



**Schweiz. Vereinigung Industrie + Landwirtschaft**  
**Association Suisse Industrie + Agriculture**  
**Associazione Svizzera Industria + Agricoltura**

## **Geschäftsbericht 1979**

**Nr. 116, August 1980**

# Inhaltsverzeichnis

<b>Der bestehende Landwirtschaftsbetrieb im Baugebiet</b>	
<b>Konfliktlösung durch koordinative Planung</b>	2
<b>Landwirtschaftliches Bauen als Teil der Strukturverbesserung</b>	19
Hauptversammlung	30
Rechnungsabschluss 1979	32
Fürsorgestiftung der SVIL	33
Tätigkeit der Geschäftsstelle	34
Melioration	34
Raumplanung	35
Hochbau	36
Landerwerb	36
Organe der Vereinigung	37
Vorstand	37
Rechnungsrevisoren	37
Geschäftsstelle	38
Mitgliederverzeichnis	39

# **Geschäftsbericht 1979**

**SVIL**

Schweizerische Vereinigung Industrie + Landwirtschaft  
8001 Zürich Schützengasse 30 Tel. 01 211 48 50

Melioration Raumplanung Landerwerb Hochbau  
Zweibüros: Aarau, Frauenfeld, Meisberg/BE, Felsberg/GR

# Der bestehende Landwirtschaftsbetrieb im Baugebiet —

## Konfliktlösung durch koordinative Planung

H. Bieri, dipl. Arch. ETH, Ortsplaner, SVIL

*Die laufende Raumplanung verläuft im Kanton Zürich von oben nach unten über die Stufen Kanton — Regionen — Gemeinden, die im Jahre 1981 die Richtplanung und 1984 die Nutzungsplanung unter Dach bringen müssen. Auf Gemeindeebene ist man nun bei den Detailfragen der Planung angelangt — und bekanntlich steckt der Teufel im Detail.*

*Die Landwirtschaft prägt im wesentlichen die vorhandene Bausubstanz der ländlichen Dörfer. Deshalb lässt sie sich grundsätzlich nicht in das einfache Schema: hier Landwirtschaftszone — dort Bauzone pressen. Gleichzeitig ist es jedoch ein Erfordernis, an einer scharfen Trennung zwischen Baugebiet und Nichtbaugebiet festzuhalten.*

*Da die Werkbank des Bauern ein räumlich weit ausge dehntes Gebilde ist, das sowohl Landwirtschaftsgebiet als auch Teile des Baugebietes umfasst, scheint sich daraus ein Widerspruch zur geforderten Trennung von Landwirtschaftsgebiet und Baugebiet zu ergeben.*

*Der vorliegende Beitrag versucht aufzuzeigen, wie die ländlichen Gemeinden mit bäuerlich geprägten Dörfern diesen Widerspruch lösen können. Voraussetzung ist allerdings, dass das bisherige rein sektorale Denken verschiedener Planungsverantwortlicher einer dynamischen Denkweise Platz macht. Ob unsere Bauerndörfer gesund weiterleben hing bisher stark vom ständig wachsenden Druck der Weltmärkte ab. In jüngerer Zeit tauchen nun vermehrt rein interne Ordnungsprobleme auf, die gleichsam von einer inneren Front her einen starken Druck auf die Existenz der Landwirtschaftsbetriebe ausüben. Immer häufiger werden ordnende Eingriffe des Staates von der mittleren und kleineren Unternehmerschaft nicht mehr als gerechten Tribut an den Staat und seine Leistungen empfunden, sondern als ungleichverteilte, zusätzliche Belastung im Wettbewerb.*

*Der daraus folgende Ruf nach weniger Planung und weniger Staat vermag jedoch kaum aus der Szylla des Weltmarktdruckes und der Charybdis innerer Wettbewerbsverzerrungen herauszuhelfen.*

*Mehr Planung oder weniger Planung ist keine brauchbare Alternative. Der Erfolg hängt vielmehr von Genügen oder Ungenügen der heutigen ordnenden Staatsfähigkeit ab.*

*Planung und ordnende Staatstätigkeit sind nur eingebettet in einem ständigen politischen Koordinationsprozess denkbar. Realitätsbezug wäre hier das Stichwort. Die bäuerliche Bevölkerung vor allem ist heute jedoch schwer davon zu überzeugen, dass das Zentrum der „Planung“ nicht auf dem so benannten Amt aufbewahrt würde. Solange die bäuerliche Bevölkerung Planung als ungerecht oder willkürlich empfindet, kann bei den Planungsmitteln etwas nicht stimmen. Mit der angeblich krämerischen Natur des Bauern, der sich nicht zwischen der Aufgabe, Landwirtschaft zu betreiben oder Immobilienspekulant zu werden, entscheiden könne, ist das verbreitete Unbehagen zum grössten Teil nicht erklärbar. Wenn die dem neuen Raumplanungsgesetz des Bundes zugrundegelegte Konzeption, dass Planung eine rationale koordinierende Tätigkeit ist, zum Tragen kommen soll, so müssen auch dringend die entstandenen Schäden einer Vielzahl rein amtlich verfügbarer Planungskonzeptionen behoben werden.*

## Der Landwirtschaftsbetrieb im Baugebiet des kantonalzürcherischen Gesamtplanes.

Den Bauern bereitet es ernsthaftes Kopfzerbrechen, was mit ihrem Betrieb in der Bauzone geschehen soll. Wird die Bautätigkeit den eigenen Betrieb einschliessen? Wird man durch Erschliessungs- und Mehrwertbeiträge zum Verkauf des eigenen Landes gezwungen? Findet so eine kalte Enteignung statt – ist die Planung gegen die Landwirte?

Wären alle Bauernbetriebe als Aussiedlungen im Landwirtschaftsgebiet gemäss kantonalem Richtplan gelegen, wie sich das der Laie oft vorstellt – dann wäre wirklich kein Problem vorhanden.

Die Tatsachen sehen jedoch anders aus. Eine Grosszahl der landwirtschaftlichen Wirtschaftszentren liegt im engeren Siedlungsgebiet und damit gemäss den bisherigen Ortsplanungen wohl oder übel in einer Bauzone.

Der kantonale Gesamtplan bezeichnet nun pauschal solche ländlichen Dörfer als Siedlungsgebiet und überlässt den Gemeinden eigentlich nur noch die Aufteilung des Siedlungsgebietes im Rahmen der Nutzungsplanung in eine eigentliche Bauzone und in eine Reservezone. Die Ortsplanungsrevision kann nach landläufiger Auffassung nur prüfen, ob ein Betrieb in der Bauzone zu belassen sei oder einer Reservezone zuzuteilen ist.

Bleibt der landwirtschaftliche Betrieb in der Bauzone, so resultieren für den Landwirt grundsätzlich die Pflichten zu Erschliessungs- und Mehrwertbeiträgen und eventuell zur Teilnahme an Quartierplanungen. Gelingt es, einen solchen Betrieb der Reservezone zuzuteilen, so fragt der Bauer mit Recht, was ihm das nützt.

Denn bei Bedarf wird die Reservezone der Bauzone zugeteilt, und dieser Entscheid ist vom Bedarf der Gemeinde an Bauland abhängig. Diese dauernde Ungewissheit ist kein annehmbarer Zustand für einen Landwirt, der vor der Entscheidung steht, notwendige Gebäudeinvestitionen zu tätigen und seinen Betrieb langfristig zu planen.

Dieses Problem wurde im Kt. Zürich im Sommer 1978 in der Motion Hans Frei, Regensdorf, betreffend einer Ergänzung des § 46 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) im Kantonsrat aufgegriffen.

Die regierungsrätliche Antwort zeigte „Verständnis für diese Problematik“. Man wolle im Rahmen der hängigen Revision des Beitragsrechtes prüfen, inwiefern sich bestimmte finanzielle Beitragspflichten für eine noch zu bestimmende Mindestdauer aufschieben lassen.

Die Hauptfrage, ob Landwirtschaft im Bauerndorf ja oder nein, ist damit nicht vollständig beantwortet. Weder die Stundung von Erschliessungsbeiträgen noch die Etappierung der Bauentwicklung mit Hilfe des Erschliessungsplanes scheinen uns ausreichende Mittel zu sein, die Landwirtschaft in die Ortsplanung einzubeziehen. Für gewisse Spezialfälle, auf die wir nochmals zurückkommen, sind diese Lösungen begrüssenswert.

Es darf jedoch nicht dazu kommen, dass die Möglichkeit zur Stundung von Erschliessungsbeiträgen die Landwirte dazu verleitet, sich aus der Ortsplanung zurückzuziehen. Die Probleme werden dabei nur auf die lange Bank geschoben, und die einmalige Chance, in der Ortsplanung auch die langfristige Existenz der Landwirtschaftsbetriebe zu überdenken und zu sichern, könnte verpasst werden.

### *Unrealistische Planungsmittel für den ländlichen Raum*

Bisher war es vielfach so, dass der ländliche Raum eine negative Restgrösse darstellte, bestehend aus dem gesamten Lebensraum abzüglich des definierten Siedlungs- und Baugebietes. An dieser raumplanerischen Konzeption ändert auch die undifferenzierte Ausscheidung eines reinen Landwirtschaftsgebietes, wie im Kanton Zürich geschehen, nichts Wesentliches, da im ländlichen Raum, gleich wie im Siedlungsgebiet eine ganze Anzahl verschiedener Eignungen und Nutzungsansprüche erst geordnet sein wollen.

Die Richtplanung ist hiezu ein hervorragendes Mittel, die verschiedenen Nutzungsinteressen im ländlichen

Raum auf der Basis konkreter und realistischer Plangrundlagen zu gliedern. Die Konzeption der Richtplanung, wie sie in einer gleichlautenden Orientierungsschrift des Bundesamtes für Raumplanung vom Oktober 1979 erläutert wird, hebt sich klar ab von dem im Kanton Zürich angewendeten Vorgehen, zu dem nun auch einige Erfahrungen vorliegen.

Auf der kantonal-zürcherischen Richtplanebene werden lediglich zusammenhängende Agrarflächen bezeichnet und der „Rest“ (abgesehen von anderen wichtigen Grundnutzungen) dem Siedlungsgebiet zugeteilt. Dieses Siedlungsgebiet muss nun von den Gemeinden unterteilt werden in eine Bauzone, die in den nächsten 15 Jahren erschlossen und überbaut werden soll. Und für die übrigen vom kantonalen Siedlungsplan bezeichneten Gebiete sind Reserve- oder Freihaltezonen auszuscheiden. Ebenso ist die Erschliessung innerhalb der Bauzone zu etappieren.

Diese von oben nach unten gerichtete Hierarchie schliesst jede Koordination zwischen den rein siedlungsplanerischen und landwirtschaftlichen Interessen aus.

Bei der konkreten Anwendung dieser Grundsätze auf der Ebene der bäuerlichen Gemeinden im Kanton Zürich entstehen dadurch oft unüberwindliche Schwierigkeiten, indem beispielsweise die feingliedrige Struktur und Funktionsweise eines ländlichen Dorfes einer vereinheitlichten Methode der Erschliessungsökonomie unterworfen wird, die eher für grössere, schnell wachsende Siedlungsgebiete entwickelt worden ist.

Ebenso ist die Bauzonenetappierung für viele landwirtschaftlich geprägte Dörfer nicht geeignet, die landwirtschaftliche Substanz zu erhalten und zu fördern. Sie ist kein Mittel, einen allfälligen landwirtschaftlichen Strukturwandel zu begleiten, geschweige denn auf landwirtschaftliche Strukturverbesserungen raumordnend zu reagieren. Der am Dorfrand gelegene arrondierte und auch gebäudemässig mit Subventionen sanierte Betrieb gehört in der Regel in eine Landwirtschaftszone und nicht in eine Baureservezone. Die Reservezone ist ein geeignetes Mittel, die Bauentwick-

lung zu etappieren; sie ist aber in bäuerlichen Gemeinden nicht immer geeignet, die Grenzziehung „Baugebiet – Landwirtschaftsgebiet“ des kantonalen Richtplanes auf Gemeindeebene zu verfeinern.

Hätte man hier die Charakteristik des ländlichen Raumes durch ein eigenes differenziertes Richtplankonzept unter Mitwirkung auch der Gemeinden erfasst, hätte dies sicher einen Einfluss auf einen realistischeren Einsatz der Planungsmittel gehabt. Die einzige richtplanmässige Festlegung zugunsten der Landwirtschaft durch die Bezeichnung der zusammenhängenden Agrarflächen ausserhalb der Dörfer genügt offensichtlich nicht.

Das Bundesamt für Raumplanung ist in einem Bericht zur Richtplanung vom Oktober 1979 der Auffassung, dass es in der Richtplanung nicht darum gehen kann, von der Realität abgehobene Wunschbilder zu entwerfen. Wunschbilder bleiben in der Luft hängen. In der Richtplanung müssen die Tatsachen geschildert und die Probleme und Konflikte aufgezeigt werden. Diesen Grundlagen ist die Vorstellung über die anzustrebende räumliche Entwicklung beizufügen. Es ist unbestritten, dass ein präzises und detailliertes Grundlagenmaterial realistische Entscheidungen im Laufe der Entwicklung und Veränderung der Raumordnung stark zu fördern vermag.

### *Kommunale Landwirtschaftszone?*

In der oben erwähnten Motion Hans Frei, Regensdorf, wird zur Differenzierung der zu schematisch geratenen kantonalen Richtplanung eine kommunale Landwirtschaftszone verlangt.

Ähnlich wie die Etappierung der Erschliessung wäre jedoch eine kommunale Landwirtschaftszone und insbesondere die Verschiebung ihrer Grenzen zwischen Landwirtschafts- und Bauzone den Gemeindeinteressen nach Bauland unterworfen.

Die Bedenken, dass die Erschliessungsetappierung vom Verlangen der Gemeinde nach Bauland und

weniger vom Willen zur Erhaltung der Landwirtschaft im dörflichen Siedlungsgebiet geprägt ist, treffen auch für die Grenzziehung Bauzone – Landwirtschaftszone durch die Gemeinde zu. Eine solchermassen ausgeschiedene Landwirtschaftszone wäre zu sehr Trendbegleitung. Würde an einer solchen Grenzziehung durch die kantonalen Stellen während längerer Zeit unverändert festgehalten, so würden Strukturwandel und Strukturverbesserung im ländlichen Dorf auf unzweckmässige Weise verhindert. Die kommunale Landwirtschaftszone schwankt – und dies kann in den entsprechenden Kantonen mit kommunalen Landwirtschaftszonen beobachtet werden – zwischen Trendbegleichung und unzweckmässiger Erstarrung.

Die Landwirtschaftszone ist eine staatliche Zone; an ihr hängen übergeordnete Interessen. Ihre endgültige Form wird nicht allein vom Kanton, sondern im Laufe eines Differenzierungsprozesses ermittelt, der die verschiedenen Interessen im Übergangsbereich Landwirtschaftszone – Bauzone koordiniert. Deshalb ist die Ausscheidung einer kommunalen Pufferzone zwischen Baugebiet und Landwirtschaftsgebiet nicht sinnvoll, denn sie verleitet zum trügerischen Schluss, die Neuordnung der Strukturen im Dorfgebiet zu unterlassen.

### *Vertreibung der Landwirte aus dem Dorf?*

Eine staatliche Landwirtschaftszone muss logischerweise in einer ersten Annäherung von den grösseren zusammenhängenden Landwirtschaftsgebieten ausgehen, aber sie darf nicht dabei stehen bleiben.

Die Erhaltung der Landwirtschaftsbetriebe am Rande des engeren Siedlungs- oder im Dorfgebiet ist genauso von staatlicher Bedeutung wie die Erhaltung der Landwirtschaftsbetriebe auf der offenen Flur.

Die Diskussion um den Zweckparagrafen des neuen Landwirtschaftsgesetzes des Kantons Zürich vom 2. Sept. 1979 hat gezeigt, dass über die Frage – Landwirtschaft im Bauerndorf ja oder nein – ganz gegenteilige Auffassungen vorhanden sind. Kantonsrat Dr. Hans Frey, Stäfa, führte dazu aus:

„Mehr Konfliktstoff dürfte indessen die Basierung auf den „natürlichen Produktionsgrundlagen“ und die Erhaltung in den „gewachsenen Siedlungsstrukturen“ in sich bergen. Wie etwa verträgt sich die rationelle Bewirtschaftung mit einer extremen Auslegung der „natürlichen Produktionsgrundlagen“? Und wie stellt sich die „Erhaltung in den gewachsenen Siedlungsstrukturen“ zu den Forderungen des Planungs- und Baugesetzes, dessen Grundprinzip eine strenge Trennung von Siedlungsgebiet und Landwirtschaftszone ist?“ (NZZ, Nr. 198 S. 33 vom 28.8.79).

Wir sind nicht der oben zitierten Auffassung, dass man aus der im PBG abgestützten Trennung von Siedlungsgebiet und Landwirtschaftsgebiet den Schluss ziehen darf, Landwirtschaftsbetriebe wären im Siedlungsgebiet fehl am Platze. Es stellen sich nämlich in diesem Zusammenhang zwei grundsätzliche Fragen: Kann man sich den volkswirtschaftlichen Luxus leisten, alle landwirtschaftlichen Wohn- und Betriebsgebäude vom Siedlungsgebiet ins Landwirtschaftsgebiet zu verlagern und neu zu bauen?

Oder herrscht stillschweigend die Auffassung vor, dass letztlich nur die im Landwirtschaftsgebiet gelegenen Betriebe überleben sollten?

Beide Fragen werden von uns entschieden verneint. Es kann nicht das Ziel der angestrebten Raumordnung sein, vermehrte wirtschaftliche Kosten zu verursachen, noch darf die landwirtschaftliche Basis im ländlichen Siedlungsraum weiter zerstört werden.

Wir dürfen vermuten, dass das ganze Dilemma nur daraus entstanden ist, dass man generell-abstrakte Festlegungen der Richtplanung räumlich darzustellen versucht hat und in der Folge, anstatt beim politischen Prozess der Richtplanung zu bleiben, ausschliesslich räumlich-planliche Skizzen anstatt die abstrakt-sprachliche Fassung als Gegenstand der Festlegung betrachtet hat. Es mag sein, dass die Politiker sich nur deshalb soweit in die „Planung“ vorgewagt haben, weil sie das Handwerk der Umsetzung von politischen Programmen in Raumordnung bei den Planern vermissen.

Es wäre interessant, der Frage nachzugehen, inwiefern hier ein planerischer Nominalismus entstanden ist, der

der administrativen Einfachheit halber eher die Wirklichkeit auf die Begriffe zurechtstutzt, anstatt die Begriffe der Wirklichkeit anzupassen.

In der schon erwähnten Broschüre „Der Richtplan“ hat das Bundesamt für Raumplanung aufgezeigt, wie diese planerische Annäherung an die Wirklichkeit über verschiedene Stufen von sprachlicher bis planlicher Definition und von rein inventarisierenden Feststellungen über aufgelistete Konflikte und noch hängige Fragen bis zu verbindlichen Festlegungen gehen kann.

### Vorschläge für die Richtplanung aus landwirtschaftlicher Sicht

Die Grenzziehung zwischen Baugebiet und Kulturland darf deshalb nicht pauschalisieren, sondern sie muss aufbauend auf den siedlungsbildenden Strukturen und Kräften das planerische Instrumentarium herausarbeiten, das auf dem Bestehenden weiter aufbaut und die räumliche Entwicklung in Zukunft in die gewünschte Richtung bewegen kann.

Es hat wirtschaftlich und siedlungsmässig seit der Jahrhundertwende zweifellos ein gewaltiger Strukturwandel stattgefunden, aber nicht dergestalt, dass die alte historische Siedlungsstruktur zugunsten einer vollständig neuen Ordnung verschwunden wäre. Vielmehr ist besonders im ländlichen Raum eine breite Fächerung der verschiedensten Siedlungsformen entstanden, wobei das traditionelle Bauerndorf und die traditionelle ländliche Besiedlung als Ausgangspunkt zu einem wesentlichen Teil erhalten geblieben sind. Auch wirtschaftlich hat die Konzentrationsbewegung zu Grossbetrieben nicht in „theoretisch reiner Form“ stattgefunden, sondern viele Gewerbebetriebe haben durch eine erstaunliche Anpassungsfähigkeit an die moderne Technologie ihre Existenz erhalten und festigen können.

Die Grenzziehung zwischen Baugebiet und Kulturland muss deshalb dieser Fächerung Rechnung tragen. Ge-

schieht diese Grenzziehung zu schematisch, so wird wertvolles wirtschaftliches Potential sinnlos zertreten.

Für die richtplanerischen Festlegungen der Entwicklung der Landwirtschaft, der Erhaltung der Besiedlung des ländlichen Raumes und der übrigen Siedlungsentwicklung im ländlichen Raum braucht es deshalb eine präzise Bestandesaufnahme.

An vorderster Stelle steht dabei die Inventarisierung der bestehenden lebensfähigen Landwirtschaftsbetriebe im Baugebiet.

Aus dem Richtplan sollen aber auch die vielseitigen Anforderungen an das Kulturland sichtbar werden.

Der Richtplan muss deshalb auch eine Art Konfliktkarte enthalten, in der die verschiedenen Eignungen, Nutzungen und Ansprüche an den ländlichen Raum dargestellt werden.

Um hinsichtlich der Koordination mit dem Besiedlungskonzept geeignete Unterlagen zu erhalten, sollte der Richtplan durch verschiedene handliche und handhabbare Inventare über die ländliche Nutzungs- und Siedlungsstruktur ergänzt werden. Wir geben hier einige Anregungen in freier Form:

- Angaben über den „Durchlasswiderstand“ der landwirtschaftlichen Siedlungs- und Bewirtschaftungsstruktur für nichtlandwirtschaftliche Kulturlandbeanspruchung, wie z.B. Verkehrs- und Energieträger, nichtlandwirtschaftliche Siedlungsentwicklung etc. Agrarland soll beispielsweise vor nicht-landwirtschaftlicher Nutzung geschützt werden, wenn die Bodenqualität sehr hoch ist, wenn ein grösseres landwirtschaftliches Erschliessungssystem zerstört würde, wenn das Verhältnis der Betriebszahl zu vorhandenem Agrarland schon angespannt genug ist, etc.. Eine Addition solcher entsprechend bewerteter Tatbestände ergibt ein gewisses „Relief“, das für die Ausarbeitung z.B. der Verkehrs- und Energierichtplanung, wie auch für Entscheide bezüglich der Siedlungsentwicklung wertvolle Angaben liefert.
- Angaben über traditionelle Einzelhofgebiete: Parzellenstruktur, Pachtlandanteil, Erschliessungsverhältnisse, Gebäudezustand.

- Angaben über bäuerlich geprägte Dörfer oder Dorfteile. Bezeichnung von Dorfrandpartien, in denen der räumliche Zusammenhang Wirtschaftsgebäude – Bewirtschaftungsland erhalten bleiben soll.
- Bezeichnung von Dorfteilen, die keine Landwirtschaftsbetriebe enthalten. Dabei ist auch auf den Fluren festzuhalten, ob der Strukturwandel mittels Aussiedlungen bewältigt wurde oder ob solche Betriebe fehlen.

Ein solches Inventar dient der Beurteilung der landwirtschaftlichen Standorte. Gemäss Art. 15 des Raumplanungsgesetzes des Bundes umfassen Bauzonen u.a. Land, das innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird. Für Landwirtschaftsbetriebe in der Bauzone stellen sich daraus wichtige Existenzfragen. So wäre es beispielsweise vorteilhaft, wenn hier ein zweckmässiges Inventar der für die Landbewirtschaftung wichtigen Flächen, die wirtschaftlichen Konsequenzen derartiger Forderungen aufzeigen helfen könnte. Damit könnte bereits jetzt schon eine geeignete Strategie zur Lösung dieses sich immer klarer abzeichnenden Konfliktes innerhalb des Siedlungsgebietes entwickelt werden.

Die Landwirtschaftsbetriebe in Dorf- oder Dorfrandlage erleben oft, dass sie durch die Bauentwicklung von ihrem Wirtschaftsland abgeschnitten werden. Um beispielsweise einen Betrieb in Dorflage zu erhalten, hat der Landwirt etwa die Möglichkeit, entsprechende und in seinem Eigentum stehende Flächen freiwillig der Freihaltezone zuteilen zu lassen. Doch welcher Landwirt verzichtet freiwillig auf Bauland, wenn sein Betrieb ungenügende Arrondierungs- und Erschliessungsverhältnisse aufweist, die den Zusammenhang des Betriebsstandortes mit dem Bewirtschaftungsland nicht befriedigend sichern können und damit auch die Zukunft des Betriebes in Frage stellen.

Andererseits müssen die Erschliessungskosten auf eine bauliche Nutzung umgewälzt werden können, wenn aus Gründen der Erschliessungsökonomie und der Überbauungspflicht der Bauzonen dichte Erschliessungswerke erzwungen werden. Die Landwirtschaft kann so aus dem angestammten Bauerndorf verdrängt

werden. Solche Konflikte können vermieden werden, wenn die konkrete Vielgestaltigkeit der ländlichen Siedlungsweise schon auf der Richtplanebene des Kantons und der Gemeinde sichtbar und verständlich dargestellt wird.

Im strukturellen Teil der Richtplanung hat man, analog etwa zur Anwendung der Natur- und Heimatschutzinventare, ein methodisch praktisches Mittel, den generellen Charakter, den die Richtplanung bisher hatte, mit detaillierteren Sachverhalten über die genannten komplexen Probleme zu flankieren und bei der Detailbearbeitung in der Nutzungsplanung abzurufen. Der Richtplan hat so auch einen prägenden Einfluss zugunsten einer realistischen und fachlich korrekten ländlichen Planung. Der Richtplan ist gleichsam das „Weberschiffchen“ zwischen den kantonalen, regionalen und kommunalen Planungsebenen. Auf dieser Ebene soll die Koordination zwischen der landwirtschaftlichen Betriebs- und Standortplanung und der nicht-landwirtschaftlichen Bauentwicklung vorgenommen werden. Nur wer klar formulierte Argumente in die Richtplanung einbringt, wird die Entwicklung mitbeeinflussen können.

Die ländlichen Gemeinden und vor allem die Landwirtschaft sind deshalb aufgerufen, an der Ausarbeitung der kantonalen Richtplanung, wie sie vom neuen RPG verlangt wird, mitzuarbeiten.

### **Koordination zwischen der landwirtschaftlichen Betriebs- und Standortplanung und der nichtlandwirtschaftlichen Bauentwicklung**

Die aufgearbeiteten Strukturen und Entwicklungsziele der Landwirtschaft werden in einer weiteren Stufe der Richtplanung den Zielen der nichtlandwirtschaftlichen Siedlungsentwicklung gegenübergestellt.

Auf der einen Seite wird die Siedlungsentwicklung räumlich geordnet, andererseits ist auch die Landwirtschaft flächengebunden und hat ihre eigene räumliche

Ordnung ihrer Produktionsgrundlagen wie Gebäude, Erschliessungswege und Bewirtschaftungsland.

Was liegt nun näher, als diese beiden räumlichen Ordnungsprinzipien in der Planung näher zu koordinieren und so auszurichten, dass sie organisch ineinander greifen.

Das Planungs- und Baugesetz und das neue Landwirtschaftsgesetz des Kantons Zürich bilden hier die beiden Grundpfeiler.

Hierbei kann der oft geäusserte Widerspruch zwischen Bautätigkeit und Landwirtschaftsland entschärft werden. Denn nach unserer Auffassung ist die Frage „Landwirtschaft oder bauliche Entwicklung“ falsch gestellt. Wird die nicht-landwirtschaftliche Bauentwicklung in noch nicht überbauten Gebieten rigoros blockiert, so ist damit weder etwas für die Erhaltung der Landwirtschaftsbetriebe im Siedlungsgebiet erreicht, noch ist der übrigen raumbeanspruchenden Wirtschaftsentwicklung Rechnung getragen. Die unglückliche Zuspitzung dieser Fragestellung ist die logische Folge einer pauschalen Betrachtungsweise, die nicht zur Kenntnis nimmt, dass erschlossenes Agrarland (an für die Erhaltung des Betriebsstandortes unwichtiger Lage) und Hofland von Landwirtschaftsbetrieben im Siedlungsgebiet zwei verschiedene Dinge sind.

Die Erhaltung des Landwirtschaftsbetriebes im Siedlungsgebiet setzt voraus, dass das wichtige Hofland, der Zugang zur offenen Flur und der Gebäudestandort im Besonderen bezüglich der zulässigen Nutzung und bezüglich der im Siedlungsgebiet üblicherweise fälligen Erschliessungsbeiträge gesondert behandelt werden.

Erschlossenes Agrarland in Hofnähe, das betrieblich nicht von überragender Bedeutung ist, soll der nicht-landwirtschaftlichen Bauentwicklung zugeführt werden, was durch entsprechende Pflicht zu Erschliessungsbeiträgen garantiert wird. Hofland und Wirtschaftszentrum im Baugebiet ist jedoch wie der Betrieb auf der offenen Flur zu behandeln.

Erschliessungsbeiträge im Perimetersystem für den Gebäudestandort im Baugebiet in der Grössenordnung von 30 bis 50 Aren führen zu untragbaren Belastungen für den Landwirt.

Und gerade hier sieht der Entwurf zum neuen Beitragsgesetz des Kantons Zürich vom Herbst 1979 keine Sonderbehandlung von Landwirtschaftsbetrieben vor. Denn Erschliessungs-Beiträge können erst ab einer Fläche von 50 Aren gestundet werden. Das heisst, dass nur für grössere zusammenhängende landwirtschaftlich genutzte Flächen im Baugebiet Erschliessungsbeiträge gestundet werden können. Diese hier wieder zu Tage getretene und strikt abzulehnende Restflächendenken wirkt sich in verschiedenen Richtungen kontraproduktiv aus. Zum einen wird der Landwirt keine überbaubaren Parzellen, die für die Bewirtschaftung nicht von wesentlicher Bedeutung sind, freigeben und der Bauentwicklung überlassen, damit er nicht unter die Limite von 50 Aren fällt. Zum anderen kann der Landwirt grosse erschlossene Flächen, die für die Bewirtschaftung im Baugebiet nicht von Bedeutung sind für mindestens 15 Jahre zinslos horten. Durch diesen doppelten Schaden gebrannt wird das Gemeinwesen in der Folge wieder vermehrt auf „gerechte“ Erschliessungsbeiträge achten müssen, und mindestens für die Hofparzelle jedes Landwirten in der Bauzone Erschliessungsbeiträge für ca. 30 Aren verlangen wollen. Damit werden wiederum Bauern, die kein Bauland in der Bauzone zu verkaufen haben ausser ihr eigenes lebenswichtiges Hofland sehr hart getroffen.

Um aus diesem Teufelskreis herauszukommen, ist deshalb eine detaillierte Analyse der konkreten Verhältnisse unumgänglich.

Die Grenzziehung Baugebiet – Landwirtschaftsgebiet auf kommunaler Ebene muss grundsätzlich von zwei vorgegebenen Tatbeständen her entwickelt werden und zwar von aussen nach innen, das heisst von den landwirtschaftlichen Fluren her gegen das Dorf, und zweitens vom Dorfkern nach aussen.

### *Vom Dorfkern nach aussen*

Im überbauten Dorfgebiet ist abzuklären, wo sich die landwirtschaftlichen Betriebe befinden. Sind sie jetzt schon in einer eingeschlossenen Lage, oder ist ihr Standort langfristig günstig gelegen? Daneben sind die nicht-landwirtschaftlichen Teile des Dorfes bezüglich ihrer Funktion zu bestimmen.

Das Ergebnis des Inventars zeigt auf, wo eine nicht-landwirtschaftliche Bauentwicklung sinnvoll wäre; also, welche unüberbauten und somit noch landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen ohne Schaden für die Siedlungsordnung und die bestehenden Dorfbetriebe einer Überbauung zugeführt werden können. Das Inventar zeigt ebenfalls, wo der Standort landwirtschaftlicher Betriebe im Dorf unbefriedigend ist; welche landwirtschaftlichen Betriebe langfristig in gut arrondierter Dorfrandlage erhalten werden können. Bevor man hier mit der Dorfplanung weiter ins Detail geht, sind die Verhältnisse auch von der landwirtschaftlichen Flur her zu betrachten.

*Von aussen (landw. Fluren) nach innen (Dorfgebiet)*

Ausgangspunkt ist auch hier der kantonale Gesamtplan mit dem bezeichneten nicht erschlossenen Landwirtschaftsgebiet. Diese Flächen werden durch die nachfolgende kantonale Landwirtschaftszone klar der nicht-landwirtschaftlichen Bauentwicklung entzogen. Von dieser tragfähigen Basis her nähert man sich nun dem Dorf und bewertet die noch nicht überbauten landwirtschaftlichen Flächen in Bezug auf den Standort der landwirtschaftlichen Betriebe im Dorf und in Dorfrandlage.

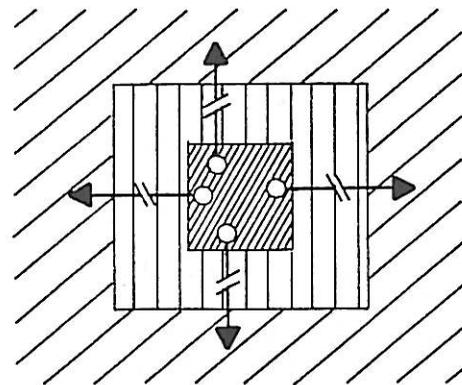
Auf welche Flächen könnte die Landwirtschaft zugunsten der nicht-landwirtschaftlichen Dorfentwicklung verzichten?

Welche Flächen müssen der Landwirtschaft in absehbarer Zukunft erhalten bleiben?

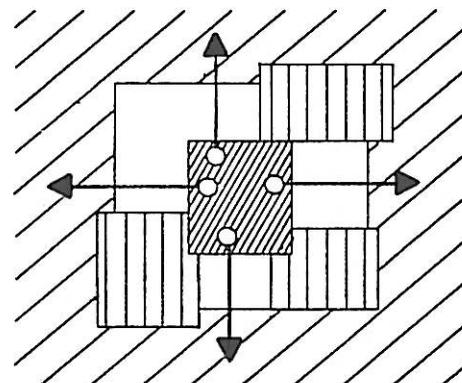
Diese beiden Betrachtungsweisen werden nun in einer Synthese, die etwa einem Entwicklungsleitbild des Dorfes entspricht, zur Deckung gebracht.

Der harte Kern bildet dabei das erläuterte Inventar, welches durch die aufgezeigte sachliche Differenzierung ein elegantes Mittel zur Beeinflussung der Siedlungsentwicklung abgibt.

Die nicht-landwirtschaftliche Dorfentwicklung soll also vor allem in einer Richtung verlaufen, in der der Zusammenhang Ökonomiegebäude – landwirtschaftliche Fluren möglichst nicht gestört wird. Andererseits sollen in Zukunft nicht dort landwirtschaftliche Gebäude neu erstellt werden, wo eine bauliche Weiterentwicklung des Dorfes erwünscht ist.



Die Landwirtschaftsbetriebe in der Kernzone werden durch die Bauentwicklung in Neubauzonen eingeschlossen. Die Beziehung Ökonomiegebäude – Bewirtschaftungsland wird zerschnitten.



Eine differenzierte Aufgliederung in Neubauzonen und Freihaltezonen sichert die Beziehung zwischen Ökonomiegebäude und Bewirtschaftungsland. Zudem ergibt sich daraus eine Gliederung der Dorfstruktur.

## Konkretisierung der Planung auf der Ebene der Grundeigentümer (Nutzungsplanung)

Die beschriebene Raumordnung hat grundsätzlich konzeptionellen Charakter. Sie bleibt oft auf abstrakter Ebene stehen und ist konkret nicht immer anwendbar.

Daran hat bisher auch die Grundeigentümergebundenheit der Zonenplanungen (vor dem PBG) nicht viel geändert. Denn was nützt eine auf einen realistischen Bedarf dimensionierte Bauzone, solange die Funktion der Bauzone mit den Interessen der Grundeigentümer nicht identisch ist. Dieses Dilemma hat hauptsächlich in der Diskussion um das 1. eidg. Raumplanungsgesetz und auch im Abstimmungskampf um das PBG Kräfte auf den „Plan“ gerufen, die in der rigorosen Beschränkung des Grundeigentums das Heil sehen wollten. Aufgrund einiger Übermarchungen im Wohnungsbau war für diese Leute geradezu jede Bautätigkeit eine Spekulation. Sie haben dabei übersehen, dass die Bautätigkeit des angestammten Eigentums ein nicht nur ökonomisch äusserst wichtiger und wertvoller Akt ist, der nicht in das Corsett massivster Eigentumsbeschränkungen gezwängt werden darf. Um diesem Dilemma zu entgehen, haben viele Gemeinden zu grosse Bauzonen erlassen, was den Planern den Vorwurf eingetragen hat, sie würden allzu locker mit Farbe und Pinsel umgehen.

Die Anpassung der Zonen an einen realistischen Bedarf setzt aber voraus, dass die Funktion der Bau- und übrigen Nutzungszonen mit den Interessen der Grundeigentümer identisch ist. Dies ist aber kaum je der Fall. Wir müssen uns also einerseits die funktionell angeordneten und dimensionierten Bauzonen vorstellen und andererseits die völlig zufällig und dispers über den Raum verteilten Grundeigentümerinteressen. Zwischen Grundeigentümerinteressen und Nutzungsplanung besteht weniger ein grundsätzlicher Gegensatz, sondern eher ein „statistischer“, nämlich, dass es unwahrscheinlich ist, dass ein bestimmter Grundeigentümer mit bestimmten individuellen Nutzungsinteressen sein Grundstück in der entsprechenden Nutzungszone hat. Diese Diskrepanz gilt es durch vermehrte Landumlegungen zu beseitigen.

Und damit wären wir beim wichtigsten Mittel zur Realisierung der Raumplanung angelangt.

## *Die Landumlegung: ein Hilfsmittel der Nutzungsplanung Koordination PBG – LG*

Die beiden bekanntesten Formen der Landumlegung sind die Baulandumlegung und die Güterzusammenlegung.

Bei der reinen Baulandumlegung geht es darum, für die Bebauung ungeeignete Grundstücksformen neu zu ordnen, und bei der Güterzusammenlegung wird versucht, Agrarland für eine effizientere Bewirtschaftung zu arrondieren und zu erschliessen.

Bisher konnte nur selten beobachtet werden, dass die Baulandumlegung im Dorfgebiet und die Güterzusammenlegung auf der offenen Flur gemeinsam angegangen wurden.

In vielen Fällen wurde sogar bei der Güterzusammenlegung das weitere Dorfgebiet bewusst von der Melioration ausgeschlossen.

Dies geschah teilweise aus Unkenntnis darüber, wie wichtig die Neuordnung der Agrarstrukturen auch innerhalb des Dorfes ist, aber es spiegelt sich darin auch die Sorge um das Zustandekommen des Meliorationswerkes.

Diese Immobilität und der damit verbundene Schaden für die Produktionsstruktur der Landwirtschaft und z.T. auch des Gewerbes und die Dorfentwicklung ganz allgemein beginnt man allmählich zu erkennen.

Die Landwirtschaftsbetriebe in Dorflage sehen je länger je mehr ein, dass sie durch die Bauentwicklung von ihrem Wirtschaftsland abgeschnitten werden könnten.

Eine reine Nutzungsbeschränkung nützt langfristig niemandem.

In dieser Situation ist unter Beachtung der Wertdifferenzen eine umfassende Neuordnung der Grundeigentumsstrukturen, und zwar sowohl der landwirtschaftlichen als auch nicht-landwirtschaftlichen, angezeigt. Der dazu notwendige Umlegungsperimeter umfasst das zusammenlegungsbedürftige Landwirtschaftsgebiet samt dem Dorfgebiet, soweit noch landwirtschaftliche und nicht-landwirtschaftliche Grundeigentümerinteressen entflochten werden müssen. Dabei kann sich

auch die Durchführung von Zweitzusammenlegungen als zweckmässig erweisen.

Im Idealfall werden dabei für die Landwirte die Flächen so arrondiert, dass die Gebäudestandorte in Dorflage direkt mit den arrondierten Fluren verbunden werden. Das nicht-landwirtschaftliche Grundeigentum wird – unter Wahrung der Eigentumsgarantie – dort angeordnet, wo kein Bezug landwirtschaftlicher Betriebsstandorte zum Agrarland mehr besteht und so durch eine weitere Bauentwicklung keine Agrarstrukturen in Form der Beziehung Betriebsstandort – Wirtschaftsland zerschnitten werden. Einem Zwangsverfahren, Baugrundstücke gegen Landwirtschaftsland zu tauschen, soll hier nicht das Wort geredet werden. Eleganter und ebenfalls wirkungsvoll sind die freiwilligen, bilateralen Tauschgeschäfte, denen dann allerdings aus Arrondierungs- und Erschliessungsgründen die Güterzusammenlegung, bzw. die Baulandumlegung wenn möglich im gleichen Verfahren folgen sollen.

Die Neuordnung der Grundeigentums- und Erschliessungsstrukturen muss dabei insoweit der zukünftigen Dorfentwicklung vorgreifen, d.h. auch diese vorausplanen, als jede Bauinvestition, sei sie nun landwirtschaftlich oder nicht-landwirtschaftlich, eine langfristige Massnahme darstellt.

Begangene Fehler oder Unterlassungen sind nicht nur für die einzelnen Grundeigentümer ein wirtschaftlicher Verlust, sie sind auch für die gesamte Dorfentwicklung eine unnötige Belastung, die sich in einer Schwächung der Wirtschaftskraft des ländlichen Raumes niederschlägt.

Bei diesem Vorgehen wird kein Neuland beschritten. Die Grundzusammenlegung, wie in Österreich benannt, oder die Flurbereinigung, wie sie in der Bundesrepublik Deutschland bezeichnet wird, gehen schon längst über reine agrarstrukturelle Zielsetzungen hinaus und sind dort als hervorragendes Instrument der Raumordnungspolitik anerkannt.

Ob man die Dinge von der landwirtschaftlichen Seite her anpackt oder von der Dorfplanung ausgeht – auf beiden Wegen gelangt man zum selben Schluss, dass im ländlichen Raum Landwirtschaftsflächen und Dorfgebiet gleichzeitig auf der Ebene des Grundeigentums neu geordnet werden müssen.

Tut man dies nicht und wird die nicht-landwirtschaftliche Bauentwicklung unverhältnismässig blockiert, so findet sich der Landwirtschaftsbetrieb im Siedlungsgebiet mit Erschliessungsbeiträgen und sonstigen Produktionsbehinderung konfrontiert, die die Mobilisierung des Baulandmarktes bewirken sollten.

Bezeichnenderweise trifft es dann gerade die bäuerliche Substanz in den Dörfern wirtschaftlich am stärksten, so dass man sagen kann, dass die Landwirtschaft weniger durch den Kulturlandverlust, sondern durch das ungeordnete Siedlungswachstum bedroht wird. Hier liegt die Erklärung der einleitend geäusserten These, dass nicht nur das Preisproblem die Landwirtschaft belastet, sondern das interne in der Siedlungsentwicklung begründete Reibungsverluste unsere Landwirtschaft in erheblichem Masse bedrohen.

#### *Freihaltezone zur Sicherung der Entflechtung Landwirtschaft – Nichtlandwirtschaft*

Die gesetzliche Grundlage für die Entflechtungsumlegung von der Landwirtschaft her ergibt sich für den Kanton Zürich aus § 76 des neuen Landwirtschaftsgesetzes, worin Güterzusammenlegungen, also „eine Neuordnung der Grundeigentumsverhältnisse zur Verbesserung der Bewirtschaftung in Verbindung mit anderen Gründen, wie solchen der Raumplanung“ vorgesehen sind.

Hinzugekommen ist nun Art. 20 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes, wo vorgesehen ist, dass die Landumlegung von Amtes wegen angeordnet werden kann. Es geht dabei weniger um die Möglichkeit einen Zwang ausüben zu können, als um die Tatsache, dass die Landumlegung als unerlässlichem Hilfsmittel der raumordnenden Tätigkeit anerkannt ist.

Durch diese Neuordnung können Dorfteile der Landwirtschaft langfristig erhalten bleiben. Durch eine Landumlegung muss die Beziehung zwischen dem bestehenden Ökonomiegebäude und dem Wirtschaftsland hergestellt werden. Somit erhalten auch die entsprechenden Landwirtschaftsbetriebe einen klareren Blick in die Zukunft.

Bäuerlich geprägte Dorfteile und in der Folge die damit verbundenen Investitionen in die einzelnen Landwirtschaftsbetriebe können nun durch eine Freihalte-

zone (§ 61 ff-PBG) innerhalb des Siedlungsgebietes vor einer weiteren nicht-landwirtschaftlichen Bauentwicklung geschützt werden.

Dies erlaubt nicht nur dem Landwirt, seine Investitionen langfristig zu planen, sondern auch die staatlichen Gelder, die für Strukturverbesserungen in der Landwirtschaft ausgegeben werden, sind dadurch langfristig sicherer und nutzbringender angelegt.

Zum Schutz der mit öffentlichen Geldern erstellten Verbesserungswerke wäre es auch denkbar, dass die Kantone jene Agrarflächen im engeren Siedlungsgebiet, die durch Umlegungen etc. den bewirtschaftenden Betrieben zugeteilt werden können, ebenfalls mit einer kantonalen Landwirtschaftszone sichern.

Solche Lösungen zeigen deutlich, dass Raumordnung das Ergebnis eines qualitativen, differenzierten Annäherungs- und Koordinationsprozesses darstellt.

Die Bereinigung des Konfliktes Bauzone – Landwirtschaftszone soll über die beschriebene Landumlegung geschehen, wobei die Ausscheidung der Freihaltezone als abschliessende und sichernde Massnahme zu betrachten ist.

Art. 18 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes erteilt den Kantonen die Kompetenz neben Bauzonen, Landwirtschaftszonen und Schutzzone weitere Zonen zu erlassen. Wir sind der Auffassung, dass die klare Grenzziehung zwischen der Bauzone und der Landwirtschaft nicht durch verschiedene Zwischenzonen verunklärt werden soll. Sie sind auch kaum im Stande, die gezeigte notwendige Neuordnung der Strukturen zu bewerkstelligen.

### *Reservezone – eine Interimslösung*

Die Festsetzung einer Reservezone nach zürcherischem Recht (§ 65 PBG) erscheint lediglich in zwei Fällen als zweckmässig:

Erstens in Dorfteilen, wo in absehbarer Zeit, d.h. bevor die übergeordnete Planung in ihren Grundzügen zu revidieren ist, das Auslaufen landwirtschaftlicher Betriebe noch eintreten wird.

Eine Aufteilung in Freihaltezone und Bauzone soll erst dann erfolgen, wenn auch hier eine klare Entwicklungsordnung herbeigeführt worden ist.

Zweitens sollen dort Reservezonen ausgeschieden werden, wo eine zukünftige Bauentwicklung zwar vorgesehen ist, die Gemeinde aber mangels Bedarf in Anlehnung an § 47 PBG auf eine Bauzone verzichtet.

Grundsätzlich kann eine Reservezone die Landwirtschaftszone nicht ersetzen. Sie soll vielmehr durch eine Neuordnung der Strukturen aufgeteilt werden, einerseits in Freihaltezonen oder kantonale Landwirtschaftszone und andererseits in Bauzonen.

### *Bäuerliche Weiler*

Wie die ländlichen Dörfer, so sind auch die Weiler einem gewissen Wandel der Landwirtschaft unterworfen. Es gibt Weiler und Aussenwachen, die im ursprünglichen Sinne nur aus einer Gruppe von Landwirtschaftsbetrieben bestehen.

In voralpinen Siedlungsgebieten finden wir zudem Weiler, die zusätzlich für ein bestimmtes Einzugsgebiet eine gewisse Stützpunktfunktion haben, d.h. sie enthalten einen Laden, eine Reparaturwerkstätte, eine Käserei und wenige nicht-landwirtschaftliche Wohngebäude.

Von dieser Fächerung unabhängig gibt es Weiler, die im Laufe der Zeit einem gewissen Nutzungswandel unterliegen. So sind ehemals bäuerliche Weiler mit nur noch einem tätigen Landwirt keine Seltenheit, wobei die übrigen Bauten von Nichtlandwirten genutzt werden.

Will die Gemeinde einen rein bäuerlichen Weiler der Landwirtschaft erhalten, so teilt sie ihn im kommunalen Gesamtplan dem Landwirtschaftsgebiet zu. In der Nutzungsplanung wird keine Bauzone ausgeschieden. Der Kanton wird anschliessend an die kommunale Nutzungsplanung den Weiler der kantonalen Landwirtschaftszone zuteilen. Die Gemeinde kann im Bericht zum kommunalen Gesamtplan erwähnen, wann und in welcher Stufung sie später einen solchen Weiler einzuzonen gedenkt. Aus Gründen der Erhaltung der Landwirtschaft wird der Strukturwandel massgebend sein. Bei einer späteren allfälligen Umzonung von der kantonalen Landwirtschaftszone in eine kommunale Bauzone kann eine zweckmässige Zonenart gewählt werden, die aber in der Ausdehnung auf die bestehende Baugruppe begrenzt bleibt. Wird

im Bericht zum kommunalen Gesamtplan oder im Inventar der Schutzobjekte die Schutzwürdigkeit der Weiler erwähnt, so hat dies die Folge, dass im Falle einer Einzonung eine Schutzzone, also z.B. eine Kernzone ausgeschieden werden muss. Je nach den Zonenbestimmungen sind Neubauten denkbar – jedoch nur, um bestehende Lücken in der vorhandenen Überbauung zu füllen.

Wie erwähnt liegen nur bestimmte bäuerlich geprägte Weiler, in denen die Landwirtschaft erhalten werden soll, in der Landwirtschaftszone. Trotzdem besteht auch das Bedürfnis, dass Nutzungen mit einer gewissen Stützpunktfunktion wie Läden, Gaststätten, Reparaturwerkstätten etc. möglich sind. Eine Bauzone soll jedoch nicht eigens ausgeschieden werden. Die Lösung muss in der Richtung gefunden werden, dass der Begriff der Standortgebundenheit nicht nur direkt auf den Boden, als landwirtschaftliches Produktionsmittel und die Bodennutzung im engen Sinne bezogen werden sollte, sondern dass die Standortbedingtheit auch auf die Siedlungsstruktur und ihre Versorgungsbedürfnisse bezogen werden kann. Dementsprechend wäre für landwirtschaftlich genutzte Weiler eine spezielle Zone, in der der erweiterte Begriff der Standortgebundenheit zur Anwendung kommt, speziell auszuscheiden. Da die Standortgebundenheit ein Begriff ist, der überkommunalen Überlegungen entspringt, wäre diese spezielle Zone in Anlehnung an die Landwirtschaftszone als kantonale Zone zu handhaben.

## Zusammenfassung

### *1. Trennung Baugebiet – Landwirtschaftsgebiet*

Da alle unsere ländlichen Dörfer früher nahezu reine Bauerndörfer waren, gehört der Landwirtschaftsbetrieb auch heute noch zur prägenden Bausubstanz solcher Dörfer. Dabei besteht die Tendenz, dass die Betriebe in Dorfrandlage sich besser entwickeln können als die im Dorfinneren eingeschlossenen Betriebe. Dies ist jedoch nur eine generelle Beobachtung. In Ackerbaugebieten ist dieser Zusammenhang weit weniger augenfällig als in Gebieten mit ausgeprägter Milchwirtschaft – die langfristigen Auswirkungen sind jedoch ähnlich.

Betrachtet man die im kantonalen und in den regionalen Gesamtplänen des Kt. Zürich vorgegebene Trennung zwischen Baugebiet und Landwirtschaftsgebiet und den dabei ausgeschiedenen Anordnungsspielraum, so haben wir in der Ortsplanung nur selten Gelegenheit, das Baugebiet an den bestehenden Dorfrand so zurückzuziehen, dass die Landwirtschaftsbetriebe nicht durch eine Bauzone oder Reservezone letztlich vom Bewirtschaftungsland abgeschnitten werden.

Nur beschränkt kann mit der nicht-landwirtschaftlichen Bauentwicklung auf nicht mehr bäuerlich geprägte Dorfteile ausgewichen werden, weil hier die Trennungslinie zwischen Baugebiet und Landwirtschaftsgebiet wiederum zu nahe am bestehenden Dorf vorbei führt, und im Entsprechung zum oben erwähnten Konflikt nicht verschoben bzw. erweitert werden kann.

Sicher muss in nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Dorfteilen das Baulandangebot noch besser ausgenützt werden.

Auf bäuerlich geprägte Dorfteile darf aber kein Bau- druck ausgeübt werden, der ebensogut und weit weniger schädlich woanders stattfinden könnte, ohne die Weiterexistenz der landwirtschaftlichen Betriebszentren zu gefährden.

Wir gelangen deshalb zum zweiten wichtigen Aspekt der Ortsplanung, nämlich zur Landumlegung.

## 2. Landumlegung

Die Zonenordnung ist der Parzellen- oder Grundeigentümerstruktur überlagert. Damit die Zonenordnung auch realisierbar wird, sollten durch Landumlegungen die Interessen der Grundeigentümer mit der Nutzungsordnung zur Deckung gebracht werden. Das kleine nicht-landwirtschaftliche Grundeigentum soll in die Bauzonen umgelegt werden, wogegen das landwirtschaftliche Grundeigentum zwischen Wirtschaftsgebäude und Landwirtschaftsgebiet als Verbindung und zum Schutze des bäuerlich geprägten Dorfteiles vor Störungen durch die übrige Siedlungsentwicklung angeordnet werden soll. Im Landwirtschaftsgebiet selbst können zugunsten einer rationelleren Bewirtschaftung Arrondierungsumlegungen auch im Sinne einer Zweitzusammenlegung vorgenommen und auf den Standort der Betriebe am Dorfrand oder im Baugebiet abgestimmt werden.

Am Dorfrand und im Bereich des Siedlungsgebietes soll die Umlegung die landwirtschaftlichen und nicht-landwirtschaftlichen Grundeigentümerinteressen entflechten helfen. Nebenbei kann durch Entflechtungsumlegungen auch der heute hohe Pachtlandanteil von über 40% gesenkt werden. Solchermassen für die Landwirte gebildete Flächen zwischen Wirtschaftsland und Wirtschaftsgebäude sollen einer Freihaltezone oder der kantonalen Landwirtschaftszone zugeteilt werden.

Lässt sich am Dorfrand kein befriedigendes Arrondierungsergebnis erzielen, wird eine Reservezone oder eine Bauzone mit einer möglichst späten Erschliessungsetappe nicht zu umgehen sein.

## 3. Die Stundung von Erschliessungsbeiträgen

Es gibt nun Fälle, wo der Landwirtschaftsbetrieb in der Bauzone eingeschlossen und auch im Erschliessungsplan liegt und dabei eine grössere unüberbaute Hoffläche zur Verfügung hat.

Eine Entflechtungsumlegung führt kaum zum Ziel. Ein solcher Betrieb kann seine Zukunft oft nur schwer beurteilen, und eine freiwillige Einzonung in eine Freihaltezone ist kaum zu erwarten.

Derartige Betriebe sollen im Kanton Zürich gemäss dem vorliegenden Entwurf zu einem neuen Beitragsgesetz die Möglichkeit erhalten, auf dem Teil ihres eingezonten Bodens, den sie für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung behalten wollen, die allfälligen Erschliessungs- und Mehrwertbeiträge stunden zu lassen.

Die Stundung muss aber zuerst, gemäss dem vorliegenden Gesetzesentwurf, über die Hürde der Gemeindeversammlung und hat demnach nur eine Chance, akzeptiert zu werden, wenn für den Bedarf genügend anderweitiges Bauland vorhanden ist.

In der Ortsplanung können die Flächen, innerhalb derer Erschliessungsbeiträge gestundet werden können, genau bezeichnet werden. Dabei eröffnet sich für die Bauenwicklung eine neue Möglichkeit:

Auf der Ebene der kommunalen Nutzungsplanung besteht die Pflicht, die Bauzone in Erschliessungsetappen zu unterteilen. Dabei ist im konkreten Falle da und dort noch ein Bauplatz realisierbar, ohne dass die Infrastrukturen der gesamten Etappe gebaut werden. Bäuerliche Grundeigentümer in der Bauzone können so landwirtschaftlich wichtige Teile ihrer Eigenparzelle in der Bauzone lassen und der Stundungsregelung unterstellen, wogegen unproblematische Teile als Bauparzellen abgetrennt und der Überbauung zugeführt werden können. Es wären dies etwa Parzellen, die schon erschlossen sind und einen zukünftigen Vollausbau der Erschliessungsetappe oder des Quartierplangebietes nicht erschweren. Sind in einem Quartierplangebiet mehrere Grundeigentümer – landwirtschaftliche und nicht-landwirtschaftliche – vertreten, so besteht selbstverständlich im Rahmen des Quartierplanes die Möglichkeit der Landumlegung. Dauert die Unterstellung unter die Stundungsregelung noch mehr als 10 Jahre, so wird auch im Quartierplan darauf geachtet, dass die unterstellten Grundstücke zweckmässig landwirtschaftlich bewirtschaftet werden können.

Die Stundung der Erschliessungsbeiträge hat dann gute Chancen, wenn es gelingt, hohe nichtgenutzte Erschliessungskosten, welche dann die Gemeinde inkl. Zinsen tragen müsste, zu verhindern. Sind diese Kosten für die Gemeinde zu hoch und fehlt genügend erhältliches Bauland, so wird die Gemeindeversammlung

kaum einer Stundungsmöglichkeit zustimmen. In solchen Fällen bleibt nur die Verlegung des Betriebes übrig. Hierzu bietet die Ortsplanung mit den weiteren genannten Planungsmitteln, vor allem die Nutzungsentflechtung, den günstigsten Zeitpunkt, der nicht verpasst werden sollte.

Jedenfalls darf von Seiten der Planung nicht so argumentiert werden, dass im Dorf eingeschlossene Betriebe im Prinzip ein Fremdkörper wären, die, begünstigt durch Baulandverkauf, über kurz oder lang sowieso auslaufen würden. Völlig untragbar wäre eine Praxis, die durch den Erschliessungszwang auf die im Baugebiet gelegenen wichtigen Hofflächen, das aus spekulativen Gründen knappe Baulandangebot auf dem Rücken der Landwirte steigern möchte. Der dadurch verursachte Schaden für die bäuerliche Substanz in den Baugebieten wäre nicht absehbar. Andererseits darf die auch in anderen Kantonen rechtlich vorhandene Stundungsmöglichkeit nicht dazu führen, dass die dringenden Probleme der Neuordnung der Grundeigentumsverhältnisse ungelöst und mit trügerischen Hoffnungen vor sich her geschoben werden.

Im Sinne der Erhaltung der Landwirtschaft darf die Stundung von Erschliessungsbeiträgen wie auch eine allfällige Reservezone nur als Notbehelf, nie aber als Ersatz für unterlassene Strukturverbesserungsmassnahmen angesehen werden.

### *Schlussbemerkung*

Es wird immer deutlicher, dass die auch in bäuerlichen Gemeinden anstehenden Entwicklungsprobleme nicht auf der Stufe der Einzelteile angegangen werden sollten, sondern dass gute und langfristig brauchbare Lösungen nur aus dem Gesamtzusammenhang entstehen. Wie bei der erprobten Güterzusammenlegung gilt, je mehr Grundeigentümer sich beteiligen, umso bessere Lösungen könnten angeboten werden.

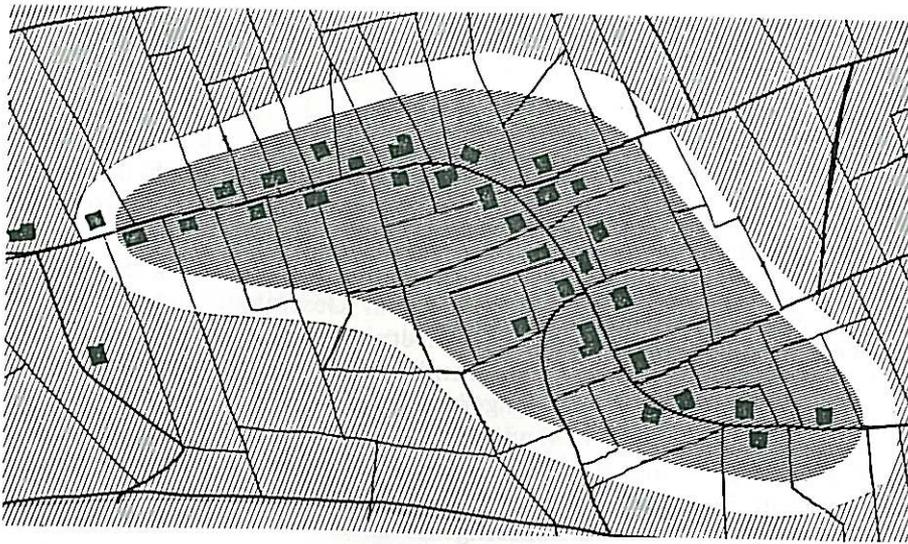
Diese Erkenntnis gilt auch für alle staatlichen Stellen und alle, die in irgend einer Weise den planerischen und politischen Koordinationsprozess beeinflussen. Je eher eine allseitige Bereitschaft besteht, Raumordnung als einen offenen Koordinationsprozess und nicht als Dominium bestimmter Instanzen anzusehen, umso eher wächst die Chance, unsere materiellen Produktions- und Reproduktionsgrundlagen doch noch nach der Vernunft der gesamten Gesellschaft ordnen zu können.

Raumordnung ist demgemäss immer weniger eigentumsbeschränkende Verfügung, sondern sie ist immer mehr eine qualitative Leistung, die abschliessend für eine bestimmte Zeitdauer als verbindlich erklärt wird.

## KANTONALER SIEDLUNGSPLAN

### Schema

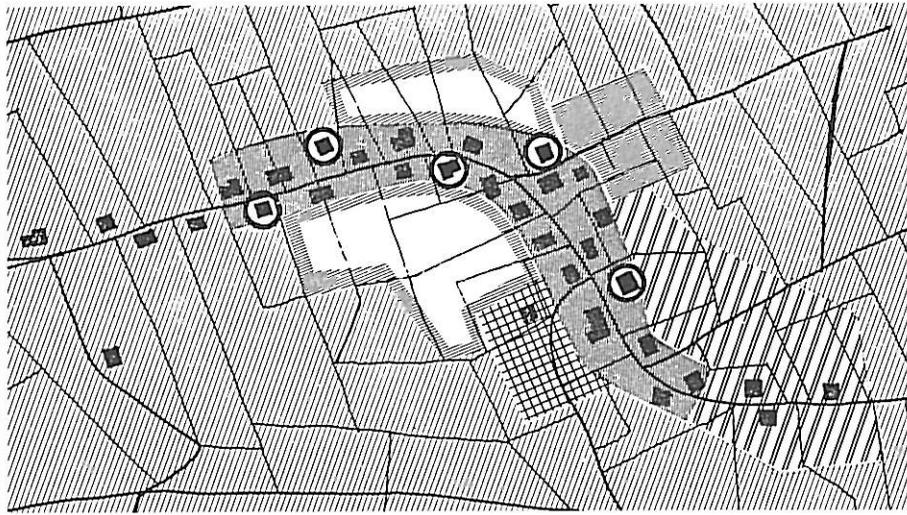
Diese Grafik zeigt schematisch ein bäuerliches Dorf, welches im Rahmen des kantonalen Gesamtplanes dem Siedlungsgebiet zugeteilt wurde.



## KOMMUNALER SIEDLUNGSPLAN

### Schema

Im Rahmen der kommunalen Gesamtplanung muss die Gemeinde das kantonale Siedlungsgebiet weiter aufgliedern und in verschiedene Nutzungen unterteilen. Hier stellt sich die Frage, ob auf kommunaler Richtplanebene das kantonale Siedlungsgebiet in Baugebiete und Freihaltegebiete sinnvoll gegliedert werden kann. Die vorliegende Grafik zeigt einen kommunalen Gesamtplan, der im Generellen stecken bleibt.



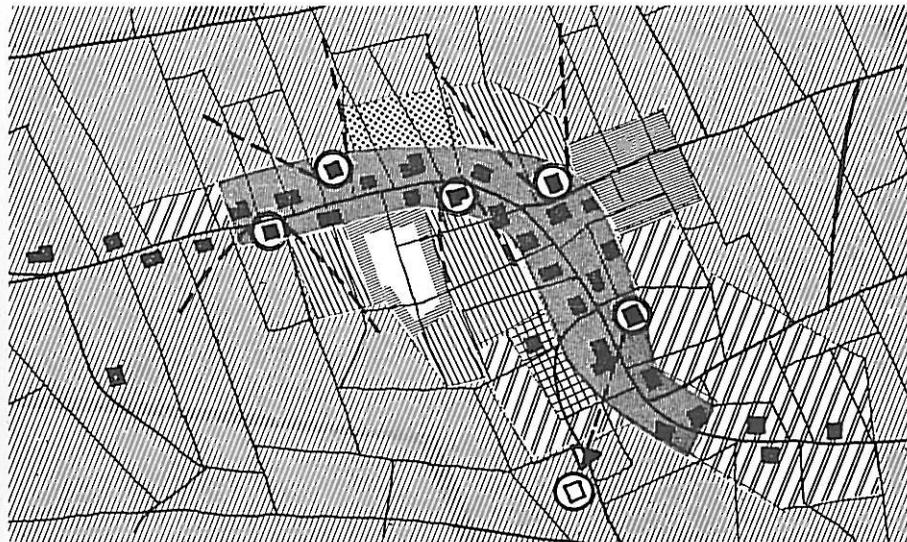
#### KOMMUNALE NUTZUNGSZONEN

-  Kernzone
-  Wohnzone
-  Wohnzone mit Gewerbeerleichterung
-  Wohnzone in empfindlichen Gebieten

-  Zone für öffentl. Bauten
-  Reservezone
-  Freihaltezone

#### KANTONALE NUTZUNGSZONEN

-  Landwirtschaftszone
-  Landwirtschaftsbetrieb



## KOMMUNALE NUTZUNGSZONEN (VARIANTE A)

### Schema

Diese Variante der Nutzungszonung ist charakterisiert durch ausgedehnte Reservezonen. Zweck der Reservezone ist es u.a., überall dort die Bautwicklung aufzuschieben, wo im Moment bestehende Landwirtschaftsbetriebe eingeschlossen würden.

Aufgeschoben ist nicht aufgehoben. Die vorliegende Variante zeigt auch deutlich, dass nur eine relativ kleine Bauzone der Gemeinde unmittelbar zur Verfügung steht. Sehr schnell wird diese kleine Wohnzone konsumiert sein, und es wird sich die Frage nach Neueinzonungen stellen. Unter diesem Damoklesschwert werden einige Landwirte notwendige Investitionen in ihren Betrieb unterlassen.

## KOMMUNALE NUTZUNGSZONEN (VARIANTE B)

### Schema

Diese Variante zeigt eine Nutzungsordnung, die gleichzeitig an verschiedenen Orten eine mässige bauliche Entwicklung erlaubt. Durch Landumlegungen wurde beispielsweise versucht, den Landwirtschaftsbetrieben Eigenland zu den bestehenden Betriebsstandorten zuzuteilen. Damit wird es möglich, grössere zusammenhängende Flächen, die für die Erhaltung der Landwirtschaftsbetriebe wesentlich sind, im Interesse der Landwirte der Freihaltezone zuzuteilen. Andererseits besteht zusätzlich der Vorteil, dass an verschiedenen Dorflagen Bauland angeboten werden kann, weil durch Landumlegung die landwirtschaftlichen und nicht-landwirtschaftlichen Interessen entflochten werden konnten.

Solche Entflechtungsmassnahmen müssen selbstverständlich mit der Erschliessungsplanung koordiniert werden, damit langfristig gesehen die Dorfstruktur sinnvoll weiterwächst.



# Landwirtschaftliches Bauen als Teil der Strukturverbesserung

seits ist Bauen im ländlichen Raum sehr beschränkt für serienmässiges industrielles Bauen geeignet.

## *Verknappung der öffentlichen Mittel und Förderungswürdigkeit*

Heute überlegt man sich vor dem Hintergrund der Finanzknappheit der öffentlichen Hand, nach welchen Kriterien der landwirtschaftliche Hochbau staatlich unterstützt werden soll. Dazu kommt, dass heute fast alle Betriebe förderungswürdig und wie jüngere Untersuchungen im voralpinen Gebiet belegen, auch eine breite Zahl von Betrieben baulich förderungsbedürftig sind. Die knappen finanziellen Mittel erzwingen deshalb eine neue Qualität der Förderungspolitik. Man erkennt dabei immer klarer, dass dann am billigsten gebaut wird, wenn die getätigten Investitionen nachhaltig sind.

## *Grenzen des Strukturwandels*

Die verschiedenen nicht direkt marktwirtschaftlichen Zielsetzungen, die die Landwirtschaft zu erfüllen hat, bewirken, dass der Strukturwandel in der Landwirtschaft an die Grenzen der Erhaltung der Kulturlandschaft, der Nahrungsmittelversorgung in Notzeiten, der Produktion qualitativ hochstehender Nahrung etc. anzustossen beginnt. Wenn man nun diese Grenzen wahrgenommen hat, kann man eigentlich wieder auf die heutige Situation zurückrechnen und sich überlegen, welche der vorhandenen Gebäude-, Erschliessungs- und Produktionsstrukturen und Produktionsrichtungen als geeignet für eine weitere Zukunft unterstützt werden können und welche Strukturen in welcher Richtung einer Modifikation bedürfen. Dabei spielt die regionale Unterschiedlichkeit der landwirtschaftlichen Besiedlungsstrukturen eine grosse Rolle. Ob das Giesskannenprinzip oder die Unterstützung weniger, dafür umso nachhaltigerer Einzelanierungen anzustreben ist, ist nicht mehr eine Prinzipienfrage, sondern der Entscheid leitet sich aus der jeweiligen regionalen Situation ab.

## *Einleitende Überlegungen*

Das Schlagwort vom billig Bauen kennt man auch in der Landwirtschaft zur Genüge. Die Erfahrung zeigt nun aber, dass billiger nur gebaut werden kann, wenn Abstriche am Bauprogramm gemacht werden können. Die Feststellung bezieht sich im Wesentlichen auf das landwirtschaftliche Bauen. Bauen für Mensch und Tier muss immer von gewissen nicht veränderbaren Randbedingungen ausgehen.

Macht man Abstriche am Bauprogramm oder an der Ausführung des Baues, geht immer auch ein Teil der wirtschaftlichen Substanz verloren. Ob man behelfsmässig für eine extensive Tierhaltung bauen will, hängt immer auch mit Fragen der Wirtschaftsführung, der Grösse des Betriebes und des notwendigen Einkommens zusammen.

Wenn sich also die „billigen Lösungen“ nicht durchgesetzt haben, spiegelt dies einerseits die intensive und qualitativ hochstehende Tierpflege wieder, ander-

Dieser nach unserer Auffassung sehr gesetzmässig verlaufende Wandel in der landwirtschaftlichen Strukturpolitik wird neuerdings oft auch als eine ökologisch orientierte Abkehr missdeutet. Es wird von ökologisch orientierten Organisationen der Versuch unternommen, die bisherige tatkräftige Förderung der Einzelbetriebe und der Erschliessungs- und Parzellarstruktur in der Güterzusammenlegung als einen „durch Wirtschaftlichkeitsanforderungen geprägten“ Irrtum zu bezeichnen. Es wird von den Verfechtern einer alternativen Agrarpolitik geltend gemacht, die staatliche Subventionierung der Landwirtschaft hätte den Strukturwandel beschleunigt – und fatalerweise wird gefolgert, wenn der Staat nicht eingegriffen hätte, wären heute mehr Landwirtschaftsbetriebe vorhanden und überdies hätten noch Steuergelder gespart werden können.

Diese neue ökonomische Romantik führt von der Aufgabe weg, eine national gesehen stabile und auch mengenmässig produktive Landwirtschaft zu erhalten. Die Auffassung, dass der Agrarimport zu Weltmarktpreisen billiger wäre, darf nicht durch die „Heckenmode“ verdeckt werden.

Unverständlich ist es doch, dass von ökologischer Seite gerade jene Strukturverbesserungsmassnahmen bekämpft werden, die hierzulande geholfen haben, den Familienbetrieb wirtschaftlich zu sichern. Erst wenn der Familienbetrieb wirtschaftlich zusammenbricht, gelangt die Grosswirtschaft im Agrarsektor eigentlich zum Durchbruch. Die Konzentration der Agrarproduktion auf die besten Böden und die Steigerung der Intensität der Produktion mit allen zur Verfügung stehenden technischen Mitteln würde dann erst zu industriellen Monokulturen in grossem und bei uns nie gekanntem Ausmasse führen. Dabei würde die von gewissen „Ökologen“ propagierte alternative Landwirtschaft für den ganzen nationalen Siedlungsraum nur sehr marginale und ökologisch unbedeutende Funktionen übernehmen können. Der Vormarsch des Agro-Business wäre damit niemals in Grenzen zu halten.

Die nachfolgenden Bemerkungen zum landwirtschaftlichen Bauen gehen davon aus, dass der Familienbe-

trieb als Hauptstütze der Agrarproduktion der Entwicklung zur agro-industriellen Grosswirtschaft vorzuziehen sind.

Diese Konzeption hat nicht zuletzt auch Konsequenzen für den landwirtschaftlichen Bau und seine Gestalt.

### *Trugschlüsse des billigen Bauens*

Die Rationalisierungsmöglichkeiten der industriellen Bauproduktion für das landwirtschaftliche Bauen sind unter Berücksichtigung der vorangehenden Feststellungen begrenzt. Da das Bauen besonders in der Landwirtschaft vorwiegend für Mensch oder Tier stattfindet, sind gewisse Anforderungen an den Bau nicht veränderbar. Dies beginnt eigentlich schon bei den bauphysikalischen Eigenschaften, die die Baumaterialien haben müssen. Sogenannte billige Baumaterialien sind durchwegs, von den bauphysikalischen Anforderungen her minderwertig.

Dieser Sachverhalt wirkt sich besonders deutlich beim Familienbetrieb aus, der auf eine intensive und qualitativ hochstehende Produktion ausgerichtet ist. Eine Extensivierung dieser Produktionsweise schlägt sehr oft direkt auf die Qualität und Menge des Produktes durch und senkt spürbar das Einkommen.

Versucht man andererseits die Fabrikation vor allem grösserer Bauelemente, die auf dem Bauplatz von wenigen Arbeitskräften schnell montiert werden können, in industriellen Produktionsstätten zu konzentrieren, so frisst der Transport zum Bauplatz zu oft die Rationalisierungsgewinne wieder auf.

Von der betriebswirtschaftlichen Seite her wird auch geltend gemacht, dass das landwirtschaftliche Bauen als Investitionsfalle wirkt. Die Bauern würden dann, um der Preiskostenschere zu entrinnen, automatisch zur Überproduktion getrieben. Es wird von dieser Seite die Abkehr von Spezialbauten empfohlen. Es soll ein sogenannter billiger Container- oder Hallenbau erstellt werden, der vom Landwirt anschliessend in Eigenleistung den verschiedenen durch Überproduktion gezeichneten Marktsituationen angepasst werden könnte. Die Idee hat auf den ersten Anhieb etwas Be-

stechendes; einer wirtschaftlichen Prüfung hält sie aber nicht stand. Die Überproduktion erfolgt ja nicht daraus, dass die Nachfragestruktur nach Agrarprodukten sich stark verändern würde, sondern lediglich, wie oben festgestellt, daraus, dass die Bauern aus Einkommensgründen zuviel produzieren müssen. Soll diese Situation gelöst werden, so kann nur bei der Reduktion der Produktionskosten angesetzt werden. Dies versucht der soeben erwähnte Vorschlag durch eine sehr einfache bauliche Hülle zu erreichen. Doch der landwirtschaftliche Bau ist nicht nur ein Wetterschutz sondern er besteht wesentlich auch aus technischen Inneneinrichtungen, die in das bauliche Konzept eingefasst werden müssen.

Die Vorstellung durch eine kurzfristige Änderung der Produktionsrichtung der Überproduktion in einzelnen Sektoren schnell ausweichen zu können, unterschätzt zum Ersten das Know-how, das bei bestimmten Zweigen über längere Zeit erworben werden muss und zum Zweiten wird die für die Senkung der Produktionskosten wichtige Auslastung der technischen Einrichtungen, die auch mit dem Bau eng zusammenhängen, vernachlässigt.

### *Förderung des Einzelbetriebes auf der Basis überbetrieblicher Konzepte.*

Durch regionale landwirtschaftliche Besiedlungskonzepte muss langfristig auf eine günstige Platzierung der Investitionen geachtet werden. Der Einzelbetrieb kann nicht mehr isoliert betrachtet werden.

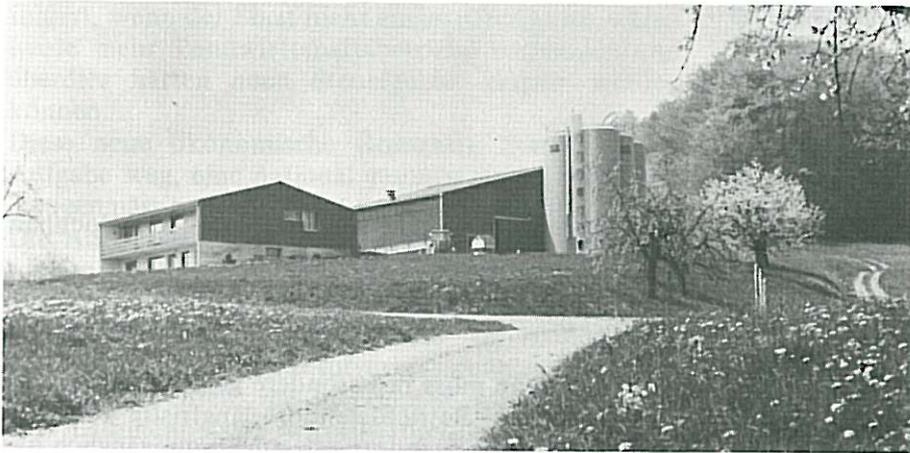
Die Aufgabe der Landwirtschaft, auch für die dauernde Besiedlung des ländlichen Raumes zu sorgen, zeigt wie stark die Landwirtschaft und damit eben der Einzelbetrieb mit dem übrigen Siedlungsgeschehen verknüpft ist. Es muss bei der Förderung einzelner Bauvorhaben geprüft werden, inwiefern die landwirtschaftliche Siedlungsstruktur sich für die heutigen modernen Produktionsverhältnisse eignet und wie diese vorhandenen Strukturen am wirtschaftlichsten gemäss den Zielen des 5. Landwirtschaftsberichtes saniert werden können.

Die bisherige Strukturpolitik, die vor allem die Sanierung des sich vergrössernden Einzelbetriebes als förderungswürdig und vordringlich betrachtet hat, wird nun abgelöst durch eine Koordination der landwirtschaftlichen Strukturverbesserung auf verschiedenen Ebenen. Dies begann tendenziell damit, nicht mehr Aussiedlungen um jeden Preis mit oder ohne Güterzusammenlegungen zu verlangen, sondern die Sanierung des schon Bestehenden in den Vordergrund zu stellen. Das Interesse, das die Sanierung gewonnen hat, zeigt, dass man die Weiterverwendung schon vorhandener Bau- und Erschliessungsstrukturen, in welcher Form auch immer, eingehend prüfen will.

### **Standortprobleme im landwirtschaftlichen Hochbau als Teil übergeordneter Konzepte**

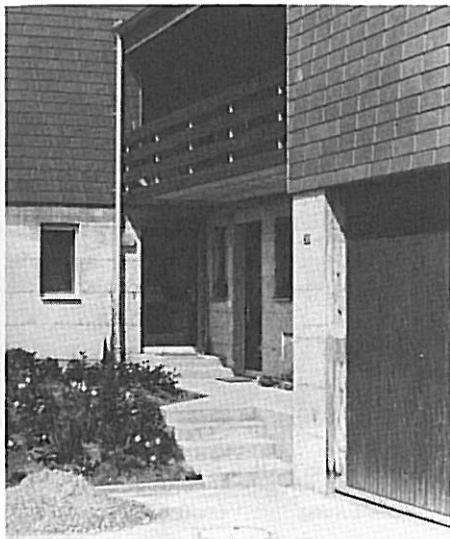
#### *Wechsel des Betriebsstandortes*

Auf Ortsebene muss insbesondere geprüft werden, ob der bestehende Betriebsstandort langfristig gesichert ist, oder ob eine Standortverlegung unumgänglich ist. Kann diese Standortverlegung individuell gelöst werden oder ist eine Güterzusammenlegung oder eine Zweitumlegung notwendig? Ist der Betrieb in Dorflage eingeschlossen oder zwischen arrondierten Nachbarbetrieben am Dorfrand eingeklemmt? Ist die Bauzone so gelegen, dass der Fortbestand des Landwirtschaftsbetriebes langfristig bedroht ist? Ist in absehbarer Zeit keine Güterzusammenlegung zu erwarten, so muss auf individueller Basis ein Standort gesucht werden. Solche Standorte dürfen spätere Umlegungswerke nicht behindern. Andererseits soll der alte Betriebsstandort für die nicht-landwirtschaftliche Dorfentwicklung zur Verfügung stehen oder den am Dorfrand zurückbleibenden Landwirtschaftsbetrieben eine Entwicklungsmöglichkeit bieten.

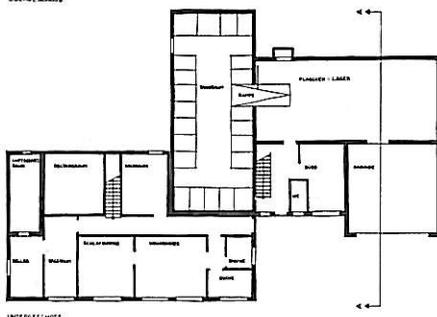
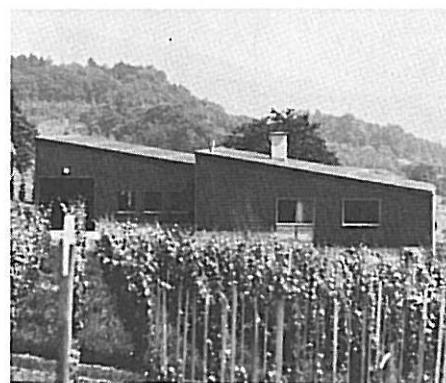
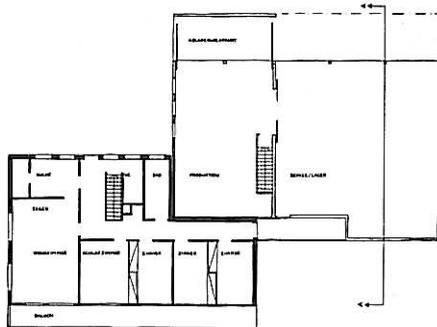
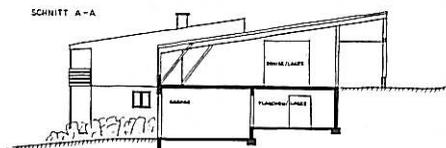


Die Neusiedlung Schmid in Gipf-Oberfrick (AG) ist als Rindermast- und Obstbaubetrieb konzipiert.

In geeigneter Lage des Fricktales fügt sich der Betrieb organisch in das vorhandene Einzelhofgebiet des Jura ein. In der *Güterzusammenlegung* wurde das Eigenland am jetzigen Betriebsstandort ausserhalb des Baugebietes arrondiert.

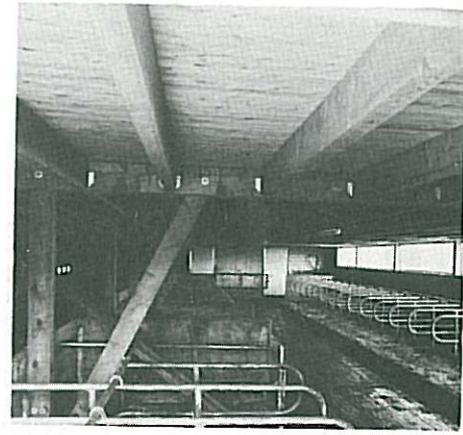


Hochstrasser, Auenstein (AG)  
Rebsiedlung



Die Rebsiedlung Hochstrasser in Auenstein (AG) wurde im Zusammenhang mit der Güterzusammenlegung erstellt. Auch hier erfolgte eine Produktionsumstellung ausschliesslich auf Reben- und Obstbau. Die Rebsiedlung blieb auch die einzige Aus siedlung als Folge der abgeschlossenen GZ.

Aufgrund der bevorzugten Wohnlage hat schon seit längerer Zeit eine Bauentwicklung stattgefunden, die die Zahl der Landwirte übermässig reduziert hat.



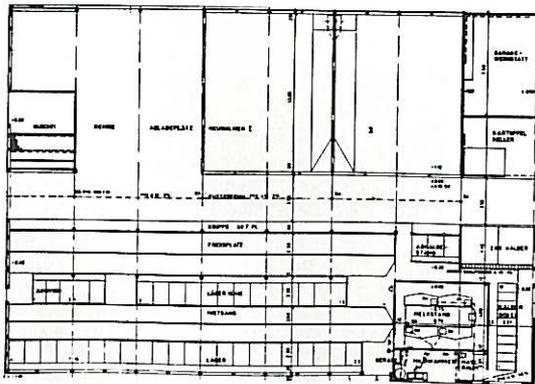
Wyss, Triengen (LU)  
Milchvieh-Boxenlaufstall  
Aussiedlung

Der Milchbetrieb Wyss in Triengen (LU) für 45,5 GVE blieb die einzige Aussiedlung im Rahmen der soeben abgeschlossenen Güterzusammenlegung. Dieser Betrieb war vordem in zentraler Dorflage völlig eingeschlossen. Die Aussiedlung ermöglichte eine gewisse Entlastung für die in Dorfrandlage verbliebenen Milchwirtschaftsbetriebe. Die Dorfrandbetriebe müssen überdies ihre Entwicklung mit der übrigen Siedlungsentwicklung aufmerksam koordinieren.

Der Milchviehbetrieb Hofstetter in Bissegg (TG) konnte seine alten Gebäude im Dorf nicht mehr rationell nutzen. Seine Nachbarn haben durch *Gebäudesanierung* ihren Standort und damit auch die Arrondierung des Eigenlandes beim Wirtschaftsgebäude gefestigt.

Der Betrieb Hofstetter dagegen hatte nur eine kleine Hauswiese, die kaum als Kälberweide reichte. Eine Sanierung des in verschiedenen Altbauten aufgeteilten Betriebes an diesem Standort kam nicht in

Frage. Eine *Verlegung des Betriebsgebäudes* für ca. 38 GVE an den Dorfrand mit besseren Weidemöglichkeiten für das Vieh war unumgänglich. Der Anbindestall wurde deckenlastig konzipiert. Das Wohngebäude bleibt bis zur Regelung der Nachfolge im Dorf bestehen. Die Altbauten dienen vorläufig als Remise sowie für Schweine- und Kälbermast. Ein Kostenvergleich (ohne Umgebungs- und Erschliessungsarbeiten) der beiden Milchviehbetriebe zeigt, dass bezüglich der



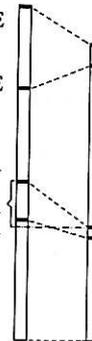
Gebäude- und  
Einrichtungskosten 11 500.-/GVE

(419 000.- : 48,3 GVE) 8 700.-/GVE

Betriebseinrichtungen  
incl. Jauchesilo 135 000.-

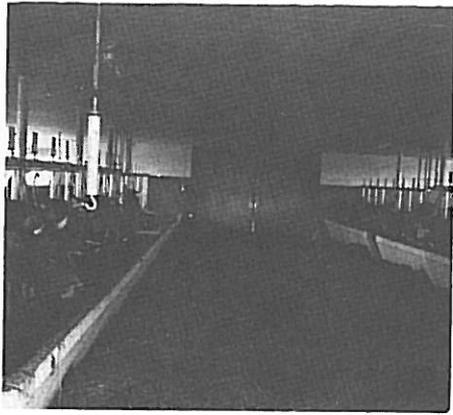
Gebäudekosten

△ 167 000.-  
419 000.-



10 200.-/GVE Gebäude- und  
Einrichtungskosten  
9 500.-/GVE (360 000.- : 38 GVE)

27 000.- Betriebseinrichtungen  
360 000.- Gebäudekosten



Hofstetter, Bissegg (TG)  
Milchvieh-Doppelstall  
Neubau am Dorfrand



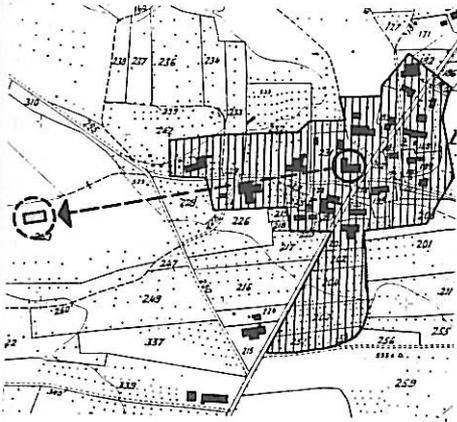
reinen Gebäudekosten der Boxenlaufstall etwas billiger zu stehen kam. Die absolute Kostendifferenz von Fr. 167 000.— besteht zu ca. Fr. 60 000.— im grösseren Gebäudevolumen des Boxenlaufstalles. Die restlichen Mehrkosten von Fr. 107 000.— resultieren aus den Betriebseinrichtungen für Melkstand, Faltenschieber, Rührwerk, Jauchesilo mit Pumpe und Krananlage. Zudem ist der Boxenlaufstall als Warmstall ausgeführt worden. Im selben Volumen ist neben Futterlagerung auch der

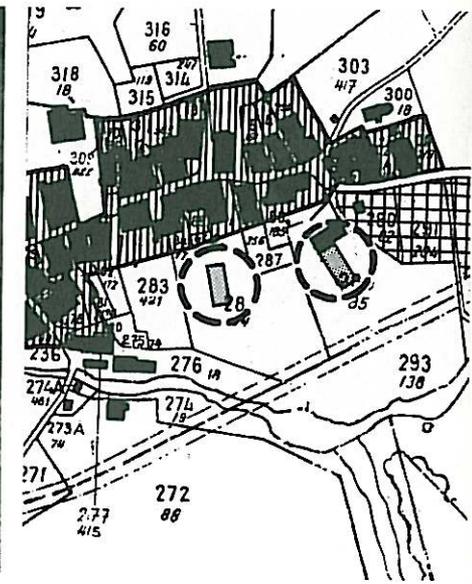
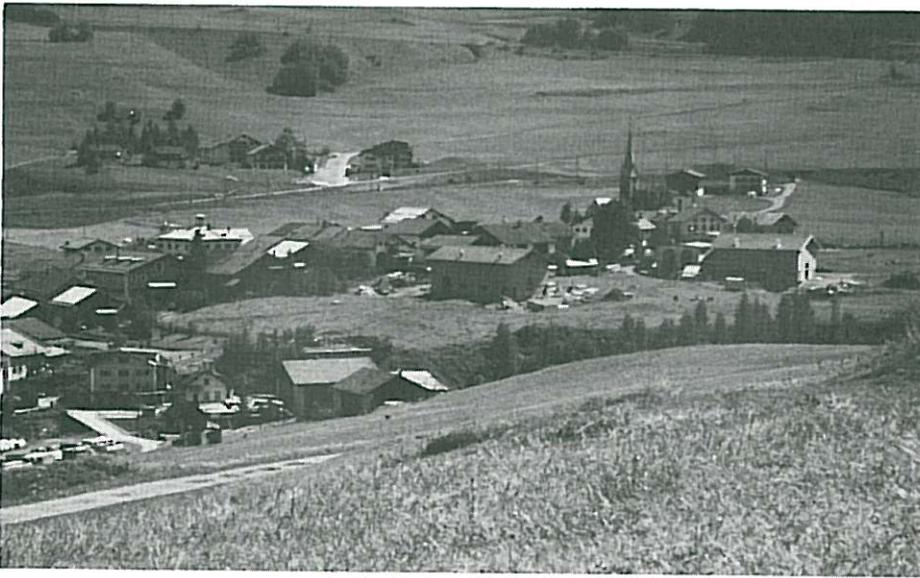
Remisenteil inbegriffen, wogegen dieser beim Anbindestall noch fehlt. Der Laufstall ist grundsätzlich für Kühe und tragende Rinder konzipiert. Wegen der Milchkontingentierung ist nun auch das Jungvieh im Laufstall untergebracht, das bei Erhöhung des Kontingentes in den Remisenteil verlegt werden kann.

Die vorhandene Nutzungsvariabilität zwischen Stall und Remise wie auch zwischen Futterlagerung und Remise gibt dem vorliegenden Konzept eine hohe Anpassungs-

fähigkeit im Laufe eines weiteren Wachstums des Betriebes.

Voraussetzung dazu ist aber ein vorhandenes Arbeitskräftepotential, das durch die vorliegende Innenmechanisierung freigesetzt wird.





Die soeben abgeschlossene Güterzusammenlegung in Bergün/Bravuogn ermöglichte es den Brüdern Gregori den elterlichen Betrieb in zwei Familienbetrieben weiterzuführen, da am Dorfrand genügend Eigenland arrondiert werden konnte.

Dieser Standort ausserhalb der Bauzone gewährleistet den Bezug zum Bergdorf weiterhin.

Gebr. Gregori, Bergün (GR)  
Milchvieh-Längsstall  
Neubau am Dorfrand

### *Neubau am alten Betriebsstandort*

Ist der bestehende Betriebsstandort auch in Zukunft geeignet, so muss untersucht werden, ob die bestehenden Gebäude sich zum Umbau eignen, oder ob ein Neubau angezeigt ist.

Ein Neubau ist meist für die technisch geprägten Nutzungen bestimmt, während die Altbauten ohne grosse Investitionen wie ein Container (oder Hallenstall) verschiedene nicht technisch ausgerichtete Aufbewahrungsnutzungen aufnehmen, die keine zusätzlichen baulichen Massnahmen verlangen.

Diese Konzeption ist gegenüber der Aussiedlung sehr wirtschaftlich: Wohnhaus und multifunktionale Altbauten für Maschinen und innere Aufstockung sind schon vorhanden.

Der Neubau kann sich nur auf die Nutzungen mit hoher Technisierungsdichte beschränken.

Altbauten haben aus historischen Gründen eine sehr geringe Technisierungsdichte.

Aufgrund dieser Situation kann man sagen, dass sich ein Altbau grundsätzlich mit weniger Aufwand in einen nutzungsflexiblen Allzweckraum verwandeln lässt, als in ein modernes Ökonomiegebäude mit hoher Technisierungsdichte.

Bei Wirtschaftsformen mit hoher Technisierungsdichte, wie die Tierhaltung, wird zuerst die optimale Betriebsform festgelegt. Die anfänglich rein organisatorisch definierte Betriebsform verdichtet sich im Entwurfsprozess zuerst zu einem rein technischen Aggregat. Die Form des Gebäudes ist schliesslich eine reine Folge der Funktion. Die moderne Technik verlangt deshalb aus ökonomischen Gründen stärker nach einem Neubau, denn ein technisches Aggregat lässt sich meist nur unter grossen Zerstörungen in einen Altbau hineinschieben. Der Umbau würde faktisch innen zum Neubau und aussen zur kosmetischen Übung.

Bei der Verwendung eines Altbaues ist deshalb ein



Roggensinger, Thalheim (ZH)  
Rindermastbetrieb  
Neubau am Dorfrand

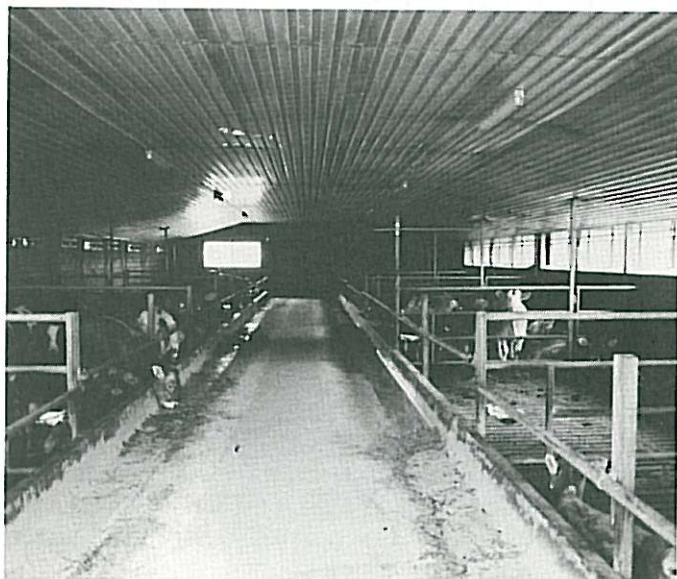


Der Betrieb Roggensinger, Thalheim, ein ehemaliger Ackerbau-Milchbetrieb stellte im Rahmen der notwendigen Gebäudera-tionalisierung auf Rindermast um. Der funktionell ausgerichtete Neubau mit erhöhtem Futtertisch, Mastboxen und zwei Fahrsilos wurde angrenzend an den Alt-

bau erstellt, der als Remise und teilweise noch als Futterlager weiterbesteht. Ohne jede weitere Investition werden auch im alten Kuhstall Kälber gehalten. Der Betriebsstandort ist am Rande des Bauern-dorfes langfristig günstig gelegen.

umgekehrtes Vorgehen angezeigt. Man beschränkt zum vorneherein die Aufwendungen und stellt anschliessend, im Rahmen der Betriebsplanung die Frage, welche Nutzungen das alte Gebäude übernehmen kann.

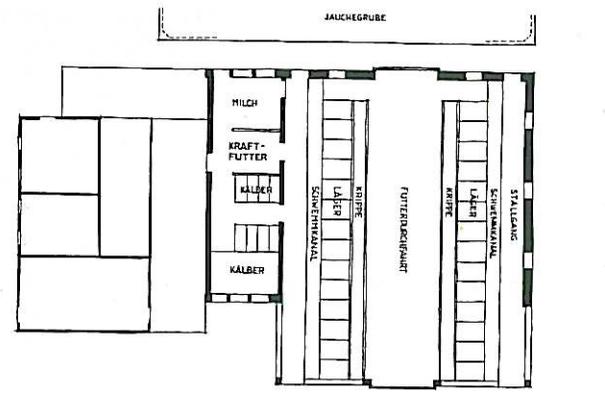
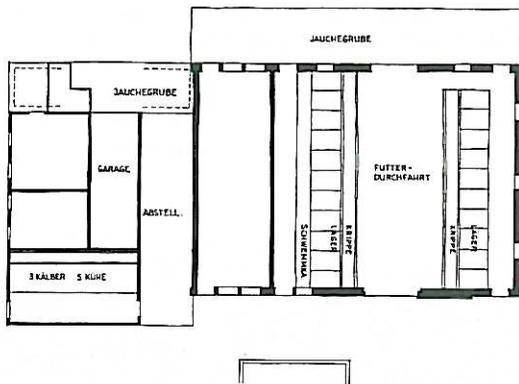
Hier fällt auf, dass der moderne Landwirtschaftsbetrieb nicht nur eine höhere Technisierungsdichte hat, sondern auch eine höhere technische Mobilität. Z.B. kann ein Heuablagegebläse Altbauten ohne Hochein-fahrten sehr rationell nutzen. Altbauten eignen sich auch, zur Unterbringung verschiedener Geräte, Appa-rate und Maschinen. Dazu kommen eher kurzfristige Produktionsprogramme je nach Saison und Markt-situation, die keine kostspieligen Einbauten verlangen. Je nach Marktlage hat der Bauer die Möglichkeit, mit Zuchtsauen, Geflügel etc. sein Einkommen aufzu-stocken. Können Altbauten mit diesen Nutzungen ausgelastet werden, so sind sie zu belassen.





Ziegler, Schönholzerswilen (TG)  
Umbau Milchviehstall

Bei näherem Hinschauen besteht der Umbau Ziegler in Schönholzerswilen (TG) praktisch nur im Anbau. Die bestehende Gebäudestruktur des Altbaues konnte ohne wesentliche Veränderung der konstruktiven Elemente weiterverwendet werden.



### Umbauten

Als letzte Stufe kommt ein Umbau in Betracht. Auch hier muss der Betriebsstandort überprüft werden. Umbauten sind dann sinnvoll, wenn sich Nutzungen mit hoher Technisierungsdichte ohne grosse bauliche Veränderung in den Altbau hineinschieben lassen. Die bestehende Raumhülle muss dabei weitgehend unverändert übernommen werden können.

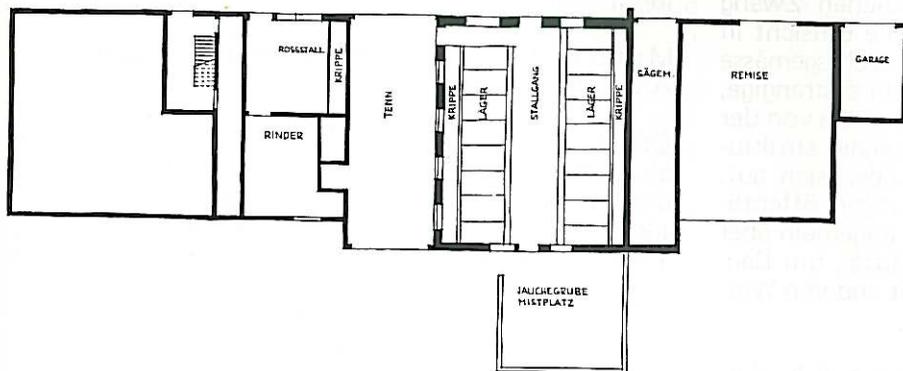
Umbauten sind aber auch dann eine mögliche Lösung, wenn aus Platzgründen eine Kombination Altbau – Neubau schlecht zu verwirklichen ist.

Die beiden Sanierungen umfassen neben dem Umbau des bestehenden Gebäudes auch einen Anbau. Damit wird ausser der Rationalisierung der Innenwirtschaft auch eine Aufstockung des Betriebes ermöglicht.

H. Bieri

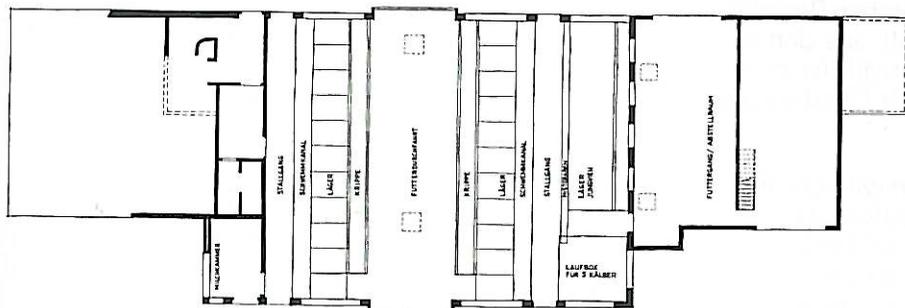


Bosshard, Hagenwil (TG), Umbau Milchviehstall



Der Umbau Bosshard in Hagenwil (TG) dagegen besteht in einer wesentlichen Veränderung des Altbaues. Wände und Decken wurden vollständig verändert. Dieser auch im Grundriss sichtbare Unterschied hat zu unterschiedlichen Baukosten geführt.

Die Umbaukosten für den Betrieb belaufen sich auf Fr. 6 350.-/GVE während der Betrieb Bosshard mit Fr. 10 000.-/GVE abgerechnet wurde.



# Hauptversammlung

Die 61. Hauptversammlung der SVIL fand am 13. September 1979 in Winterthur statt. 104 Mitglieder und Gäste, unter ihnen der Hauptreferent Herr a. Bundesrat Dr. h.c. E. Brugger, Herr Gemeindepräsident H. Wettstein und Herr Gemeinderat A.J. Büchi, Kyburg, hatten der Einladung Folge geleistet.

In der Präsidialadresse befasste sich Herr Dr. Hch. Wanner mit dem Wirrwarr gegensätzlicher Interessen und oft mehr emotionsgeladener als sachlich fundierter Meinungen, die unsere Generation kennzeichnet. Mit Gesamtkonzeptionen wird versucht, vom sektoriellen Denken wegzukommen und zu einer umfassenden Betrachtung vorzudringen. Oft ist dabei die rechtliche Lösung nur mit mehrfacher Verwässerung der ursprünglichen Zielsetzung erreichbar. Auf Grund solcher Erkenntnis verdient alles, was im Sinne der erstrebten Ziele freiwillig, ohne rechtlichen Zwang getan wird, besondere Anerkennung. Die Einsicht in die grossen Zusammenhänge und das einsichtsgemässe Handeln zu fördern, war zu allen Zeiten erstrangige, geistige Grundlage der SVIL. So erstreben die von der SVIL bearbeiteten Ortsplanungen optimale strukturelle Verbesserungen. Umliegungen drängen sich auf, um die landzerschneidenden Auswirkungen öffentlicher Bauvorhaben zu beseitigen. Ganz allgemein aber sind Landumlegungen das geeignete Mittel, um Bauland und Agrarland zu entflechten, mit anderen Worten um Raumplanung zu verwirklichen.

Der Wandel der Agrarstruktur bringt mit sich, dass der bäuerliche Anteil unseres Volkes stark zusammengeschmolzen ist; eine Entwicklung, die vielerorts noch weitergehen wird. Umso wichtiger wird die Aufgabe, auch die Bodenverbundenheit der städtischen Bevölkerung zu stärken. Welches Glück strahlt aus den gepflegten Familiengärten und welche Tragik ist es für die Betroffenen, wenn ihr Garten durch Überbauung vernichtet wird.

Eine kostbare Gesamtkonzeption haben wir von unseren Vorfahren übernehmen dürfen, laufen aber, bewusst Gefahr, sie zu missachten und schliesslich zu verlieren. Diese Konzeption ist der schweizerische Staatsgedanke, die Stufengliederung in Familie, Ge-

meinde, Kanton und Bund mit dem Grundsatz, die Aufgaben nach Möglichkeit auf unterer Stufe zu lösen.

Sämtliche statutarischen Geschäfte wurden gemäss den Anträgen des Vorstandes erledigt. Die Hauptversammlung nahm den Lagebericht des Direktors der Geschäftsstelle, Herr Dr. Hch. Grob zustimmend zur Kenntnis. Dabei wurde mit einiger Besorgnis darauf hingewiesen, dass die öffentliche Hand die Dienstleistungsunternehmen vermehrt durch die Ausführung von einschlägigen Arbeiten in eigener Regie konkurrenziert.

Dr. Heinrich Wanner würdigte die grossen Verdienste des zurücktretenden Vorstandsmitgliedes Prof. Th. Weidmann und äusserte gleichzeitig den Wunsch, das Präsidialamt abzutreten und aus dem Vorstand der SVIL auszuschcheiden. Einstimmig wurde neu Herr Prof. Dr. U. Flury in den Vorstand gewählt und die übrigen Vorstandsmitglieder, die Rechnungsrevisoren der SVIL wie auch der Hans Bernhard-Stiftung in ihren Ämtern bestätigt.

Martin Hürlimann verdankte **Dr. Heinrich Wanner** seine Arbeit für die SVIL.

Dr. Heinrich Wanner, geb. am 24.4.1913, kam 1943 als Sekretär an die SVIL, von wo der Regierungsrat des Kantons Zürich den jungen Dr. iur. 1947 als Sekretär in die Volkswirtschaftsdirektion berief. 1952 wurde Heinrich Wanner Vorstandsmitglied der SVIL. 1957 Stiftungsratsmitglied der Hans Bernhard-Stiftung, seit 1977 deren Präsident, 1958 Vizepräsident der SVIL, deren Präsident er von 1964 bis 1973 war, als er sein Amt an Not Vital abgab. 1977 wurde er wieder Präsident bis zur heutigen Amtsübergabe.

Kaum jemand hat so umfassende Kenntnisse über die SVIL, kaum jemand weiss so gut, was die Schweiz von der SVIL erwarten kann und darf, wie er.

Sein Rücktritt ist also ein echter Verlust. Aber er hat auch die SVIL personell mit Arbeitskräften ausgestattet, die in der Lage sind, die gesteckten SVIL-Ziele in ferne Zukunft zu verfolgen. (Und an SVIL-würdigen Aufgaben fehlt es nicht.) Er darf mit Stolz auf all diese Jahre zurückblicken.

Martin Hürlimann übergab Dr. Heinrich Wanner zur Erinnerung an (all) die Stunden in der SVIL eine Wappenscheibe.

**Martin Hürlimann** wurde mit Akklamation zum neuen Präsidenten der SVIL gewählt. Als dipl. Ing agr. und Bierbrauer, wie er sich selbst gerne nennt, vertritt er die fünfte Generation in der bekannten Zürcher Brauerei. Sein Engagement zu Gunsten der Landwirtschaft, seine Bestrebungen, die Bodenverbundenheit der Städter zu fördern, seine hervorragenden menschlichen und beruflichen Fähigkeiten, die er immer wieder Bürgern, dem Staat, aber auch Unternehmungen der Wirtschaft, Versicherungen und Banken zur Verfügung stellt, bringen es mit sich, dass die SVIL ihre ideellen Ziele unter weiterhin kompetenter Führung verfolgen kann.

Der Hauptreferent, **a. Bundesrat Dr. h.c. E. Brugger**, verstand es in seinem fesselnden Referat „**Stellung der Landwirtschaft in unserer Gesamtwirtschaft**“ vorzüglich, aus seinen reichen Erfahrungen mit der Industrie und der Landwirtschaft zu berichten. Er unterstrich einleitend die spezielle Wichtigkeit einer Institution wie der SVIL in Zeiten der Rezession, wie wir sie heute kennen. Den mannigfaltigen Elementen der Instabilität, wie sie heute in unserer Wirtschaft wirken, der Frankenaufwertung, der Energiekrise, den politischen Turbulenzen, stellte der Redner die positiven Faktoren, wie intakte Sozialpartnerschaft, das Verantwortungsbewusstsein der Unternehmer, die durch unsere Natur traditionell zur Tüchtigkeit „verurteilten“ Arbeitskräfte und nicht zuletzt die kluge staatliche Wirtschaftspolitik, gegenüber. Dennoch dürfte man für die nächsten Jahre keine gewaltigen Entwicklungen und Wachstumsraten mehr erwarten; wir seien in eine Phase der Konsolidierung eingetreten. Für die Landwirtschaft habe das indessen nicht nur Nachteile gebracht: der neu erwachte Sinn für die Umwelt, für den Wert des Bodens und das einfache Leben äussere sich in einer Höherbewertung des Bauernstandes, in einer sprunghaften Zunahme der Zahl der Landwirtschaftsschüler und einer Überwindung der Frustration und Resignation, die in den Zeiten der Hochkonjunktur die Bauernsane ergriffen habe, als das Lohnniveau der Landwirtschaft hinter dem der Industrie nachhinkte. Dem ständen als Schattenseiten die Knappheit der öffentlichen Finanzen und die Forderung nach freier Marktwirtschaft auch im landwirtschaftlichen

Sektor gegenüber. Doch machte der Redner eindeutig klar, dass ein solches Denken an die Grundstruktur unseres Staates rühre. Wollte man unsere Landwirtschaft nach marktwirtschaftlichen ökonomischen Gesetzen führen, müsste die Hälfte aller Betriebe schliessen. Die Stützung des Nährstandes, die in allen westlichen Industriestaaten üblich sei, bilde eine nationale Aufgabe, die über das Ökonomische hinausgehe.

Nach einem vorzüglichen Mittagessen im Restaurant Schönengrund fuhren die Versammlungsteilnehmer nach Kyburg. Auf der Fahrt und am Ort wurden sie von Herrn Gemeindepräsident H. Wettstein und Herrn Gemeinderat A.J. Büchi über die Entwicklung und die Probleme der Gemeinde Kyburg, insbesondere im Zusammenhang mit der laufenden Ortsplanung, orientiert.

# Tätigkeit der Geschäftsstelle

## Gruppe Melioration

Es liegt im Wesen der Meliorationsarbeiten, dass deren Abwicklung sich über manche Jahre hinwegzieht und deshalb in den Tätigkeitsberichten immer wieder von den gleichen Einsatzzorten zu berichten ist.

Im Berichtsjahr lagen die Schwerpunkte unserer Arbeiten stichwortartig zusammengefasst bei folgenden Objekten:

**Gesamtmelioration Lorze/ZG** – Teilgebiet Ost (677 ha): Mithilfe bei der Beschwerdeerledigung und der Dienstbarkeitsbereinigung – Vorbereitungsarbeiten für die Eigentumsübertragung – Projektierung und Bauleitung von wasserbaulichen Aufgaben und Rekultivierung von Deponieböden.

**Melioration Ennetsee/ZG** (826 ha): Abschluss des Geldausgleiches und somit auch des ganzen Meliorationswerkes.

Der Ablauf dieses grossen Werkes geschah in folgenden Etappen:

- 1965 Bearbeitung des Vorprojektes
- 1966 Anordnung der Gesamtmelioration Ennetsee durch den Regierungsrat
- 1967 Auflage des alten Bestandes (Bodenbewertung, Dienstbarkeiten)
- 1969 Auflage des ersten Neuzuteilungsentwurfes
- 1970 Auflage der überarbeiteten Neuzuteilung
- 1970 Bewirtschaftungsantritt der neuen Parzellen
- 1970–73 Bauarbeiten (Wege 16,2 km, Entwässerung 16 ha)
- 1972 Auflage Waldschatzung
- 1974 Eigentumsübertragung
- 1976 öffentliche Auflage Grundbuchvermessung
- 1976 Nachbonitierung
- 1979 Geldausgleich

In Anbetracht dessen, dass die durch das Meliorationsgebiet Ennetsee führende Autobahn Gebiete mit einer

überduschnschnittlich guten Betriebsstruktur zerschnitt und dass deshalb grossflächige Umlegungen und Umsiedlungen zu bewältigen waren, (s. Geschäftsbericht 1978, S. 14–18) darf gesagt werden, dass das Ergebnis unserer Arbeit von den beteiligten Grundeigentümern und den Behörden sehr positiv gewertet wird.

Die Arbeiten bei der Teilregulierung **N2 Brittnau–Strengelbach/AG** (150 ha) konnten programmgemäss weitergeführt werden; somit wird es möglich sein, dass bei der Einweihung dieser wichtigen Nord-Südverbindung im Sommer 1980 der Neubestand bereinigt und vermarktet sowie die Arbeiten am Güterwegnetz abgeschlossen sein werden.

Im Berichtsjahr beschränkten sich die Arbeiten am neuen Bestand bei der Mithilfe der Beschwerdeerledigung und der Vorbereitung der Vermarkung. Vom insgesamt ca. 9 km umfassenden Güterwegnetz konnten ca. 80% fertiggestellt werden.

Bei den Güterzusammenlegungen **Alvaneu/GR** und **Fläsch/GR** verzögerten sich die Schlussabrechnungen, so dass die Verteilung der Restkosten auf die beteiligten Grundeigentümer noch nicht vorgenommen werden konnte.

Die Weiterbearbeitung der Neuzuteilung bei der Melioration **Vasön/GR** (165 ha) musste sistiert werden, da die Linienführung eines Hauptweges aus geologischen und topographischen Gründen geändert werden muss.

Die durch uns projektierten Flurwege unterhalb des Dorfes (ca. 2 km) konnten im Berichtsjahr trotz anfänglich misslichen Wetterbedingungen zu 60% fertiggestellt werden.

Die Bauarbeiten bei der von uns projektierten **Wasserversorgung Baldingen/AG** sind beendet.

Im Zusammenhang mit den durch den Bau der diversen durch unser Land führenden **Gasleitungen** hervorgerufenen wasserbaulichen Probleme wurden wir zur Beratung und Lösung beigezogen.

Wie seit jeher führten wir auch in diesem Jahr im Auftrage öffentlicher Verwaltungen und privater Grundeigentümer verschiedene Einzelaufträge wie Gutachten, Beratungen und Schätzungen aus.

## Gruppe Raumplanung

Die im Vorjahr von der Gruppe abgeschlossenen Ortsplanungen Soazza, S-chanf und Fläsch sind im Laufe des Berichtsjahres von der Regierung genehmigt worden.

Als Folgeplanung konnte in S-chanf ein Quartierplan erarbeitet werden. Die ersten zwei Wohnbauten sind schon im Rohbau erstellt.

Die Quartierplanung Tschierschen mündete in eine Revision der Ortsplanung. Ausschlaggebend war, dass die inzwischen beschlossene Melioration die Randbedingungen der Quartierplanung wesentlich verändert hat. Um die Güterzusammenlegung zu erleichtern, wurde versucht, ein grösseres, zusammenhängendes und noch nicht erschlossenes Baugebiet in die Landwirtschaftszone überzuführen. Zu diesem Zweck wurde eine Wohnzone von ca. 19,5 ha mit Ausnützungsziffer 0,1 ausgezont und durch verschiedene kleinere Neuzonungen mit stark erhöhter Ausnutzung in gut erschlossener Dorflage ersetzt. Mit wenigen Ausnahmen konnten die ausgezonten Grundeigentümer mit neu eingezontem Land befriedigt werden. Ebenso konnten für das Gewerbe neue günstige Standorte gefunden werden und auch die touristischen Entwicklungsmöglichkeiten fanden ihren Niederschlag. Die noch im gleichen Jahr abgeschlossene Revisionsarbeit wurde von der Gemeindeversammlung angenommen und liegt nun zur Genehmigung auf.

In Fischenthal wurde der landwirtschaftliche Teil der laufenden Ortsplanungsrevision bearbeitet. Dabei stand die Grenzziehung zwischen Baugebiet und Landwirtschaftsgebiet für den kommunalen Gesamtplan im Vordergrund. Die zur langfristigen Erhaltung der angestammten Landwirtschaftsbetriebe äusserst wichtige Verbesserung der Hof- und Flurerschliessung wird durch die SVIL in einem speziellen, inzwischen vom Kanton erteilten, Auftrag studiert.

Die Stellungnahme der SVIL zum Kulturlandkonzept des Kantons Aargau veranlasste die Gruppe, das Problem der Landwirtschaftsbetriebe im Baugebiet eingehend abzuklären. Die im Konzept vorgeschlagene Koordination der verschiedenen Nutzungen im ländlichen Raum wurde sehr begrüsst. Daneben wurde auf die wichtige Grenzziehung zwischen Baugebiet — Land-

wirtschaftsgebiet im Übergangsbereich vom Dorf zur Flur in den landwirtschaftlich und gewerblich geprägten Siedlungsstrukturen hingewiesen. Das oft angewandte rein grafische Prinzip „runder“ Baugebietsabgrenzungen entstellt die feingliedrige räumliche Siedlungsstruktur. Die Erhaltung einer gesunden Landwirtschaft ist analog dazu nicht ein artreines Problem von Strukturverbesserungsmassnahmen innerhalb des landwirtschaftlichen Kulturgebietes (Vorrangflächen), sondern es ist ein Problem der Besiedlungsordnung des ländlichen Raumes insgesamt und schlechthin.

In der bäuerlichen Presse des Kantons Zürich und an einer vom Zürcherischen landwirtschaftlichen Kantonalverein organisierten Tagung in Volketswil konnte die bäuerliche Zuhörerschaft über die Probleme und Konflikte des Landwirtschaftsbetriebes in der Bauzone orientiert werden. Dabei wurde auch zum Entwurf eines neuen kantonalen Beitragsgesetzes Stellung genommen. Von der SVIL wurde dabei unterstrichen, dass die für die Realisierung der Raumplanung wichtige Erschliessungspflicht in der Bauzone nicht die Bodenmobilität für Bauland auf Kosten bäuerlicher Existenzen erzwingen darf. Die Stundungsmöglichkeit von Erschliessungsbeiträgen für landwirtschaftlich wichtige Flächen in der Bauzone sollte dabei ausgebaut werden, wobei solche für die Landbewirtschaftung wichtigen Flächen innerhalb des Baugebietes in einem kantonalen Inventar bezeichnet werden könnten.

## Gruppe Hochbau

Die stark steigende allgemeine Bautätigkeit im Berichtsjahr hat sich auch auf den Auftragsbestand der Gruppe ausgewirkt.

Der Personalbestand der Gruppe konnte wie erwartet, gehalten werden und die Talsohle scheint durchschritten zu sein.

Im Kanton Graubünden wurde in Felsberg eine Telefonstelle als neuer Stützpunkt errichtet.

Der zunehmenden allgemeinen Baukonjunktur stand in der Landwirtschaft die zurückhaltende Subventionspraxis in Anbetracht der Überproduktion im Milch- und Fleischsektor gegenüber.

Bei einer regionalen Zweigstelle der SVIL machen die nicht-landwirtschaftlichen Bauten schon ein Drittel des Auftragsbestandes aus.

Diese Diversifizierung drängte sich im übrigen auch aus rein finanziellen Gründen auf, weil der Kostendruck auf subventionierte landwirtschaftliche Bauten weiter zunimmt.

Dass die SVIL in dieser Lage ihre Aufgabe gegenüber der jüngeren Vergangenheit etwas weiter fasst, entspricht ihren Zielen, für vermehrte Bodenverbundenheit und für die ländliche Gesellschaft tätig zu sein.

Die in der Gruppe leicht verbesserte Situation schlug sich in einem etwas erhöhten Auftragsbestand nieder: Gegenüber 92 Objekten im Vorjahr, bearbeitete die SVIL im Berichtsjahr 105 Bauten.

Die Neubauten setzten sich wie folgt zusammen:

insgesamt	38 Ställe
davon	30 Milchviehställe
	6 Mastbetriebe
sowie	23 Wohnhäuser
und	diverse Bauten.

Die 44 Umbauobjekte verteilten sich auf 26 Ställe und 16 Wohnhäuser, sowie 2 diverse Bauten.

## Gruppe Landerwerb

Die in den vergangenen Jahren bearbeiteten Aufgaben verlangten auch im Berichtsjahr einen intensiven Einsatz.

Die Tätigkeiten umfassten wiederum:

- Aufträge für Gutachten, Beratungen und Schätzungen für Verwaltungsabteilungen von Bund, Kantonen und Gemeinden, sowie private Grundeigentümer.
- Mitwirkung in Landerwerbs-, Schätzungskommissionen und Schiedsgerichten.

Dabei erlaubte unsere unabhängige Stellung wiederum oftmals, zwischen den Parteien ausgleichend zu wirken und in schwierigen Fällen zu vermitteln.

Unter den langfristig laufenden Aufträgen waren die gestellten Aufgaben recht vielseitig, wobei folgende erwähnt werden dürfen:

- Landerwerbe aller Art für öffentliche Werke (Kraftwerke, Strassen- und Gewässerschutzbauten, Bahnanlagen u.a.m.)
- Erwerb von Durchleitungsrechten und Abschluss entsprechender Dienstbarkeitsverträge (Kraftwerke, Gasleitungen, Abwasserleitungen, Wasserversorgungen u.a.m.)
- Vertragliche Regelungen für vorübergehende Landbeanspruchungen für verschiedenartige Zwecke, vorwiegend im Zusammenhang mit Bauwerken.

Juli 1980

Für den Vorstand:  
M. Hürliemann, Präsident

Für die Geschäftsstelle:  
Dr. H. Grob, Direktor