs- und verkehrspolitischen Fragen im Planungsgebiet. Herr Architekt Gelpke befasst sich mit dem Studium der generellen Baugebietsabgrenzung. Auf der Grundlage einer Bevölkerungsprognose untersucht der Planer, wie die wachsende Bevölkerung placiert und ein ausgewogenes Verhältnis von Wohn- und Arbeitsplätzen geschaffen werden kann. Während das rechte Aareufer (Windisch, Brugg, Schinznach-Bad und Holderbank) nur noch über geringe Landreserven verfügt, ist auf dem linken Ufer in den Gemeinden Veltheim, Schinznach-Dorf und Villnachern noch Raum für eine grosse Bevölkerungszunahme vorhanden. Darum müssen auch die Probleme der Erschliessung ins Auge gefasst werden. Ingenieur Walter stellt als Verkehrsplaner fest, die Aaretalstrasse, die in rechts- und linksufrigen Varianten geprüft wird, habe nicht nur dem schnellen Regionalverkehr zu dienen, sondern erfülle auch eine Transitaufgabe als Fortsetzung der Jurafusslinie ins untere Aaretal. Gegenüber den Verkehrszählungen von 1960 müsse für das Planungsziel 1985 mit einer drei- bis vierfachen Zunahme des Ziel-, Quell- und Durchgangsverkehrs gerechnet werden. Die Diskussion über die Varianten einer rechts- oder linksufrigen Aaretalstrasse und deren Linienführung ist allerdings noch offen. Dagegen dürfte feststehen, dass für die Befriedigung der zukünftigen Verkehrsbedürfnisse beide Talseiten gute Verkehrswege aufweisen müssen und dass mindestens eine Strasse vierspurig angelegt werden sollte. Im Schosse des Planungsausschusses will man eine zusätzliche Variante einer linksufrigen Strasse mit anderer Linienführung und andern Anschlusspunkten