



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

Geschäftsbericht 1984

Nr. 121, September 1985

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	3
Die Ausscheidung der Fruchtfolgeflächen als Teil des umfassenden Bodenschutzes	5
Die Kulturlandsicherung durch Gemeinden und Kantone	
- insbesondere im Rahmen der Nutzungsplanung	15
Hauptversammlung	31
Rechnungsabschluss 1984	33
Fürsorgestiftung der SVIL	34
Tätigkeit der Geschäftsstelle	35
Raumplanung und Strukturverbesserung	35
Hochbau	37
Landerwerb	37
Organe der Vereinigung	39
Vorstand	39
Rechnungsrevisoren	39
Geschäftsstelle	40
Mitgliederverzeichnis	41

Geschäftsbericht 1984

SVIL

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

Melioration Raumplanung Landerwerb Hochbau
Zweigbüros: Aarau, Frauenfeld, Meinisberg/BE, Zizers/GR

Vorwort

Dr. Hch. Grob, Direktor SVIL

Der Geschäftsbericht 1984 befasst sich mit der Problematik um unser unvermehrbares Gut Boden. In einem ersten Aufsatz legt Dr. Fritz Zollinger dar, dass qualitativer und quantitativer Bodenschutz nur auf Grund einer ganzheitlichen Betrachtungsweise mit Erfolg betrieben werden kann. In einem zweiten Beitrag erläutert unser Mitarbeiter Hans Bieri das in einer langjährigen Praxis entwickelte Handwerk des quantitativen Bodenschutzes. Es zeigt sich dabei mit aller Deutlichkeit, dass sich die gestellte Aufgabe nicht nur mittels einem oberflächlich planerischen Festlegungsverfahren lösen lässt. Konflikte verschiedenster Art müssen zuerst aufgezeigt und nach Möglichkeit bereinigt werden und der bereinigten planerischen Vorgabe muss eine Neuregelung der Eigentums- und Parzellarverhältnisse folgen. Damit wird aber die weitgehend unbestrittene Forderung nach einer haushälterischen Nutzung unseres Bodens zu einer Generationenaufgabe.

Die Lösung dieser nationalen Aufgabe stellt auch an Behörden und Verwaltung hohe Anforderungen und es werden neue Dimensionen staatlichen Handelns erforderlich. Die SVIL vertritt in der Bodenfrage als neutrale Vereinigung keine eigenen Interessen. Sie versteht sich vielmehr als Mittlerin zwischen Eigentümern, Wirtschaft und rechtsordnendem Staat.

Die Ausscheidung der Fruchtfolgeflächen als Teil des umfassenden Bodenschutzes

Dr. F. Zollinger, dipl. Kulturing. ETH, SVIL

1 Einleitung

Im Mai 1985 veröffentlichte der Bundesrat seinen "Entwurf zur Revision der Verordnung über die Raumplanung" (Ausscheidung von Fruchtfolgeflächen) und schickte ihn in die Vernehmlassung. Im erläuternden Bericht heisst es: "Der Bundesrat ist besorgt darüber, dass die Ernährungsbasis unserer Bevölkerung im Zuge der anhaltend starken und mitunter ungeordneten Bautätigkeit der letzten Jahre zunehmender Gefährdung ausgesetzt ist. ... Er will derzeit nur solche Massnahmen treffen, die mit Verordnungsrecht unverzüglich verwirklicht werden können. Er schätzt die zeitliche Dringlichkeit der ins Auge gefassten Massnahmen als hoch ein. ... Im Einzelnen ist beabsichtigt, das Kulturland und insbesondere die heute noch verfügbaren Fruchtfolgeflächen mit den Instrumenten der Raumplanung zu sichern. ... Wiederholt hat der Bundesrat die Absicht bekräftigt und verdeutlicht, Massnahmen zum Schutze der bedrängten Landwirtschaftsflächen zu treffen."

Auch wenn im Sinne der Raumplanung nur von Flächen die Rede ist, so dürfte doch klar sein, dass mehr gemeint ist: Es geht um den Schutz des besten landwirtschaftlichen Bodens. Im Endeffekt spielen dabei auch seine dritte und vierte Dimension eine wichtige Rolle. Die Ausscheidung der Fruchtfolgeflächen ist demnach eine wichtige, quantitative Teilmassnahme im Kampf gegen die vielseitige Bedrohung unseres Bodens. Neben dieser raumplanerischen Massnahme existieren noch viele weitere quantitative und qualitative Massnahmen zum Schutz des Bodens. Alle miteinander können unter dem Begriff des integralen oder umfassenden Bodenschutzes zusammengefasst werden. Von diesem übergeordneten Rahmen soll im folgenden die Rede sein.

2 Der Boden aus verschiedenen Blickwinkeln

2.1 Der Boden als Lebensgrundlage

Neben Wasser, Luft und Licht ist der Boden als zentrales landwirtschaftliches Produktionselement sicher eine der wichtigsten Lebensgrundlagen des Menschen. Aber auch alle anderen Lebewesen und Pflanzen der Erde sind auf einen gesunden Boden angewiesen. Schon seit längerer Zeit ist bekannt, dass die Luft und das Wasser durch die ungehemmten menschlichen Tätigkeiten in ihrer Reinhaltung ernstlich gefährdet sind. Gegenmassnahmen drängen sich auf in Form von Gesetzen, Verordnungen, Vorschriften und vielen konkreten Schutz- und Sanierungsvorkehrungen. Woran liegt es, dass die Erkenntnis einer breiteren Öffentlichkeit im Gegensatz dazu noch nicht alt erscheint, dass auch der Boden bedroht ist?

Von Wasser und Luft leben wir unmittelbar. Ihre Belastungen und Verschmutzungen stellt man darum schneller und direkter fest als jene des Bodens, von dem wir "nur" mittelbar leben. Der Boden ist Mittel zum Zweck, nämlich zur Pflanzenproduktion. Meistens stellt man dann fest, dass mit dem Boden etwas nicht mehr in Ordnung ist, wenn sich die Pflanzenerträge in quantitativer oder/und qualitativer Hinsicht verändern. Nicht selten werden aber solche Unregelmässigkeiten - vor allem wenn sie nicht rasch eintreten, was praktisch nie geschieht - vom Bauern kaum beachtet, da sie mit entsprechenden Düngergaben bis zu einem gewissen Grad problemlos ausgeglichen werden können. Da der Landwirt heute auf möglichst hohe Erträge angewiesen ist, d.h. dem Boden dauernd Nähr- und andere Stoffe entzieht, kann er nicht auf Düngemittel verzichten. Wie weit er damit allerdings nur entzogene Stoffe wieder zuführt oder bereits vorhandene Bodenbeeinträchtigungen überspielt, ist ihm oft nicht bewusst. Praktisch jeder landwirtschaftlich genutzte Boden muss heute mehr oder weniger stark "gedopt" werden, was aber nicht heisst, dass man ihn über längere Zeit übernutzen kann, ohne dass irreversible Schäden auftreten.

2.2 Der Boden als Filter und Speicher der Natur

Der Boden ist ein lebendes, offenes, dynamisches System. Die biologischen, chemischen und physikalischen Vorgänge laufen in ihm aber nicht unter allen Bedingungen ungehindert ab. So kann der Boden in seiner dreidimensionalen Ausdehnung mit einem Speicher und einem Filter verglichen werden. Ein Speicher kann aber einmal aufgefüllt, ein Filter verunreinigt und damit verstopft, oder – als Gegenteil – ungehemmt durchlässig werden. Je nach Güte und Grösse von Speicher und Filter und je nach der Belastung kann es länger oder weniger lang dauern, bis es so weit ist. Bei Luft und Wasser sind diese Puffer- und Speicherkapazitäten klein, beim Boden sind sie zum Teil extrem gross, nie aber unbeschränkt.

Heute erkennt man je länger je mehr, dass diese oft erstaunliche Belastbarkeit des Bodens zwar ein grosser Vorteil ist, zeitlich verschoben aber zum gewichtigen Nachteil wird.

Die oft beinahe unbeschränkt erscheinenden Kapazitäten des Bodens als Filter, Puffer und Speicher bewirken, dass man ihn sehr lange oder sehr stark belasten kann, ohne dass nachteilige Folgen entstehen. Bei dieser ausgedehnten Latenzzeit ist es aber unter Umständen recht schwierig, einen noch einigermaßen gesunden von einem bereits kranken Boden zu unterscheiden. Erkennt man dann einen chemisch, biologisch oder physikalisch gestörten Boden, sind gewisse Schäden und Veränderungen möglicherweise bereits irreversibel. Man darf in diesem Zusammenhang ohne Schwarzmalerei zu betreiben von Irreversibilität sprechen, wenn man sich zwei Tatsachen vor Augen hält. Einerseits sind die Mittel und Möglichkeiten, welche in absehbarer Zeit für Boden-sanierungen zur Verfügung stehen werden, sehr beschränkt. So sieht man heute beispielsweise keine Technik zur Entfernung der im Boden angereicherten Schwermetalle. Andererseits muss man wissen, dass die Natur für die Bildung eines landwirtschaftlich nutzbaren Bodens nicht Jahre, sondern Jahrtausende benötigt.

2.3 Der Boden als Fläche

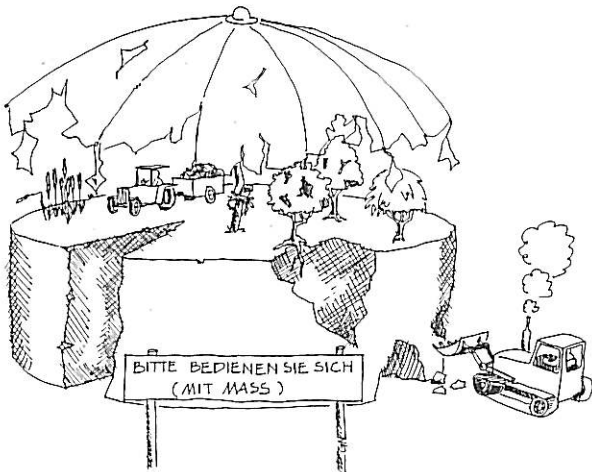
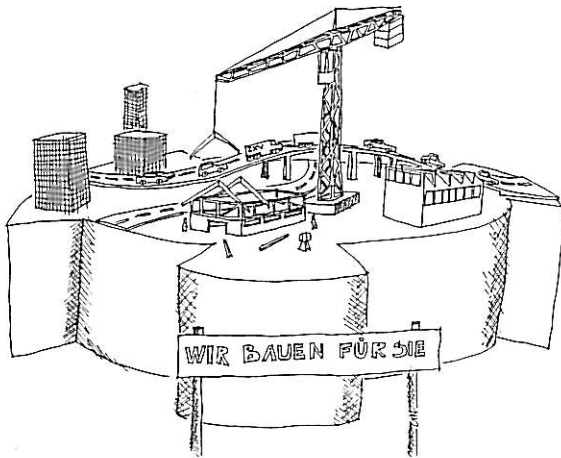
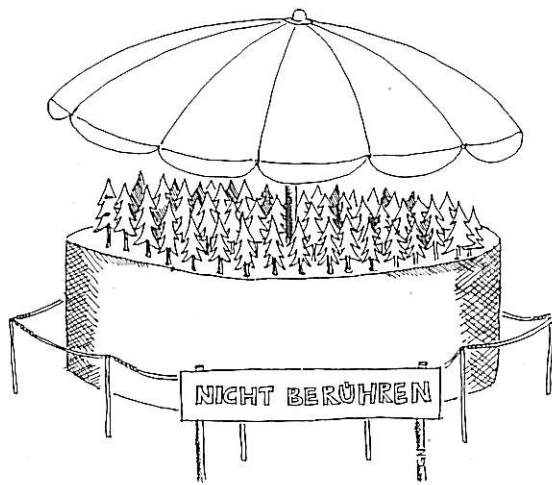
Die Gefahr besteht, dass die Bedrohung der Bodenqualität verharmlost wird. Ein Grund dafür ist, dass die in ihrem natürlichen Gleichgewicht gestörten Böden nicht ohne weiteres festgestellt werden können. Einerseits sind nämlich die Schadensbilder meistens zeitlich sehr stark verzögert, und andererseits gibt es reichhaltige künstliche Korrekturmöglichkeiten (gezielte Düngergaben). Viel klarere, eindeutige und damit auch spektakulärere Aussagen können hingegen zum Verlust der Bodenqualität gemacht werden: Pro Tag gehen in der Schweiz durch die Bautätigkeit aller Art nahezu 10 ha wertvollen, landwirtschaftlich nutzbaren Bodens für immer verloren. Das entspricht einem Verlust von 1 m² pro Sekunde oder einer Fläche von über 30 Quadratkilometern pro Jahr.

Des Schweizers Traum vom Eigenheim ist nur eine Ursache für diese unangenehm beeindruckenden Zahlen. Vor 20 Jahren war es noch kaum denkbar, dass sich die 18-jährige Tochter eine eigene Wohnung leistet. Heute gilt es als Selbstverständlichkeit, dass man sich möglichst rasch von den Eltern löst. Dazu gehört oft auch das eigene Auto und materiell hoher Lebensstand.

Neue Wohnungen, Strassen, Industrien und nicht zuletzt unsere vielen Erholungsanlagen verschlingen grosse Flächen besten Kulturlandes, ist dieses doch einfacher und billiger zu überbauen als Hanglagen, Rutschzonen oder andere gefährdete Gebiete.

Dieser Landverschleiss bedroht unsere Nahrungsmittelversorgung. In Zeiten gestörter Zufuhr benötigt die Schweiz zur eigenen Versorgung etwa 450'000 ha offenes Ackerland und Kunstwiesen in Rotation. Überschlägige Schätzungen und erste Ergebnisse deuten darauf hin, dass diese Fläche schon heute nicht mehr vorhanden ist. Aus dem Ernährungsplan 80 (von Ah, 1983, Bundesamt für wirtschaftliche Kriegsvorsorge) geht hervor, dass nach Abzug der zur tierischen Produktion veredelten importierten Futtermittel lediglich etwa 60 % des kalorienmässigen Energiebedarfes der Bevölkerung durch die einheimische Landwirtschaft gedeckt ist.

2.4 Der Boden in seiner dreidimensionalen Ausdehnung



Ein zweiter Gesichtspunkt bei der Bodenquantität betrifft den Boden in seiner dreidimensionalen Ausdehnung. Auch wenn die Erosion in der Schweiz nicht von zentraler Bedeutung ist, muss doch erwähnt werden, dass sie z.B. durch gewisse einseitigen Fruchtfolgen (Monokulturen wie Mais) stark gefördert werden kann. Weltweit gesehen wahrscheinlich das wichtigste Bodenproblem, nämlich die Erosion, führt auf dem Schweizer Kulturland in Extremfällen doch auch zu Abtragsraten von bis zu 5 mm pro Jahr. Dieser Betrag übersteigt die natürliche Neubildung des Bodens und ist darum lokal ernst zu nehmen. Leider bestehen zur Zeit für die Schweiz noch praktisch keine konkreten Messungen, so dass man anhand von Vergleichen mit dem nahen und fernen Ausland annimmt, die Erosion auf Kulturland spiele heute landesweit eine nicht allzu bedeutende Rolle. Trotzdem kann sie lokal grosse Ausmasse annehmen und darf darum für den Bodenschutz nicht vernachlässigt werden.

Neben der bekannten Oberflächenerosion mit ihren vier Grundformen des Flächenabtrages, der Rillen, Gräben und der Akkumulationen, kennt man auch die innere Erosion im Boden mit dem fließenden Übergang zur sogenannten Auswaschung. Bodenteilchen werden durch das Sickerwasser und die Schwerkraft in vertikaler Richtung nach unten transportiert. Dabei können z.B. unerwünschte Verdichtungshorizonte entstehen. Solche Erscheinungen werden durch ungeeignete Bewirtschaftungsarten und dem Boden nicht angepasste Kulturen gefördert.

Das Grundproblem des quantitativen Bodenschutzes in der Landwirtschaft: Das Waldareal ist gesetzlich gut geschützt, die Bauzonen im weiteren Sinn dehnen sich laufend aus - auf Kosten der Landwirtschaft, welche gesetzlich ungenügend geschützt ist. (Zeichnungen von Gregor Navert nach einer Idee des Autors)

3 Die Ursachen der Bedrohung des Bodens

Wie oben aufgezeigt worden ist, wird der Boden auf vielseitige Art direkt und indirekt bedroht. Die aktuellen Probleme rund um den Boden lassen sich aus den folgenden vier übergeordneten Ursachen ableiten:

- Eine oft kurzfristige Flächennutzungspolitik verbraucht in zweckentfremdender Art dauernd wertvolles Kulturland.
- Die meisten unserer Abfälle im weitesten Sinn landen über Deponien, Klärschlamm, Wasser, Luft und Regen am Ende im oder auf dem Boden.
- Extreme, einseitige landwirtschaftliche Nutzungen belasten den Boden oft übermässig (Pflanzenschutzmittel, mineralische Düngung, Mechanisierung, Monokulturen, Massentierhaltungen).
- Aussergewöhnliche Naturereignisse wie Hochwasser, Lawinen, Starkniederschläge zerstören hin und wieder - nicht selten vom Menschen unterstützt - den natürlich gewachsenen Boden.



Man erkennt, dass die Bedrohung des Bodens vielseitige Ursachen hat. Sie beginnt bei starken Belastungen in mannigfaltiger Art und führt zu Übernutzungen, schleichenden Vergiftungen und gar Zerstörungen. Viele - allerdings nicht alle - Vorgänge sind anthropogen verursacht und damit nicht nur theoretisch, sondern auch praktisch beeinflussbar. Dies heisst allerdings leider nicht zwingend, dass sie auch vom Menschen korrigiert werden können. Darum drängt sich ein integraler, d.h. umfassender Schutz des Bodens auf.

4 Umfassender Bodenschutz

4.1 Übersicht

Im abgedruckten Schema wurde versucht, den umfassenden Bodenschutz zu strukturieren. In einer obersten Unterteilung kann man einen qualitativen von einem quantitativen Bodenschutz unterscheiden. Die Bodenqualität gliedert sich in die drei Teilaspekte der Bodenbiologie, Bodenchemie und Bodenphysik. Sie

Bodenerosion nach der Schneeschmelze in einer Gemeinde im Flachland. Das Beispiel ist nicht gravierend, soll aber zeigen, dass Bodenerosion auch in dafür theoretisch wenig anfälligen Gebieten vorkommt.

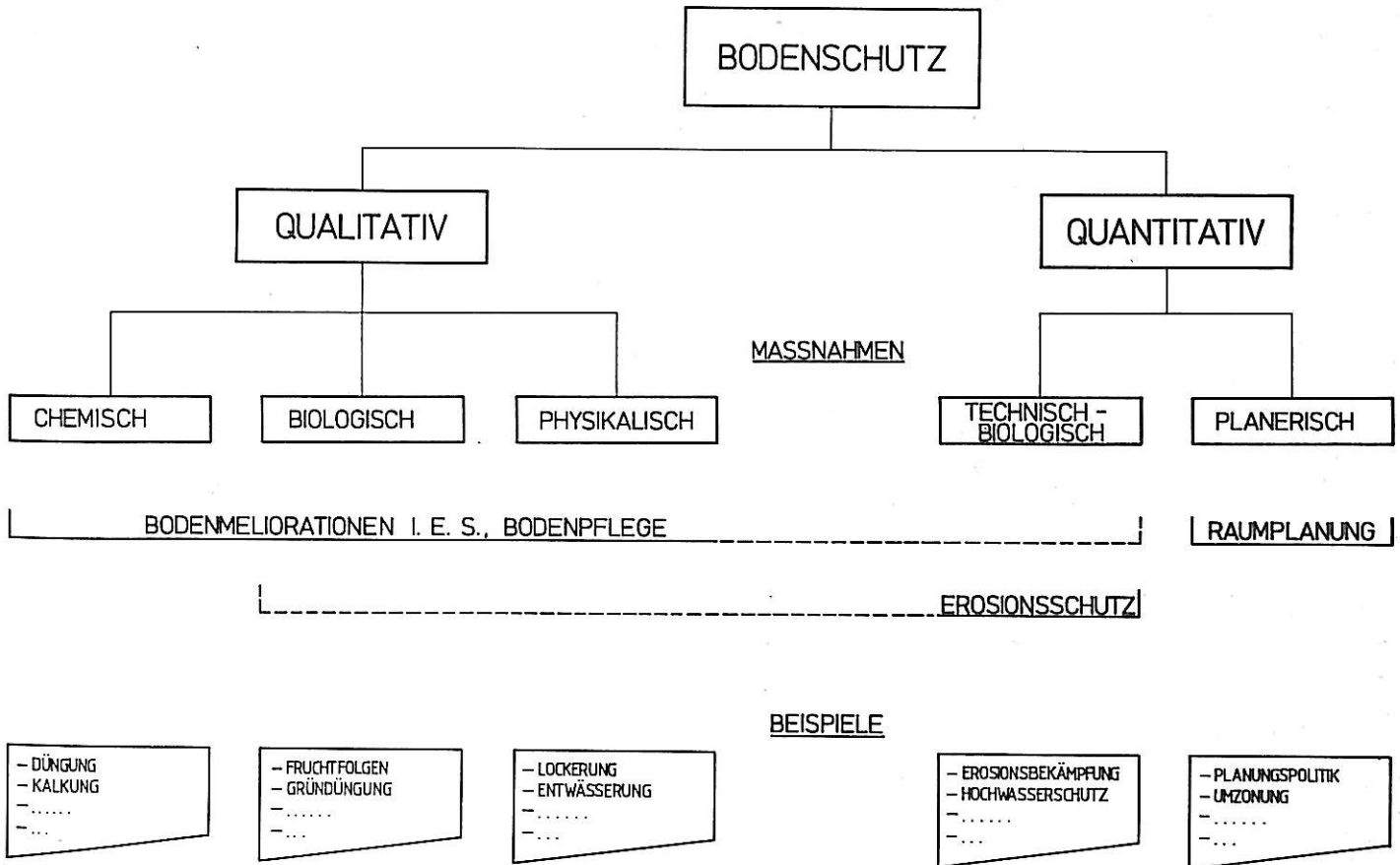
können durch Massnahmen der Bodenpflege und -bewirtschaftung und durch solche der Bodenmeliorationen im engeren Sinn (die Bodenmaterie betreffend) beeinflusst und verändert werden. Der quantitative Bodenschutz ist unterteilt in Massnahmen, die den Boden in seiner dreidimensionalen Ausdehnung betreffen (Erosionsbekämpfung), und solche, die ihn zweidimensional berücksichtigen (Raumplanung).

Im heutigen Trend der zunehmenden Spezialisierung liegt es auf der Hand, dass kaum ein Fachmann in der Lage ist, umfassenden Bodenschutz zu betreiben. Dieses Arbeitsgebiet ist ausgesprochen interdisziplinär und betrifft Biologen, Chemiker, Bodenphysiker, Agronomen, Kulturingenieure, Hydrologen, Wasserbauern,

Planer, viele mehr und nicht zuletzt – im Gegenteil, man müsste sie zuerst nennen – die Bewirtschafter des Bodens, die Landwirte. Zum direkten Bodenschutz kann der Bauer mit einer angepassten Bewirtschaftung am wirkungsvollsten beitragen.

Dies gilt zu einem schönen Teil sogar für den quantitativen Bodenschutz, auch wenn dort die Spekulanten, Politiker und Planer den Ton angeben. Die Fachleute liefern naturwissenschaftliche Grundlagen und Projekte.

Im Rahmen eines integralen Bodenschutzes ist das Bewusstsein jedes einzelnen Fachmanns wichtig, dass eine Zusammenarbeit mit anderen Spezialisten für die Durchsetzung der übergeordneten, interdisziplinären



Idee ausschlaggebend ist. Das ideale Forum für solche Aussprachen dürfte in unserem Land die Bodenkundliche Gesellschaft der Schweiz (BGS) sein, in welcher etwa 170 Fachleute vereint sind. Das erst zehnjährige Bestehen der Gesellschaft ist vielleicht auch ein Hinweis, dass die Sorge um den Boden noch nicht so alt ist. Zu ihrem Jubiläum stellte die BGS 1985 eine Wanderausstellung zum Thema Boden zusammen, die im Laufe des Jahres an verschiedenen Orten der Schweiz gezeigt wird.

4.2 Quantitativer Bodenschutz

Betrachtet man die Entwicklung der Raumplanung in der Schweiz, so kann man zum vereinfachten Schluss kommen, dass sich die heutigen zweidimensional-quantitativen Bodenprobleme aus der früheren Infrastrukturplanung ableiten lassen. Der Raumplaner konzentrierte sich damals auf die Siedlungen, Industrien und Verkehrsträger. Dazu nicht benötigtes Land fiel für die Landwirtschaft ab. Aus ihrer Sicht wurde damit der Begriff des "Restdenkens" geprägt. Heute erkennt man - so man will! -, dass ein umgekehrtes Vorgehen meistens sinnvoller ist, da man aus technischer Sicht praktisch jedes Grundstück überbauen kann, sich hingegen nur etwa 10 % der Landesfläche für eine ackerbauliche Nutzung eignen.

Eine Folge aus dieser Erkenntnis ist der Auftrag des Bundes an die Kantone, die sogenannten Fruchtfolgeflächen (geeignet für Ackerland und Kunstwiese in Rotation) auszuscheiden. Dabei geht die Zielsetzung dahin, die erwähnten, für die Landesversorgung notwendigen 450'000 ha in den Richt- und später Nutzungsplänen zu fixieren und damit vor einer Überbauung zu schützen. Für die Ausscheidung dieser Fruchtfolgeflächen sind qualitative Massstäbe notwendig. Man erkennt daraus, dass qualitativer und quantitativer Bodenschutz zwar voneinander unabhängig sind, die Bodenqualität aber eine zwingende Grundlage für den quantitativen Schutz darstellt.

Der Ausscheidung von Fruchtfolgeflächen sollten keine subjektiven, politischen Entscheidungen zu Grunde

liegen. Sie ist eine objektive, naturwissenschaftliche Grundlagenbereitstellung für die späteren Planungsentscheide. Hierbei dienen dem quantitativen Bodenschutz die Zielsetzungen (Sicherung einer ausreichenden Versorgungsbasis des Landes u.a.) und Mittel des Raumplanungsgesetzes sowie die konkreten Massnahmen von den kantonalen Richtplänen über die Nutzungspläne, Zonenabgrenzungen bis zu den Baubewilligungen in den Gemeinden. In diesem Zusammenhang müssen die vieldiskutierten Umzonungen mit ihren Entschädigungsfolgen erwähnt werden. Glücklicherweise zeigte sich in der jüngeren Vergangenheit, dass unsere Justizen mehr und mehr zu Gunsten der öffentlichen Interessen entscheiden, womit die Angst der unbezahlbaren Entschädigungen meistens nicht mehr begründet ist und ein bedeutendes Hindernis für den quantitativen Bodenschutz aus dem Weg geräumt wird.

Jeder Boden wird durch die Einflüsse der Witterung und chemische Reaktionen dauernd erodiert. Normalerweise wird dieser Abtrag aber durch die Bodenneubildung quantitativ übertroffen. Nicht angepasste Bodenbearbeitung oder unbepflanzter Boden (Brache) können die natürliche Erosion aber dermassen verstärken, dass der quantitative, dreidimensionale Bodenschutz aktuell wird. Besondere Verhältnisse herrschen dabei im Gebirge und in steilen Hanglagen (z.B. in Rebbergen), wo der Erosionsschutz meistens zur zwingenden Forderung wird, selbst wenn der Boden nicht bebaut ist.

4.3 Qualitativer Bodenschutz

In einer Handvoll Boden gibt es bedeutend mehr Lebewesen (Bodentiere, Algen, Pilze, Bakterien) als Menschen auf der gesamten Erde. Diese Bodenlebewesen sorgen dafür, dass Rückstände von abgestorbenen Pflanzen, Ausscheidungen von Tieren, Abfälle und z.T. auch Schadstoffe umgesetzt, abgebaut, in Bestandteile des Bodens und in Pflanzennährstoffe verwandelt werden.

Vor allem dank dieser biologischen und chemischen Vorgänge bleibt ein Boden gesund und entwickelt sich,

so dass er als Pflanzenstandort, Nährstoffspeicher, Wasser- und Schadstofffilter wirken kann. Was für den Laien nur als leblose Erde erscheint, ist in Wirklichkeit ein äusserst aktives System, das in verschiedenen Schichten (Horizonten) gelagert ist und aus gasförmigen, flüssigen und festen (organischen und mineralischen) Bestandteilen besteht.

Jeder Boden befindet sich in einem natürlichen Gleichgewicht, das sich unter natürlichen Bedingungen nur langsam ändert. Die Lebewesen passen sich dabei laufend an. Geschehen Veränderungen hingegen sehr rasch oder auf allzu unnatürliche Art, so kann das Gleichgewicht kollapsartig zusammenbrechen, womit ein Grossteil der Lebewesen im Boden stirbt. Ohne sie ist aber ein Boden tot, womit eine Pflanzenproduktion praktisch ausgeschlossen oder nur noch mit extrem grossen chemischen Düngergaben beinahe synthetisch ermöglicht werden kann.

Der qualitative Bodenschutz ist darum biologisch orientiert, d.h. sein Ziel ist es, das Bodenleben zu erhalten

oder wieder zu ermöglichen. Dazu muss beispielsweise der Wasser-Luft-Haushalt in Ordnung gebracht (Entwässerungen, Bewässerungen), die Bodenstruktur verbessert (Lockerungen), der organische Anteil erhöht (Gründüngung) oder der Nährstoffvorrat ergänzt werden (Düngung).

Den wirkungsvollsten qualitativen Bodenschutz kann der Bauer mit einer verantwortungsbewussten Bewirtschaftung betreiben. Sie schliesst eine optimale Fruchtfolge (natürliche Schädlingsbekämpfung), eine nicht übertriebene Düngung (keine Überdüngung) und eine bodenschonende Bearbeitung ein (optimale, nicht zu schwere Maschinen im richtigen Bodenzustand eingesetzt). Diese Bodenpflegemassnahmen können in besonderen Fällen durch die teuren Möglichkeiten der Bodenmeliorationen ergänzt werden. Dabei handelt es sich allerdings meistens nicht mehr nur um vorbeugende Schutzmassnahmen, sondern um Sanierungen.

Auf ein Problem des qualitativen Bodenschutzes muss noch hingewiesen werden. Eine nicht unwesentliche



Beispiel einer Bodensanierung: Tieflockerung eines verdichteten Bodens.

Reihe von Schadstoffen, die in den Boden gelangen, ist nicht direkt zu bekämpfen. Ursache dafür ist die Luftverschmutzung. Ihren Immissionen ist der Boden genau gleich ausgesetzt wie der Wald. Letzterer reagiert darauf aber schneller. Die Folgen für den Boden werden erst in Zukunft auftreten.

Sie dürften schwerwiegender ausfallen als für den Wald, weil der Boden selbst bei sauberer Luft nicht einfach neu angepflanzt werden kann. Die Luftverschmutzung und damit der Saure Regen sind mit dafür verantwort-

lich, dass die von Natur aus stattfindende Bodenversauerung unangenehm beschleunigt abläuft. Dieser Vorgang sei als Beispiel erwähnt. Auf konkrete Schadstoffe (insbesondere die Schwermetalle) kann in diesem Zusammenhang nicht näher eingetreten werden.

Viele Massnahmen des qualitativen Bodenschutzes wirken sich nicht nur direkt auf den Boden und damit einen guten Pflanzenertrag aus, sondern ihr Folgen zeigen sich auch in der verbesserten Pflanzenqualität (Nitrat-salat) und in einer Schonung der Umwelt (Belastung des Grundwassers).



Bei Bauarbeiten mit dem Boden sollte dieser immer möglichst schonend behandelt werden. Die Verwendung von Raupen für schwere Fahrzeuge ist sehr zu begrüssen, um grosse Bodenbelastungen zu reduzieren.

5 Ausblick

Betrachtet man die Entwicklung des Gewässerschutzes, so stellt man fest, dass ursprünglich von einem qualitativen Schutz ausgegangen wurde.

Heute gehen viele Bemühungen auch in Richtung quantitativer Schutz (Erhaltung natürlicher Gewässer, Kampf gegen Eindolungen). Beim Bodenschutz scheint die Entwicklung eher umgekehrt zu verlaufen: Heute ist der quantitative Schutz im Vordergrund (Raumplanung, Fruchtfolgefleichen), die Bodenqualität scheint noch nicht so gefährdet, als dass man sich mit aufwendigeren Massnahmen um sie bemühen müsste. Sicher ist es aber "nur" eine Frage der Zeit, bis die Politiker dem Boden nicht nur zwei Dimensionen, sondern auch eine dritte, eine qualitative und eine vierte - nämlich die zeitliche Veränderung - zugestehen müssen. Schon heute sind lokal Bodensanierungen notwendig, sie werden in Zukunft leider noch bedeutend wichtiger werden als die vorbeugenden Massnahmen des Bodenschutzes.

Beim Bodenschutz geht es um das Kulturland, um den landwirtschaftlich nutzbaren Boden. Seine übermässige Beanspruchung im weitesten Sinn muss reduziert oder verhindert werden. Der Zweck des umfassenden Bodenschutzes ist die langfristige Erhaltung unserer Lebensgrundlage Boden. Die Ausscheidung der Fruchtfolgefleichen bildet dabei einen wichtigen Beitrag zur quantitativen Sicherung unserer besten Landwirtschaftsflächen. Unter anderem soll damit die Versorgung unseres Landes in Krisenzeiten sichergestellt werden.

Die Ausscheidung der Fruchtfolgefleichen stellt eine wichtige und dringende Forderung dar. Trotzdem muss man sich bewusst sein, dass noch viele Fragen offen bleiben. Einige seien abschliessend erwähnt:

- Selbst unter der unrealistischen Annahme, dass man morgen zur Erkenntnis käme, die geforderten 450'000 ha Fruchtfolgefleichen seien noch vorhanden, stellt sich die je länger desto beklemmendere Frage, auf welchem Land in Zukunft noch gebaut werden kann, wenn wirklich gebaut werden muss.
- Wäre es nicht sinnvoll, im gleichen Zug mit der Ausscheidung der Fruchtfolgefleichen - mindestens aber in einem unmittelbar nächsten Schritt - auch die Rauhfutterbasis unseres Landes miteinzubeziehen?
- Sind sich die zuständigen Planer über die zwingenden Folgen einer konsequenten Fruchtfolgefleichensicherung bewusst? Neben der Redimensionierung vieler Bauzonen wird z.B. der Grundsatz der Verhinderung von Streubauweisen in Frage gestellt, um nur zwei Beispiele zu erwähnen.
- Beispiele aus dem Ausland - vereinzelte leider auch bereits aus der Schweiz - zeigen, dass man durch ungeeignete oder ausbeuterische Bewirtschaftung beste Fruchtfolgefleichen in relativ kurzer Zeit in wertlosen, toten Boden verwandeln kann. Wie sollen die Fruchtfolgefleichen in Zukunft auch qualitativ geschützt werden?

Die Ausscheidung und Sicherung von Fruchtfolgefleichen stellt eine dringende Aufgabe dar, umso mehr unter dem Gesichtspunkt, als man sich bewusst sein muss, dass der umfassende Bodenschutz in naher und ferner Zukunft voraussichtlich noch bedeutend anspruchsvollere Probleme zu lösen haben wird, wenn es um den qualitativen Schutz des Bodens gehen wird.

Die Kulturlandsicherung durch Gemeinden und Kantone

– insbesondere im Rahmen der Nutzungsplanung

Hans Bieri, dipl. Arch. ETH/Raumplaner, SVIL, Zürich

Vorbemerkungen

a) Kulturlanderhaltung – zwischen abstrakter Grundsatzdebatte und konkretem Vollzug

Die Diskussion um die Erhaltung des guten Kulturlandes kann nicht nur auf abstrakter Ebene der Grundsatzdiskussion geführt werden. Führt man eine solche Diskussion nur auf überörtlicher Ebene, werden die konkreten Möglichkeiten des Kulturlandschutzes auf Ebene der Gemeinden verbaut und verdeckt. Umzonungen von der Bauzone in die Landwirtschaftszone sind ein konkreter Vorgang und keine Prinzipienfrage. Beschränkt man sich nämlich in der kantonalen Richtplanung nur auf das zusammenhängende Landwirtschaftsgebiet, so fehlen auf Gemeindeebene konkrete Anstösse, gutes Landwirtschaftsland, das sich noch in rechtsgültigen Bauzonen befindet, in die Landwirtschaftszone umzuzonen. Anstatt Bauzonen in Landwirtschaftszonen umzuzonen, werden Boden vergeudende Abzonungen vorgenommen.

Der Vollzug wird erschwert, sei es, dass der Grundsatz, Bauzonen zugunsten des Kulturlandes zu verkleinern, mit dem Hinweis auf die weitere Verknappung des nichtverfügbaren Baulandes abgelehnt wird, sei es, dass die Richtplanung zur Vornutzungsplanung abgeleitet und die Konflikte zwischen gutem Landwirtschaftsland und zu grossen Bauzonen in einem solchen hierarchischen Planungsprozedere gar nicht mehr sichtbar sind. Ebenso wird dann jede Reduktion bzw. jede Umzonung einer Bauzone in die Landwirtschaftszone sofort als entschädigungspflichtig deklariert, jeder konkrete Schritt mit dem Hinweis auf einen möglichen Stolperstein verunsichert.

Geht man an die Revision der Planungswerke heran, so ist vorerst der inhaltliche Zusammenhang wichtig. Allzuoft hört man aus nicht juristischem Munde das Wort "rechtlich", was rechtlich nicht möglich sei. Und oft ist damit nur die Unsicherheit gemeint, mit der wir auch in der Raumplanung leben müssen.

b) Das Recht ist für den Vollzug der Raumplanung da und nicht umgekehrt.

Ebenso ist das Grundeigentum ein wichtiger, rationaler Partner in den Planungsarbeiten

Zuviel Juristengläubigkeit schadet dem Vollzug der Raumplanung. Rechtsnormen sind letztlich immer aus der Wirklichkeit abgeleitet. Sie haben deshalb besonders in einer Zeit des Umdenkens immer etwas Verspätetes an sich. Aus reinen Rechtsnormen lassen sich nicht vollumfängliche Lebenszusammenhänge, neue Lösungen heraus destillieren.

Die Gleichstellung der Landwirtschaftszone gegenüber der Bauzone ist eine abstrakte Norm. Erst die Interessenabwägung zwischen der Erhaltung des guten Landwirtschaftslandes oder der Preisgabe an die Bauentwicklung führt uns dazu, die konkreten Gegebenheiten in der Gemeinde nochmals anzuschauen. Es soll deshalb mit den Interessen der Grundeigentümer zusammengearbeitet werden. Man darf darum dem Grundeigentümer nicht zum vorneherein rationales Verhalten absprechen und ihn unbesehen der Spekulation bezichtigen. Die Landhortung ist vielfach Folge des Auseinanderklaffens von individuellen Nutzungsabsichten und öffentlich-rechtlichen Nutzungsvorstellungen. Der Knopf kann viel besser dadurch gelöst werden, dass man vermehrt zwischen diesen Polen vermittelt.

Der Ruf nach immer neuen Rechtsvorschriften, die angeblich noch fehlten, verleitet zum Irrglauben, es fehlten nur die Rechtsgrundlagen, um die widerborstigen Eigentümer endlich in die gewünschte Stellung zu zwingen.

Es verleitet zum Irrglauben, eine lebensfähige, intakte Umwelt aus dem Gesetz ableiten zu können.

c) Soll das gute Landwirtschaftsland geschützt werden wie der Wald?

Es wäre sicher nicht richtig und zu dogmatisch, Bauzonen letztlich auf das überbaute oder erschlossene Gebiet zu beschränken. Das Raumplanungsgesetz spricht von Interessenausgleich. Daher muss versucht werden, zwischen vermeidbarem Kulturlandverlust und Kulturlandverlust, dem ein echtes wirtschaftliches Äquivalent gegenübersteht, unterscheiden zu lernen. Wir können diese Beurteilungskriterien nicht mechanisch aus Gesetzen ableiten. Es ist im Gegenteil eine qualitative, wertende Leistung, festzustellen, was wir letztlich brauchen und worauf verzichtet werden soll. So willkürlich das vorerst tönt, so wichtig wird es, unsere Lebensbedürfnisse, unsere wirtschaftlichen Initiativen, unsere Wertvorstellungen offen darzulegen. Dies braucht Gespräch, Diskussion - eben Interessenausgleich.

Will man also aus dem Dilemma, Kulturland wie Wald zu schützen, herauskommen, so muss es andererseits erlaubt sein, Fragen nach weiterer Notwendigkeit und Vertretbarkeit von Kulturlandverlust stellen zu dürfen, ohne sogleich gewärtigen zu müssen, mit der Eigengesetzlichkeit, dem sog. Sachzwang, bisheriger Konzepte widerlegt zu werden.

1. Aufgabe der Gemeinden

Durch das Bundesgesetz über die Raumplanung von 1980 wurden nun die Rechtsgrundlagen für eine Raumplanung geschaffen, die als oberstes Ziel eine haushälterische Nutzung des knappen Bodens verwirklichen will. Das Raumplanungsgesetz gibt den Kantonen den Auftrag, dafür zu sorgen, dass die Ortsplanungen gemäss den neuen Grundsätzen bis Ende 1987 überprüft werden. Neu ist, dass Nutzungspläne das gesamte Gemeindegebiet vorab in Bau-, Landwirtschafts- und Schutzzonen unterscheiden. Da jede Zone als gleichwertig gilt, führt dies zu einer rechtlichen Aufwertung der Landwirtschaftszonen und der Schutzzonen.

Mit der Bezeichnung dieser drei Zonen und der Umsetzung der von den Kantonen im Rahmen ihrer Richtplanung festgestellten geeigneten Landwirtschaftsgebiete und der vorgegebenen Fruchtfolgeflächen sind die Gemeinden vor bedeutende Aufgaben gestellt. Das Ziel der ausreichenden Ernährungsbasis unserer Bevölkerung kann nur erreicht werden, wenn die gesamtschweizerisch benötigten Fruchtfolgeflächen von 450'000 ha in den Gemeinden auch tatsächlich auf den geeigneten Böden gesichert werden können.

In den folgenden Abschnitten soll skizzenartig aufgezeigt werden, welchen Stellenwert die Erhaltung des jeweils besten Kulturlandes bei der Überarbeitung der Ortsplanung einnimmt.

Dabei gilt es, Konflikte zwischen Bauzonen und gutem Kulturland zu lösen. Vordringlich sind Konflikte mit den Fruchtfolgeflächen. Zu beachten sind überdies Konflikte zwischen Fruchtfolgeflächen und den übrigen Nutzungen, welche den Boden dauerhaft verändern. In beiden Fällen werden im Rahmen der Konfliktbereinigung bei Ortsplanungs-Revisionen Bodenkarten mit den Massstäben 1:1'000 bis 1:10'000 wesentliche Argumente zum Schutz des guten Landwirtschaftslandes liefern.

2. Möglichkeiten und Beurteilung von Rückzonungen von Bauzonen nach altem Recht in die Landwirtschaftszone

Vorausgesetzt wird bei diesen Flächen, dass es sich durchwegs um gutes Ackerland handelt.

2.1 Umzonung noch nicht groberschlossener Bauzonen in die Landwirtschaftszone

Im Rahmen der im Laufe der Jahre immer wieder vorgenommenen Ortsplanungsrevisionen haben in den

siebzig Jahren schon viele Gemeinden etliche Bauzonenflächen, meist in peripherer und nicht groberschlossener Lage, ausgezont. Sind solche zu grosse Bauzonen im Bereich guten Kulturlandes immer noch rechtsgültig vorhanden, werden jetzt die kantonalen Richtpläne, die aufgrund des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes ausgearbeitet werden, die Gemeinden auf die Verkleinerung der Bauzonen hinweisen, sofern sie nicht bereits dem unmittelbaren Auftrag zur fristgerechten Überprüfung der Nutzungsplanung nachgekommen sind.

Nach Praxis des Bundesgerichtes sind Auszonungen nicht groberschlossener Bauzonen nicht entschädigungspflichtig. Sie sollten deshalb, wenn dabei gutes Kulturland erhalten werden kann, von den Gemeinden direkt in Angriff genommen werden. Auf die Vorgaben des Kantons muss nicht gewartet werden.

2.2 Umzonung groberschlossener Bauzonen in die Landwirtschaftszone

Gutes Ackerland liegt meist auch dort, wo sich die bestehenden, günstig erschliessbaren Siedlungsgebiete befinden. Der Konflikt zwischen gutem Ackerland und groberschlossenem Siedlungsgebiet ist deshalb recht häufig anzutreffen. Auch im Berggebiet ist die Auszonung in die Landwirtschaftszone vermehrt durchzuführen. Hier stehen vor allem die gut geeigneten Heuwiesen im Konflikt mit den für den Tourismus beanspruchten Siedlungsflächen.

Die Siedlungsökonomie verlangt, dass bestehende Erschliessungswerke durch Überbauungen bestmöglich ausgenutzt werden sollen. Daneben sind aber noch andere Faktoren zu prüfen, wobei die Bodenqualität im Hinblick auf den Ackerbau den ersten Platz einnimmt. Eine weitere Rolle spielt der bäuerliche Eigenlandanteil an solchen Flächen. Bundesgerichtsentscheide weisen darauf hin, dass solche Parzellen im groberschlossenen Bereich bei geeigneter Lage entschädigungslos ausgezont werden können. Dies setzt allerdings oft Landumlegungen oder Landabtausch

über die bestehenden Bauzongrenzen hinweg voraus, wobei das bäuerliche Eigenland in den Bereichen mit guter Bodenqualität zu konzentrieren ist.

Nicht selten liegen im groberschlossenen Bereich intakte, erhaltenswürdige Landwirtschaftsbetriebe, deren Besitzer der Scholle treu bleiben möchten. In diesen Fällen kommt neben der Erschliessungsökonomie und der Kulturlanderhaltung auch der Ortsbildschutz ins Spiel. Dabei sollten die Gemeinden berücksichtigen, dass eine perfektionistische Erschliessung nicht der alleinige siedlungsbildende Faktor sein darf. Eine nicht optimal ausgelastete Erschliessungs-Infrastruktur kann langfristig, wie die Erfahrung zeigt, eine kleinere Belastung bedeuten als voreiliger Kulturlandverlust und Auflösung gewachsener Siedlungsstrukturen. Weitsichtige Planung muss nicht teuer sein. Jedenfalls sind von der öffentlichen Hand teuer erworbene Freihaltezonen oft nur ein schlechter Ersatz.

2.3 Umlegen der Bauzonen aus den Bereichen guten Kulturlandes in weniger geeignete Standorte

Solche Revisionswerke der kommunalen Nutzungsplanung müssen auch durch Landumlegungen begleitet werden. Dabei ist im Sinne der Eigentumsgarantie darauf zu achten, dass das Land eines Grundeigentümers nicht gegen seinen Willen von der Bauzone in die Landwirtschaftszone umgelegt werden kann. Grundsätzlich geht es hier darum, Bauzonen mit geringer Bodenqualität umzulegen – unter der Voraussetzung, dass sich die Bauzone nicht wesentlich verkleinern lässt.

Je mehr Grundeigentümer zu einer Landumlegung zugunsten der Verwirklichung der neuen Nutzungsordnung herangezogen werden können, umso grösser wird auch die Manövriermasse und die Vielfalt möglicher Lösungen.

2.4 Freihalten guten Kulturlandes durch verdichtetes Bauen und Nutzungskonzentration

Bisherige Bauzonen, die erhaltenswürdiges Landwirtschaftsland belegen und sich ohne Entschädigungs-

leistung nicht von einer Bauzone in eine Landwirtschaftszone umzonen lassen, sollen durch eine räumliche Konzentration der baulichen Nutzung zugunsten der Landwirtschaft wesentlich reduziert werden. Ausgegangen wird dabei von der baulichen Ausnutzungsmöglichkeit des bisher gültigen Zonenplanes. Bei der räumlichen Konzentration dieser baulichen Nutzungsmöglichkeiten wird die Anzahl der bauberechtigten Grundeigentümer nicht verkleinert. Hingegen kann es vorkommen, dass die altrechtlichen, baulichen Ausnutzungen, um angestrebte räumliche Verdichtungsbewegungen zu gestatten, vorgängig um ein nichtentschuldigenspflichtiges Mass reduziert werden müssen.

Die räumliche Konzentration der baulichen Nutzung soll an geeigneten Standorten erfolgen. Die hierzu geeigneten Standorte ergeben sich aus der Konfliktbereinigung zwischen der Erhaltung des guten Landwirtschaftslandes und den Erfordernissen der Siedlungsentwicklung. Dabei wird der Schutz des guten Kulturlandes und die Erhaltung und massvolle Weiterentwicklung schützenswerter Siedlungsstrukturen sich gegenseitig positiv ergänzen.

2.5 Umzonung von landwirtschaftlichen Dorfrandbetrieben

Die Auszonung der Landwirtschaftsbetriebe von der Bauzone in die Landwirtschaftszone ist eine auf einen Grundeigentümer beschränkte Einzelmassnahme. Sie sollte bei jedem erhaltenswürdigen Landwirtschaftsbetrieb unterstützt werden. Dabei stehen stets die betriebswichtigen Eigenlandflächen zur Diskussion. Nicht betriebswichtige bäuerliche Eigenlandparzellen, die sich in einer zweckmässig gelegenen Bauzone befinden, sollen keinem Sonderregime unterstellt werden.

Häufig zeigt sich, dass die Auszonung eines Landwirtschaftsbetriebes allein diesen Betrieb keinesfalls davor schützt, durch die zukünftige Siedlungsentwicklung eingeschlossen zu werden. In solchen Fällen braucht es umfassendere Mittel der Ortsplanungsrevisionen.

Dies ist besonders auch deswegen notwendig, weil der bäuerliche Eigenlandanteil an der nichtüberbauten Bauzone oft nur bei 10 bis 20 Prozent liegt.

3. Konfliktbereinigungen zwischen gutem Kulturland und anderen bodenbeanspruchenden Nutzungen

Das Bundesgesetz über die Raumplanung verlangt eine haushälterische Bodennutzung. Die Nutzungsplanung erstreckt sich auf das gesamte Gemeindegebiet und unterteilt dieses vorab in Bauzonen, Landwirtschaftszonen und Schutzzonen. Jede dieser Zonen besitzt ihre sachliche Berechtigung. Die bisherige Unterordnung der übrigen Raumansprüche unter den Vorrang der Bauzone (mit höheren Bodenpreisen) gilt nicht mehr. Dadurch stehen Konflikte, die bisher einseitig zugunsten der Siedlungsansprüche entschieden wurden, neu zur Diskussion.

Die Richtplanung der Kantone ist eine laufende Aufgabe (RPG Art. 6 ff.). Sie soll durch Grundlagenarbeiten und Koordination diese Konflikte aufdecken und, soweit möglich, bereinigen. Zumindest sollen sie als "noch nicht gelöst" festgehalten und einer künftigen Lösung im Rahmen der für das Grundeigentum verbindlichen Nutzungsplanung entgegengeführt werden.

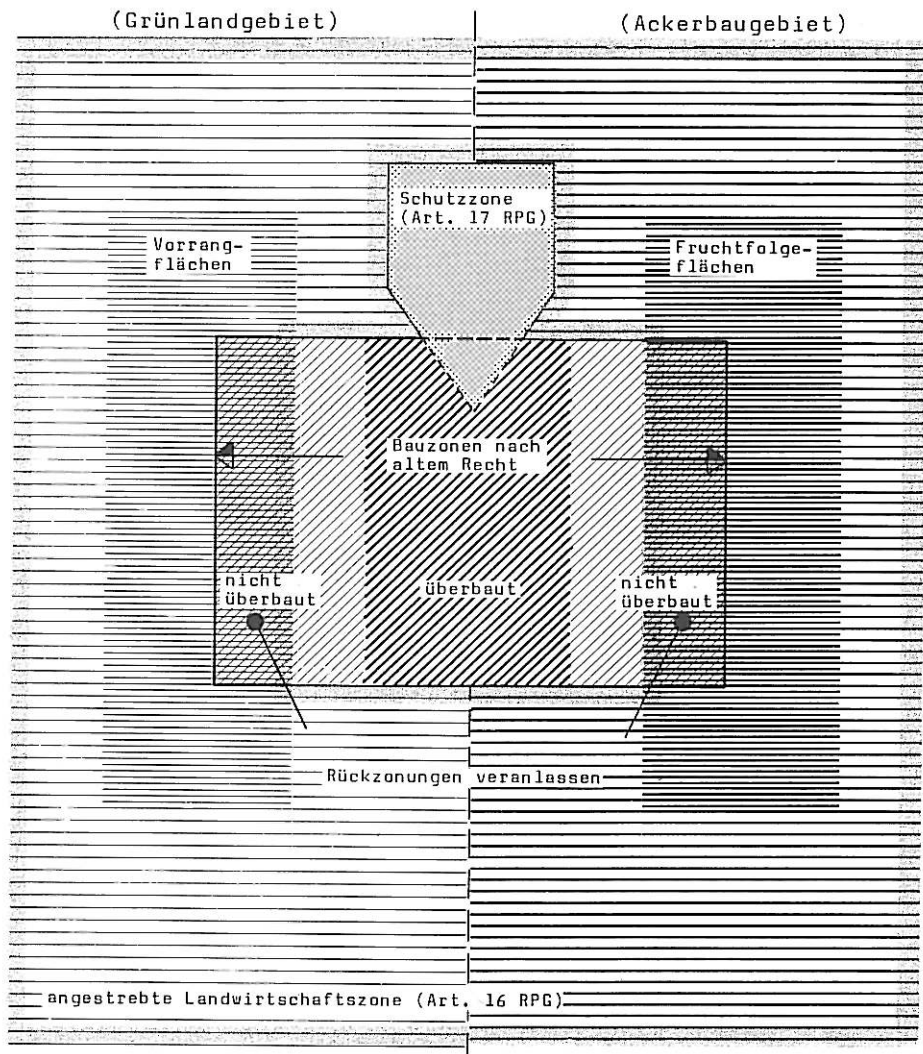
3.1 Kulturland und Bauzone

Als Hauptkonflikt gilt entsprechend dem Thema die gleichzeitige Beanspruchung von Bodenflächen als Bauzonen und als gute ackerfähige Böden.

Gutes, ebenes Ackerland ist zumeist auch begehrtes Siedlungsgebiet und deshalb oft durch rechtsgültige Bauzonen belegt. Verlangt die kantonale Richtplanung eine Verkleinerung der Bauzonen oder den Schutz guter Ackerflächen durch eine Landwirtschaftszone,

so ist eine Umzonung von Bauzonen in Landwirtschaftszonen notwendig. Dies darf man sich nicht als Buchhaltertätigkeit vorstellen, sondern als offenen Prozess der Koordination verschiedener Interessen. Dabei soll zuerst das zukünftige Siedlungsleitbild überprüft werden. Entsprechend sind die vorgängig erläuterten Möglichkeiten zur Umzonung von Bauzonen in Landwirtschaftszonen zu prüfen.

Die Konfliktbereinigung zwischen der Ausdehnung der Bauzonen und den Landwirtschaftszonen kann sich über Jahre hinziehen. Die Bodenkarte spielt dabei als Grundlage der Richtplanung, sowie der Nutzungsplanung mit ganz konkreten bodenkundlichen Inhalten eine wesentliche Rolle. Sie zeigt, ob sich die Anstrengungen um Rückzonungen der Bauzone zum Schutze des guten Kulturlandes tatsächlich lohnen. In diesem Sinne wirkt die Bodenkarte als Verstärkung dieser Argumente.



Gutes Ackerland als Teil der Fruchtfolgeflächen muss durch die Landwirtschaftszone gesichert werden. Solche Böden sind in jedem Falle zu schützen.

Aus dieser Darstellung ist die unerlässliche Rückführung eines Teiles der Bauzonen nach altem Recht in die Landwirtschaftszone klar ersichtlich. Das Raumplanungsgesetz verlangt eine Überprüfung der Ortsplanungen bis Ende 1987.

Neben der Konfliktlösung zwischen Bauzone und Landwirtschaftszone beinhaltet die Kulturlandplanung ebenfalls die Bearbeitung und Lösung weiterer Konflikte. Auszugsweise seien genannt die Konflikte:

- zwischen Kulturland und Natur- bzw. Landschaftsschutz;
- zwischen Kulturland und Erholung;
- zwischen Kulturland und übriger standortgebundener Nutzung.

4. Übersicht über den Planungsablauf möglicher Umzonungen von Bauzonen in Landwirtschaftszonen bzw. Bauernhofzone

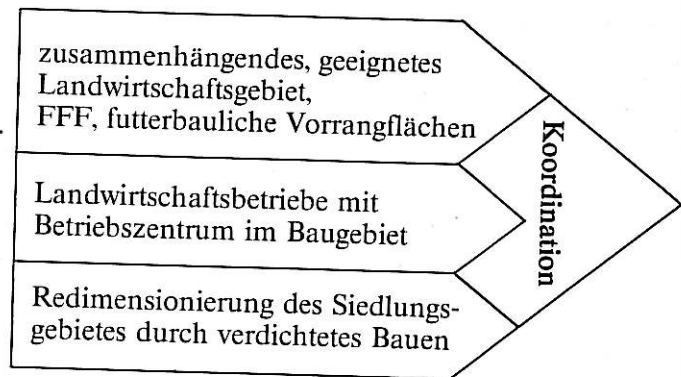
Vorgaben der kantonalen Richtplanung an die Gemeinde:

- Baugebiete
- Angaben über zu überprüfende Baugebiete
- Angaben über landwirtschaftlich geeignete Gebiete, bzw. futterbauliche Vorrangflächen und zu schützende Fruchtfolgeflächen

Aufgaben der Gemeinde:

Um an die Problematik der Erhaltung der bäuerlichen Substanz im Baugebiet sowie der Umzonung von Bauzonen in die Landwirtschaftszone im Bereich des guten Ackerlandes heranzugehen, ergeben sich für die Gemeinde drei Hauptansatzpunkte:

- A: Entwicklung der Landwirtschaftszone von der offenen Flur des zusammenhängenden Landwirtschaftsgebietes in das Siedlungsgebiet hinein.
- B: Entwicklung der Landwirtschaftszone von den bäuerlichen Betriebsstandorten, die im Baugebiet liegen, nach aussen mit Hilfe der Bauernhofzone.
- C: Erarbeiten neuer dichter, dörflicher Siedlungsleitbilder zumindest im Bereich bäuerlich-traditionell geprägter Dorfteile.



Arbeitsschritte des Planungsablaufes in der Gemeinde

a) Inventarphase

zu A:

Entwicklung der Landwirtschaftszone von der offenen Flur des zusammenhängenden Landwirtschaftsgebietes in das Siedlungsgebiet hinein:

- Überprüfung der Ausdehnung der nicht überbauten Bauzonen, Unterscheidung in nichterschlossene, groberschlossene und feinerschlossene Bauzonen.
- Erstellen standortkundlicher Unterlagen (Bodenkarte).
- Erste Vorstellungen über die in die Landwirtschaftszone umzunehmenden Bauzonen usw.

zu B:

Entwicklung der Landwirtschaftszone von den bäuerlichen Betriebsstandorten, die im Baugebiet liegen, nach aussen.

- Bezeichnung der bäuerlich geprägten Dorfteile.
- Erstellen eines Inventares der erhaltenswürdigen und erhaltenswilligen Landwirtschaftsbetriebe im Dorfgebiet mit dem zugehörigen betriebswichtigen Eigenland.
- Aufzeigen der Strukturängel bezüglich der im Baugebiet liegenden Landwirtschaftsbetriebe im Bereich der Arrondierung, der rückwärtigen Hoferschliessung, der Immissionskonflikte mit nichtbäuerlichen Baugebieten usw.

zu C:

Erarbeiten eines dörflichen Siedlungsleitbildes im Bereich bäuerlich geprägter Dörfer oder Erarbeiten von Vorschlägen für ein verdichtetes Bauen.

- Analysen über Nutzung und Gestalt der Dorfstruktur.
- Entwickeln verschiedener Siedlungsleitbilder und Studium der Verdichtungsmöglichkeiten der Siedlungsentwicklung mit Nutzungstransporten.

b) Darstellen der Konflikte

Die in den Bereichen A, B und C inventarisierten Informationen werden einander gegenübergestellt und verglichen. Dabei werden die Hauptkonflikte sichtbar gemacht und gewichtet. Wichtig ist, dass aufgrund der Bodenkarte die Konflikte zwischen zu grossen Bauzonen und gutem Ackerland, wie auch zwischen Landwirtschaftsbetrieben im Baugebiet und zu grossen Bauzonen klar und anschaulich dargestellt werden.

c) Erarbeiten der Konzeptvarianten

Aufgrund der festgestellten und gewichteten Konflikte werden Lösungswege, sogenannte Konzeptvarianten, aufgezeigt.

Dabei soll(en)

- möglichst viel gutes Ackerland von der Bauzone in die Landwirtschaftszone umgezont werden,
- die im Siedlungsgebiet liegenden Landwirtschaftsbetriebe in der Nutzungsplanung einen besonderen Schutz erhalten durch eine Bauernhofzone,
- Bauzonen mit geringer Ausnützung verkleinert und verdichtet werden,
- in ländlichen Gemeinden ein dichteres dörfliches Bauen angestrebt werden.

d) Realisierungsmassnahmen

Das Hauptproblem bei der Umsetzung der raumplanerischen Konzepte in eine konkrete Nutzungsplanung liegt häufig im Auseinanderklaffen der Nutzungsinteressen der Grundeigentümer und der öffentlich-rechtlichen Nutzungsabsichten. Damit verengt sich der Spielraum für realistische Lösungen drastisch.

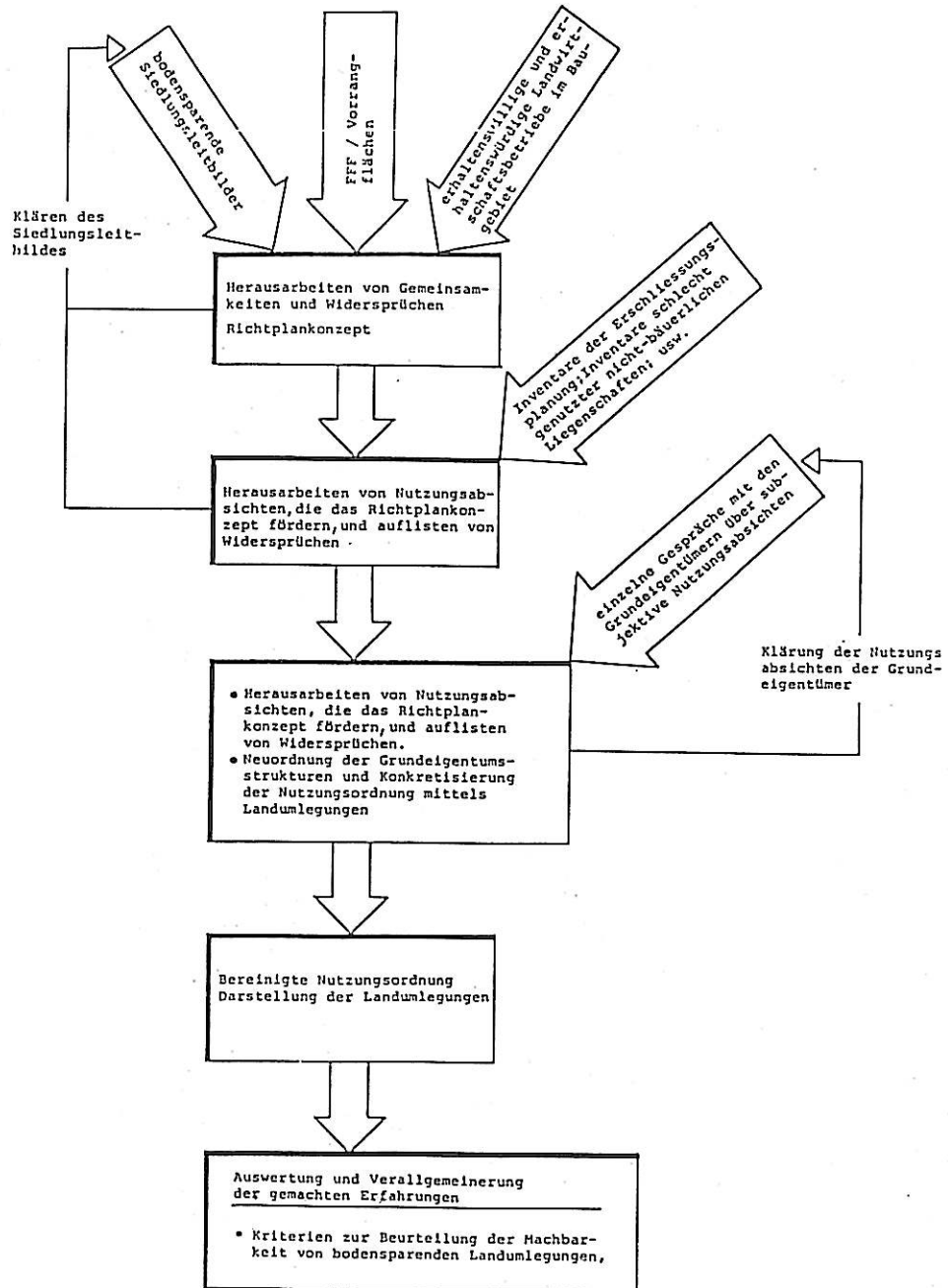
In dieser Situation soll die **Landumlegung als Mittel zur Förderung der Raumordnung vermehrt Anwendung finden**. Artikel 20 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes sieht vor: "Die Landumlegung kann von Amtes wegen angeordnet und auch durchgeführt werden, wenn Nutzungspläne dies erfordern." Dabei steht die zonenübergreifende Gesamtumlegung im Vordergrund, wie auch die Entflechtungsumlegung zwischen Bauzonen und Landwirtschaftszone.

Es besteht die Auffassung, dass als gesetzliche Grundlage hierzu das Bundesrecht auf Gemeindeebene direkt anwendbar ist. Überdies bestehen weitere vorhandene Grundlagen in den kantonalen Landwirtschafts- und Meliorationsgesetzen sowie in den Planungs- und Baugesetzen, welche in einzelnen Kantonen durchaus zonenübergreifende Umlegungen erlauben.

Aufgrund der Eigentumsgarantie kann eine Landumlegung Bauland – Landwirtschaftsland gegen den Willen der Grundeigentümer nicht angeordnet werden. Angeordnet werden kann aber das Verfahren, das die Möglichkeit gibt, mit den Grundeigentümern die verschiedenen Varianten zu besprechen und die gewünschte Umlegung bei Steuerfreiheit zu vollziehen. Damit sind vielleicht nicht gerade hundertprozentige Lösungen möglich – aber auch achtzig Prozent sind schon etwas, wenn es um den Schutz des guten Kulturlandes geht.

Neben der Verbesserung der Raumordnung im Dorf und der Verbesserung der landwirtschaftlichen Strukturen hilft die zonenübergreifende Landumlegung aber auch, die Baulandmobilität ganz wesentlich zu erhöhen. Dies sollte vor dem Hintergrund der festzustellenden Baulandhortung ebenfalls vermehrt beachtet werden. Eventuell Ausdehnung dieses Leitfadens auf die gesamte Kulturlandplanung, umfassend zusätzlich die Bereiche: Landschaft, Materialabbau und -ablagerung, Natur- und Landschaftsschutz, Grundwasserschutz, Erholung und Freizeit.

Mögliches Vorgehen zur Erarbeitung von Grundlagen und Ergebnissen zum Schutz der Landwirtschaft (Betriebsstandorte und gute landwirtschaftliche Böden) in einer Gemeinde



5. Die Landumlegung – eine begleitende Massnahme zur Nutzungsplanung und plangerechten Bodennutzung

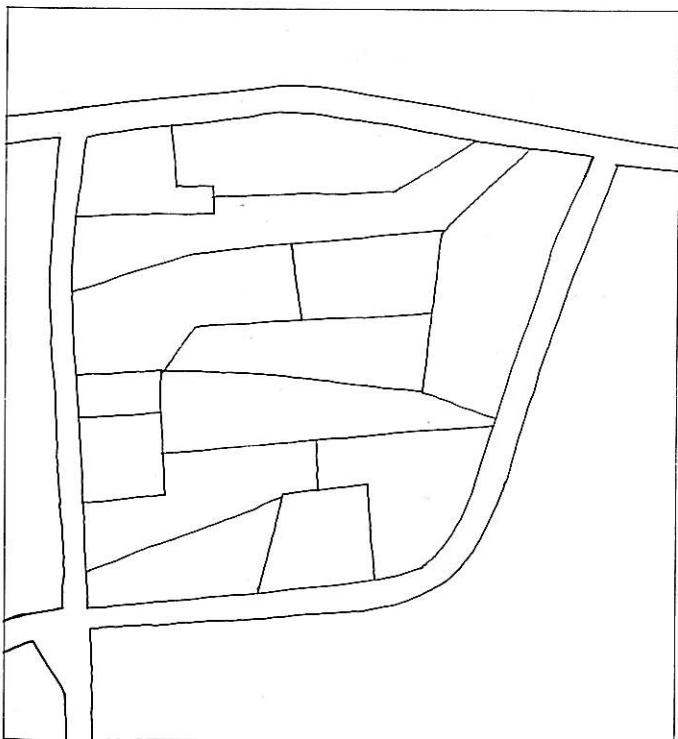
Das Eidgenössische Raumplanungsgesetz hat der Landumlegung einen eigenen Artikel gewidmet. Art. 20 RPG: "Die Landumlegung kann von Amtes wegen angeordnet und auch durchgeführt werden, wenn Nutzungspläne dies erfordern."

Die Landumlegung ist bisher geläufig als Baulandumlegung (Schema 1) im Quartierplan und als Güterzusammenlegung (Schema 2) in der Landwirtschaft.

Die bisherigen Hauptgründe, die zu einer Landumlegung geführt haben, waren die Zerstückelung der Parzellen und ungünstige Formen für die bauliche Nutzung

Baulandumlegung (Schema 1)

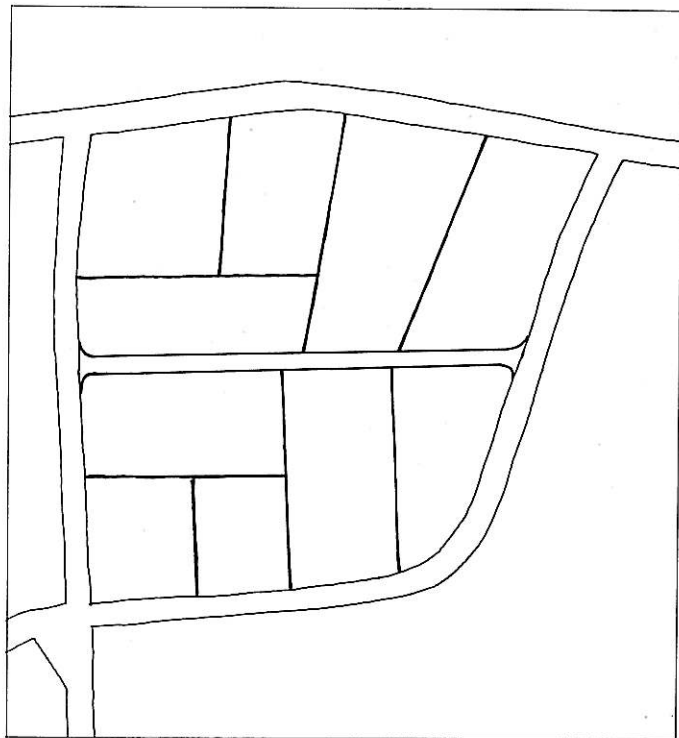
Altbestand einer traditionellen Parzellierung in der Bauzone



oder die landwirtschaftliche Bewirtschaftung. Bauliche Nutzung oder landwirtschaftliche Bewirtschaftung verlangen auch eine zweckmässige Erschliessung des Grundeigentums. Erschliessungsanlagen werden zusammen mit dem erschlossenen Grundeigentum mittels Landumlegungen neu geordnet. Diesen Parzellarstrukturen der Grundeigentümerparzellen und den Erschliessungsanlagen überlagert sich die Nutzungsplanung, welche die zulässige Bodennutzung regelt.

Ganz ähnlich, wie zwischen der Parzellarordnung des Grundeigentums und der Planung neuer Erschliessungsanlagen eine Wechselwirkung besteht, die in der Landumlegung eine gegenseitige Abstimmung findet, genauso besteht zwischen der Nutzungsplanung und der Ordnung des Grundeigentums ein vielseitiger Zusammenhang. Oft wird die Nutzungsplanung und eine plan-

Baulandumlegung mit Feinerschliessung im Quartierplan.
Neubestand



gerechte Bodennutzung durch die Landumlegung erst ermöglicht.

Die Landumlegung wird zunehmend zu einem wichtigen Begleitinstrument beim Vollzug der Raumplanung.

5.1 Konflikte, welche durch vermehrte Landumlegungen zu lösen sind, sowie Lösungsansätze

5.1.1 Öffentlich-rechtliche Nutzungsvorstellungen des Bodens und private Nutzungsabsichten der Grund-

eigentümer klaffen oft auseinander.

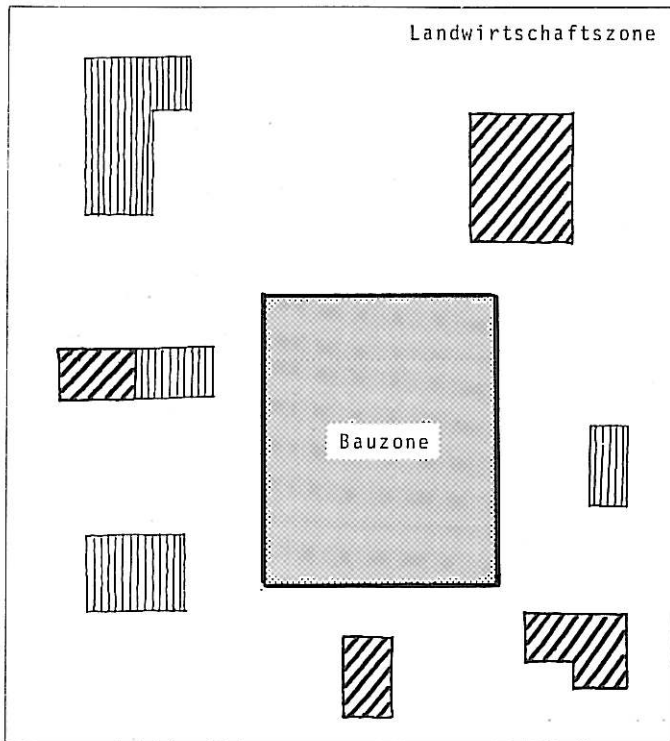
Nicht immer besitzen Grundeigentümer ihr Land in der Nutzungszone, die ihren Nutzungsabsichten entspricht.

Lösungsansatz:

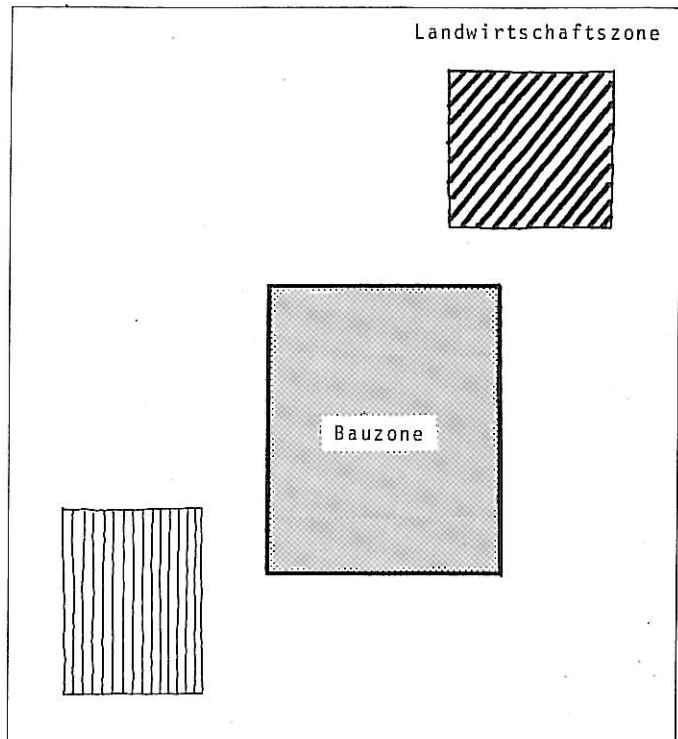
Nichtbetriebsnotwendiges bäuerliches Eigenland im Siedlungsgebiet, welches zudem aus dem Blickwinkel der Siedlungsentwicklung zur Überbauung geeignet wäre, sollte gegen nichtbäuerliches Eigenland im Landwirtschaftsgebiet abgetauscht werden. Damit kann der

Güterzusammenlegung (Schema 2)

Altbestand der landwirtschaftlichen Grundstücke. Zerstückelung. Ungenügende Erschliessung.



Neubestand. Arrondierung der landwirtschaftlichen Grundstücke. Verbesserung der Erschliessung.




bäuerliche Eigenlandanteil auf der Flur erhöht werden. Die Nutzungsplanung im Bereich der Bauzone wird durch bauwillige Eigentümer realisiert. Die Bauland besitzenden Bauern treiben die Preise für Landwirtschaftsland dadurch nicht in die Höhe.


Solche Entflechtungsumlegungen können allerdings bestehende Pachtverhältnisse beeinflussen. Aber auch diese Schwierigkeit kann durch weitere Umlegungsmassnahmen mit zweckmässiger Neuordnung der Pacht-

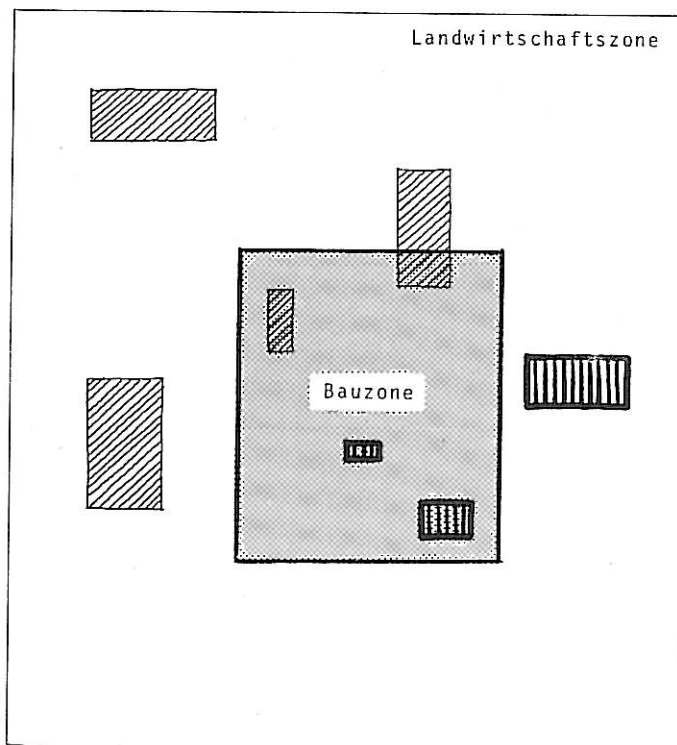
Zonenübergreifende Gesamtumlegung (Schema 3)

- Arrondierung des bäuerlichen und nichtbäuerlichen Grundeigentums
- Entflechtungsumlegungen über die Bauzonengrenze hinweg
- Die Bauzonengrenze bleibt während dem Verfahren "beweglich"

Altbestand

 bäuerlicher Grundeigentümer mit Betriebszentrum am Siedlungsrand

 nichtbäuerlicher Grundeigentümer

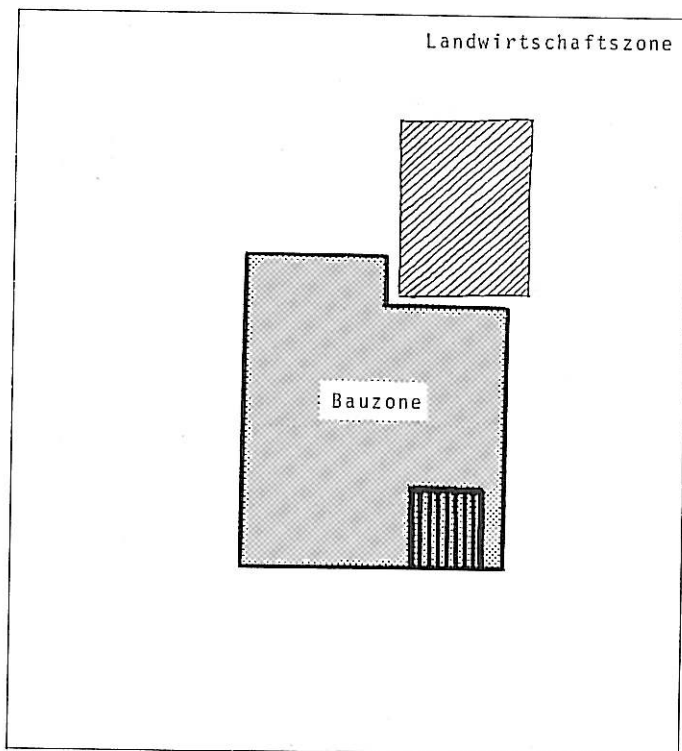


verhältnisse innerhalb der Landwirtschaftszone weitgehend behoben werden.

Wie das Schema 3 zeigt, können solche Tauschgeschäfte auch durch Korrekturen der Nutzungszonen begleitet werden. Im Schema 4 wird ersichtlich, wie solche Entflechtungsumlegungen multilateral, also zwischen mehreren Eigentümern, zu Lösungen führen, die zwischen nur zwei Eigentümern nicht sichtbar sind.

Neubestand

- Arrondierung des bäuerlichen Eigenlandes im Bereich guter, siedlungsnaher landwirtschaftlicher Böden und bestehender bäuerlicher Betriebszentren. Umzonung solcher Flächen in die Landwirtschaftszone oder Bauernhofzone.
- Arrondierung des nichtbäuerlichen Landes in Bereiche zur Überbauung geeigneter Bauzonen.
- Entflechtung zwischen bäuerlichem, nichtbetriebswichtigem Land in der Bauzone mit nichtbäuerlichem Grundeigentum in der Landwirtschaftszone.



5.1.2 Häufig ist **Bauland** dort **nicht verfügbar**, wo die Nutzungspläne eine Bauentwicklung vorsehen.

Ganz ähnlich wie in der Landwirtschaft, wo $\frac{3}{4}$ des Bodens im Erbgang den Eigentümer wechselt, also am Bodenmarkt nicht auftaucht, haben die angestammten Grundeigentümer auch in Baugebieten ihren Grundbesitz häufig geerbt. Aufgrund steigender Bodenpreise und der Besteuerung von Landabtauschgeschäften hat der Anwärter, welcher Land gemäss der Nutzungsplanung nutzen möchte, oft nicht die Möglichkeit, Land dort zu erwerben, wo es gemäss Nutzungsplanung sinnvoll wäre. Der angestammte Grundeigentümer hat deshalb kein Motiv, Land, das er in nächster Zeit nicht braucht, zu veräussern. Denn man weiss, wie schwierig es ist, zum Bedarfszeitpunkt und am richtigen Ort Land erwerben zu können.

5.1.3 Die **Nichtverfügbarkeit von Bauland erschwert Rückzonungen** überdimensionierter Bauzonen oder fördert sogar den Trend zu Neueinzonungen. Eine Untersuchung im Kanton Bern hat gezeigt, dass nur etwa 16 % der nichtüberbauten Bauzone verfügbar sind.



5.1.4 Fehlende Baulandmobilität führt zu **schlechter Auslastung der Infrastrukturen**, zur **Beibehaltung zu grosser Bauzonen**, zu **Land vergeudenden Abzonungen**, und zu dispersen, zerstreuten Siedlungsstrukturen.

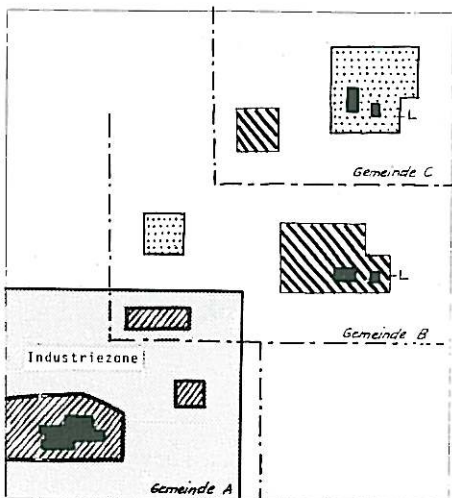
Lösungsansatz zu 5.1.2, 5.1.3 und 5.1.4:

Bauwillige Grundeigentümer könnten durch Landumlegungen dorthin umgelegt werden, wo es gemäss dem Nutzungsplan sinnvoll ist. Damit kann der Landhortung einerseits und der Zersiedlung andererseits begegnet werden. (Schema 5)

Entflechtungsumlegung zwischen mehreren Grundeigentümern (Schema 4)

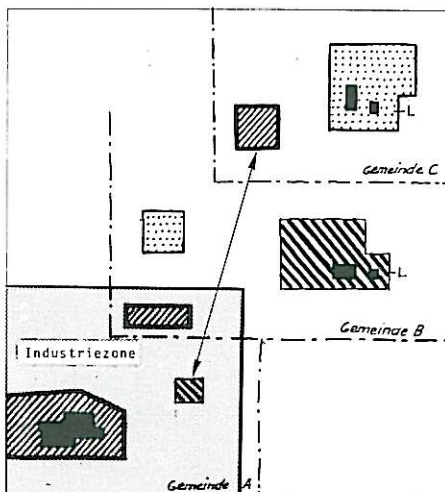
Ausgangslage:

-  Industriebetrieb in der Industriezone der Gemeinde A.
-  Landwirtschaftsbetriebe



1. Tauschvorgang:

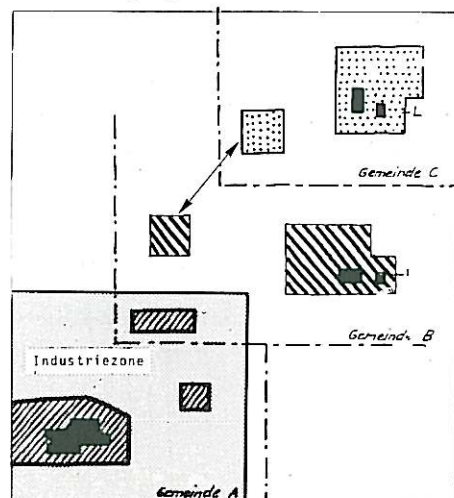
Der Industriebetrieb tauscht eigenes Landwirtschaftsland in der Gemeinde C gegen Bauland eines Landwirtschaftsbetriebes in der Industriezone der Gemeinde A.



2. Tauschvorgang:

Die Landwirtschaftsbetriebe in den Gemeinden B und C vertauschen gegenseitig Landwirtschaftsland.

Das Land des Industriebetriebes in der Industriezone kann später durch eine Baulandumlegung, das Landwirtschaftsland durch eine Güterzusammenlegung oder Zweitzusammenlegung besser arrondiert werden.



(Schema 5)

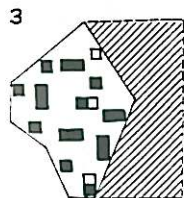
EINZONUNG; bisher:
zu grosse Bauzonen mit
Erschliessungspflicht.
Trotzdem wird Bauland gehortet.



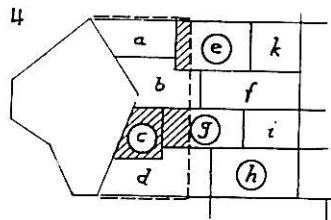
HEUTIGES DORFGEBIET;
NICHT VOLL AUSGEBAUT
■ HAUS AUSGEBAUT
□ HAUS NICHT AUSGEBAUT



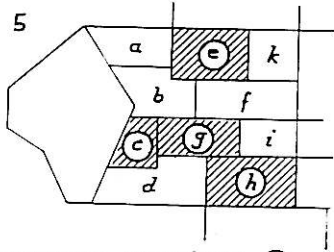
HEUTIGES DORFGEBIET;
BAUVOLUMEN (HÄUSER u. STÄLLE)
VOLL AUSGEBAUT ■



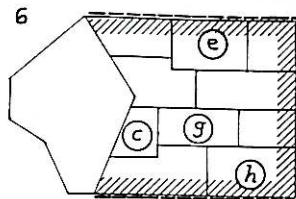
ERRECHNER FLÄCHENBEDARF
FÜR ERWEITERUNG DES
DORFGEBIETS



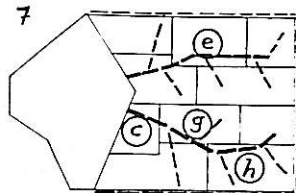
OBERBAUBARE FLÄCHEN DER
BAUWILLIGEN EIGENTÜMER



BAUWILLIGE EIGENTÜMER



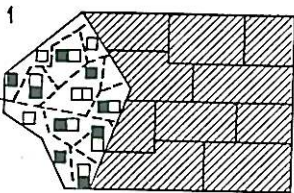
BAUZONE NACH DEN WÜNSCHEN DER
EIGENTÜMER WIRD ZU GROSS.



AUCH NICHTBAUWILLIGE MÜSSEN
ERSCHLISSUNG ZAHLEN UND

VORSCHLAG:

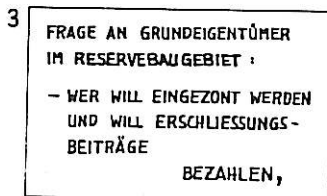
etappenweise Vergrösserung
der Bauzonen nach Bedarf
mit Landumlegung.



ZU GROSSE BAUZONE

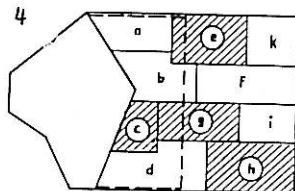


ZONENBEDARF
NACH FACHMÄNNISCHER
SCHÄTZUNG

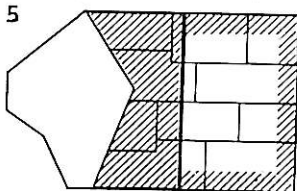


UND

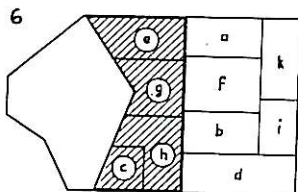
- WER WILL NICHT ?



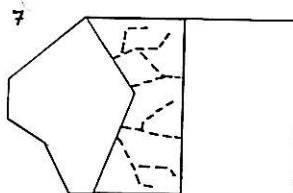
BAU- & ZÄHLUNGSWILLIGE
GRUNDEIGENTÜMER IM
BEREICH DER ALTEN BAUZONE



EINZONUNG NACH BEDARF;
UNTERTEILUNG IN BAU-
UND RESERVEZONE



LANDUMLEGUNG IM BEREICH
DER ALTEN BAUZONE
(NEUE BAUZONE UND RESERVEZONE)



ERSCHLISSUNG



WIEDERHOLUNG JE NACH
BEDARF IM BEREICH DER
RESERVEZONE

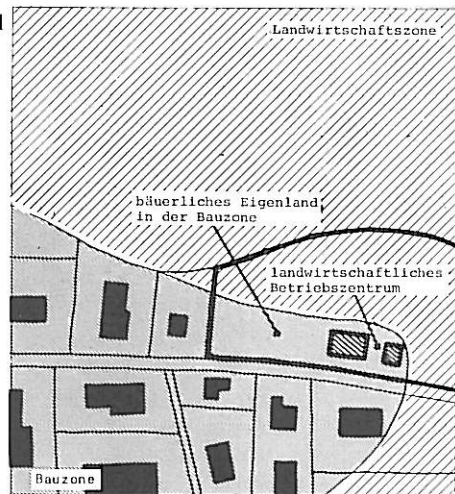
5.1.5 Bauland liegt häufig dort, wo gutes Landwirtschaftsland sich befindet.

Lösungsansatz:

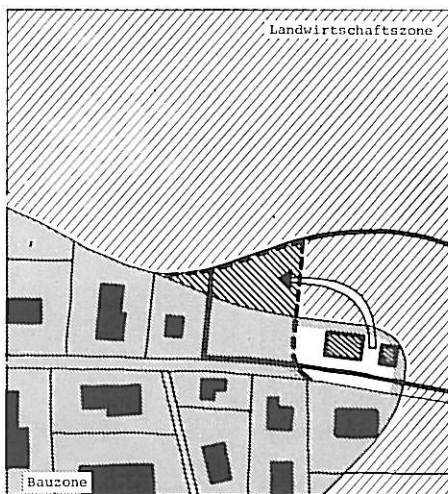
Um gutes eingezontes Landwirtschaftsland der Landwirtschaft zu erhalten, soll die Bauzone samt Grundeigentümer an einen landwirtschaftlich weniger geeigneten Standort umgelegt werden. Im Gegenzug sollen bäuerliche Grundeigentümer in den Bereich des guten Landwirtschaftslandes umgelegt werden. (Schema 6)

Entflechtungsumlegung mit Umlegung der Bauzone (Schema 6)

1 Ausgangslage:
Eingezonter landwirtschaftlicher Betriebsstandort am Bauzonengrand



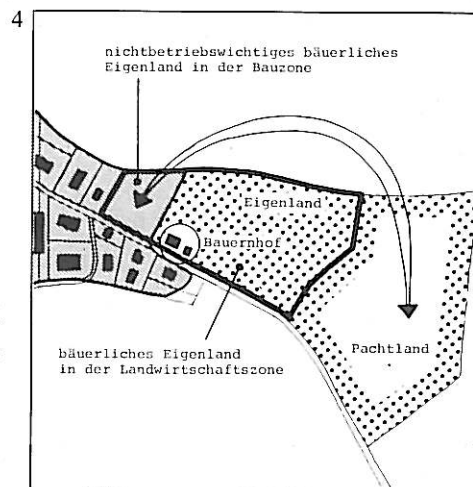
2 Umlegung der Bauzone zur Beseitigung des Konfliktes zwischen Bauzone und bäuerlichem Betriebsstandort. Neueinzonung in die Bauzone von weniger betriebswichtigem Land, angrenzend an die Bauzone.



3 Umzonung des bäuerlichen Betriebsstandortes in die Landwirtschaftszone.

4 Entflechtungsumlegung zwischen betriebswichtigem bäuerlichen Eigenland in der Bauzone gegen nichtbäuerliches Land in der Landwirtschaftszone.

Dadurch kann der Landwirtschaftsbetrieb ohne Landkauf sein Pachtland zu Eigentum erwerben und im Gegenzug erhält ein bauwilliger Nichtlandwirt für die Siedlungsentwicklung günstig gelegenes Bauland.



Eine weitere Möglichkeit ergibt sich daraus, eine Bauzone, welche im Gebiet sehr guten Landwirtschaftslandes liegt, vorerst im nicht entschädigungspflichtigen Toleranzbereich abzuzonen und anschliessend die Bauzone räumlich im Sinne des verdichteten dörflichen Bauens zu konzentrieren. (Schema 7 und 8)

5.1.6 Erhaltenswürdige Landwirtschaftsbetriebe mit Betriebszentrum im Siedlungsgebiet oder am Rande des bestehenden Siedlungsgebietes sind oft von Bau- oder Reservezonen erfasst oder umgeben, welche die Weiterexistenz dieser Betriebe gefährden oder verunmöglichen.

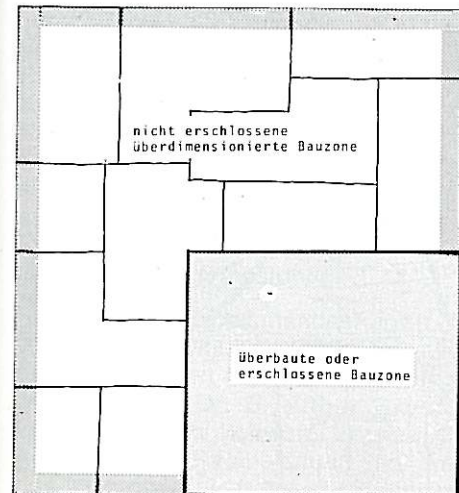
Nutzungstransport (Schema 7)

Ausgangslage:

Überdimensionierte Bauzone auf teilweise gutem Landwirtschaftsland.

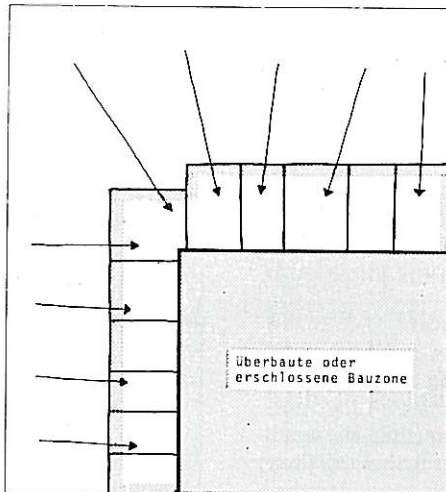
1. Schritt:

Abzoning der nichtüberbauten Bauzone auf gutem Landwirtschaftsland, im Sinne der Interessenabwägung unter Wahrung der Eigentumsgarantie bis zur Grenze einer materiellen Enteignung.



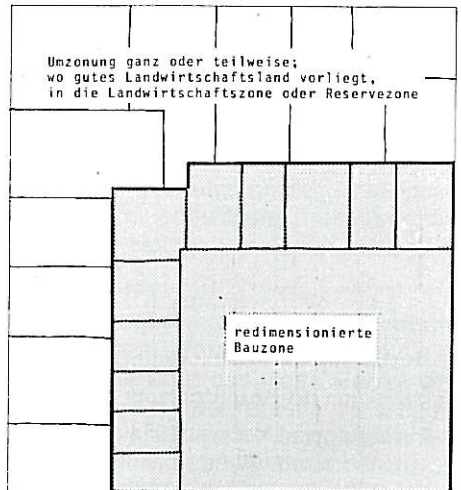
2. Schritt:

Konzentration der baulichen Ausnutzung im Sinne des verdichteten Bauens; Neuzuteilung verdichteter Bauparzellen.



3. Schritt:


Neuzuteilung der Restparzellen nach Gesichtspunkten der Sicherung guter landwirtschaftlicher Böden durch Landwirtschafts- oder Bauernhofzone und der Sicherung geeigneten Baulandes durch Reservezonen.




Lösungsansatz:

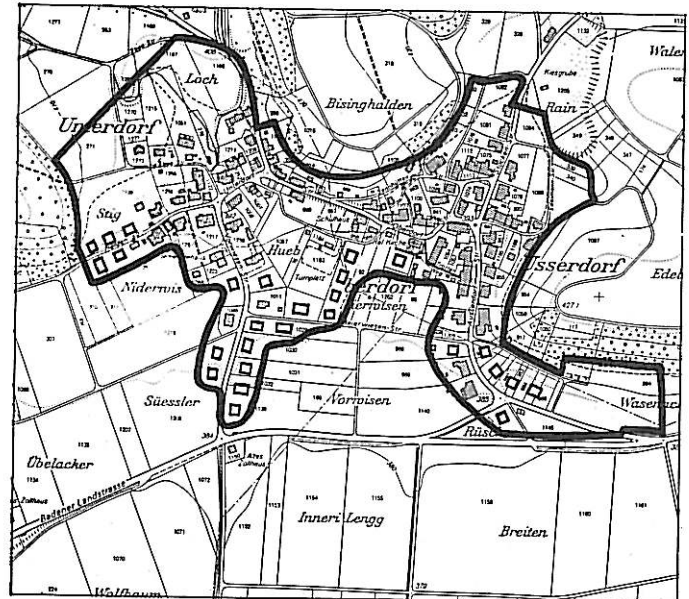
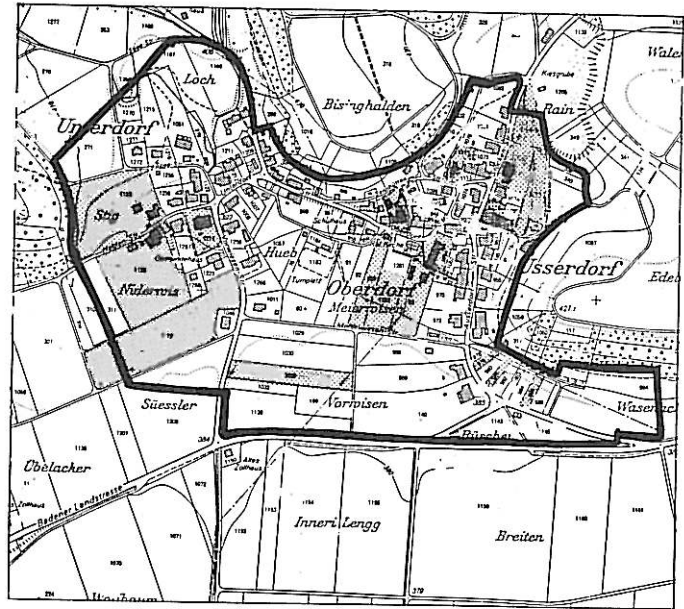
Landwirtschaftsbetriebe mit Betriebszentrum und betriebswichtigen Flächen im Siedlungsgebiet können dann von der Bauzone in die Landwirtschaftszone umgezont werden, wenn durch Landumlegungen der Betriebsstandort davor bewahrt wird, durch die weitere, zukünftige Siedlungsentwicklung eingeschlossen zu werden.

Solche Landumlegungen verlangen intensive Gespräche mit den Grundeigentümern. Die Erfahrung zeigt, dass es keine Schemalösungen gibt und dass nur Gesamtbeachtungen zum Ziel führen können.

 bäuerliches Eigenland

 überdimensionierte Bauzone im Bereich des guten Ackerlandes

Redimensionierung der Bauzonen mit Nutzungstransport (Schema 8)



Vorgehen:

1. Auszonung des bäuerlichen Eigenlandes.
2. Reduktion der Ausnutzung im Bereich des guten Ackerlandes.
3. Umlegung und Konzentration der baulichen Nutzung als organische Weiterentwicklung der bestehenden Dorfstruktur. Freihaltung des guten, zusammenhängenden Ackerbodens.

Hauptversammlung

Die 66. Hauptversammlung fand am 18. Oktober 1984 in Zürich statt. Sie befasste sich mit den aktuellen und erkennbaren Bodenproblemen sowie deren Lösungsmöglichkeiten als Voraussetzung zum Schutze des Kulturlandes in der Raumplanung.

In seinen einleitenden Worten zur Hauptversammlung weist **Herr Präsident Hürlimann** auf einige Aspekte zur Problematik der Planung im allgemeinen hin. Er erläutert in einem kurzen Exkurs wie meistens Verantwortungsbereich und Kompetenz in Planungsbereichen personell bedingte Elemente sind.

Das Ziel der SVIL sei es, durch engagierte Mithilfe eine Brücke zu den beiden Bereichen zu schlagen. Die Leitbild-Vorstellung der SVIL soll eine Stütze für diese Tätigkeit sein.

Die statutarischen Geschäfte konnten entsprechend den Anträgen des Vorstandes erledigt werden. Mit den Rücktritten von Christian Schenk und Dr. Max Trechsel verliert der Vorstand zwei verdiente Persönlichkeiten. Neu in den Vorstand gewählt wurden **Prof. Herbert E. Kramel** und **Alfred R. Sulzer**.

In seinem Bericht über die Geschäftsstelle orientierte **Dr. Hch. Grob** an Hand des Leitbildentwurfes über das breite Tätigkeitsgebiet der SVIL; dabei steht an zentraler Stelle die haushälterische Nutzung des Bodens. Die SVIL versteht dabei ihre Aufgabe nicht als Vertreterin eigener Interessen, sondern als Mittlerin zwischen den verschiedenartigsten Ansprüchen an den Boden.

Mit der Informationstagung "Bodenprobleme – Bodenmeliorationen" hatte sich die SVIL zum Ziel gesetzt, auf Voraussetzungen zum Schutz des Kulturlandes mit der Raumplanung und anderen Mitteln hinzuweisen. Unser Kulturland ist gefährdet, das zeigen die zur Zeit von den Kantonen durchgeführten Ausscheidungen der Fruchtfolgeflächen. Obschon diese Arbeiten noch nicht abgeschlossen sind, bestehen Befürchtungen, dass die zur Sicherung einer ausreichenden Versorgungsbasis der Schweiz notwendigen 450'000 ha Ackerland und Kunstwiesen nicht mehr zur Verfügung stehen.

Beim Schutz des Kulturlandes kann man einen quantitativen von einem qualitativen Gesichtspunkt unterscheiden. Mit den quantitativen Aspekten beschäftigte sich vor allem der erste Redner, **Dr. E. Alther** von der Bodenkundlichen Gesellschaft der Schweiz. Er wies auf die noch grossen Aufgaben der Raumplanung hin, wenn es darum geht, das wertvolle Kulturland im "Siedlungsbrei" vor allem des

Mittellandes zu schützen und nicht einfach der Landwirtschaft die von den Bauzonen nicht benötigten Flächen zuzuweisen.

Das Schwergewicht der Informationstagung lag anschliessend auf dem qualitativen Kulturlandschutz, mit dem sich die anderen drei Redner beschäftigten. **Dr. F. Jäggli** von der Forschungsanstalt Reckenholz brachte den über 110 Tagungsteilnehmern das komplexe System Boden-Wasser-Pflanze etwas näher. Jeder Boden befindet sich in einem Gleichgewicht, das durch den Menschen mehr oder weniger leicht verändert und gestört werden kann. Jäggli brachte damit wichtige Grundlagen für die physikalisch-biologischen Meliorationsmassnahmen. **Dr. O. Furrer** von der Forschungsanstalt Liebfeld beschäftigte sich mit dem Boden aus der Sicht des Agrikulturchemikers. Aus seiner Einleitung wurde klar, dass ein gesunder Boden lebt und dieses Leben mit der Chemie (Düngung, Pflanzenschutz) gefördert und nicht zerstört werden sollte. Furrer ging anschliessend auf die Schadstoffe ein und zeigte eindrücklich, dass dadurch nicht nur der Boden, sondern auch das Grundwasser längerfristig bedroht sind. Als letzter Redner beschäftigte sich **Dr. F. Zollinger** von der SVIL mit den kulturtechnischen Möglichkeiten der Bodenmeliorationen. Er brachte einen Überblick und ging vor allem auf die Sanierung von unsachgemässen Rekultivierungen ein. Dabei wurde ersichtlich, dass Meliorationen heute nicht mehr nur "Korrekturen der Natur" umfassen, sondern auch Mittel zur Heilung von anthropogenen Fehlern sind.

Am Nachmittag fuhr man in den Raum Schinznach, wo den Tagungsteilnehmern von **C. Salm** (Strukturverbesserungen Aargau) die gelungene Rekultivierung eines Kiesabbau-raumes vorgestellt wurde. Am gleichen Ort gab **R. Kummrow** vom Institut für Kulturtechnik der ETH eine kurze Einführung in die Möglichkeiten der Bodenprobenentnahmen. In Möriken gab die Firma Chestonag eine eindrückliche Demonstration von Grabenfräsen und anderen Maschinen, die für den Leitungs- und Drainagebau verwendet werden können. **Dr. A. Temperli** von der Forschungsanstalt Wädenswil führte zusätzlich das bei ihm entwickelte Feldlabor vor, mit welchem Pflanzen und Boden u.a. auf N, P und K untersucht werden können.

Mit dieser Informationstagung versuchte die SVIL einerseits, Fachleuten und anderen Interessenten mit einigen Ausschnitten einen Überblick über das weite Gebiet des Bodenschutzes zu geben, und andererseits zu zeigen, dass sie sich selbst mit ihren Tätigkeiten sowohl mit dem qualitativen als auch mit dem quantitativen Bodenschutz befasst.

Tätigkeit der Geschäftsstelle

Gruppe Raumplanung und Strukturverbesserung

Im Anschluss an die in der **Gemeinde Unterägeri, Kt. Zug**, ausgeführte landwirtschaftliche Planung wurde eine Offerte für die Erarbeitung eines **Vorprojektes für eine Gesamtmelioration im Gebiet "Allmig" (ca. 260 ha)** der Gemeinde Unterägeri an das kantonale Meliorationsamt eingereicht. In der Folge wurde die SVIL mit der Ausarbeitung des Vorprojektes beauftragt.

Im **Kanton Zürich** sind im Auftrag des **Landwirtschaftsamtes** in den Gemeinden Hausen a.A., Henggart, Pfäffikon, Wangen-Brüttsellen, Wasterkingen und Winterthur die **Inventare der erhaltenswürdigen und erhaltenswilligen Landwirtschaftsbetriebe im Baugebiet** abgeschlossen worden. Dabei wurde ein Bericht zuhanden der laufenden kommunalen Nutzungsplanungsrevisionen erstellt sowie zahlreiche Entschädigungsverzichte als Voraussetzung für eine Umzonung von der bisher gültigen Bauzone in eine Landwirtschaftszone eingeholt. Es wurden dabei die einzelnen Bauern in ihren raumplanerischen Entscheidungen beraten.

Im Auftrag des **Stadtrates der Stadt Uster** wurde auf diesem drittgrössten Gemeindegebiet des Kantons Zürich mit seinen zahlreichen eingemeindeten Bauerndörfern abgeklärt, welche **Bauernbetriebe ihre in Bauzonen liegenden Eigenlandflächen von der Bauzone in die Landwirtschaftszone umzonen** möchten. Berücksichtigt man, dass die Bauern durchschnittlich nur ca. 15 % bis 20 % der nicht überbauten Bauzonen zu Eigentum haben, so ist die auf Antrieb von der Bauzone in die Landwirtschaftszone **umgezonte Fläche von 14 ha** ein erster positiver Schritt. Für diese Fläche wurden von den Bauern auch Verzichtserklärungen auf allfällige Entschädigungsforderungen eingeholt, wie dies von der Baudirektion des Kantons Zürich immer noch als Voraussetzung für eine Umzonung einer Bauzone in eine kantonale Landwirtschaftszone verlangt wird. Anschaulichstes Beispiel bei dieser Arbeit war die Umzonung der den schützenswerten bäuerlichen **Weiler Winikon** umgebenden, noch nicht überbauten Bauzonen. Mit den bisher im Baugebiet gelegenen Bauern wurden dabei auch Vereinbarungen getroffen, die gewährleisten, dass die Zonenplanänderungen auch mit den Strukturverbesserungsmassnahmen der **laufenden Melioration koordiniert** werden.

In der **Gemeinde Rifferswil** wurden **präzisierende Vorschriften für die Kernzone** im Bereich "Winkel" erarbeitet. Dabei wurde auf Ebene der Nutzungsplanung das mögliche Bauvolumen unabhängig von der bestehenden Parzellstruktur in einer das Dorfbild nichtstörenden Art räumlich geordnet.

Im Bereich der bisher gültigen Bauzone wurden überbaubare und freizuhaltende Bereiche ausgeschieden, welche auf Ebene der Nutzungsplanung festgesetzt werden sollen, ohne dass die Quartierplanung mit Landumlegung und ein Gestaltungsplan grundeigentümerverbindlich schon ausgearbeitet und rechtsgültig vorliegen müssen. Dadurch werden jedoch die Randbedingungen für einen nachfolgenden, notwendigen Quartierplan mit Gestaltungsplan festgesetzt. Diese präzisierende Überarbeitung erfolgte auf Wunsch der genehmigenden Behörde.

In der **Gemeinde Ardez** erfolgte im Anschluss an die rechtsgültige Quartierplanung "Chanvers" eine Teiländerung des Zonenplanes. Die im Quartierplan zum **Schutz des Ortsbildes** und zur Gliederung der Siedlungsstruktur zwischen den Siedlungsarmen angeordneten "Gärten" wurden von der Bauzone entschädigungslos in eine Freihaltezone umgezont.

In den Gemeinden **Bonstetten und Bubikon** im Kt. Zürich und **Salmsach** im Kt. Thurgau konnten die Behörden direkt zu den Fragen Raumplanung – Landwirtschaft beraten werden.

Daneben wurden auch im Berichtsjahr wieder zahlreiche **Einzelberatungen an Bauern** in raumplanerischen Fragen gewährt.

Neben diesen Tätigkeiten ist die Gruppe in der beratenden Kommission für Rechts- und Planungsfragen des **Zürcher Landwirtschaftlichen Kantonalvereines** vertreten. Zusammen mit dem ZLKV wird gewünscht, im Kanton Zürich mit **Pilotprojekten die Zusammenhänge zwischen bodensparendem Bauen, Kulturlandschutz, Nutzungsentflechtungen und Landumlegungen** vermehrt für die Praxis des konkreten Vollzuges der Raumplanung fruchtbar zu machen. In diesem Sinne gelang es der Gruppe auch in **Presse und Fernsehen** ihre Anliegen zu vertreten.

Intensive Kontakte bezüglich dieser Fragen bestehen auch mit dem **Kantonalen Landwirtschaftlichen Verein Schaffhausen**. Ebenfalls wurde im Berichtsjahr mit dem **Landwirtschaftlichen Verein Thurgau** ein engerer Kontakt geknüpft.

Im Berichtsjahr wurde in der Untergruppe Flächenschutz der Arbeitsgruppe Bodenschutz der **Bodenkundlichen Gesellschaft der Schweiz** am Dokument Nr. 2, **„Beurteilung und Schutz der Böden, Leitfaden zur Ausscheidung von Fruchtfolgeflächen und Landwirtschaftszonen“**, das vor allem für die Gemeinden bestimmt ist, mitgearbeitet.

Am XXXIII. Herbstseminar des **Redressement national** zum Thema **„Eigentumsfreiheit heute und morgen“** wurde die Arbeitsgruppe **„Bäuerliches Bodenrecht“** geleitet. Es konnte dabei auch hier Verständigung und Verständnis für den Sonderfall Landwirtschaft gefördert werden, in der Hinsicht, dass es zum Schutze der Landwirtschaft eine griffige Missbrauchsgesetzgebung braucht und nicht ein grundsätzlich neues Bodenrecht.

Im Auftrag des **Tiefbauamtes des Kantons Zug** sind weitere **Rekultivierungs- und Bodensanierungsmassnahmen** projektiert und ausgeführt worden.

Der Bau der projektierten **Rekultivierungsmassnahmen entlang der N3** im Kanton Zürich konnte bei weiteren 4 Objekten abgeschlossen werden.

Zahlreiche der projektierten **Revisions- und Sanierungsmassnahmen der Drainageanlagen** in den Gemeinden **Küsnacht** sind im Berichtsjahr verwirklicht worden.

Eine Reihe von Projekten, wie z.B. die **Güterzusammenlegung der BVG Brittnau – Strengelbach (AG)**, **Wegebau** in der Gemeinde **Vasön (SG)**, diverse Bodenverbesserungsarbeiten entlang der Leitungen der **SWISS-Gas** sind in diesem Jahr abgeschlossen worden.

Im Auftrag der eigenen Hochbauabteilung sind während des Berichtsjahres zahlreiche Terrainaufnahmen, Erschliessungsprojekte sowie diverse Tiefbauaufgaben für landwirtschaftliche Siedlung erstellt worden.

Mit unserem Projekt **Sano-Sol** beabsichtigen wir in Zusammenarbeit mit anderen Stellen, den Bauern einfache Methoden zur Ermöglichung und Überwachung eines haushalterischen Hilfsmiteileinsatzes und zu einer schonenden Bodenbearbeitung in die Hand zu geben. Unsere Aufwendungen dafür beliefen sich im Berichtsjahr auf Fr. 110 000.-. Diese Kosten konnten nur teilweise dem Entwicklungsfonds belastet werden.

Gruppe Hochbau

Der Auftragsbestand des grössten von der Geschäftsstelle betriebenen Sektors ist konstant geblieben. Dabei setzt sich die seit längerer Zeit zu beobachtende Tendenz fort, indem die Aussiedlungstätigkeit zugunsten der Sanierung und Rationalisierung bestehender Gebäude zurückgeht. Gegenüber 130 Objekten im Vorjahr bearbeitet die SVIL im Berichtsjahr 129 Bauten.

Die Neubauprojekte setzten sich wie folgt zusammen:

insgesamt	31 Ställe
davon	26 Milchviehställe
	5 Mastställe
sowie	30 Wohnhäuser und diverse Bauten.

Die 68 Umbauprojekte verteilen sich auf 29 Ställe, 19 bäuerliche Wohnhäuser und 20 diverse Bauten.

Die jahrelange Tätigkeit für Umbauprojekte, die der SVIL besonders auf dem Gebiet der Erhaltung landwirtschaftlicher Bausubstanz bei gleichzeitiger innerbetrieblicher Rationalisierung bzw. Umfunktionierung zu neuzeitlichem Wohnraum ein beachtliches Know-how eingebracht hat, trägt weiter Früchte. So werden wir vermehrt mit eigentlichen Restaurierungsarbeiten an erhaltenswürdiger Bausubstanz im ländlichen Raum beauftragt.

Indem sich die Gruppe Hochbau nun auch mit der Aufgabe befasst, Areale ehemaliger, d.h. ausgesiedelter Landwirtschaftsbetriebe in den Dorfzentren neuen Nutzungen zuzuführen, erhält die SVIL eine willkommene Gelegenheit, bei der Realisierung einer neuzeitlichen Dorfgestaltung mitzuwirken. Wir bemühen uns dabei, unser Gedankengut der Förderungswürdigkeit der Bodenverbundenheit und des Gemeinschaftssinnes einfließen zu lassen.

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.

August 1985

Für den Vorstand:
M. Hürlimann, Präsident
Für die Geschäftsstelle:
Dr. H. Grob, Direktor