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

Herausgeber: Schweizerische Vereinigung für Landesplanung

Band: 30 (1973)

Heft: 1-2

Artikel: Der Stand der aargauischen Reusstalsanierung

Autor: Werder, M.

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-782009

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: 03.12.2025

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

Der Stand der aargauischen Reusstalsanierung

Von Dr. M. Werder, Aarau

Das Reusstalgesetz
Unter dem Titel «Das aargauische Reusstalgesetz als Grundlage für ein landesplanerisches Verständigungswerk» orientierten wir in «Planen und Bauen» 1969/2 über das Projekt für die Sanierung der aargauischen Reussebene. Seine Bestandteile: Hochwasserschutz und Entwässerung, Bodenverbesserungen, Natur- und Landschaftsschutz sowie der Neubau des Kraftwerks Bremgarten-Zufikon wurden einlässlich erläutert.

Volksinitiativen I und II
Unsere Leser wissen, dass das Reusstalgesetz vom Volk am 14. Dezember 1969 angenommen und dass eine erste Initiative auf Abänderung des Gesetzes am 15. November 1970 abgelehnt wurde («Planen und Bauen» 1970, S. 29 ff. und 1971, S. 6). Nach dem zweiten Volksentscheid war der Weg für den Vollzug des Gesetzes nur beschränkt frei. Eine weitere Volksinitiative richtete sich vor allem gegen den Kraftwerkbau. Sie hätte aber auch die Realisierung der berechtigten Anliegen des Naturschutzes in Frage gestellt. Diese zweite Reusstalinitiative kam erst Ende 1971 zustande. Sie war verfassungswidrig, weshalb der Grosse Rat im April 1972 beschloss, sie nicht der Volksabstimmung zu unterbreiten («Planen und Bauen» 1972, S. 10).

Das Bundesgericht entscheidet
Die Initianten konnten sich mit dem Beschluss des Grossen Rates nicht abfinden. Sie rekurrierten an das Bundesgericht. Dieses hat vorerst der staatsrechtlichen Beschwerde keine aufschiebende Wirkung zuerkannt. Damit stand der Weiterführung der anfangs November 1971 begonnenen Arbeiten für das Kraftwerk Bremgarten-Zufikon nichts mehr im Wege. In materieller Hinsicht hat das Bundesgericht am 31. Oktober 1972 die Beschwerde einstimmig abgewiesen und damit die Verfassungswidrigkeit der zweiten Reusstalinitiative bestätigt.
Schon vorher hatte sich das Bundesgericht, und zwar die Verwaltungsrechtliche Kammer, mit dem Vollzug des Reusstalgesetzes zu befassen. Der Bau des Kraftwerks, der Dämme und Kanäle sowie der als Natur- und Vogelschutzreservat gedachte Flachsee Unterlunkhofen erfordern die Rodung von rund 30 ha Wald. Selbstverständlich müssen hiefür auf Grund der Forstgesetzgebung und gemäss den ergänzenden Richtlinien des Bundesbeschlusses über die Subventionierung des wasserbaulichen Teils der Reusstalsanierung vom 10. März 1971 entsprechende Ersatzaufforstungen gemacht werden. Das Eidgenössische Departement des Innern hat am 24. November 1971 die generelle Rodungsbewilligung erteilt und gleichzeitig als erste Etappe die Rodung von 128 a für den Bau der Kraftwerksperrstelle bewilligt. Gegen diese Verfügung wurden Verwaltungsgerichtsbeschwerden erhoben. Das Bundesgericht entschied am 24. März 1972. Auf die Beschwerden von kantonalen und regionalen Organisationen trat es wegen fehlender Legitimation nicht ein. Zum gleichen Schluss gelangte die Verwaltungsrechtliche Kammer in bezug auf schweizerische Organisationen, deren statutarischer Hauptzweck nicht die Wahrung der Interessen des Natur- und Heimatschutzes ist. Das war zum Beispiel bei den schweizerischen Wassersportvereinen und beim Schweizerischen Fischereiverband der Fall.
Soweit auf die Beschwerden eingetreten werden konnte, wurden sie abgewiesen. *Das Bundesgericht stellte unter anderem fest, die vom Kanton Aargau (Regierungsrat, Grosser Rat und Volk) und den eidgenössischen Räten vorgenommene Interessenabwägung sei verbindlich. Ohne gewisse Rodungen könne das Gesamtwerk mit all seinen vielfältigen Funktionen nicht verwirklicht werden. Entscheidend sei nicht die unveränderte Erhaltung der heutigen Uferlandschaft, sondern das, was gesamthaft und langfristig den öffentlichen Interessen am besten diene. Die Rodung habe daher vom Eidgenössischen Departement des Innern bewilligt werden müssen.*

Stand der Arbeiten

1. Kraftwerk

Die verschiedenen Beschwerden — es wurde nicht nur an das Bundesgericht, sondern auch an das Aargauische Verwaltungsgericht rekurriert — und Aktionen haben die Weiterführung der vor etwas mehr als einem Jahr begonnenen Bauarbeiten wohl erschwert, aber nicht verhindert. Im Bauprogramm ist eine kleine Verzögerung eingetreten, die aber möglicherweise noch eingeholt werden kann. Zurzeit werden die Wehröffnungen in der rechten Flusshälfte betoniert. Die maschinellen Einrichtungen für das Kraftwerk und die elektrischen Anlagen des dazugehörenden Unterwerks sind vergeben. Die Inbetriebnahme des Kraftwerks, das 100 Mio kWh produzieren wird, ist für 1975 vorgesehen. Diese Energie wird sehr erwünscht sein, sind doch beim Bau von weitern Atomkraftwerken in der Schweiz bedeutende Verzögerungen eingetreten.

2. Dammbauten

Nach der gütlichen Erledigung der wenigen Einsprachen gegen das Bauprojekt für die Hochwasserschutzdämme ist dieses vom Aargauischen Grossen Rat genehmigt worden. Die Arbeiten wurden öffentlich ausgeschrieben und vergeben. Materialbeschaffung und Organisation der Transporte sind abgeklärt. Truppen des Waffenplatzes Bremgarten haben die Joche für eine erworbene und entsprechend dem Baufortschritt zu versetzende Hilfsbrücke eingerammt. Der Landbedarf für die Dammbauten ist sichergestellt. Die Organisation für die notwendigen Rodungen wurde geschaffen und die Entschädigung für den vorzeitigen Holzabtrieb geregelt. Mit dem eigentlichen Bau der Dämme wird im Spätwinter begonnen. Die Arbeiten werden zwei Jahre dauern.

3. Kanäle

Wie schon in «Planen und Bauen» 1972, S. 10, erwähnt, wird die Ersetzung der ursprünglich vorgesehenen Längsentwässerung durch eine Querentwässerung studiert. Die unter Beizug von Fachleuten der ETH eingeleiteten Untersuchungen stehen vor dem Abschluss. Entscheiden wird der Grosse Rat im Rahmen der Projektgenehmigung gemäss Reusstalgesetz.

Die *Querentwässerung* ermöglicht eine differenziertere Lösung der gestellten Aufgabe. Die Kanalführung kann besser dem Gelände angepasst werden. Folglich können naturschützerisch wertvolle Gebiete erhalten bleiben, weil sie nicht von Kanälen durchschnitten werden müssen. Die Querentwässerung bedingt zusätzliche Pumpanlagen. Sie dürfte auch sonst etwas teurer sein als die Längsentwässerung. Gewichtiger sind allerdings die teuerungsbedingten Mehrkosten infolge der Bauverzögerung. Die Opposition gegen das Gesamtwerk kann sich der Verantwor-

tung für die Verteuerung nicht entschlagen. Sie darf anderseits keinerlei Verdienste an inzwischen erreichten Projektverbesserungen beanspruchen. Diese sind in langwieriger, stets verantwortungsbewusster Zusammenarbeit der projektierenden Ingenieure, der Behörden und der für das Gesamtprojekt mit Ueberzeugung eintretenden und sich hiefür exponierenden Vertreter der Naturschutzorganisationen erreicht worden. Diese fruchtbare Zusammenarbeit hat reichlich Früchte getragen. Wie gross die Ernte ist, wird erst nach Vollendung des Gesamtwerkes augenfällig werden.

Hier sei lediglich erwähnt, dass nunmehr die *Stille Reuss* bei Rottenschwil unverändert erhalten bleibt und wahrscheinlich sogar zum Grossreservat erweitert werden kann. Dies obschon sich die Vertreter des Naturschutzes mit der Absenkung des Gewässers abgefunden hatten. Auch der Promotor des Verständigungswerkes seitens des Naturschutzes, der leider allzu früh verstorbene Dr. H. U. Stauffer, war zu dieser Konzession bereit. Trotzdem ist das Problem Stille Reuss von den Verantwortlichen nie abgeschrieben worden. Es bedurfte keineswegs des Versuchs der Opponenten, mit dem Hinweis auf die Erhaltungswürdigkeit des Altwassers das Verständigungswerk zu torpedieren, um weitere Untersuchungen einzuleiten. Diese sind nunmehr abgeschlossen: *Die Stille Reuss bleibt erhalten.*

4. Naturschutz

Die Abgrenzung der Naturschutzgebiete ist ganz allgemein intensiv gefördert worden. Das erarbeitete Inventar der schutzwürdigen Gebiete wird zurzeit mit den Resultaten der übrigen Fachplanungen konfrontiert. Neben den technischen Gegebenheiten sind die Ortsplanungen, das übergeordnete Verkehrsnetz, die Waldwirtschaft, Erholung und Wanderwege sowie insbesondere die Belange der Landwirtschaft zu berücksichtigen. Der Ausgleich der verschiedenartigen Interessen ist nicht leicht. Die Voraussetzungen, dass er im Rahmen der Projektleitung Reusstal gelingt, sind jedoch günstig. Sollte in wichtigen Einzelfällen eine Verständigung nicht zu erzielen sein, so hätte von Gesetzes wegen der Grosse Rat zu entscheiden.

5. Bodenverbesserungen

Nach Durchführung der Bodenkartierung durch die Forschungsanstalt Reckenholz ist die Bonitierung in Angriff genommen worden. Zurzeit ist die Detailbonitierung im Gange. In der Gemeinde Rottenschwil wurde sie bereits öffentlich aufgelegt.

Die Sektion für Strukturverbesserungen des Kantons führt eine generelle Wegnetzstudie durch.

Der Regierungsrat hat beschlossen, den Regulierungsperimeter auf Grund des Reusstalgesetzes auf einen Teil der Gemeinde Hermetschwil auszudehnen. Gegen diesen Beschluss ist eine Beschwerde anhängig.

6. Landwirtschaftliches Leitbild

Die Projektleitung Reusstal hat die Landwirtschaftliche Schule Muri beauftragt, für das Meliorationsgebiet ein landwirtschaftliches Leitbild zu erarbeiten. Vor wenigen Wochen hat Herr Ing. agr. Albert Rey den umfangreichen Bericht über die *erste Leitbildstufe* vorgelegt.

Nach dem Bericht umfasst der Meliorationsperimeter 4313 ha. Hievon sind 3124 ha Acker und Wiese, inkl. Streue. Die Statistik verzeichnete 1939 noch 340 ha Streue; heute sind es noch 107 ha. Die effektive Streuefläche dürfte allerdings grösser sein. Rund 25 % der totalen landwirtschaftlichen Nutzfläche sind offenes Akkerland.

Von 1939 bis 1969 hat die Zahl der Landwirtschaftsbetriebe um 27 %, diejenige der hauptberuflichen Landwirte sogar um 34 % abgenommen. Anderseits ist bei den Nebenerwerbsbetrieben eine Zunahme festzustellen. Dieser Betriebsart dürfte auch in Zukunft eine Bedeutung zukommen.

Ueber die strukturellen Veränderungen seit der Vorkriegszeit orientiert die nachstehende *Tabelle.* Der Bericht äussert sich hiezu wie folgt:

«Während der Schrumpfungsprozess bei den Kleinbetrieben unter 5 ha bereits in der Zeit vor 1955 begann, konnten sich die Betriebe mit 5 bis 10 ha in dieser Zeit noch gut halten. Aber in den sechziger Jahren setzte die Entwicklung auch hier ein. Das Land der auslaufenden Betriebe wurde von den verbleibenden Landwirten in Bewirtschaftung genommen. So konnte sich eine Anzahl Höfe in die Grössenklasse über 10 ha aufstocken, weshalb in dieser Klasse eine Zunahme zu verzeichnen ist. Diese Aufstockung beruht allerdings vorwiegend auf Pachtland, indem die Landwirte, die ihren Betrieb aufgeben, das Land nur zum kleinen Teil verkaufen, sondern vorwiegend verpachten. Der Anteil des Zupachtlandes nimmt deshalb zu. So begrüssenswert die Aufstockungsmöglichkeiten über die Zupacht sind, stellt ein zunehmender Pachtlandanteil einen immer grösser werdenden Unsicherheitsfaktor dar. Dies zeigt sich vor allem bei der Anpassung der Gebäude an die neuen Verhältnisse. Die kurze Mindestpachtdauer von bisher drei Jahren und der fehlende Kündigungsschutz gestatten es oft nicht, die häufig schon für die Eigenfläche knappen Gebäude so anzupassen, dass sie für eine grössere Pachtfläche genügen. Es wird vielfach zu Notlösungen Zuflucht genommen, die aber meistens sehr arbeitsaufwendig und damit mitverantwortlich sind für die ungenügende Arbeitsproduktivität vieler Betriebe.

Trotz der Aufstockung über Pachtland lag die mittlere Betriebsgrösse 1969 immer noch bei 867 a, und 31,6 % der Landwirte bewirtschafteten weniger als 5 ha. Immerhin stand 1969 die Grössenklasse über 10 ha mit 36,5 % zahlenmässig an der Spitze, während 1965 die Klasse von 5 bis 10 ha und 1939 die Betriebe unter 5 ha zahlenmässig vorherrschten.»

Produktionsmässig liegt das Schwergewicht auf der Milchwirtschaft. Trotz der Reduktion der landwirtschaftlichen Nutzfläche haben die Grossvieheinheiten und die abgelieferte Milchmenge zugenommen. Sehr stark angestiegen ist der Schweinebestand. Die Schweinehaltung als flächenunabhängiger Betriebszweig eignet sich gut zur Aufstockung von Kleinbetrieben. Klima und Boden sind günstig für die landwirtschaftliche Nutzung. Im Anschluss an die Bodenkartierung durch die Eidgenössische Forschungsanstalt Reckenholz

Tabelle:

Gemeinde	1939			1955			1965			1969		
	bis 5 ha	5–10 ha	über 10 ha	bis 5 ha	5–10 ha	über 10 ha	bis 5 ha	5–10 ha	über 10 ha	bis 5 ha	5–10 ha	über 10 ha
Mühlau	32	28	11	26	24	15	25	18	16	22	19	15
Merenschwand	32	40	25	15	37	28	17	24	33	18	14	39
Aristau	36	29	25	28	29	23	16	23	27	22	23	28
Rottenschwil	28	20	4	23	22	5	12	20	5	12	16	6
Jonen	40	20	12	24	21	14	12	26	12	15	24	13
Unterlunkhofen	23	11	9	19	8	10	13	8	9	13	4	11
Oberlunkhofen	21	12	8	15	15	7	12	10	11	6	9	12
	214	160	94	150	156	102	107	129	113	108	109	124

wird eine *Nutzungskarte* mit verschiedenen Fruchtbarkeitsstufen vorbereitet.
Der Bericht befasst sich auch mit den Zukunftsperspektiven der Landwirtschaft im Reusstal. Die einsetzende Umstrukturierung in Richtung grösserer Betriebe wird weitergehen. In Zukunft soll das Schwergewicht auf dem *Familienbetrieb* (Höfe mit zwei Wohnungen für zwei Familien mit zwei männlichen Arbeitskräften) liegen. Der innern Aufstockung, das heisst der Angliederung von flächenunabhängigen Betriebszweigen (Schweine- und Hühnerhaltung, Obst-, Gemüse- und Tabakbau) ist grösste Aufmerksamkeit zu schenken. Die theoretisch mögliche Entwicklung zu einigen wenigen vollmechanisierten landwirtschaftlichen Grossbetrieben ist im Reusstal unerwünscht.

Der Bericht gelangt zu nachstehenden Schlussfolgerungen:
Es kann festgestellt werden,
— dass die heutigen strukturellen Verhältnisse in den Reusstalgemeinden in vielen Fällen trotz hohen Naturalerträgen keine genügende Arbeitsproduktivität gestatten;
— dass, verursacht durch die technische Entwicklung, ein Strukturwandel im Gange ist, der auf wenige grosse Betriebe hinzielt;
— dass diese Entwicklung nur teilweise erwünscht ist und deshalb mit geeigneten Mitteln gelenkt werden muss;
— dass die künftige Betriebsstruktur auf dem bäuerlichen Familienbetrieb beruhen soll, wobei eine Mischung von flächenmässig kleineren und grösseren Betriebseinheiten anzustreben ist;
— dass neben den Vollerwerbsbetrieben auch Zu- und Nebenerwerbsbetriebe eine Existenzberechtigung haben;
— dass das Bild von der künftigen Struktur der Landwirtschaft kein statisches, sondern ein dynamisches sein wird. Das Meliorationswerk ist somit nicht für einen bestimmten Dauerzustand einzurichten, sondern es soll so gestaltet werden, dass für die heutige Landwirtschaft gute Bedingungen geschaffen werden, der Weg für die weitere Entwicklung aber nicht verbaut wird. Dazu sollen im folgenden einige Hinweise gegeben werden.

Die Hinweise für eine gedeihliche Weiterentwicklung der Landwirtschaft im Reusstal sind sehr detailliert gehalten, so dass sie hier nicht wiedergegeben werden können. Sie beziehen sich auf

— grosse zusammenhängende nutzbare Flächen,
— geeignete Grundstückformen und -grössen,
— Kanal- und Strassenführung,
— Erhaltung der Parklandschaft,
— Sicherung der Schutzgebiete.

Die landwirtschaftlichen Postulate decken sich zum Teil mit denjenigen des Naturschutzes, zum Teil widersprechen sie ihnen. Im Rahmen der von der Projektleitung eingeleiteten Konfliktsbereinigung muss hier nach der optimalen Lösung gesucht werden.

Präsidialansprache an der Generalversammlung der Regionalplanungsgruppe der Nordwestschweiz am 7. November 1972 in Solothurn

Die Regi gruppen Vermittle

Von Dr.-Ing. J. Killer, Baden

Es freut mich, Sie zur heutigen Tagung begrüssen zu dürfen. Vor allem begrüsse ich die Vertreter der Regierung, die Vertreter der Gemeinden, die privaten Mitglieder und die Presse, der wir jederzeit dankbar sind, dass sie das Gedankengut der Planung in die Oeffentlichkeit trägt.
Es ist mir eine besondere Ehre, zu der heutigen Zusammenkunft den Stellvertreter des Delegierten für Landesplanung, Oberrichter M. Baschung, begrüssen zu dürfen. Er wird anschliessend an die Jahresversammlung über den heutigen Stand der Planung, deren rechtliche Grundlagen sowie über die Wege zu ihrer Verwirklichung sprechen. Leider hat sich der Direktor der Schweizerischen Vereinigung für Landesplanung, Dr. Stüdeli, krankheitshalber entschuldigen müssen.
An der letzten Generalversammlung in Zofingen sprach Nationalrat Dr. Leo Schürmann über das kommende Raumplanungsgesetz, über das demnächst die eidgenössischen Räte befinden sollen.
Um keine Zeit zu verlieren, und vor allem um der überbordenden Ueberbauung in einigen landschaftlich besonders wertvollen Gebieten Einhalt zu gebieten, hat der Bundesrat im Frühjahr dieses Jahres den eidgenössischen Räten einen vorsorglichen Bundesbeschluss über die Ausscheidung von Erholungs- und Landschaftsschutzgebieten von den Baugebieten unterbreitet, der bereits in Rechtskraft ist. Zur Durchführung dieses Beschlusses wurde ein Delegierter mit zwei Stellvertretern gewählt. Es sind dies Professor Rotach als Delegierter, und Oberrichter Baschung und Professor Vouga als Stellvertreter. Bereits zeigen sich die ersten Erfolge dieses Beschlusses, besonders im Engadin. Dazu haben die verschärften Massnahmen des Bundes gegen den Verkauf von Grund und Boden und Liegenschaften an Ausländer indirekt mitgeholfen.

Vom Gesichtspunkt der Schaffung rechtlicher Grundlagen für die Raumplanung sollte also alles in Ordnung sein. Auch auf wissenschaftlicher Ebene werden vom Institut für Orts-, Regional- und Landesplanung alle möglichen Grundlagen geschaffen und Untersuchungen durchgeführt, um eine entsprechende Planung zu ermöglichen. Was fehlt, ist die Durchführung der Planung in den Kantonen und in den Gemeinden. Und da es in einer Demokratie auf den Willen ihrer Bürger ankommt, braucht es viel Aufklärungsarbeit, um die Stimmberechtigten für Massnahmen zu gewinnen, die für die künftige Gestaltung unserer Baugebiete und des Landes notwendig sind. Die Aufklärungsarbeit wäre verhältnismässig einfach, wenn die wirtschaftliche Entwicklung langsam und stetig verlaufen würde. Dies ist aber nicht der Fall. Die Planung hat es daher nicht mit festen Werten als Grundlage zu tun.
Die Ausgangspunkte für die Planung verändern sich infolge der raschen, fast sprunghaften Entwicklung der Wirtschaft, die durch den Konkurrenzkampf auf dem Weltmarkt noch gefördert wird und sogar bedingt ist. Ausdruck dieser raschen Entwicklung ist die ständige Reallohnerhöhung um einige Prozente pro Jahr und die dadurch ermöglichte Erhöhung des Lebensstandards, die wir auf vielen Gebieten feststellen, besonders bei der Motorisierung. Heute zählen wir ein Auto auf vier Personen. Wer weiss, ob nicht eines Tages die doppelte Zahl von Autos vorhanden ist, also auf zwei Personen ein Auto, was amerikanischen Verhältnissen entsprechen würde. Welche Auswirkungen hätte dies auf die Anlage neuer Verkehrswege und auf die Anlage der Besiedlungen?
Was sich aber besonders ungünstig auf die Besiedlung unseres Landes auswirkt, ist die ständige Vergrösserung der Wohnungen und die immer kleiner werdende Anzahl Personen pro Wohnungseinheit. Wohnten zum Beispiel in der Stadt Zürich 1961 439 322 Personen in 146 427 Wohnungen, also je Wohnung drei Personen, so sind es im Jahre 1971 in 161 577 Wohnungen nur noch 412 169 Personen, oder je Wohnung 2,55 Personen. Die Wohndichte hat also in den letzten zehn Jahren um mindestens 15 bis 20 Prozent abgenommen, das heisst auf einer Hektare Bauland wohnen bei der gleichen Ausnützungsziffer weniger Personen, was sich bei der weiteren Besiedlung in erhöhtem Bedarf an Bauland auswirkt. In Berlin entfallen zum Beispiel auf eine Wohnung noch zwei Personen.

Eine Erhöhung der Ausnützungsziffer ist notwendig, wenn wir nicht das ganze Land «verhäuseln» wollen. Ein kürzlicher Besuch in Berlin zeigte, dass die neue Gropiusstadt und das neue Märkische Viertel mit je etwa 50 000 Einwohnern und einer durchschnittlichen Ausnützungsziffer von 1,20 bis 1,50 keinen beengenden Eindruck