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

Herausgeber: Schweizerische Vereinigung für Landesplanung

Band: 25 (1968)

Heft: 6

Artikel: Der Beizug von Bauland in die landwirtschaftliche Güterzusammenlegung

Autor: Flury, U.

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-783098

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

Neuzuteilung öffentlich aufzulegen und eingehende Rekurse zu erledigen. Dieses Verfahren eliminiert die Härten, die bei der sonst üblichen Bauzonenabgrenzung unweigerlich entstehen. Es profitieren alle beteiligten Grundeigentümer in gerechter Weise von der Aufwertung des Bodens bei der Schaffung der Bauzonen.
Bei dem anhaltenden Rückgang der landwirtschaftlichen Kleinbetriebe wird der schollentreue Bauer mindestens die für die Bewirtschaftung gut geeigneten Grundstücke der Abwanderer zur Bewirtschaftung übernehmen (siehe Tabelle 2).
Anlässlich der Durchführung der Güterzusammenlegung Alvaschein und Zernez wurde eine starke Arrondierung auf je 4 Parzellen pro Landwirtschaftsbetrieb erreicht. Mit der Abwanderung aus der Landwirtschaft wurde die Anzahl der Landwirtschaftsbetriebe in Alvaschein und in Zernez je auf ungefähr die Hälfte reduziert. Das hat wieder zur Verdoppelung der mittleren Parzellenzahl pro Betrieb geführt.
Dieser nachteiligen Auswirkung kann bei der Neuzuteilung teilweise begegnet werden, indem Eigentum und mutmassliches Pachtland nebeneinander zugeteilt werden. Eine wirksame Abwehr gegen die sich ankündigende abwanderungsbedingte Parzellenvermehrung der Landwirtschaftsbetriebe wird aber nur möglich sein mit einer neuen Gesetzesgrundlage, die den Pachtabtausch erleichtert.

Der Beizug von Bauland in die landwirtschaftliche Güterzusammenlegung

Dipl. Ing. U. Flury,
Adjunkt des Meliorations- und Vermessungsamtes des Kantons Aargau, Aarau

1. Voraussetzungen

1.1 Vorbemerkungen

Die Aufgabe der Güterzusammenlegung in der heutigen Form von Gesamtmeliorationsverfahren als Planungs- und Realisierungsinstrument ist in den vorangehenden Beiträgen nachgewiesen worden. Die Bestrebungen in der Frage der Planungs- und Realisierungskoordination, aufgezeigt am Beispiel des Kantons Tessin, sind bekannt. Spezifische Probleme des Baulandbeizuges und der Baulandbehandlung in Güterzusammenlegungsverfahren sollen nun hier, vor allem unter Berücksichtigung der aargauischen Verhältnisse, entwickelt werden.
Nach aargauischem Bodenverbesserungsrecht wird für Güterzusammenlegungs- oder Gesamtmeliorationsverfahren der Begriff der Güterregulierung verwendet. Güterregulierungsverfahren, welche Eigentum, Nutzung und Teile der Infrastruktur im ländlichen Raum neu ordnen, haben sich zwangsläufig in die heute geltende landesplanerische Praxis, die eine sukzessive Weiterentwicklung erfährt, einzuordnen. Eine derartige Einordnung, konsequent verfolgt, bietet gleichzeitig auch Gewähr für eine Koordination der baulichen und landwirtschaftlichen Entwicklung in den von Güterregulierungsverfahren erfassten Gebieten.
In diesen Rahmen gestellt, beginnt das Problem des Baulandbeizuges und der Baulandbehandlung in Güterregulierungsverfahren nicht erst nach erfolgter Abstimmung über das Güterregulierungsunternehmen, sondern bereits wesentlich früher. Es setzt sich kontinuierlich fort bis zur Neuzuteilung und zur Sicherung des Werkes. Für einen Modellfall lässt sich etwa das nachfolgende Ablaufschema entwickeln. Dieses Schema soll nicht mehr sein als eine Diskussionsgrundlage, es muss entsprechend der unterschiedlichen Voraussetzungen in Einzelfällen relativiert werden.
Insbesondere sind im Kanton Aargau in einem Grossteil der Gemeinden verschiedene Elemente der Ortsplanungen bereits rechtskräftig. In diesen Fällen ist jeweilen die Frage nach einer Revision derselben, im Hinblick auf eine einzusetzende Güterregulierung, zu prüfen. Eine Aufspaltung von Planung und Durchführung der Güterregulierungsverfahren in einzelne Etappen, die jeweilen rechtskräftig abgeschlossen werden, bevor eine neue Etappe fortgesetzt wird, ist grundsätzlich beizubehalten. Es entstehen dabei die Probleme einer etappenweisen Koordination mit weiteren landesplanerischen Massnahmen, die neu überdenkt werden müssen. Auf eine Terminisierung wird unter Rücksichtnahme auf die möglichen, stark variierenden Voraussetzungen bewusst verzichtet.

1.3 Hinweis auf das Bodenverbesserungsrecht

Ueber die planerische Funktion der Bestimmungen des Agrar- und Bodenverbesserungsrechts erfolgen an dieser Stelle keine speziellen Ausführungen. In dieser Frage sei auf folgende Publikationen verwiesen:

Rohr, F.: Die Gründung und Finanzierung von Güterregulierungsunternehmungen.
Zeitschrift «Die Grüne», Nr. 51 vom 18. Dezember 1964.
Ursprung, J.: Planung, Bodenverbesserungen und Bodenrecht.
Zeitschrift «Planen und Bauen in der Nordwestschweiz», März/April 1963, 12. Jg., Nr. 1.
Ursprung, J.: Fragen der Landwirtschaft und der Planung im Kanton Aargau.
Zeitschrift «Plan», Nr. 2, 1964.
Ursprung, J.: Güterregulierung, Planung und Landerwerb und dessen Finanzierung.
Zeitschrift «Die Grüne», Nr. 51 vom 18. Dezember 1964.
Ursprung, J.: Die Behandlung des Baugebietes im Güterregulierungsverfahren in rechtlicher Sicht. Vortrag SVVK Sektion Aargau, Basel-Stadt, Baselland, Solothurn, gehalten am 7. November 1968 in Olten (noch nicht publiziert).

Tab. I: 1.2 Ablaufschema für Güterregulierungsverfahren unter Berücksichtigung der orts-, regionial- und landesplanerischen Forderungen und des Baulandbeizuges

Ablauf	Entwicklung der Landwirtschaft in einer Gemeinde	Bauliche Entwicklung einer Gemeinde
Planungsphase	Direktiven übergeordneter Planungen (kantonale und regionale Gesamtplanungen)	
	Grundlagenbeschaffung für den Gemeinderichtplan	
	(Landwirtschaft)	(Bauliche Entwicklung)
	Bearbeitung der Elemente des Gemeinderichtplanes (Erstellung der Fachpläne)	
	(Landwirtschaftliche Vorplanung)	(Siedlungsplanung)
	Zusammenstellung und Koordination der Fachpläne, Entwicklung des Gemeinderichtplanes, abgestimmt auf die übergeordneten Planungsstufen	
	Vorprüfung des Gemeinderichtplanes durch Oberbehörde, Publikation des Gemeinderichtplanes	
Phase der generellen Projektierung	Ausarbeitung des generellen Projektes der Güterregulierung (evtl. über mehrere Gemeinden)	Ausarbeitung der generellen Projekte für übergeordnete, regionale Anlagen, von GKP und GWVP. Ausarbeitung der Vorlage von Bauordnung und Zonenplan, Erstellung des Strassenrichtplanes
	gestützt auf den Gemeinderichtplan	
Aufklärungsphase	Aufklärung	
	über Konzeption und Durchführung des Güterregulierungsverfahrens	über Konzeption und Durchführung der Ortsplanung
Realisierungsphase	Beschlussfassung über die Güterregulierung	Beschlussfassung über Bauordnung und Zonenplan
	Etappenweise Durchführung der Güterregulierung:	**Etappenweise Weiterentwicklung der Ortsplanung gemäss baulicher Entwicklung:**
	Festsetzung der Unterperimeter	Ausarbeitung von Elementen der Detailprojekte für übergeordnete, regionale Anlagen, soweit diese für das definitive Projekt und den Neuzuteilungsentwurf der Güterregulierung notwendig
	Aufnahme, Berechnung und Auflage des alten Bestandes	
	Ausarbeitung und Genehmigung der Subventionsvorlage. Ausarbeitung, Genehmigung und Auflage der Detailprojekte	Ausarbeitung von Bau- und Niveaulinienprojekten nach Bedürfnis, Festsetzung und Genehmigung
	Ausarbeitung, Genehmigung und Auflage des Neuzuteilungsentwurfes	Ausarbeitung eines oder mehrerer Ueberbauungsplan- oder Baulandumlegungsprojekte für beschränkte Gemeindeteile, Festsetzung und Genehmigung (evtl. vertragliche Regelung und Genehmigung)
	Definitiver Antritt des neuen Bestandes	Gesamthafte oder etappenweise Durchführung der Baulandumlegungen
(Konsolidierungsphase für die Landwirtschaft)	Geldausgleich und Kostenverleger, Regelung des Unterhaltes	
	Grundbuchvermessung und Anlage des Grundbuches	
	Meliorationswerk durch öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen gesichert	Geordnete bauliche Entwicklung der Gemeinde gemäss Bau- (und Planungsrecht) sichergestellt
Revisionsphase	Anpassungen im landwirtschaftlichen Wirtschaftsraum	Revision von Regional- und Ortsplanung auf Grund der erfolgten Entwicklung

Tabelle 2

Nach altem Recht Gesamtpläne und Regionalpläne	Nach vorgesehenem neuem Recht Gesamtpläne
Gemäss geltender Planungspolitik des Regierungsrates und vorgesehener neuer Bau- und Planungsgesetzgebung in Entwicklung begriffen.	*Inhalt:* Verkehrsanlagen von kantonaler und nationaler Bedeutung; schützenswerte Landschaften; Ausscheidung der Baugebiete mit Unterteilung nach grossen Richtlinien in Wohn- und Industriezonen; Ausscheidung des Kulturlandes; Grundwasserschutzgebiete und Sicherstellung genügender Vorflutverhältnisse; Anlagen für Wasserversorgung, Abwasser- und Kehrichtbeseitigung sowie für Energieversorgung; wichtige öffentliche Werke. *Wirkung:* Wegleitend für die Orts- und Regionalplanungen. *Aufstellungsbereich:* Teile des Kantons.
	Regionalpläne *Inhalt:* Wie Gesamtpläne. Zusätzlich regionale Verkehrsanlagen; Bezeichnung der Nutzungsgebiete unter Berücksichtigung ihrer Bedürfnisse und gegenseitigen Einflüsse sowie des Landschaftsschutzes; Zonen, die sich auf das Gebiet mehrerer Gemeinden erstrecken; öffentliche, namentlich gemeinsame Werke der Gemeinden. *Wirkung:* Vorstufe der Ortsplanung, wegleitend für die Bauvorschriften der Gemeinden innerhalb der Regionalplanungsgruppe; bei Genehmigung der Gemeindebauvorschriften ist ihre Uebereinstimmung mit dem Regionalplan zu prüfen. *Aufstellungsbereich:* Ein mehrere Gemeinden umfassendes geographisch, wirtschaftlich, verkehrstechnisch oder siedlungsmässig zusammenhängendes Gebiet.
Bauordnungen *Inhalt:* Bauvorschriften, Vorschriften über die Handhabung der nachfolgend aufgeführten Planungsinstrumente, administrative Weisungen über die Baugesuchverfahren; insbesondere ist die Regelung der Flächennutzung nicht a priori Bestandteil der Bauordnung, sondern einer separaten (in der Regel später folgenden) Zonenordnung vorbehalten. *Wirkung:* verbindliche Rechtswirkung auf das Grundeigentum und für die Gemeinde. *Aufstellungsbereich:* In der Regel über das ganze Gemeindegebiet.	
Zonenpläne mit Zonenordnungen *Inhalt:* Ausscheidung des Baugebietes. Einteilung des Baugebietes in Zonen unterschiedlicher baulicher Nutzung und Ausnutzung. Vorschriften über die bauliche Nutzung verschiedener Zonen. *Wirkung:* Verbindliche Rechtswirkung auf das Grundeigentum und für die Gemeinde. *Aufstellungsbereich:* Ganze Gemeinde oder Teile der Gemeinde.	**Zonenpläne** (mit den dazugehörigen Nutzungsvorschriften) *Inhalt:* Aufteilung des Gemeindebannes in Baugebiet einerseits, Land- und Forstwirtschaftsgebiet anderseits; Gliederung des Baugebietes in Zonen unterschiedlicher Nutzungsart und -stärke. *Wirkung:* Verbindliche Rechtswirkung auf das Grundeigentum und für die Gemeinde. *Aufstellungsbereich:* Ganzer Gemeindebann.
Ueberbauungspläne *Inhalt:* Strassenplan (Hauptverkehrswege und Quartierwege) mit Bau- und Niveaulinien, Plan der allgemeinen Anlagen mit Bau- und Niveaulinien; vorgesehene Bodenzusammenlegungen und Grenzregulierungen. *Wirkung:* Mit der Genehmigung des Ueberbauungsplanes tritt für die dadurch betroffenen Grundstücke eine Beschränkung der Baufreiheit in der Weise ein, dass das zwischen den Baulinien eines Strassenzuges liegende Land nicht mehr überbaut werden darf. Die in den Ueberbauungsplänen vorgesehenen Verkehrswege, Bodenzusammenlegungen und Grenzregulierungen können in einer für das beteiligte Grundeigentum verbindlichen Weise von der Gemeinde oder von der Mehrheit der beteiligten Grundeigentümer, die zugleich mehr als die Hälfte des beanspruchten Bodens besitzen, durchgeführt werden. *Aufstellungsbereich:* Ganzes Gemeindegebiet oder Teile davon.	**Ueberbauungspläne** (mit den dazugehörigen Vorschriften) *Inhalt:* Abgrenzungen des öffentlichen vom privaten Eigentum: Grundrisse von Verkehrsanlagen, öffentlichen Bauten und dergleichen; Bau-, Niveau- und Strassenlinien sowie Sichtzonen; Anlagen für Wasser- und Energieversorgung sowie Abwasserbeseitigung; zur Festlegung des erforderlichen Gebietes für: Verkehrsanlagen, öffentliche Gewässer, Bauten und Anlagen; zur Festlegung des Niveaus von Verkehrsanlagen; zur Festlegung der Baufluchten und Grünstreifen längs den öffentlichen Strassen und Gewässern, den Eisenbahnen und Wäldern. *Wirkung:* Verbindliche Rechtswirkung auf das Grundeigentum und für die Gemeinde. *Aufstellungsbereich:* Ganzer Gemeindebann oder für einen beschränkten Bereich als Baulinienplan.

Bau- und Niveaulinien

Bestandteile des Ueberbauungsplanes, siehe Ueberbauungsplanverfahren.

Bau- und Niveaulinien

Inhalt: Die Baulinien bezeichnen die Grenzen der Ueberbaubarkeit der Grundstücke gegen öffentliche Strassen und Gewässer, gegen ober- und unterirdische Leitungen, gegen Wälder und Eisenbahnen.

Wirkung: Verbindliche Rechtwirkung auf das Grundeigentum und für die Gemeinde.

Aufstellungsbereich: Teile des Ueberbauungsplanes.

Gestaltungspläne

Inhalt: Wie Ueberbauungspläne, zusätzlich mit weitergehenden Vorschriften über Erschliessung, Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten, Art und Mass der Nutzung einzelner Teile des Quartiers sowie der Bauten; Grenz- und Gebäudeabstände, Mindestgrössen der Grundstücke; Umlegung von Bauland und Grenzbereinigung; Bepflanzung, Einfriedungen, Freiflächen, Spiel- und Ruheplätze, Abstell- und Verkehrsflächen, Garagen.

Wirkung: Verbindliche Rechtswirkung auf das Grundeigentum und für die Gemeinde. Gestaltungspläne bezwecken die wohnhygienisch, architektonisch und städtebaulich gute Ueberbauung grösserer zusammenhängender Flächen mit differenzierten Baukörpern.

Aufstellungsbereich: Grössere zusammenhängende Flächen (Teile des Baugebietes).

Baulandumlegungen
(Bodenverbesserungen im Baugebiet)

Inhalt: Bau von Verkehrswegen, Bodenzusammenlegungen und Grenzregulierungen gemäss Ueberbauungsplan im Rahmen der geltenden Gemeindebauvorschriften.

Wirkung: Rechtsverbindliche Durchführung durch die Gemeinde oder nach Beschluss der Mehrheit der Grundeigentümer, die zugleich mehr als die Hälfte des beanspruchten Bodens besitzen.

Aufstellungsbereich: Teile von Ueberbauungsplänen oder ganze Ueberbauungspläne.

Baulandumlegungen

Inhalt: Zusammenlegung und Neuverteilung von Grundstükken auf Grund rechtskräftiger Ueberbauungs-, Zonen- oder Gestaltungsplänen mit dem Ziel der zweckmässigen Gestaltung, Erschliessung, Ueberbauung, Neuüberbauung oder Bewirtschaftung des Landes; des Landerwerbs für öffentliche oder im öffentlichen Interesse liegende Werke; wobei die Vorschriften über Bodenverbesserungen vorbehalten bleiben.

Wirkung: Durchführung in einer für das beteiligte Grundeigentum verbindlichen Weise von der Gemeinde, vom Kanton oder von der Mehrheit der beteiligten Grundeigentümer, die zugleich mehr als die Hälfte des beanspruchten Bodens besitzen.

Aufstellungsbereich: Mehrere Parzellen (nicht näher definiert).

Grundlage für die Durchführung von Güterregulierungsverfahren ist im Aargau die Kantonale Verordnung über Bodenverbesserungen vom 21. Juli 1957. Nach Abänderungen vom 30. März 1961 und 17. August 1962 steht eine erneute Revision dieser Verordnung heute unmittelbar bevor. Gleichzeitig soll sie auf Gesetzesstufe erhoben werden.

1.4 Instrumente der Regional- und Ortsplanung gemäss Bau- und Planungsrecht

Die Baugesetzgebung des Kantons Aargau steht in Revision und die Planungsgesetzgebung mit ihr im Ausbau. Die nachfolgende synoptische Darstellung basiert auf geltendem altem Recht und auf dem zu erwartenden neuen Recht.

2. Baulandbeizug, Baulandausscheidung und Baulandbehandlung in Güterregulierungsverfahren

2.1 Der Begriff des Baulandes

Vorausgesetzt wird eine fortgeschrittene Planungstechnik und Planungspraxis. Dies bedingt gleichzeitig eine konsequente Handhabung der Planungsinstrumente unter Abstimmung auf die begründeten Bedürfnisse der Landwirtschaft ganz allgemein und der Güterregulierungsverfahren speziell, vor allem durch die Gemeindebehörden. Da dieser Stand teilweise erst noch erreicht werden muss, sind Abweichungen von der nachfolgenden Begriffsfestsetzung noch überall erkennbar. Eine klarere Situation entsteht auch mit der vorgesehenen Einführung von Landwirtschaftszonen gemäss dem in Vorbereitung stehenden kantonalen Baugesetz. Einstweilen wären die Begriffe, beurteilt nach den *objektiven* Verhältnissen, wie folgt zu definieren (wobei die aufgeführten Bedingungen jeweilen gleichzeitig erfüllt sein müssen):

Baureifes Land

— liegt in einer rechtskräftigen Bauzone, ist voll erschlossen, und es besteht eine unmittelbare Anschlussmöglichkeit an das Werkleitungsnetz sowie eine hinreichende Zufahrt, gemäss kantonalem Baurecht.
— Ein Ueberbauungsplanverfahren bzw. Baulandumlegungsverfahren ist durchgeführt. In Ausnahmefällen genügt auch der Nachweis der Baubehörde,

dass Ueberbauungsplan bzw. Baulandumlegungsprojekt nicht präjudiziert werden.
— Es ist abzusehen, dass die Baubewilligung für das fragliche Land mit erfüllbaren Auflagen erteilt wird. Eine Ueberbauung kann innerhalb der nächsten drei bis fünf Jahre realisiert werden.

Rohbauland

— liegt in einer rechtskräftigen Bauzone.
— Ueberbauungsplan bzw. Baulandumlegungsprojekt für den Bereich des fraglichen Landes stehen in Entwicklung bzw. können auf Grund der vorhandenen Gemeindeplanungsunterlagen entwickelt werden.
— Eine Baubewilligung für das fragliche Land kann mit erfüllbaren Auflagen innerhalb der nächsten fünf bis zwanzig Jahre erteilt werden.

Land- und forstwirtschaftliches Land

— liegt ausserhalb der rechtskräftigen Bauzone.
— Eine Baubewilligung kann, sofern die jetzt rechtskräftigen Bauzonen zweckmässig dimensioniert sind, frühestens nach erfolgter nächster Zonenplanrevision, also voraussichtlich in etwa fünfzehn bis zwanzig Jahren erwartet werden.

Gewerblich zu nutzendes Land

wie beispielsweise Kiesareale und weitere ausbeutungswürdige Flächen, entspricht bezüglich der Behandlung in Güterregulierungsverfahren dann
baureifem Land, wenn eine kantonale Ausbeutungsbewilligung im Zeitpunkt der Bodenbewertung vorliegt, und dann
Rohbauland, wenn eine spätere Ausbeutungsbewilligung durch Vorentscheid der zuständigen kantonalen Instanzen in Aussicht gestellt worden ist und die Ausbeutung in den nächsten fünf bis zwanzig Jahren begonnen werden kann.
Weitere Areale entsprechen *land- und forstwirtschaftlichem Land.*

2.2 Das Prinzip der Sonderbehandlung von Bauland in Güterregulierungsverfahren

Güterregulierungsverfahren erfassen in der Regel neben land- und forstwirtschaftlichem Land auch kleinere Flächen von baureifem Land, umfangreichere Rohbaulandflächen sowie gewerblich zu nutzendes Land. Das bezeichnete baureife Land, Rohbauland und gewerblich zu nutzende Land muss im Rahmen des Güterregulierungsverfahrens eine Sonderbehandlung gegenüber dem land- und forstwirtschaftlichen Land erfahren. Die Frage des Baulandbeizuges und der Sonderbehandlung von Bauland beginnt mit der Planungsphase und setzt sich in ihrer Behandlung konsequent über die Phase der generellen Projektierung, über die Aufklärungsphase, über die Realisierungsphase und über die Revisionsphase fort.
In diesem Zusammenhang stehen verschiedene Entscheide des Bundesgerichtes für die Realisierungsphase wie folgt:

2.2.1 Ausscheidung eines sogenannten nicht land- und forstwirtschaftlichen Perimeters über ein begrenztes, planerisch vorbereitetes Baugebiet

(Nicht veröffentlichtes Urteil in Sachen Schwenk contra Bodenverbesserungsgenossenschaft Riniken und Regierungsrat des Kantons Aargau vom 23. Januar 1963, auszugsweise Wiedergabe des Inhalts.)

Die Beschwerdeführer verlangen den Beizug ihrer Parzelle im Kirchacker in den nicht land- und forstwirtschaftlichen Perimeter. Sie machen geltend, die Nichtanerkennung der fraglichen Parzelle als Bauland sei willkürlich und komme einer «teilweise entschädigungslosen kalten Enteignung» gleich, weil der Verkehrswert dieses Landes zwischen 10 und 15 Fr. pro Quadratmeter liege, während der Wert im Hinblick auf die Güterzusammenlegung nur 78 Rappen pro Quadratmeter betrage. Als willkürlich und völlig unbegründbar müsse es bezeichnet werden, dass der Regierungsrat nicht anerkenne, dass der Verkehrswert eines Grundstückes beim Entscheid über die Zuteilung zum landwirtschaftlichen oder nichtlandwirtschaftlichen Perimeter entscheidend ins Gewicht falle. Die Beschwerde ist vom Bundesgericht abgewiesen worden. Unter anderm haben folgende Erwägungen dazu geführt:

— «Der nicht land- und forstwirtschaftliche Perimeter der Bodenverbesserung Riniken umfasst das Gebiet des Ueberbauungsplanes Wolflig-Kirchacker. Die fragliche Parzelle der Beschwerdeführer ist nicht in diesen Plan einbezogen. Ein entsprechendes Begehren der Beschwerdeführer um Beizug der Parzelle in den Ueberbauungsplan wurde seinerzeit vom Regierungsrat abgewiesen und eine entsprechende Beschwerde an das Bundesgericht wieder zurückgezogen. Der Ueberbauungsplan, durch den die fragliche Parzelle nicht als Bauland erfasst wird, ist somit rechtskräftig.
— Der Regierungsrat vertritt die Ansicht, es sei nicht tunlich, den nicht land- und forstwirtschaftlichen Perimeter über die Grenzen des Ueberbauungsplanes hinaus auszudehnen. Das Bundesgericht stellt fest, dass der Regierungsrat des Kantons Aargau sich stets dafür eingesetzt hat, dass im Kanton der noch vorhandene, landwirtschaftliche Boden erhalten bleibe und dass Beschwerden, die sich gegen die aus dieser Grundhaltung heraus ergangenen Entscheide richteten, vom Bundesgericht in der Regel abgewiesen worden sind. Es kann somit auch im vorliegenden Fall nicht gesagt werden, der angefochtene Entscheid sei willkürlich.
— Die fragliche Parzelle wird bis anhin landwirtschaftlich genutzt. Die Entwässerung mit natürlichem Gefälle in die Ortskanalisation ist nicht möglich.
— Es mag sein, dass der Verkehrswert des Landes wesentlich über dem Bonitierungswert liegt, doch ist dieser ein reiner Austauschwert, der nur beim Abtausch der Grundstücke im Zusammenlegungsverfahren von Bedeutung ist. Wenn den Beschwerdeführern eine andere Parzelle zugeteilt werden sollte, so wird aller Voraussicht nach auch bei diesem Grundstück der Verkehrswert über dem Bonitierungswert liegen. Ob und in welchem Umfang die Beschwerdeführer benachteiligt werden, wird sich deshalb erst im Zusammenhang mit der Neuzuteilung der Grundstücke ergeben, so dass es verfrüht ist, schon jetzt von einer teilweise entschädigungslosen Enteignung zu sprechen.»

2.2.2 Aufspaltung eines Güterregulierungsverfahrens in einzelne Durchführungsetappen

(Nicht veröffentlichtes Urteil in Sachen Bächli contra Bodenverbesserungsgenossenschaft Endingen, Ortsbürgergemeinde Endingen bzw. Kantonale Bodenverbesserungskommission des Kantons Aargau vom 10.

August 1967, auszugsweise Wiedergabe des Inhalts und Ergänzung.)
«Die aargauische Verordnung über Bodenverbesserungen lässt (wie die entsprechenden Erlasse der meisten andern Kantone) das Güterzusammenlegungsverfahren in verschiedene Abschnitte zerfallen, von denen hier insbesondere die Aufnahme und Bonitierung (Schätzung) des alten Besitzstandes einerseits und die Aufstellung des Zuteilungsentwurfes anderseits von Belang sind. Für jeden Abschnitt ist eine öffentliche Auflage mit der Möglichkeit der Beschwerde vorgeschrieben. Wie das Bundesgericht in BGE 90 I 285 Erw. 5 in Uebereinstimmung mit der herrschenden Lehre und der kantonalen Rechtsprechung erkannt hat, folgt aus dieser Ordnung, dass das Ergebnis des ersten Verfahrensabschnittes, die Feststellung des alten Besitzstandes und dessen Bewertung mit der Erledigung allfällig dagegen erhobener Rechtsmittel rechtskräftig wird und im nächsten Verfahrensabschnitt, bei der Neuzuteilung, grundsätzlich nicht mehr angefochten werden kann (vgl. auch BGE 91 I 404). Eine Ausnahme hiervon lässt sich höchstens rechtfertigen, wenn nachträglich neue erhebliche Tatsachen eintreten, die ein Zurückkommen auf die Bonitierung gebieten, also ein eigentlicher Revisionsgrund vorliegt (BGE 90 I 287) oder wenn das Zusammenlegungsgebiet besonders ausgedehnt und die Bodenzersplitterung sehr gross ist, so dass dem einzelnen Grundeigentümer nicht wohl zuzumuten ist, die Bonitierung aller Parzellen des Perimeters zu überprüfen (BGE 90 I 288).»
Speziell hat das Bundesgericht auch die Frage überprüft, ob während der Etappe der Neuzuteilung, sofern diese von der Bodenbewertungsetappe getrennt ist, im Sinne eines Ausnahmestatus für Bauland, auf die rechtskräftige Bewertung zurückgekommen werden kann. Es kommt mit BGE 90 I 288 ebenfalls zum Schluss, dass ein Beschwerdeführer, der im Anschluss an die Auflage der Bonitierungspläne und -register keine Einsprache erhoben hat, daher im Zuteilungsverfahren sowohl die Bonitierung seines bisherigen Grundeigentums als auch diejenige des ihm neu zugeteilten Landes gegen sich gelten lassen muss. Wobei diese Feststellung sowohl für eine Bonitierung, gestützt auf den landwirtschaftlichen Ertragswert, als auch für eine Bodenbewertung, die neben dem Bonitierungswert auch den Verkaufswert mitberücksichtigt, gilt.

2.2.3 Sonderbehandlung von Bauland im Rahmen der Bodenbewertung und der Neuzuteilung
(BGE 90 I 291, Zit. Erw.)

Werden aber solche (zur Ueberbauung geeignete) Grundstücke in das Unternehmen einbezogen, so ist es geboten, ihren besonderen Charakter (nicht nur in der Bewertung, sondern) auch in der Zuteilung zu berücksichtigen, ändert doch die Zuteilung solchen Landes nach rein landwirtschaftlichen Gesichtspunkten an diesem Charakter nichts und vermag die spätere Ueberbauung nicht auszuschliessen. Das Bundesgericht hat im nicht veröffentlichten Urteil vom 22. Januar 1958 in Sachen H. gegen den Regierungsrat des Kantons Baselland ausgeführt, dass in der Zone eines Bebauungsplanes gelegene Parzellen und solche, die voraussichtlich auf lange Dauer rein landwirtschaftlich genutzt werden, nicht ohne Verkennung von Wortlaut und Sinn des Gesetzes *als Grundstücke von gleicher Gattung betrachtet werden können.*

2.3 Grundsätzliche Ausführungen über die Baulandausscheidung und Baulandbehandlung in den einzelnen Phasen gemäss Ablaufschema

2.3.1 Vorbemerkung

Auf Detailpositionen im Rahmen des aufgezeigten Ablaufschemas wird hier soweit eingetreten, als besonders untersuchte Zusammenhänge mit dem Baulandbeizug und der Baulandbehandlung in Güterregulierungsverfahren bestehen.

2.3.2 Planungsphase

Grundlagen für die einzelnen Planungs- und Realisierungsstufen müssen *gleichwertig ein siedlungspolitisches und ein agrarpolitisches Leitbild,* differenziert entsprechend der speziellen Voraussetzungen in der Region und im bearbeiteten Güterregulierungsperimeter bilden. Geeignete Besiedlungs- und Landwirtschaftsgebiete werden bereits auf der Stufe der kantonalen und regionalen Gesamtplanungen als Wegleitung für die Gemeindeplanung ausgeschieden.
Mit der Einführung des Gemeinderichtplanes als Programm für die Gemeindeentwicklung, drängt sich heute auch der Ausbau der landwirtschaftlichen Vorplanung (Fachplanung Landwirtschaft) als wesentlichem Bestandteil der Gemeinderichtplanung auf.
Generelle oder detaillierte Bodenkartierungen und Inventarpläne über die Bewirtschaftung und Bodennutzung, Planung einer günstigen landwirtschaftlichen Entwicklung und Fixierung der für die Landwirtschaft günstigen Areale sind Grundlagen bzw. Elemente der landwirtschaftlichen Vorplanung im Bereich der Gemeinde und somit Bestandteil des Gemeinderichtplanes. Landwirtschaftliche Betriebsberater, technische Leiter von Güterregulierungsverfahren und das kantonale Meliorationsamt, die später im Rahmen eines Güterregulierungsverfahrens bei der entsprechenden Realisierung mitwirken, haben sich an dieser Vorplanung massgebend zu beteiligen.

2.3.3 Phase der generellen Projektierung
Vorlage von Zonenplan mit Bauordnung

Mit der Zonenplanung ist Bauland (baureifes Land und Rohbauland) für abzuschätzende Bedürfnisse bis zu höchstens einer Generation (Grössenordnung 20 Jahre) auszuscheiden, d. h. die Bauzonen wären auf den Zustand Z 1 zu dimensionieren. Kleinere Dimensionen sind, wenn heute übliche Realisierungstermine in Ortsplanungs- und Güterregulierungsverfahren berücksichtigt werden, unrealistisch. Zudem besteht die Gefahr, dass später namhafte Revisionen der Ortsplanung weit in die Konsolidierungsphase der Landwirtschaft vorverlegt werden müssen. Die Festsetzung darüber hinausgehender Baulandflächen, wie sie im Gemeinderichtplan für mittel- bis langfristige Bedürfnisse (Zustand Z 2) projektiert sein müssen, ist der Revisionsphase vorzubehalten.
Zusätzlich ergibt sich an dieser Stelle seitens der Güterregulierung eine weitere Bedingung für die Zonendimensionierung. Unter Berücksichtigung der zu erwartenden Perimetereinteilung ist abzuschätzen, welche Flächen von Interessenten für den Verzicht auf Rohbauland zugunsten von landwirtschaftlichem Land (vor allem landwirtschaftliche Siedler), und welche Flächen von Interessenten für Rohbauland gegen Einwurf von landwirtschaftlichem Land (beispielsweise Einwohnergemeinde) im Abtauschverfahren der Güterregulierung anfallen werden.

Der Grossteil der offenen Gemeindefläche bleibt nach erfolgter Ausscheidung des Baulandes gemäss Zonenplan landwirtschaftliches Land und somit der Landwirtschaft mittel- bis langfristig oder dauernd nutzbar und steht für landwirtschaftliche Verbesserungen im Rahmen eines Güterregulierungsverfahrens zur Verfügung.
Die Abgrenzung der Bauzonen gegen das landwirtschaftliche Land ist auf das verbleibende und neue Ortsstrassennetz, auf das Meliorationswegnetz sowie auf andere bleibende oder während des Güterregulierungsverfahrens neu zu schaffende Verkehrsanlagen abzustimmen. Vom Standpunkt des Güterregulierungsverfahrens und der Baulandumlegungsverfahren aus wird die Abgrenzung, soweit dies auf Grund der natürlichen Voraussetzungen möglich ist, längs Meliorationswegen folgen.
Generelles Projekt für die Meliorationsanlagen sowie Subventionsvorlage sind auf den Strassenlinienplan der Gemeinde abzustimmen.

2.3.4 Aufklärungsphase

Geregelter Ablauf und zweckmässige Durchführung verlangen je länger je mehr eine breite Aufklärung der Einwohnerschaft und der Eigentümer in den erfassten Gemeinden. Eine derartige Aufklärung umfasst sowohl die Ergebnisse der Planungsphase und der Phase der generellen Projektierung als auch die vorgesehene Realisierung.
Eine detaillierte Aufklärung vor dem Beschluss über das Güterregulierungsverfahren und der Festsetzung von Zonenplan mit Bauordnung schliesst eine heute übliche Orientierung und Rechtsbelehrung der Grundeigentümer mittels Kreisschreiben in einzelnen Etappen des Güterregulierungsverfahrens nicht aus.

2.3.5 Realisierungsphase

2.3.5.1 Perimeter

Güterregulierungsperimeter (äusserer Perimeter)

Der Güterregulierungsperimeter umfasst grundsätzlich sämtliche, für die zweckmässige Durchführung einer Güterregulierung über ein geschlossenes landwirtschaftliches Wirtschaftsgebiet notwendigen Parzellen. Wenn auch die Güterregulierungen gemeindeweise durchgeführt werden, heisst das jedoch nicht, dass der Perimeter starr der Gemeindegrenze folgen muss.
Erfasst werden dabei die offene Flur, der erforderliche Wald, Rebgebiete und weitere Spezialkulturen, das Dorfgebiet und unproduktive Areale. Wie bereits erwähnt, handelt es sich dabei um grosse Flächen von land- und forstwirtschaftlichem Land, um zumeist sehr bescheidene Flächen von baureifem Land und um Rohbaulandflächen.

Innere Perimeter

Innere Perimeter schliessen diejenigen Teile aus, in denen mit den Güterregulierungsverfahren keine Verbesserungen herbeigeführt werden können. Ihr Ausschluss darf zudem eine zweckmässige Durchführung des Güterregulierungsverfahrens nicht beeinträchtigen.
Es kann sich dabei, je nach Verhältnissen, vor allem um öffentliche Waldungen, um überbaute oder in Ueberbauung stehende Dorfteile, aus denen keine landwirtschaftliche Aussiedlungstätigkeit zu erwarten ist, in welchen jedoch notwendige Grenzregulierungen und Servitutsbereinigungen in einer rasch einsetzenden Grundbuchvermessung erfolgen können, sowie um kleinere Ueberbauungsplanareale, deren rasche isolierte Baulandbereitstellung das Güterregulierungsverfahren nicht negativ präjudiziert, handeln.
Bei der Festlegung der innern Perimeter dürfen abstimmungstaktische Ueberlegungen keine Rolle spielen. Massgebend ist vielmehr der objektiv zweckmässige Einsatz des Güterregulierungsverfahrens und der Baulandbereitstellungsverfahren.
Nicht land- und forstwirtschaftlicher Perimeter (= Bauzonenperimeter)
Der nicht land- und forstwirtschaftliche Perimeter umfasst sämtliche baureifen Parzellen und Rohbaulandparzellen innerhalb des Güterregulierungsverfahrens. Er folgt heute in seinen Abgrenzungen den äussersten Bauzonenbegrenzungen und wird deshalb nachfolgend auch mit Bauzonenperimeter bezeichnet. Gemäss kantonaler Verordnung über Bodenverbesserungen vom 21. Juni 1957, weiterer Vorschriften und der entsprechenden Praxis ergeben sich aus der Ausscheidung dieses Perimeters folgende Konsequenzen:

— Eine Umteilung von Ansprüchen von einem Perimeter in den andern ist im Zuteilungsverfahren ohne Zustimmung der Berechtigten nicht statthaft (§ 71 Abs. 1, Kant. BVO).
— Der freiwillige Austausch unter den Beteiligten von einem Perimeter in den andern, auf der Grundlage der Verkehrswertverhältnisse, ist (im Interesse einer erwünschten Aufstockung kleinerer und mittlerer Landwirtschaftsbetriebe) zu erleichtern (§ 4 Abs. 2, Kant. Bonitierungsreglement).
— Unter sinngemässer Anwendung des zitierten BGE 90 I 291 ist es geboten, den besondern Charakter der zur Ueberbauung geeigneten Grundstücke, was mit Einbezug in den nicht land- und forstwirtschaftlichen Perimeter erwiesen ist, nicht nur in der Bewertung, sondern auch in der Zuteilung zu berücksichtigen.
— Das Kantonale Bonitierungsreglement bezeichnet den nicht land- und forstwirtschaftlichen Perimeter als eigentlichen Baulandperimeter und schreibt für die Bodenbewertung einen «nach den Verhältnissen», mithin also einen, nach Gesichtspunkten der Baulandbewertung, abgestuften Zuschlag zum Bonitierungswert vor (§ 4 Abs. 1 und 2, Kant. Bonitierungsreglement).
— Im übrigen gelten für beide Zusammenlegungsgebiete (nicht land- und forstwirtschaftlicher und land- und forstwirtschaftlicher Perimeter) die gleichen Zuständigkeiten und Vorschriften (§ 71 Abs. 2, Kant. BVO).

Gemäss geltender neuer Praxis des Bundesgerichtes ist abzuschätzen, dass diese Grundsätze ganz allgemein für eingezontes Land, also für den Bauzonenperimeter, gelten müssen. Es ist dabei unerheblich, ob ein nicht land- und forstwirtschaftlicher Perimeter nach § 71 der Kant. BVO ausgeschieden worden ist.

2.3.5.2 Bodenbewertung und Zusammenlegung

Betrachtet werden an dieser Stelle unüberbaute Flächen. Auf Schätzungen von Mehr- und Minderwerten und von Gebäuden sowie auf entsprechende Abtausche wird nicht eingetreten. Unterschieden wird für den Güterregulierungsperimeter zwischen land- und forstwirtschaftlichem Land und Bauland (baureifes Land und Rohbauland im Bauzonenperimeter). Gewerblich zu nutzendes Land wird wie Bauland behandelt.

Bonitierung und Festsetzung der Bauzonenzuschläge erfolgen strikte getrennt. Auf die Bonitierung wird hier nicht speziell eingetreten. Massgebend für die Festsetzung der Bauzonenzuschläge sind die Verkehrswertverhältnisse des Baulandes. Diese können statistisch, entsprechend der getätigten Freilandverkäufe in vergleichbaren Gebieten, oder auf Grund einer Ertragswertrechnung, gestützt auf die baulichen Realisierungsmöglichkeiten, gemäss Zonenplan und Bauordnung ermittelt werden. In beiden Fällen wäre zur Abklärung der Verkehrswertverhältnisse von Bauland auf die Praxis der kantonalen Expropriationsinstanzen, sei dies durch Einholen eines Gutachtens oder durch Beizug entsprechender Fachexperten, abzustellen.

Der Begriff des Bauzonen*zuschlages,* der in den Rechtsgrundlagen und der Praxis heute starke Verbreitung gefunden hat, ist insofern nicht zutreffend, als dieser «Zuschlag» in der Regel in keiner Relation zum Bonitierungswert steht und zudem den Bonitierungswert dominiert.

In der nachfolgenden Darstellung wird, entwickelt aus der bisherigen Praxis in Güterregulierungsverfahren, der besondere Charakter des Baulandes gegenüber dem land- und forstwirtschaftlichen Land in Bewer-

Tabelle 3

Begriff innerhalb eines Güterregulierungsverfahrens	**Gültig im ganzen Güterregulierungsperimeter**	
	Gültig innerhalb des land- und forstwirtschaftlichen Perimeters	**Gültig innerhalb des Bauzonenperimeters**
Bonitierungswert	Abtauschwert, angeglichen an den landwirtschaftlichen Ertragswert, geschätzt für sämtliche Flächen innerhalb des Güterregulierungsperimeters	
Verkehrswertzuschlag	Prozentualer Zuschlag zum Bonitierungswert für bonitierungswertmässige Mehr- und Minderzuteilungen in der Neuzuteilung innerhalb des land- und forstwirtschaftlichen Perimeters. Wird für die Minderzuteilungen anhand von Vergleichspreisen, wie sie für ähnliche Lagen im freien Grundstücksverkehr bezahlt worden sind, ermittelt. Wird für Mehrzuteilungen errechnet aus den ungedeckten Ankaufskosten der durch die Genossenschaft erworbenen Grundstücke und den verkehrswertmässigen Entschädigungen an die Eigentümer mit bonitierungswertmässigen Minderzuteilungen im neuen Bestand	
Bauzonenzuschlag		Von der Bonitierung unabhängige Bewertung der Flächen Innerhalb des Bauzonenperimeters, angeglichen an die tatsächlichen Verkehrswertverhältnisse, differenziert nach Massgabe der baulichen Realisierungsmöglichkeiten gemäss Zonenplan (bzw. bei gewerblich zu nutzendem Land gemäss spezieller Fachexpertise)
Verkehrswert von land- und forstwirtschaftlichem Land	Bonitierungswert plus Verkehrswertzuschlag in Prozenten des Bonitierungswertes	
Bauzonenwert		Bonitierungswert plus Bauzonenzuschlag
Einlagewert	Summe der Bonitierungswerte sämtlicher Grundstücke eines Eigentümers	
	im Wald zusätzlich: Bestandeswert	im Bauzonenperimeter zusätzlich: Summe der Bauzonenzuschläge sämtlicher Grundstücke eines Eigentümers, welche im Bauzonenperimeter liegen

Begriff innerhalb eines Güterregulierungsverfahrens	Gültig im ganzen Güterregulierungsperimeter	
	Gültig innerhalb des land- und forstwirtschaftlichen Perimeters	Gültig innerhalb des Bauzonenperimeters
Anspruchswert	Einlagewerte abzüglich prozentualer Abzug für gemeinsame Anlagen	
	im Wald und in gewissen Spezialkulturen: Abzug auch am Bestandeswert	im Bauzonenperimeter: Abzug auch am Bauzonenzuschlag
Neuzuteilung	Wahrung des Realersatzprinzips für den land- und forstwirtschaftlichen Perimeter und den Bauzonenperimeter unterschiedlich wie folgt:	
	Nach Anspruchswert innerhalb des land- und forstwirtschaftlichen Perimeters, wobei Wertmehr- und -minderzuteilungen unter Anrechnung des Verkehrswertzuschlages in Geld	Entweder: Nach Flächenanspruch innerhalb des Bauzonenperimeters, wobei Wertdifferenzen zwischen Anspruchswert und Neuzuteilungswert in Geld auszugleichen sind (Flächenumlegung), oder: nach Anspruchswert innerhalb des Bauzonenperimeters, wobei Wertdifferenzen zwischen Anspruchswert und Neuzuteilungswert in Geld auszugleichen sind (Wertumlegung) Bemerkung: Die kantonale Bodenverbesserungsverordnung arbeitet nach dem Wertprinzip. Neueste Baulandumlegungsverfahren arbeiten ebenfalls nach dem Wertprinzip. Dementsprechend wäre auch hier die Wertumlegung unter sinnvoller Mitberücksichtigung der Flächenverhältnisse anzustreben.
	Abtausche zwischen land- und forstwirtschaftlichem Perimeter und Bauzonenperimeter nur unter Zustimmung der Eigentümer wie folgt:	
	Auf der Basis der Bonitierungswerte, wobei Differenzen an Bauzonenzuschlägen in Geld ausgeglichen werden.	
	Ferner: Auf der Basis von Bonitierungswert plus Bauzonenzuschlag gegen Bonitierungswert und umgekehrt, wobei diese Abtauschart, welche ebenfalls nur freiwillig erfolgen darf, für die Partner wesentliche Flächengewinne im land- und forstwirtschaftlichen Perimeter bzw. eine wesentliche Einbusse im Bauzonenperimeter bringt.	
	Oder: Vorgängiger freihändiger Abtausch zwischen zwei Interessenten vor der Neuzuteilung, wobei diese Art von Schätzungskommission und Technischem Leiter durch Aufklärung gefördert werden kann.	

tung und Zuteilung berücksichtigt. Insbesondere wird auch das Realersatzprinzip für die beiden Landkategorien gewahrt.

2.3.5.3 Neuzuteilungsentwurf

Auf die Neuzuteilungsprinzipien im land- und forstwirtschaftlichen Perimeter wird hier nicht eingetreten.
Die Neuzuteilung in einem Güterregulierungsverfahren erfolgt nach Massgabe des Eigentums. Eine gezielte Gruppierung potentiellen Pachtlandes nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen durch die Organe der Güterregulierung ist mit der Neuzuteilung nur unter Zustimmung der Eigentümer möglich. Dies gilt insbesondere auch für temporär landwirtschaftlich zu bewirtschaftende Rohbaulandparzellen.
Mit Güterregulierungsverfahren kann die Landbereitstellung für landwirtschaftliche Zwecke, inklusive der dazugehörenden Einrichtungen innerhalb des Güterregulierungsperimeters abschliessend erfolgen. Mit Abschluss des Güterregulierungsverfahrens ist die landwirtschaftliche rationelle Nutzung der neuen Areale grundsätzlich möglich, auch wenn die Betriebsumstellungen, insbesondere bei den landwirtschaftlichen Aussiedelungen, noch einige Zeit in Anspruch nehmen. Eine analoge Stufe wäre bei der Baulandbereitstellung dann erreicht, wenn gleichzeitig mit der Güterregulierung durch entsprechende ortsplanerische und tiefbauliche Massnahmen die Baureife für sämtliches Rohbauland herbeigeführt würde. Ein derartiges Vorgehen widerspricht jedoch dem entwickelten Planungs- und Durchführungskonzept und ist unter Rücksichtnahme auf die finanzielle Belastung einer Gemeinde zudem untragbar.
Die Baulandbereitstellung in Güterregulierungsverfahren reduziert sich somit zum voraus auf zwei mögliche Stufen.

Stufe I: Bereitstellung von Rohbauland im Bauzonenperimeter, durch zweckmässige Parzellenausscheidung und Parzellengruppierung, unter Abstimmung auf eine spätere Baulanderschliessung. Als Vorbereitung für ein später einsetzendes, wesentlich vereinfachtes Ueberbauungsplan- oder Baulandumlegungsverfahren und als Grundlage für die Entwicklung eventueller Gestaltungspläne. Vorderhand durch Güterwege in den Trassen späterer Quartiererschliessungen für die landwirtschaftliche Nutzung erschlossen.
Stufe II: Bereitstellung von voll erschlossenen und wohlgeformten baureifen Parzellen im Rahmen eines Ueberbauungsplan- bzw. Baulandumlegungsverfahrens, das gleichzeitig mit dem Güterregulierungsverfahren durchgeführt wird. Dazu bestehen die Möglichkeiten der Entlassung aus dem Güterregulierungsperimeter oder der Ueberlagerung mit dem Güterregulierungsverfahren, wobei in diesem Fall Strassenprojekte und -bauten, Neuzuteilung, Entschädigungen für das Land sowie der Kostenverteiler Verfahrensabschnitte mit gesonderten Auflagen bilden.

2.3.6 Konsolidierungsphase

Zur Sicherung des mit öffentlichen Beiträgen durchgeführten Güterregulierungswerkes erfolgt grundsätzlich die Anmerkung folgender öffentlich-rechtlicher Eigentumsbeschränkungen für Parzellen innerhalb des Meliorationsperimeters im Grundbuch:

a) Mitgliedschaft bei der Bodenverbesserungs- bzw. Unterhaltungsgenossenschaft mit entsprechenden Verpflichtungen gemäss Genossenschaftsstatuten,
b) Teilungsbeschränkung,
c) Zweckentfremdungsverbot auf die Dauer von 20 Jahren,
d) Bewirtschaftungs- und Unterhaltspflicht,

wobei aus Nichteinhaltung der Bestimmungen unter Lit. b bis d die Subventionsrückzahlungspflicht erwächst.
Eine weitere, ganz wesentliche indirekte Sicherstellung muss durch die Gemeindebehörde, durch eine zweckmässige Handhabung der Instrumente der Ortsplanung herbeigeführt werden.
Zur Sicherstellung des für die Land- und Forstwirtschaft bereitgestellten Landes und der Meliorationsanlagen gehört jedoch auch die frühzeitige Freistellung von baureifen Parzellen und von Rohbauland. Im Bauzonenperimeter, vorausgesetzt dass seine Ausscheidung den früher aufgezeigten Grundsätzen entspricht, soll das landwirtschaftliche Recht nach Möglichkeit nur bis zur erfolgten Neuzuteilung und bis zum Abschluss der Bauarbeiten der für die Landwirtschaft mittel- bis langfristig oder dauernd notwendigen Erschliessungsanlagen wirken. Eine geregelte bauliche Entwicklung der Gemeinde soll raschmöglichst, unter geltendem Baurecht und im Rahmen der Dispositionen der Ortsplanung, gelenkt durch die Gemeindebehörde, erfolgen können. Insbesondere sind für baureifes Land und für Rohbauland auch die aus dem Landwirtschafts- und Meliorationsrecht stammenden Bestimmungen, wie beispielsweise die Gewinnrückzahlungspflicht an den alten Eigentümer, die sich baulandhortend auswirken können, auszuschalten.

Dipl. Ing. Hch. Grob, Ass. am Lehrstuhl für Kulturtechnik, insbesondere Planung, ETH, Zürich

Raumplanung und landwirtschaftlicher Hochbau

Begriffe

Raumplanung erstrebt die Sicherung der besten Entwicklungsmöglichkeiten eines Einzelindividuums als auch der Gesellschaften und zugleich einer naturgemässen Umwelt. Die Raumplanung dient diesem Ziel durch Ordnung, Schutz und Pflege der Wohn-, Industrie-, Agrar- und Erholungslandschaften. Sie ist naturgemäss in Teilgebiete aufgegliedert und umfasst unter anderem Gesamtpläne, Regionalpläne, Bebauungs- und Zonenpläne sowie die dazu gehörigen Reglemente. Raumplanung hat dem Grundeigentümer gegenüber keine unmittelbare Rechtswirkung; sie soll jedoch die einzelnen Teilplanungen an ein Entwicklungsziel binden.
Der landwirtschaftliche Hochbau umfasst vor allem Siedlungsbauten, Gebäuderationalisierungen, Stall- und Hofsanierungen. Unter Siedlung wird hier die Neuerstellung eines kompletten bäuerlichen Hofes verstanden, der an den Rand des örtlichen Wirtschaftsgebietes und damit in die vom Dorfe abgelegenen Flurbezirke zu stehen kommt. Zurzeit werden in der Schweiz pro Jahr durchschnittlich einhundert neue Siedlungen erstellt, an die öffentliche Beiträge bewilligt werden. Bei der Gebäuderationalisierung geht es um die Erneuerung und oft auch um die Vergrösserung bestehender Oekonomiegebäude, wobei ausnahmsweise auch neue Gebäude mit neuem Standort als Gebäuderationalisierungen behandelt werden. Diese Massnahme — auf die gesamten Betriebsgebäude ausgedehnt — hat sich in jüngster Zeit stark verbreitet und tritt teilweise an die Stelle der reinen Stallsanierungen, welche nur die Verbesserung des Stallteiles der Oekonomiegebäude umfasst. Unter Hofsanierung wird die bauliche Sanierung von abgelegenen landwirtschaftlichen Gebäudekomplexen verstanden.