



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

Geschäftsbericht 1986

Nr. 123, August 1987

Inhaltsverzeichnis

Zur Diskussion des Bodensparens	3
Ortsplanungsrevision Rifferswil	5
Quartierplan Chanvers, Ardez	13
Bauen für Bauern	19
Aussiedlung und Gebäuderationalisierung	27
Bauen im Dorf	35
Hauptversammlung	43
Rechnungsabschluss 1986	45
Fürsorgestiftung der SVIL	46
Tätigkeit der Geschäftsstelle	47
Raumplanung und Strukturverbesserung	47
Hochbau	48
Landerwerb	48
Organe der Vereinigung	49
Vorstand	49
Rechnungsrevisoren	49
Geschäftsstelle	50
Mitgliederverzeichnis	51

Geschäftsbericht 1986

SVIL

Schweizerische Vereinigung Industrie + Landwirtschaft
8001 Zürich Schützengasse 30 Tel. 01 211 48 50
Melioration Raumplanung Landerwerb Hochbau
Zweibüros: Aarau, Frauenfeld, Meisberg/BE

Zur Diskussion des Bodensparens

Als die Statuten der SVIL vor bald 70 Jahren verfasst wurden, betraf der Zweckartikel über die rationelle Nutzung des Schweizerbodens vor allem den landwirtschaftlichen Boden. Dieser sollte in einem angemessenen Verhältnis zur Bevölkerungszahl stehen, um die Ernährung ausreichend zu sichern. Bodenverbundenheit meinte vor allem, trotz Arbeitsteilung und Industrialisierung, **einen direkten Bezug des Menschen zum Acker.**

Hans Bernhard, der Gründer, hat sich selbst durch die Gartenstadtbewegung inspirieren lassen, also durch die Verlegung der Stadt aufs Land. Sie kam seiner Vorstellung, den Menschen der Industriegesellschaft seinem Boden wieder näherzubringen, entgegen. Dass die Gartenstadtbewegung, die Verlagerung der Stadt aufs Land, etwa zu Lasten des Kulturlandes Boden beanspruchen könnte, war zu dieser Zeit mit einer im Vergleich zu heute äusserst bescheidenen Siedlungsdynamik nicht aktuell.

Seit der letzten Konjunkturperiode ist die Siedlungsentwicklung zu einem ernsthaften Konkurrenten des guten landwirtschaftlichen Kulturlandes geworden. Aber es darf neben aller Kritik nicht übersehen werden, dass dem Kulturlandverlust in den 60er und frühen 70er Jahren ein quantitatives, mengenmässiges wirtschaftliches Wachstum entsprochen hat.

Nun hat sich diese Situation aber in den letzten Jahren nochmals deutlich gewandelt. Boden wird dauernd zweckentfremdet und der Landwirtschaft entzogen bei konstanter Bevölkerung und quantitativ nicht mehr wachsender Wirtschaft. Jedoch die räumlichen Entflechtungsprozesse zwischen Wohnen und Arbeiten schreiten voran. Die Städte verlieren viele ihrer Funktionen, und die Bewohner schwärmen entlang einem gut ausgebauten Nationalstrassennetz aufs Land, beziehungsweise in den periurbanen Bereich vor und bilden dort jene Ein- und Zweifamilienhausquartiere, die mit der Entwicklung des betreffenden Dorfes eigentlich wenig zu tun haben und sich an geschichtlich gewachsene Siedlungsstrukturen eher zufällig anhängen.

Wenn man heute dieses emsige Treiben zu weiterem, ungebrochenem Kulturlandverbrauch betrachtet, so erstaunt es, wie wenig Land die damals industrialisierte Schweiz der Jahrhundertwende und der ersten Hälfte unseres Jahrhunderts verbraucht hat. Und in Ansätzen beginnt sich ein Bewusstsein zu bilden für gerechtfertigten Bodenverbrauch und nichtgerechtfertigten Bodenverbrauch. Die im laufenden nationalen Forschungsprogramm NFP 22 vertretene These: «Bodensparen vor wirtschaftlichem Wachstum» muss diesbezüglich klar differenziert werden.

Um ein exemplarisches Beispiel zu nennen, sei hier auf den Zweitwohnungsbau in unseren Tourismusgebieten verwiesen. Dem Zweitwohnungsbau wurde oft mit dem Hinweis auf die wirtschaftlichen Impulse auf die lokale oder regionale Bauwirtschaft das Wort geredet. Die Knappheit von Boden und Landschaft hat die Begrenztheit dieser Überlegung anschaulich demonstriert.

Analog muss man sich beim fortschreitenden Entflechtungsprozess der Städte und der damit verbundenen boden- und energiebeanspruchenden Umtriebe die Frage der Wirtschaftlichkeit stellen. Steht einem bestimmten Kulturlandverlust ein zu rechtfertigendes wirtschaftliches Äquivalent gegenüber? Darf die räumliche Entflechtung angestammter Siedlungsstrukturen überhaupt als wirtschaftliche Leistung betrachtet werden? Werden die Standortprobleme von Gewerbe, Industrie und Dienstleistung bei diesem ungehinderten Verbrauch von Kulturland befriedigend gelöst?

Das bäuerliche Bodenrecht versucht verzweifelt jenen Missbräuchen, die dem Kapitalüberhang aus nichtbäuerlichen Interessenbereichen entstammen, zu begegnen. Aber auch Gewerbe und Industrie, ja sogar Wohnbau-genossenschaften, stellen fest, wie die Gewinnerwartung am Boden **einen rationalen und produktionsorientierten Umgang mit dem Boden erschwert.**

Wir nehmen an, dass der Umgang mit dem Boden aus reiner Gewinnerwartung vermutlich andere Stadt-, Dorf- und Landschaftsbilder hinterlässt als der produktionsorientierte, weniger «entfremdete» Umgang mit dem Boden, der seinen Bodenbedarf aus einer echten wirtschaftlichen Leistung heraus begründen kann.

Hier wird es allerdings noch einige klärende Diskussionen absetzen, aber **ein erneuerter direkter Bezug des Menschen zum Boden**, und zwar für die Mehrheit der Bevölkerung, ist unumgänglich.

Anhand einer Ortsplanungsrevision und eines Quartierplanes möchten wir im Kleinmassstab Bemühungen zu einer bodensparenden Dorfentwicklung vorstellen. Es sind Ansätze, die mit einem gesteigerten «Bodenbewusstsein» in den Gemeinden im Zusammenhang stehen.

Die nachfolgenden Beispiele aus der Tätigkeit der SVIL im landwirtschaftlichen Bauen zeigen, welche Probleme zu überwinden sind, wenn ein Landwirtschaftsbetrieb funktionsgerecht im Dorf oder am Dorfrand erneuert

werden soll. Wir glauben, dass sich diese Anstrengungen zugunsten der Erhaltung intakter Dörfer und zugunsten der Erhaltung der wenigen noch gebäudefreien Fluren lohnen. Die bäuerliche Betriebsstandortplanung verbindet sich immer enger mit der gesamten räumlichen Planung des Dorfes.

Der abschliessende Beitrag «Bauen im Dorf» zeigt, wie bei fortgeschrittenem Siedlungswachstum einzelner Dorfgebiete aufgelassene bäuerliche Betriebsstandorte wertvolle Bereiche bilden, in denen die angestammte Dorfstruktur zugunsten einer nichtlandwirtschaftlichen Bauentwicklung ergänzt werden kann.

H. Bieri

Luftaufnahme Rifferswil: Foto Swissair, April 1974



Ortsplanungsrevision Rifferswil

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

Festsetzung und Genehmigung

Der Richt- und Nutzungsplan der Gemeinde Rifferswil wurde von der Gemeindeversammlung am 26. Juni 1981 festgesetzt. Die Festsetzung einer Teiländerung des Nutzungsplanes wurde an der Gemeindeversammlung vom 25. Oktober 1985 beschlossen.

Die Richtplanung wurde vom Regierungsrat des Kantons Zürich am 18. August 1982, die Nutzungsplanung am 8. Januar 1986 genehmigt.

Ziele der Dorfentwicklung

- Das Dorf soll im bestehenden Umfang erhalten bleiben.
- Es sollen keine neuen, zusammenhängenden Kulturlandflächen ausserhalb des bestehenden Dorfes eingezont werden.
- Die anonyme Parzellarbauweise in grösseren, neuen Einfamilienhausquartieren wird abgelehnt aus Gründen
 - des Bodensparens,
 - der Gemeindeinfrastrukturen,
 - der Störung des Ortsbildes.
- Dörfliches Bauen als Ausdruck eines überblickbaren, menschlichen Masses wird wieder aufgewertet.
- Die Dorfentwicklung soll auf der Basis des breitgestreuten traditionellen Grundeigentums erfolgen.
- Die Neubauentwicklung soll als eine logische und standortgerechte Ergänzung und Weiterentwicklung der traditionellen Siedlungsstruktur erfolgen. Die Standortwahl und die Gestaltung des Einzelbaues hat zudem mit Rücksicht auf das äussere und innere Ortsbild zu erfolgen. Bestehende Freiräume, die für die Lesbarkeit des inneren Ortsbildes wichtig sind, sollen erhalten bleiben.

Der «massgeschneiderte» Zonenplan

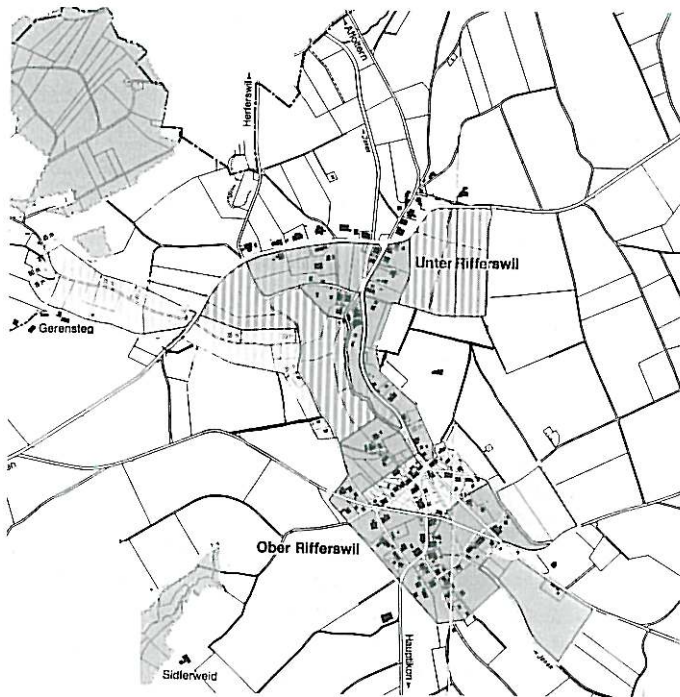
Der Zonenplan hat schon entsprechend der Zielsetzungen in einem früheren Entwurf die Ausnützungsziffer als Ordnungsmittel des Bauens aufgehoben. Es wurde also nicht mehr gefragt, welche Ausnützung ein Grundstück gleichsam aus der Sicht des professionellen Anlegers zulässt, sondern die konkreten ortsbaulichen Gegebenheiten inklusive die vorhandene Parzellarstruktur waren für die Überlegungen, wo ein Neubau erstellt werden kann, wo welche bestehenden Bauten zu erhalten sind, entscheidend.

Auf dieser Basis einer wieder eher bodennahen und «körperlichen» Betrachtung des Dorfes und der Baumöglichkeiten der einzelnen Grundstücke wurde zusammen mit den Grundeigentümern der mögliche Standort zukünftiger Bauten besprochen. Indem die Anzahl möglicher Neubauten auf einzelnen Grundstücken beschränkt wurde, sollte auch das Bewusstsein angeregt werden, den kostbaren Baugrund nicht mit zu kleinen Bauten zu blockieren und zu vergeuden.

Mit Baubegrenzungslinien wurden die Standorte bestehender Bauten und möglicher Neubauten eingeschränkt. Dadurch sollte einerseits eine wirtschaftliche, das heisst intensive Nutzung des zur Verfügung stehenden Standortes angeregt werden. Andererseits konnte dadurch Manövrierraum gewonnen werden, um die für das innere Ortsbild wesentlichen Freiräume offenzuhalten. Die Grundeigentümer haben diese Einschränkungen nicht als enteignungsähnliche Eingriffe aufgefasst sondern auch als Chance, von den im Innern des Dorfes erhaltenen Freiräumen profitieren zu können, die in Zukunft nicht durch unvorhersehbare Bauvorhaben des Nachbarn wieder belegt werden können.

Nur in einem Teilbereich war die Parzellarordnung derart ungünstig, dass ein solches Vorgehen, die Standorte der zukünftigen Neubauten zu bestimmen, nicht möglich war.

Um hier die Frage der überbaubaren Bereiche und der freizuhaltenden Flächen nicht offen zu lassen, wurde im Rahmen der Ortsplanung die Machbarkeit einer Land-



umlegung zusammen mit möglichen zukünftigen Gebäudestandorten geprüft. Den Eigentümern wurde die realisierbare Gebäudegrundfläche in die Parzellen eingetragen. Andererseits wurden im Zonenplan auch hier die zukünftig überbaubaren Bereiche und die freizuhaltenden Bereiche verbindlich festgesetzt.

Rifferswil, Zonenplan 1964, Mst. 1:20 000

Legende

BAU	ERWEITERUNG	
		Kernzone
		Wohnzone
		Landhauszone
		Wohn- und Gewerbezone
		Gewerbezone
		Naturschutzgebiet
		Wald



Nutzungsplan 1985, Mst. 1:20 000










Legende

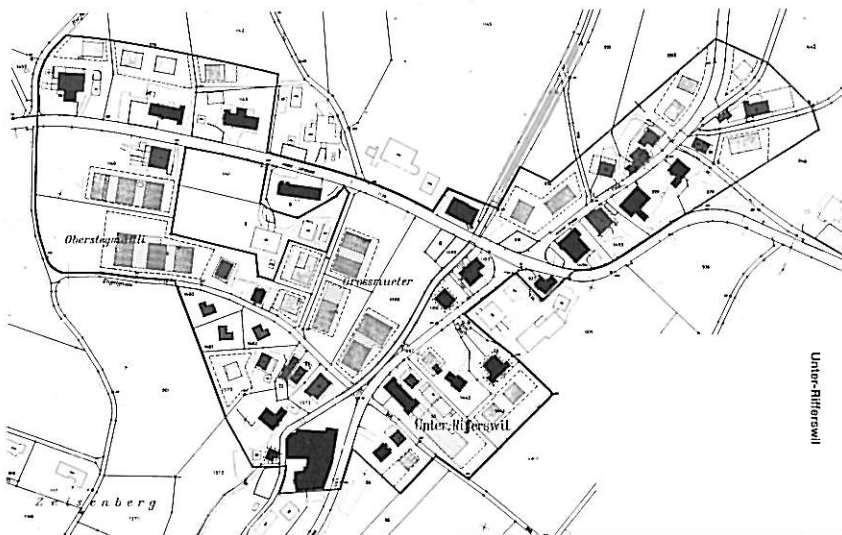
Kommunale Nutzungszonen

	Kernzone 1	} Die Bauweise wird im Teilzonenplan 1:500 näher geregelt.
	Kernzone 3	
	Kernzone 2	
	Einfamilienhauszone (in empfindlichem Gebiet)	
	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	
	Reservezone	

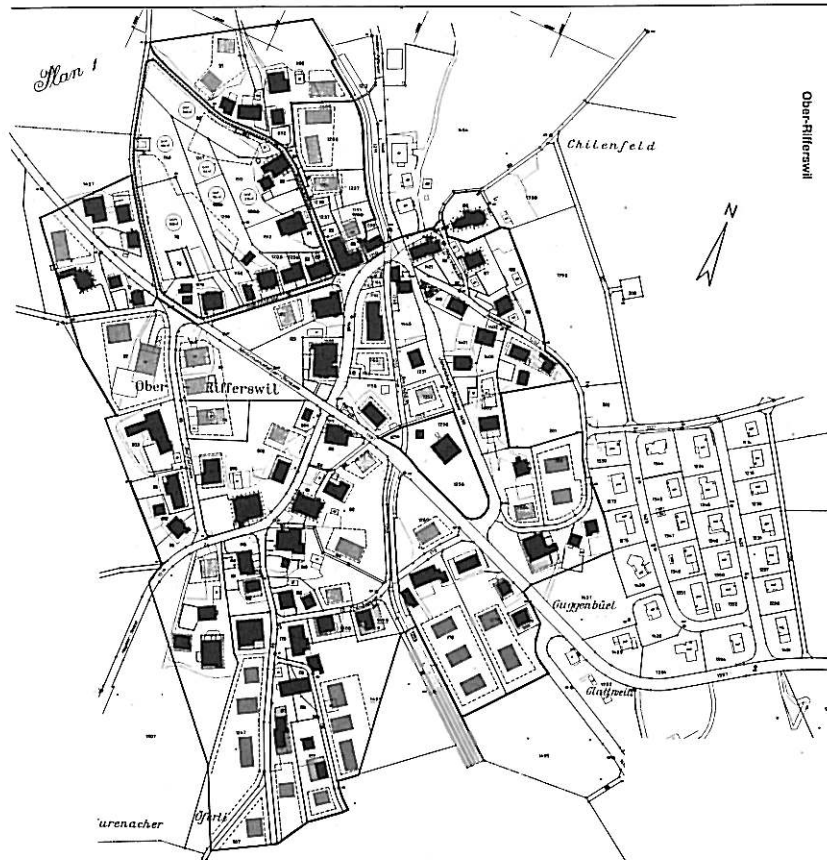
Teilzonenplan, Mst. ca. 1:6 000

Legende:

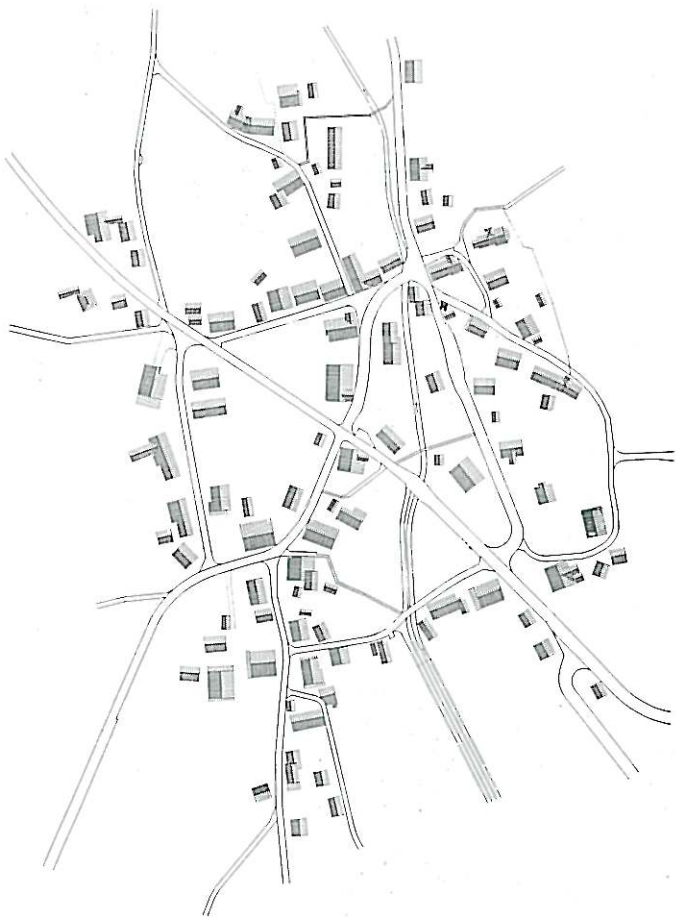
-  Perimeter des Teilzonenplanes Kernzone 1
-  **Erhaltung des Einzelbaues**
Die im Plan dunkelgrau eingezeichneten Bauten müssen auch bei allfälligen Umbauten in ihren äusseren Abmessungen erhalten bleiben. Für bauliche Veränderungen bleiben besondere Schutzanordnungen gemäss § 206 ff. PBG vorbehalten.
-  Bauten von kantonaler oder regionaler Bedeutung
-  **Ersatzbauten**
Die im Plan mittelgrauen Flächen bezeichnen bestehende Bauten. Allfällige Um- und Neubauten sind innerhalb der grobgerasterten Fläche anzuordnen. Die bestehende Gebäudegrundfläche darf nicht überschritten werden.
-  **Neubauten**
Die im Plan geringelt eingezeichneten Flächen bezeichnen mögliche Neubauten und müssen innerhalb der gestrichelt eingetragenen Baubegrenzungslinien erstellt werden. Die Summe innerhalb eines Perimeters eingetragenen Gebäudegrundflächen, wie auch die Anzahl der angegebene möglichen Gebäudestandorte, darf nicht überschritten werden. Geschlossene Bauweise ist erlaubt.
-  **Gewerbebauten**
Wo nichts Näheres bestimmt ist, unterstehen Gewerbebauten den vorangehenden Bestimmungen. Die im Plan schrägschraffierten Flächen bezeichnen reine Gewerbebauten. Es ist maximal 1 Vollgeschoss zulässig.
-  Perimeter des Teilzonenplanes Kernzone 3
- Um- und Ersatzbauten**
Für Um- und Ersatzbauten gelten dieselben Vorschriften wie in der Kernzone 1
-  **Neubauten**
Die maximale Gebäudegrundfläche des zulässigen Neubaubolumens wird für jede Parzelle in der gelbgefarbten Kreissignatur festgelegt. Neubauten dürfen nur innerhalb der gestrichelt eingetragenen Baubegrenzungslinien erstellt werden. Die maximal zulässige Anzahl der Neubauten sowie deren Stellung ist in einem Gestaltungsplan zu regeln.
Im gesamten Gebiet der Kernzone 3 darf die Firsthöhe der Neubauten die Höhenkote von 601 Metern über Meer nicht überragen.
-  Baubegrenzungslinien



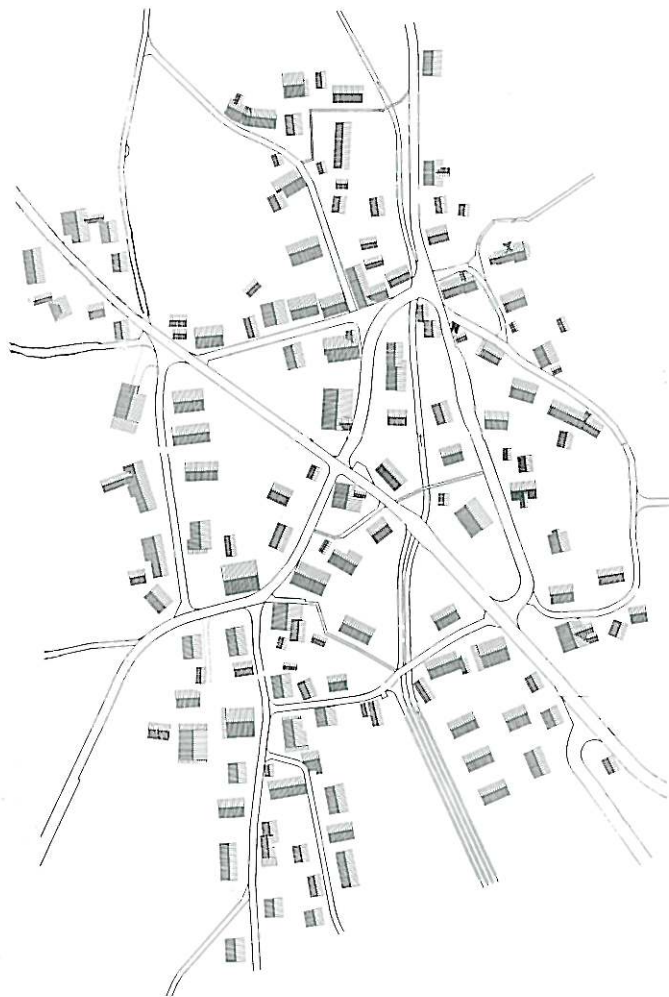
Unter-Rifferswil



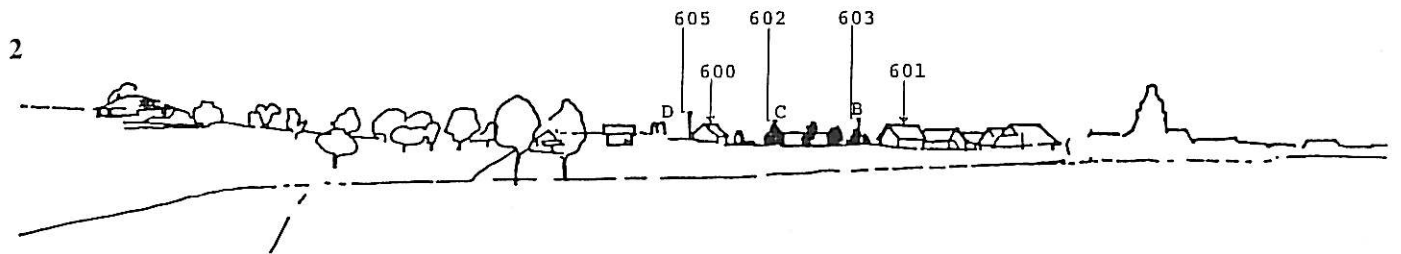
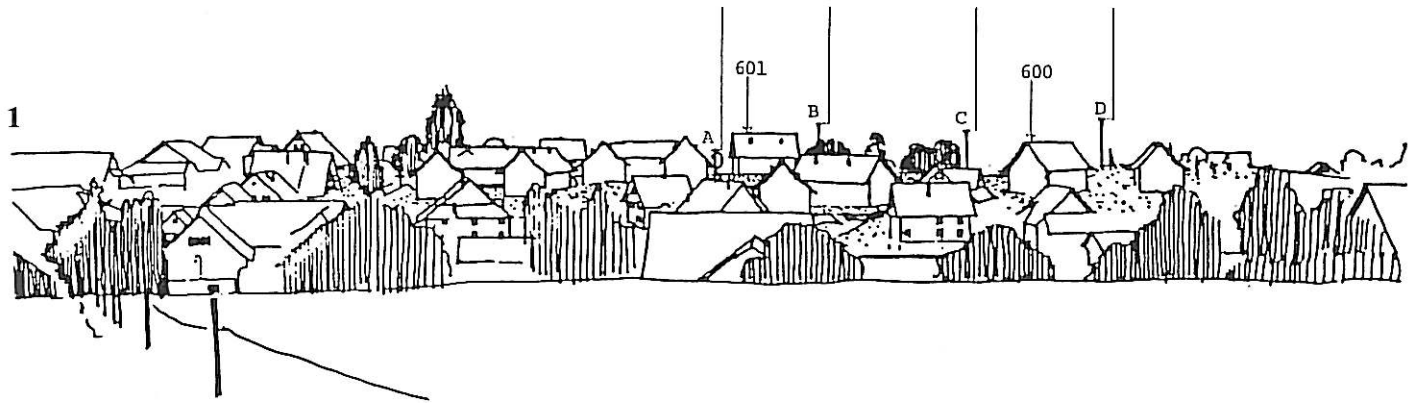
Ober-Rifferswil



Siedlungsstruktur Oberrifferswil, heutiger Zustand.
Die in einer Geländemulde eingebettete Siedlungsstruktur hat sich im Laufe der Jahrhunderte herausgebildet. Die Freiräume innerhalb des Dorfes sind für die Erhaltung des inneren Dorfbildes von grosser Bedeutung.



Möglicher Vollausbau gemäss Teilzonenplan.
Die schützenswerten Freiräume sowie die charakteristische Bebauungsstruktur bleiben erhalten. Die Bevölkerung kann sich dabei nahezu verdoppeln.

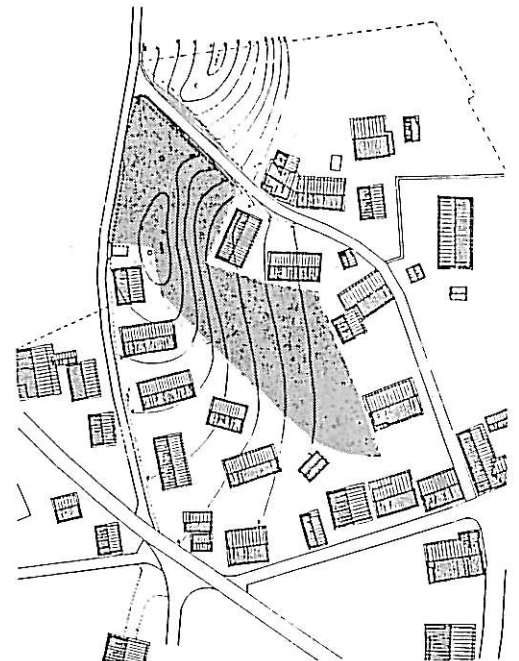


1 Ansicht des Gebietes «Winkel» von Osten.

2 Ansicht des Dorfrandes von Oberrifferswil mit Gebiet «Winkel» von Westen.

Bestimmung der Koten der maximalen Firsthöhe zukünftiger Neubauten mittels Profilstangen.

Auszug aus einer Überbauungsstudie.



3 Mögliche Überbauung des landschaftlich empfindlichen Gebietes «Winkel» ohne enteignungsähnliche Eingriffe.

Angabe des nichtüberbaubaren Bereiches.

Der Bau eines Gemeindehauses als Katalysator

Rifferswil war bisher ohne Gemeindehaus. Während der Ortsplanung wurden die Grundlagen für den Bau eines Gemeindehauses erarbeitet. Das Haus beherbergt heute Gemeindekanzlei, Jugendbibliothek, Ortsmuseum und Wohnungen sowie im Untergeschoss eine Zivilschutzanlage und die notwendigen Anlagen für das Militär. Das Gemeindehaus wurde 1978 eingeweiht.

Die Bedeutung dieses Baues lag aber auch darin zu zeigen, wie ein Neubau in das traditionelle Ortsbild eingepasst werden kann. Standort, Gebäudevolumen und Firstrichtung wurden sorgfältig eingefügt. Das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz hat diesen Neubau als «nichtstörend» bezeichnet. Ausgangspunkt dieses Bauvorhabens war der Wille der Dorfgemeinschaft zu einem lebendigen Zentrum.

Es ging also nicht darum, einem dorffremden, funktionalistischen Programm, das sich über angestammte Strukturen hinwegsetzen könnte, ein traditionalistisches Wämschen zu stricken. Ein solches Programm, das getarnt werden müsste, liegt gar nicht vor. Die Wahl einer traditionellen Formensprache hat im vorliegenden Fall diese Apologie weder nötig noch bezweckt sie diese. Sie entstammt vielmehr einem Bekenntnis zu bedrohten Lebensformen. Von der Formensprache her ist das Gemeindehaus ein geradliniger Versuch, sich in die architektonische Aesthetik des dörflichen Bauens einzureihen. Dies ist kein Rückfall in die Post- oder Antimoderne, sondern ein bewusstes Bekenntnis zur Vernunft dörflicher Gemeinschaft.

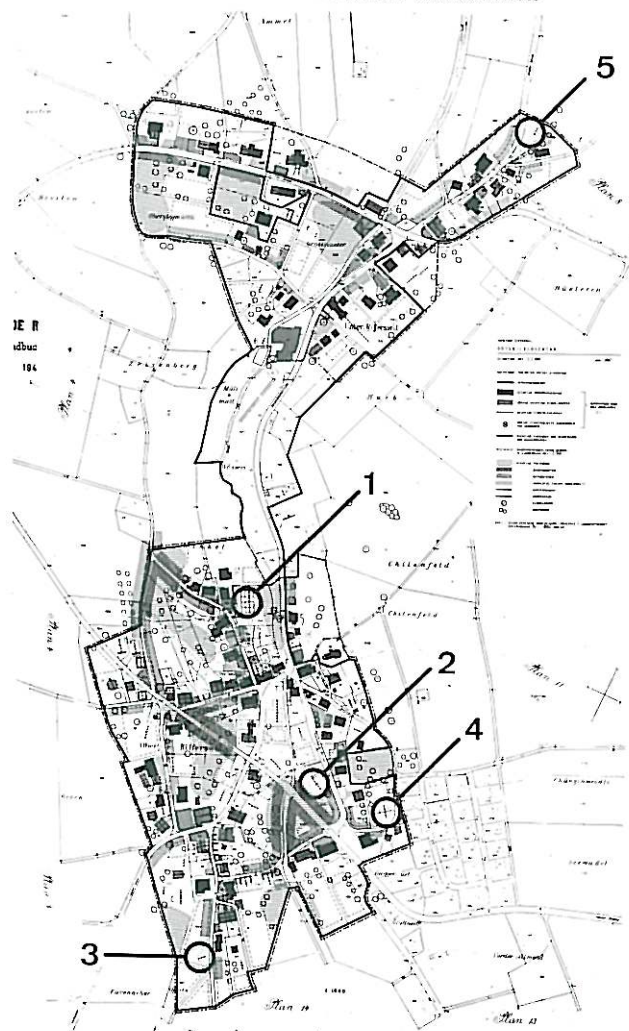
Der Bau sollte sich unauffällig eher als Rekonstruktion in die traditionelle ländliche Architektur einfügen. Ob dies in allen Teilen geglückt ist, bleibt offen und muss eher in einem längeren Prozess gesehen werden, der sich mit dem Bauen in der dörflichen Umgebung auseinandersetzt. Jedenfalls hat das neue Gemeindehaus im Dorf einen architektonischen Dialog in Gang gesetzt, der in der Zwischenzeit durch weitere sorgfältig geplante Neubauten fortgeführt wird. Die ländlich-dörfliche Architektur ist grundsätzlich eine anonyme Architektur. Architektonische Neuinterpretationen geraten, wenn sie diesen Kontext nur als Formenfundus einer verlorenen Vergangenheit betrachten, schnell in die Nähe individueller Ansichten, denen mitunter ungewollt etwas Affektiertes oder eben Postmodernes anhaften kann.

Schlussbemerkung

Die inzwischen entstandenen Neubauten zeigen, dass das gewählte System praktikabel ist und ein neues Bewusstsein eines bodensparenden Bauens fördert. In einem Fall haben sogar vier Grundeigentümer zusammen ein einziges grösseres Gebäude erstellt. Allerdings brauchen solche Prozesse Zeit zur Reifung. Dass dies mit einem schnellebigen Bodenverbrauch nicht vereinbar ist, ist kein Zufall.

Ortsbildinventar Mst. 1:10 000

mit Standort der nebenstehenden neuen Wohnbauten



1. 4-Familienhaus Baujahr 1985
2. Gemeindehaus Baujahr 1978
3. Einfamilienhaus Baujahr 1985
4. 3-Familienhaus Baujahr 1986
5. Zweifamilienhaus Baujahr 1987



1



2



3



4



5

Ardez, Südansicht, in der Bildmitte oberhalb der Station RhB das Quartierplangebiet Chanvers.



Quartierplan Chanvers, Ardez

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

Einleitung

Der Bündler alt Regierungsrat Jakob Schutz schreibt im Vorwort zum 1986 erschienenen «Bericht zur réalisation exemplaire Ardez 1975 – 1985»:

«Im Sommer 1973 hat der Europarat in Strassburg beschlossen, das Jahr 1975 zum Jahr des Europäischen Denkmalschutzes zu erklären. Unter dem Thema «Eine Zukunft für unsere Vergangenheit» ist folgende Kampagne gestartet worden:

- a) das Interesse und den Stolz der Europäer an ihrer gemeinsamen architektonischen Vergangenheit wecken und
- b) die Massnahmen für deren Erhaltung und Wiederbelebung ergreifen.

Diesen Überlegungen ging die Erkenntnis voraus, dass Europas architektonische Schätze sowie der einmalige Charakter seiner historischen Städte und Dörfer in immer grösserem Masse vom Verfall, Abbruch und widerspruchsvollen neuen Entwicklungen bedroht wird. Der Appell richtet sich an alle Gemeinden Europas, geeignete Schritte zu unternehmen, um den Bürger an den Zielen der Kampagne zu interessieren.»

In der Schweiz wurden in der Folge in den vier Sprachregionen durch ein eidgenössisches Komitee vier Orte bestimmt, um das Bewusstsein an unserem baulichen Erbe zu fördern. Neben Corippo, Octodurus bei Martigny, wurden die Dörfer Murten und Ardez für besondere beispielhafte Förderung ausgewählt.

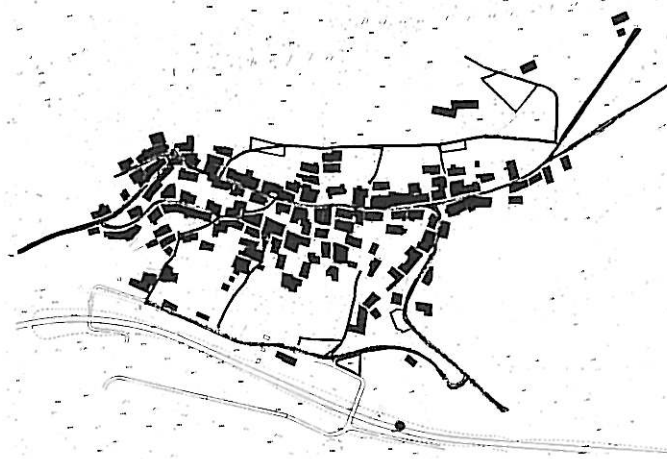
Im Rahmen dieser Massnahmen wurde zur Realisierung des mittelfristigen Ziels in Ardez, Bos-cha und Sur En eine Ortsplanungsrevision durchgeführt. Der oben zitierte Bericht hält auf Seite 11 fest:

«Mit der Revision der Ortsplanung wurde die Schweizerische Vereinigung für Industrie und Landwirtschaft

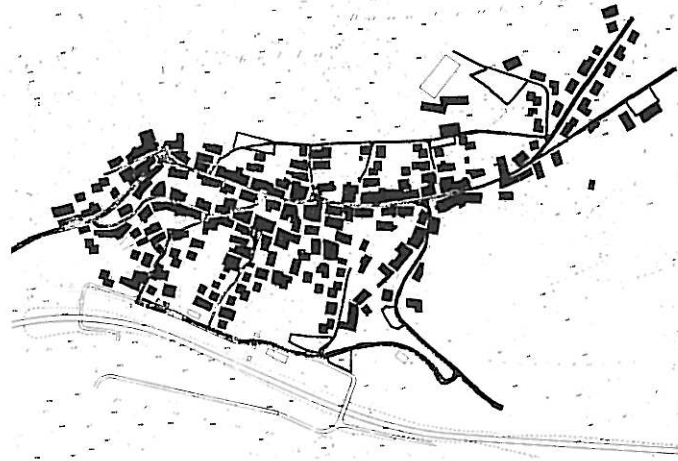
(SVIL) beauftragt. Bauordnung, Richt-, Zonen- und Gestaltungsplan sind am 18. 5. 1981 regierungsrätlich genehmigt worden. Bemerkenswert sind die massiven Auszonungen und ein Gestaltungsplan, welcher der Bedeutung der Bausubstanz des Ortes und ihrer Stellung im Gesamtbild Rechnung trägt. Die durch Bauordnung und Zonenplan vorgezeichnete, prioritäre Nutzung bestehender Bausubstanz zu Wohnzwecken hat sich als richtig und praktikabel bestätigt.»

Über die Ziele und Ergebnisse dieser Ortsplanung hat die SVIL im Geschäftsbericht 1981 ausführlich berichtet.

Heutige, typische Siedlungsstruktur.















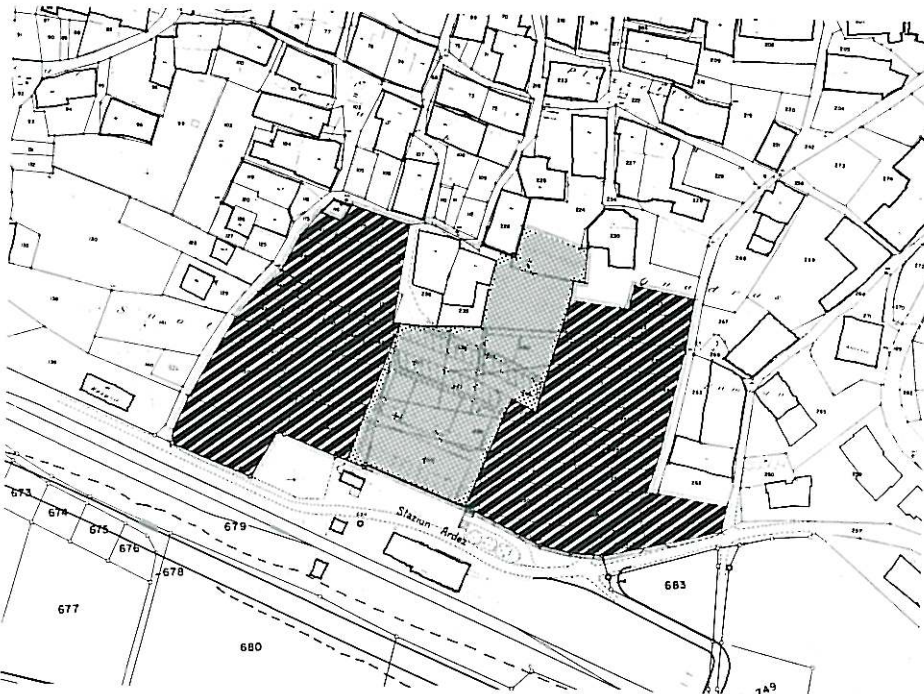
Mögliche Weiterentwicklung der bestehenden Siedlungsstruktur.







Genereller Gestaltungsplan, Mst. ca. 1:5 000

-  GESTALTUNGSBAULINIE, STRASSEN, PLÄTZE, FASSADENVERLAUF ZWINGEND
-  HINTERE GESTALTUNGSLINIE ZWICKS FREIHALTUNG VON HOFRÄUMEN
-  QUARTIERPLANPERIMETER FÜR ÖFFENTL. QP
-  STANDORT FÜR NEUBAUTEN, ANPASSUNG AN DIE TRADITIONELLE BAUWEISE
-  EINFACHE ANPASSUNG AN DIE TRADITIONELLE BAUWEISE
-  STÄLLE, HOLZCHARAKTER BEI UMBAUTEN ERHALTEN
-  PLATZGESTALTUNG ERHALTEN
-  NEUE PLÄTZE BILDEN IM QP
-  PRINZIPIELLE FIRSTRICHTUNG (ABWEICHUNGEN INNERHALB EINES QP GESTATTET)
-  BAUZONENUMGRENZUNG
-  RICHTUNG DES NUTZUNGSTRANSPORTES
-  KERNZONE MIT AUSNÜTZUNG 0.6



Quartierplangebiet Chanvers, Mst. 1:2 500 im Altbestand

-  überbaubare Bereiche
-  freizuhaltende Bereiche gemäss generellem Gestaltungsplan.

Konzept der Quartierplanung Chanvers

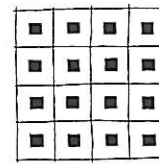
Die Einleitung des Quartierplanverfahrens Chanvers erfolgte am 21. August 1981. Am 7. August 1984 hat der Gemeinderat Ardez die Quartierplanung mit der Neuzuteilung festgesetzt. Gegenwärtig wird ein Quartiergestaltungsplan ausgearbeitet.

Die in der Ortsplanung und besonders im generellen Gestaltungsplan vorgezeichnete Differenzierung der Siedlungsstruktur sollte nun in einem Quartierplan mit Landumlegung in einem Teil des Gebietes zwischen Bahnstation und südlichem Dorfrand realisiert werden. Der Auftrag ist an die SVIL ergangen.

Kleinparzellen und Parzellen, welche die Grundeigentümer als Gartenparzelle erhalten wollten, wurden in die zugunsten des äusseren Ortsbildes freizuhaltenden Bereiche umgelegt. Damit bleiben sie vom Dorf aus weiterhin gut zugänglich. Die Belastung des Grundeigentümers mit Planungs- und Erschliessungskosten wurde ausgeschlossen. Im Gegenzug wurden die bauwilligen Grundeigentümer verdichtet entlang den senkrecht zum Hang verlaufenden Erschliessungsstrassen zugeteilt, in Fortsetzung der das äussere Ortsbild prägenden fingerartigen Siedlungsstruktur.

Neben diesem räumlich-architektonischen Konzept gab es entsprechend der Ortsplanung ein soziales Konzept, nämlich die nun hergerichtete Baumöglichkeit nur durch Leute zu nutzen, die sich das ganze Jahr fest in Ardez niederlassen und in der Region beschäftigt sind.

Im gleichen Quartierplangebiet direkt oberhalb der Bahnstation wurde im Zonenplan eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ausgeschieden für eine Mehrzweckhalle und Zivilschutzanlagen der Gemeinde. Umso mehr als hier ein Gemeindezentrum entstehen soll, war es erklärtes Ziel, die benachbarten gut gelegenen Bauplätze nicht an auswärtige Ferienhausinteressenten zu verlieren.

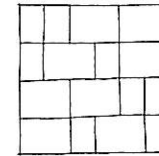


Schematische Parzellarordnung; kommt in Gebieten mit geschichtlicher Tradition nicht vor, sondern nur in geschichts- und gesichtslosen Einfamilienhausquartieren der Moderne.

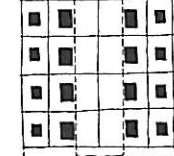
VARIANTE A:

Erzeugung von Freiraum durch Nutzungstransport.

historisch gegebene Parzellarstruktur



Umlegungsvorschlag



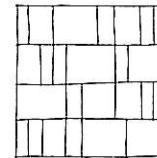
- durch Nutzungstransport frei gehaltene Fläche

- dichtere Bauweise entlang Siedlungsachsen.

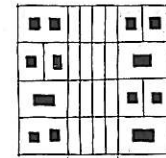
VARIANTE B:

Erzeugung von Freiräumen durch Umlegung bestehender Pflanzgärten

historisch gegebene Parzellarstruktur



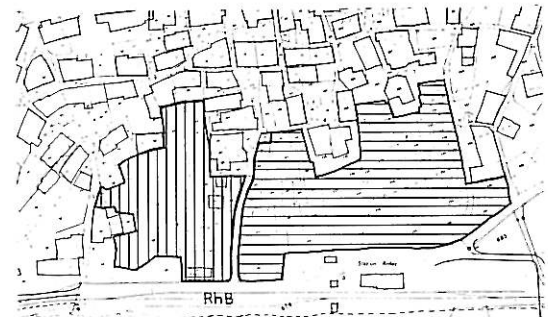
Umlegungsvorschlag



- durch Pflanzgärten frei gehaltene Fläche

- Bauparzellen entlang den Siedlungsachsen

Selbstverständlich kommen auch Mischformen vor. Der Anwendungsfall des unten links stehenden Quartierplanes entspricht eher der Variante A, wogegen der rechts stehende der Variante B entspricht.



Neues Bodenbewusstsein im Bergdorf

Innerhalb eineinhalb Jahren seit rechtsgültiger Einleitung des Quartierplanes mit Landumlegung gelang es der Gemeinde, wesentliche Baulandflächen von den angestammten Grundeigentümern zu erwerben.

Es zeigte sich, dass angestammte Landeigentümer oft noch ein ursprüngliches, an der konkreten Nutzung des Bodens orientiertes Verhältnis zum Boden haben. Diese Eigentümer, die keine Baubedürfnisse hatten, haben es vorgezogen, ihren Boden als Garten zu erhalten und entschädigungslos in eine Freihaltezone umzuzonen. Diese Eigentümer kannten als oberste Verhaltensregel nicht die Baulandhortung. Sie betrachten den Boden nicht als Wertpapier.

Diese Verhaltensregel hat sich auch auf eine weitere Gruppe von Grundeigentümern übertragen, die den Boden weder als Bauland noch als Gartenparzelle zu nutzen beabsichtigen. Diese Grundeigentümer waren bereit, ihren Boden zu günstigen Bedingungen der Gemeinde zu verkaufen unter der Voraussetzung, dass die Gemeinde diesen Boden nur an Einheimische bzw. Leute weitergibt, die sich in Ardez niederlassen und in der Region beschäftigt sind.

Sicher ist ein solcher Entscheid unter dem Eindruck der nicht abwendbaren Erschliessungskosten beim Vollzug des Quartierplanes etwas leichter gefallen. Entscheidend konnte jedoch dieses Argument nicht sein, da sich jederzeit ein auswärtiger Käufer zu wesentlich höheren Preisen finden liesse. Aber eben, dann wäre das Land nicht mehr in den Händen von Mitgliedern der Dorfgemeinschaft.

Im Sinne einer neu erwachten (oder althergebrachten) Solidarität für das Dorf sollte das gut gelegene Bauland nicht dem Zweitwohnungsbau geopfert werden.

In der Folge setzte unter den Grundeigentümern eine eigentliche Bewegung ein, das Bauland zu günstigen Bedingungen an die Gemeinde zu verkaufen. Die Gemeinde gab die Zusicherung ab, dieses Land nur an Interessenten zu verkaufen, die sich auch das ganze Jahr in Ardez niederlassen wollen. Damit haben etliche


Grundeigentümer einen äusserst wertvollen Beitrag an die Wohnbaupolitik der Gemeinde geleistet. Es zeigte sich auch in Ardez, dass allgemein der Bodenmarkt durch die touristische Nachfrage stark belastet ist. Altbauten sind für im Tal Beschäftigte, die sich in Ardez niederlassen wollen, inzwischen fast unerschwinglich geworden.

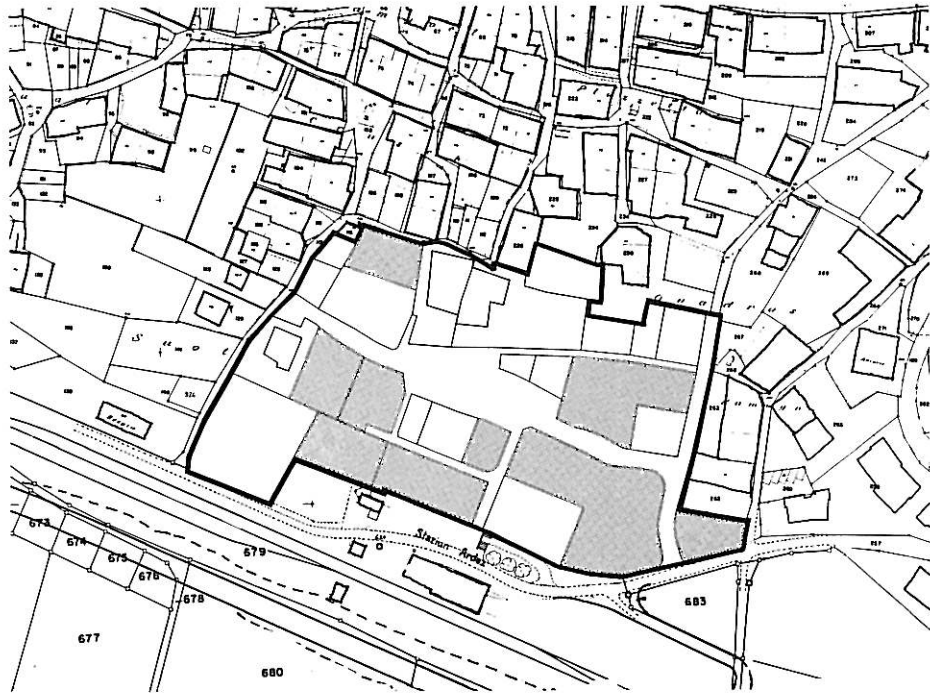
Bodenpreisentwicklung und die Baulandmobilität vor dem Hintergrund einer starken touristischen Nachfrage haben in Ardez unter den Grundeigentümern einen neuen Solidaritätsgedanken gefördert, der auf einem Wertsystem basiert, das nicht die gewinnbringende Verwertung des Bodens zum Ziel hat. Damit ist in Ardez ein kulturelles, kraftvolles Wertsystem wieder aktiv geworden, das ganz allgemein für den Zusammenhang und die Zusammenarbeit in unserer Gesellschaft verantwortlich ist und, neben aller Marktwirtschaftlichkeit, zu sehr unterschätzt wird.

Vielleicht bleibt Ardez ein Einzelfall. Die vielen grundsätzlichen Diskussionen an Gemeinde- und Grundeigentümersammlungen zeigten jedoch, dass der Solidaritätsgedanke mindestens so tief wurzelt wie die Souveränität des Grundeigentums. Man erkennt, dass Grundeigentum eben doch sehr stark mit dem Wohl der ganzen Berggemeinde verknüpft bleibt.

Anlässlich der Quartierplanarbeiten erstellte Arbeits-Skizze zur Veranschaulichung des bodensparenden Bauens.















 im Laufe der Quartierplanarbeiten durch die Gemeinde erworbenes Grundeigentum

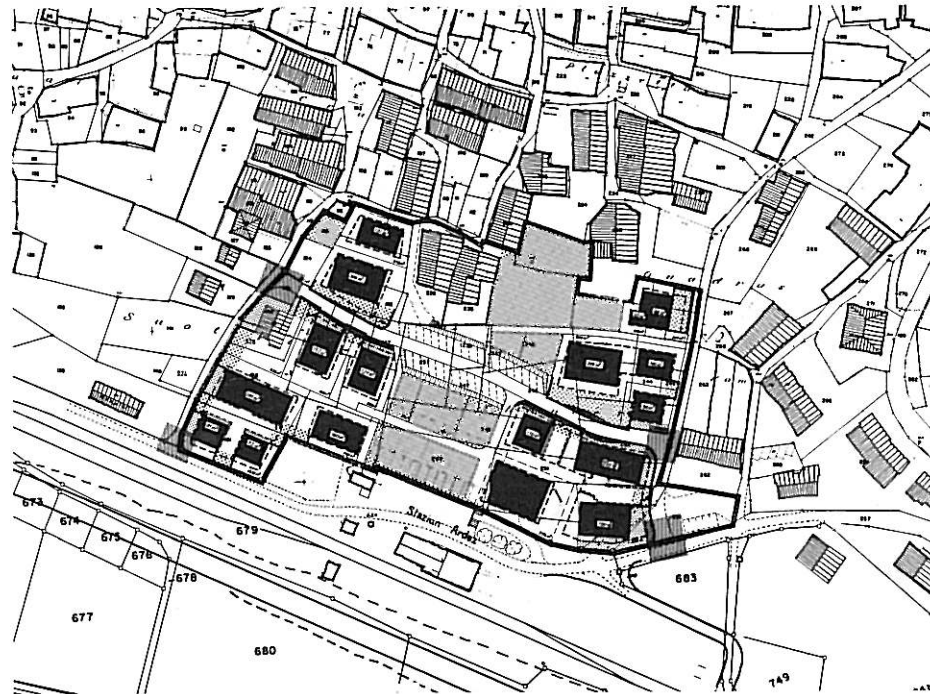


Quartiergestaltungsplan Mst. 1:2500 in Bearbeitung

Legende

INHALT UND RECHTLICHE WIRKUNG DER PLANINHALTE SIND IN DEN SEPARATEN VORSCHRIFTEN ZUM QUARTIERGESTALTUNGSPLAN "CHANVERS" GEREGLT.

- | | |
|--|--|
|  | BESTEHENDE BAUTEN |
|  | PERIMETER QUARTIERGESTALTUNGSPLAN "CHANVERS" |
|  | 1. BAUBEGRENZUNGSLINIEN A |
|  | 2. BAUBEGRENZUNGSLINIEN B |
|  | 3. NEUBAUTEN (HAUPTBAUTEN) |
|  | 3.2 AUSNÜTZUNG, GEBÄUDEGRUNDFLÄCHEN |
|  | 5.3 GARTENBEREICHE (PFLANZGÄRTEN) |
|  | 6.2 ZAUNBAULINIEN |
|  | 7.3 STRASSENBÖSCHUNGEN, EINBEZUG IN UMGEBUNGSGESTALTUNG |
|  | 7.4 GESTALTUNGSBEREICH ZWISCHEN GEBÄUDEFASSADE UND STRASSE |
|  | 8.1 STRASSENVERZWEIGUNGEN |
|  | 9.1 ZWINGENDE FIRSTRICHTUNG |





Bauen für Bauern

Peter Gasser, Architekt, Gruppenleiter Hochbau SVIL

Bauen ohne enges Korsett aus gesellschaftspolitischen Randbedingungen, an einem idealen Standort mit unbeschränkten Geldmitteln, welcher Architekt möchte das nicht, – aber im landwirtschaftlichen Hochbau existieren solche Gegebenheiten nicht.

Ob landwirtschaftliche An-, Um- oder Neubauten, bei den sich meist im Dorf oder am Dorfrand befindlichen Objekten ist die Kompromissbereitschaft aller an der Planung Beteiligten gefragt. Die zu lösenden Probleme sind vielfach ästhetischer Natur, aber nicht nur, wie die anschliessenden Beispiele zeigen. Bei Herrn Häberling blockierten nachbarliche Einsprachen wegen befürchteter Immissionen den dringend notwendigen Stallneubau. Der von Herrn Mannhard übernommene Grundbesitz war für einen Neubau von Anfang an nicht geeignet. Beide Vorhaben konnten erfreulicherweise realisiert werden, nachdem mit einem Landabtausch die Voraussetzungen dazu geschaffen werden konnten.

Wenn sich der Bauer neben all diesen Schwierigkeiten noch tagtäglich einer Freizeitgesellschaft gegenüber sieht, die es einem manchmal schwer erscheinen lässt, Bauer zu bleiben, so, wie bei Herrn Müller in Fehraltorf, der den auf dem benachbarten Sportflugplatz unbekümmert surrenden «Feierabendpropellern» nur sein Heugebläse – für ihn ein Symbol für Arbeit – entgegensetzen kann, wird wieder klar, wie wichtig es ist, dass die Bauernbetriebe wenigstens unter möglichst guten baulichen Bedingungen wirtschaften können.

Wir alle erwarten ja von den Bauern, dass sie Bauern bleiben: «Bauen für Bauern» ist so gesehen nicht nur irgend ein Job, sondern eine Aufgabe.

Neubau mit Hindernissen

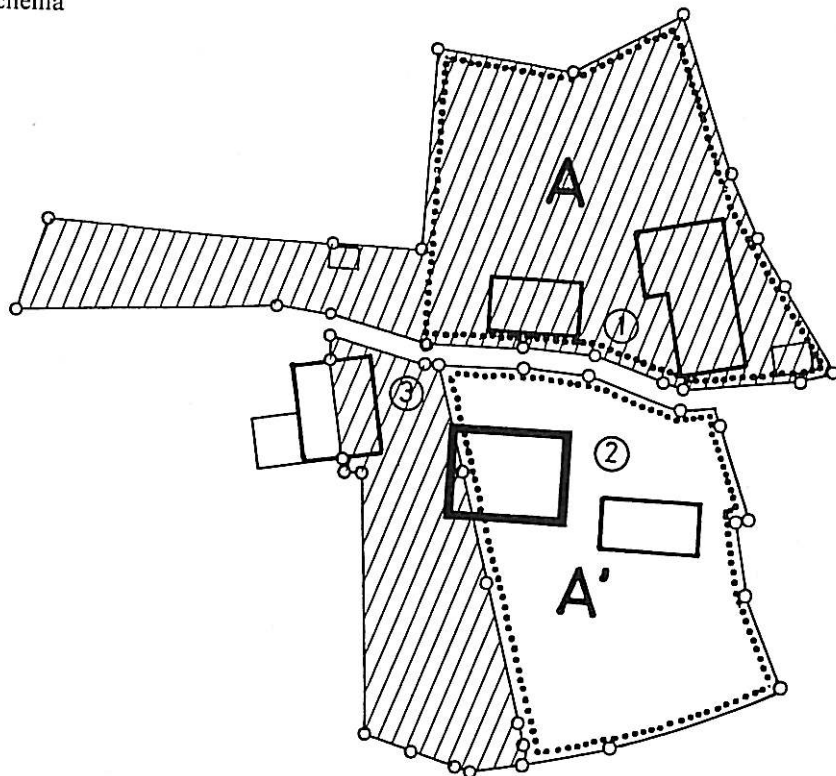
»Max Häberling wohnt mitten im Weiler Bickwil, der einen Teil der Zürcher Gemeinde Obfelden bildet. Rege Bautätigkeit prägt das ehemalige Bauerndorf, das im Hinblick auf die vieldiskutierte Autobahn durch das Knonauer Amt längst zur Schlafgemeinde von Zürich geworden ist. Der alte Stall gegenüber dem Wohnhaus war schon lange baufällig, und eine Sanierung der alten Güllegrube wurde dringend nötig. Der landwirtschaftliche Berater riet von jeglichen weiteren Investitionen in das alte Gebäude ab und schlug statt dessen eine Neubaulösung mit teilweisem Abbruch der alten Bausubstanz vor. Der kleine Umschwung beim alten Stall hätte dazu gerade genügt.

Für die Bauplanung setzte sich der Bauherr im Jahre 1981 mit der Schweizerischen Industrie+Landwirtschaft - oder kurz SVIL - in Zürich in Verbindung, deren Architekturabteilung erste Pläne entwarf und später die Baueingabe besorgte. Vorgesehen war ein deckenlastiges Ökonomiegebäude mit Raum für 20 Kühe und etwas Jungvieh.

Der Rekurs eines benachbarten Einfamilienhausbesitzers, der durch den Neubau seine bevorzugte Wohnlage gefährdet sah, stoppte dann jedoch den reibungslosen Ablauf des Bauvorhabens. Die lokalen Baubehörden und die Baurekurskommission wiesen den Einspruch gegen die zu erwartenden Immissionen (Tiergeruch, Heubelüftung) zwar ab, das Verwaltungsgericht indessen gab später dem rekurrierenden Anwohner Recht. Andreas Stamm von der SVIL: «Ein Intermezzo, das typisch zu werden scheint für landwirtschaftliche Bauvorhaben im Wohngebiet, im Bauerndorf, dort, wo vor allem die Bauernbetriebe hingehören.»

Weitere Schwierigkeiten kamen dazu. Der Heimatschutz fand den alten Stall erhal-

tenenswert. Da zum vorgesehenen Neubau aber nicht zehn Meter Distanz geblieben wären, hätte an der Stirnseite des alten Stalles aus feuerpolizeilichen Gründen eine Brandmauer bis zum Dachgiebel hinauf errichtet werden müssen, die dann wieder mit den alten Brettern zu verschalen gewesen wäre. Kostenpunkt nach Schätzung der SVIL: 50 000 Franken! Ferner passte den Ortsbildschützern auch die mit 30° vorgesehene Dachneigung nicht. Sie forderten 45°, obwohl ausser dem Firstteil des alten Stalles rundum keine so steilen Dächer zu finden sind. Umstritten war anfänglich auch die Art der Dachbedeckung. Max Häberling wünschte Welleternit, die Gemeinde verlangte Ziegel. Erst als die Offeranten des ortsansässigen Dachdeckers einen Mehraufwand für das Ziegeldach von fast 20 000 Franken gegenüber der Welleternitlösung auswiesen, liess sich die Baukommission umstimmen.



Legenden

Schema

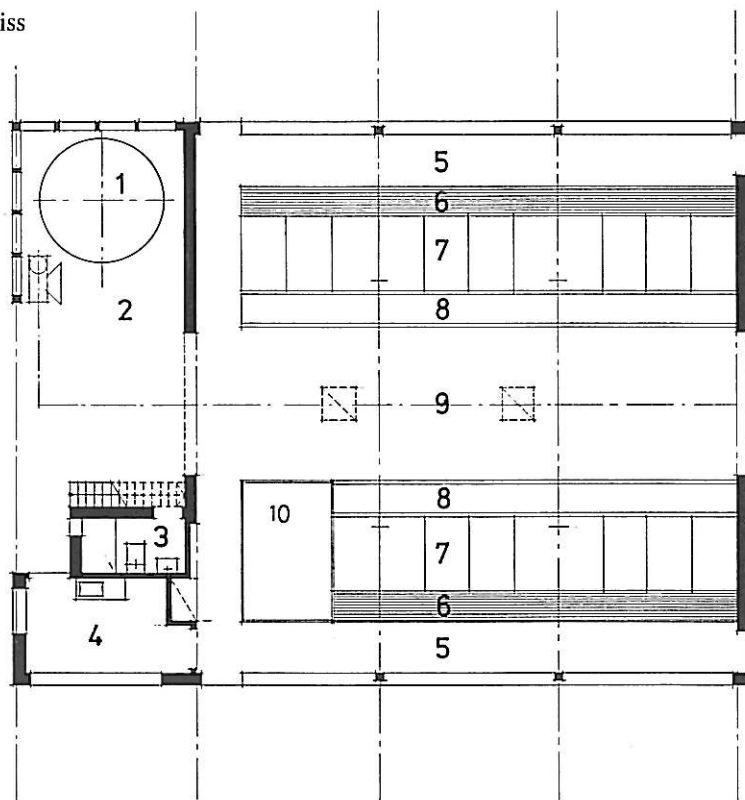
Landigentum vor Abtausch: schraffiert.
A/A' Abtauschfläche

1. altes Ökonomiegebäude
2. neuer Standort
3. Wohnhaus

Grundriss

1. Silo
2. Abladen
3. Dusche/WC
4. Milchammer
5. Stallgang
6. Schwemmkanal
7. Läger
8. Krippe
9. Futterdurchfahrt
10. Kälberboxen

Grundriss



Nach wie vor ungelöst war damit jedoch der gutgeheissene Rekurs des Einfamilienhausbesitzers. Den Fall vor eine höhere Instanz weiterzuziehen, schien vorderhand wenig aussichtsreich. Und auf einer der drei eigenen Parzellen ausserhalb des Dorfes zu bauen, befriedigte auch nicht, da diese rundum verstreut liegen. Max Häberling wollte und musste im Dorf bleiben.

Die Lösung des Problems kam schlussendlich von anderer Seite: Die an den Hausplatz von Max Häberling angrenzende Baulandparzelle wechselte die Hand. Der neue Eigentümer wusste um die Probleme seines Nachbarn und bot Hand zu einem spektakulären Landabtausch «über die Gasse». Schnell wurde man einig. Max Häberling erhielt die Parzelle neben seinem Wohnhaus und trat dafür die Parzelle auf der andern Strassenseite mit dem alten Stall und dem Geräteschuppen ab.

Von da an ging es rasch vorwärts. Dank der auf diese Weise gewonnenen «Sicherheitsdistanz» zum Einsprecher passierte die zweite Baueingabe im Frühling 1984, und im November konnte mit den Bauarbeiten auf der neuen Parzelle begonnen werden. Im Mai letzten Jahres ist Max Häberling mit seinen Tieren im neuen Stall eingezogen.

Mit Kosten von lediglich etwa 15 000 Franken pro GVE-Platz wurde der Stall sehr günstig errichtet. Allerdings sei diese Zahl sehr vorsichtig zu interpretieren, klärt Peter Gasser von der SVIL den Sachverhalt. Der Bauherr, Mitglied der Baugenossenschaft Andersihl, habe selbst sehr viel am Bau gearbeitet.”

Aus dem «Landfreund» 8/86

Ökonomiegebäude Max Häberling,
Obfelden

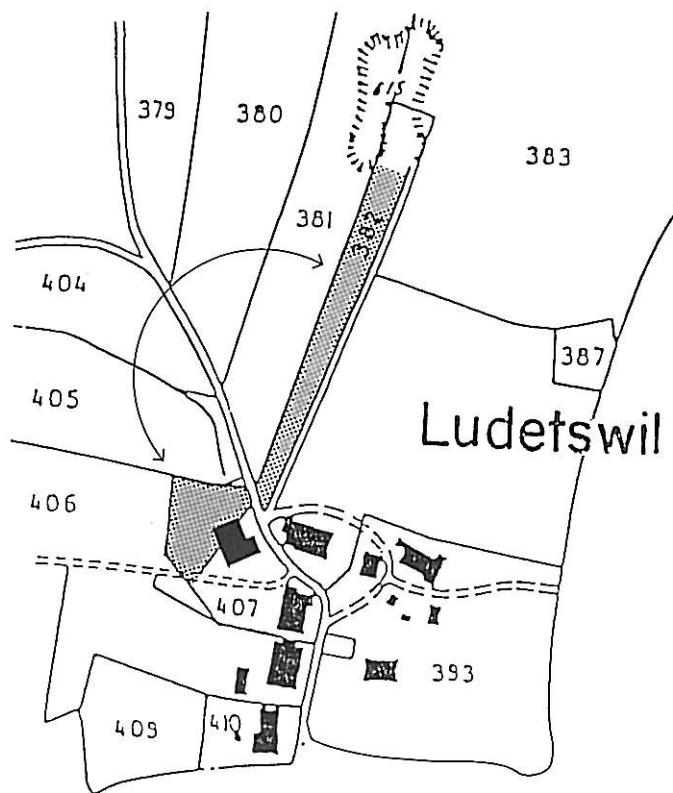
Landabtausch unter Nachbarn

»ppi. Die Schweizerische Vereinigung Industrie und Landwirtschaft (SVIL) erstellt im Kanton Zürich im Auftrag der jeweiligen Bauherren pro Jahr fünf bis sechs landwirtschaftliche Bauten, hilft den Bauern bei der Projektierung, erstellt Expertisen, löst Konflikte und hilft bei der Gesuchstellung für Subventionen. Als eine Art Paradebeispiel optimaler Planung wurde am Freitag das neuerstellte Ökonomiegebäude von Peter Mannhard in Ludetswil (Gemeinde Russikon) mit einem «Tag der offenen Türen» den Interessenten vorgestellt.

An die hundert Personen – vorwiegend solche, die sich mit einer eigenen Hofsanierung befassen – besichtigten das rund 350 Quadratmeter Grundfläche umfassende Gebäude an der Verbindungsstrasse Ludetswil – Weisslingen. Auf besonders grosses Interesse stiess das im Quertenn untergebrachte Heugebläse mit Teleskopverteiler, das verkleidete Silo für gehäckseltes Stroh sowie die nach modernen Prinzipien eingerichtete Rohr-Melkanlage.

Neubau nicht teurer als Sanierung des Altbaus

Peter Mannhard beabsichtigte 1981 seinen alten Stall auf der gegenüberliegenden Strassenseite um- und auszubauen und das ganze Gebäude gleichzeitig zu sanieren. Bald stellte sich heraus, dass die Kosten ebenso hoch würden wie für ein neues Gebäude, weshalb sich der Ludetswiler Bauer entschloss, ein geeignetes Gelände für einen Neubau zu suchen. Nach Verhandlungen mit Nachbar Emil Kägi konnte ein Landabtausch von 20 Aren Kulturland «über die Strasse» realisiert und mit der Planung eines Neubaus begonnen werden.



Legenden

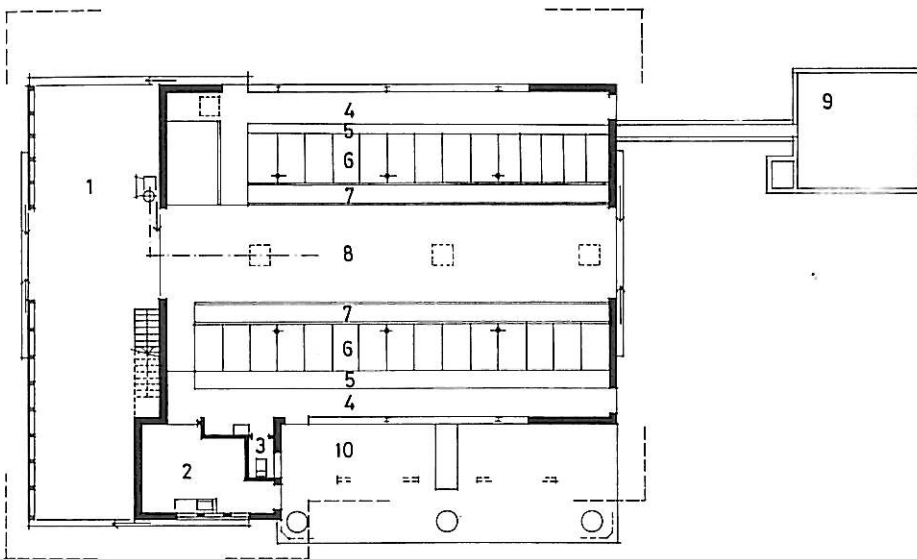
Situation

Der Landabtausch zwischen Nachbarn (Tauschflächen gerastert).

Grundriss

1. Abladetenn
2. Milchammer
3. WC
4. Stallgang
5. Schwemmkanal / Kotgraben
6. Läger
7. Krippe
8. Durchfahrt
9. Mistplatte
10. Güllengrube unterflur

Quertenn



Mit Hilfe von Willi Zimmermann, Betriebsberater der Landwirtschaftlichen Schule Oberland in Wetzikon, und Peter Gasser, Architekt bei der SVIL, konnten die Arbeiten nun an die Hand genommen werden. Aufgrund der Landfläche wurde das Raumprogramm errechnet; es ergaben sich 26 Grossvieh-Einheiten.

Ehemaliger Stall heute Remise und Werkstatt

Nach erfolgter Baubewilligung im April 1985 und der Subventionszusage einen Monat später konnte mit den Bauarbeiten im Juni 1985 begonnen werden. Dank umfangreichen Eigenleistungen des Bauherrn (Aussenwandverkleidungen mit eigenem Holz, Heubodenwand-Verkleidungen) konnten die Gebäudekosten (ohne Betriebsrichtung, Umgebungs- und Erschliessungsarbeiten) bei rund 450 000 Franken gehalten werden, was in etwa dem Aufwand des ursprünglich geplanten Umbaus des alten Gebäudes entspricht. Dass der ehemalige Stall nun als Remise und Werkstatt genutzt werden kann, ist für den Landwirt ein zusätzlicher Gewinn.

Moderne Melkanlage

Peter Mannhard hatte den Landwirtschaftsbetrieb 1982 von seinem Vater gekauft. In seinem neuen, sich gut in das Dorfbild einfügenden Ökonomiegebäude betreibt er Mastviehzucht und Milchwirtschaft. Mit der modernen Rohrmelk-Anlage kann der Bauer seine 12 Milchkühe (rund 100 Liter) nun wirtschaftlich melken."

Aus dem «Zürcher Oberländer» vom 3. März 1987



Ökonomiegebäude Peter Mannhard, Ludetswil

«Es brennt!»

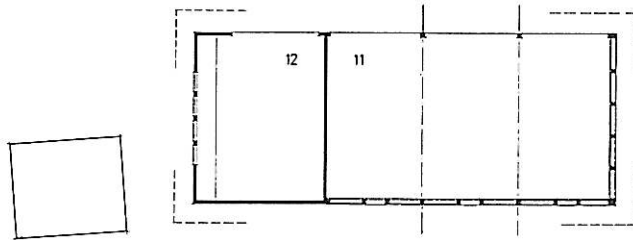
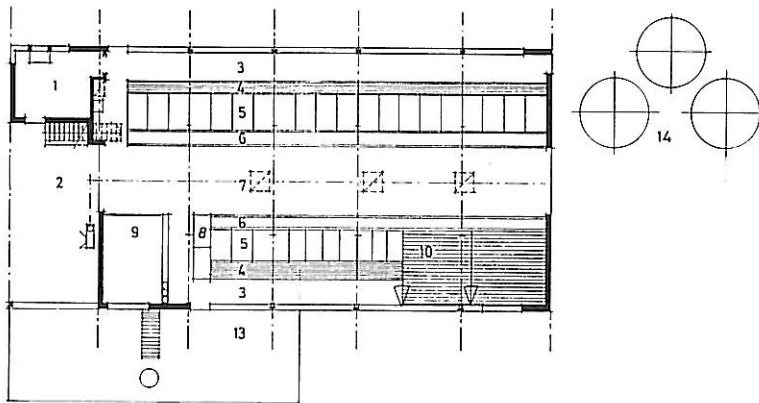
«Am frühen Morgen des 9. Juni 1987 wurde wieder ein Ökonomiegebäude eines Landwirtschaftsbetriebes in Fehraltorf ein Raub der Flammen. Der Viehbestand und ein Teil der Maschinen konnten gerettet werden, das Gebäude jedoch brannte bis auf die Grundmauern nieder.» So etwa hätte die Notiz tags darauf im «Zürcher Oberländer» lauten können. Sind solche Schicksalsschläge nicht manchmal auch eine Chance für einen Neubeginn? Für die Familie Paul Müller in Fehraltorf waren sie es. Herr Müller hat heute einen Betrieb, der einfach zu bewirtschaften ist, der ihm Freude macht.

Der Schadenfall war auch der Anlass zu einer fruchtbaren Zusammenarbeit zwischen Herrn Müller und der SVIL, die die Planung für den Ersatz des Ökonomiegebäudes an die Hand nehmen durfte. Für eine Betriebsfläche von knapp 18 ha errechnete der örtliche Betriebsberater folgenden Stallbesatz: 18 Milchkühe, 4 Rinder über 2 Jahre, 4 Rinder 1 – 2 Jahre, 5 Stück Jungvieh 2 – 12 Monate, 12 Aufzuchtälber und 3 – 4 Mastälber, dazu ein Mastbestand von 6 Rindern 120 – 300 kg und 6 Rindern 300 – 480 kg, insgesamt 32 GVE.

Nach einiger Überlegung entschied man sich mit Kostenargumenten für einen Stall mit deckenlastiger, belüfteter Futterlagerung von ca. 650 m³. Der gedeckte Abladeplatz und das anschliessende Milchzimmer sind dem nahen Wohnhaus zugewendet. Als Besonderheit befindet sich über dem Abladeplatz eine offene Veranda. Auf der andern Seite sind in der Verlängerung der Futterachse ausserhalb der Gebäudehülle 3 Holzsilos à 70 m³ plaziert. Die ganze Anlage wird gegen Osten ergänzt durch eine neue Remise, die den notwendigen Platz schafft für alle Geräte und Maschinen des Betriebs. Losgelöst vom Ökono-



Grundriss



miegebäude konnte sie ohne Zeitdruck mit viel Eigenleistung günstig erstellt werden. Als Gebäuderationalisierung hat die Subventionsbehörde am 27. Februar 1985 das Bauvorhaben genehmigt, der Bau wurde Mitte April 1985 begonnen und am 15. August 1985 bezogen.

Legende

1. Milchammer
2. Abladen
3. Stallgang
4. Schwemmkanal
5. Läger
6. Krippe
7. Futterdurchfahrt
8. Kälberboxen
9. Kälber auf Tiefstreu
10. Mast auf Spalten
11. Remise
12. Werkstatt
13. Güllengrube befahrbar
14. Futtersilos

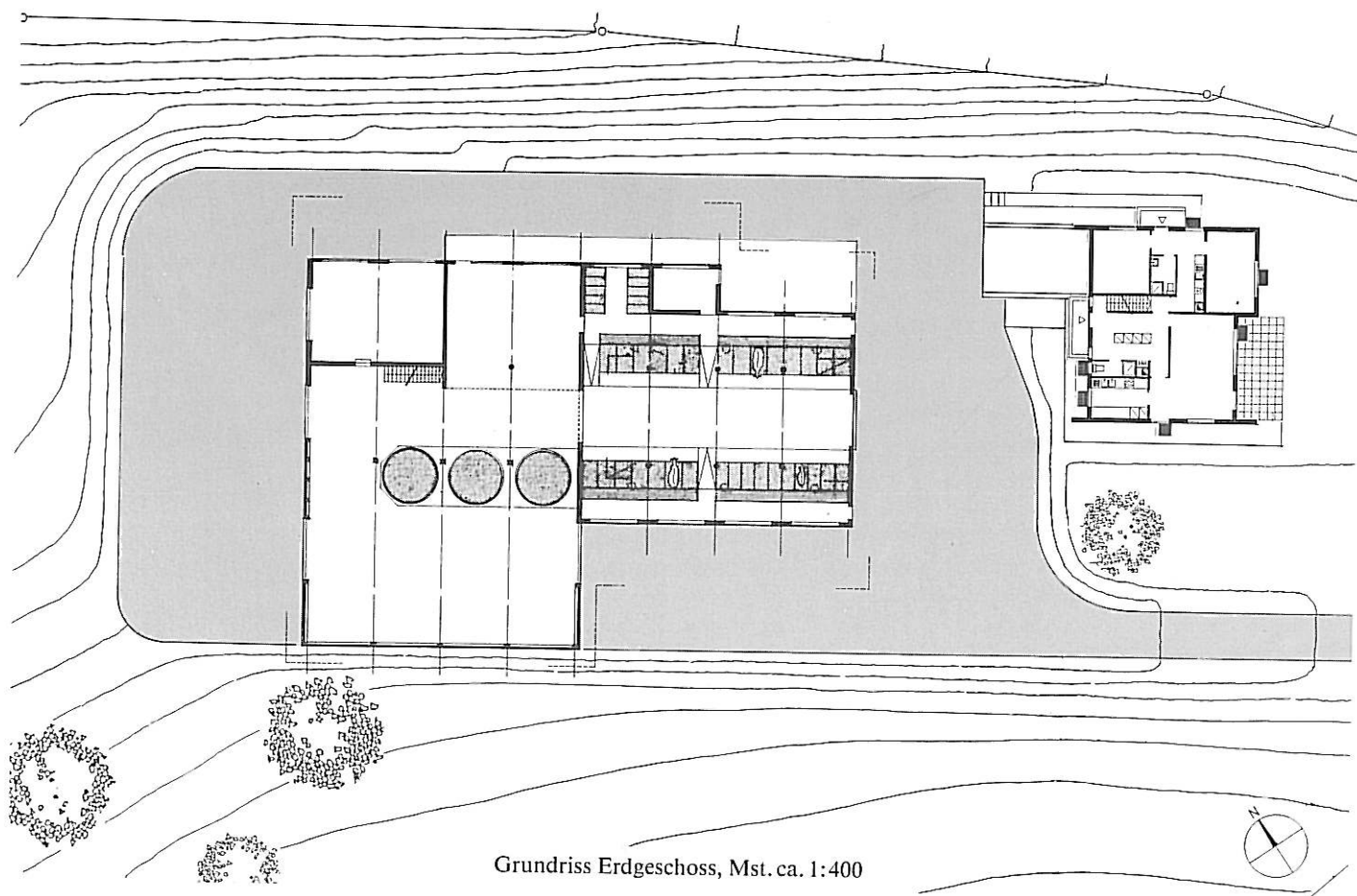
Heuwalm einwand aus sichtbar bleibenden Spanplatten (unten links)

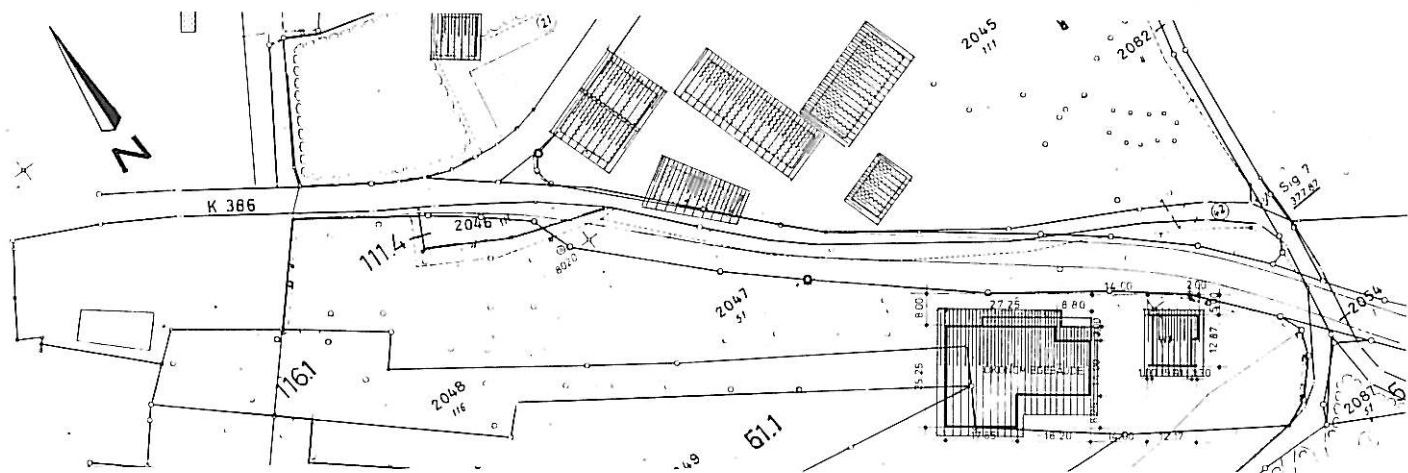
Balkon über Abladeplatz (unten)



Das Wohnhaus wurde so geplant und gebaut, dass es zwei Generationen, dem Betriebsleiter und seinen Eltern, Platz bietet. Jede Wohnung ist für sich angeordnet und besitzt einen separaten Eingang, auf eine innere Verbindungstür wurde jedoch Wert gelegt.

Das Ökonomiegebäude besteht aus dem deckenlastigen Milchviehdoppelstall mit angebauter Halle. Der Stall bietet 28 Grossvieheinheiten Platz, die Milchkammer wurde an der Längsseite des Gebäudes angebaut. Über dem Stall ist der Heubergeraum angeordnet, seine Beschickung und Entnahme erfolgt durch einen im First eingebauten Kran, der Handarbeit weitgehend überflüssig macht. In der Halle befinden sich 2 Silos, die Remise, eine Garage und ein Reserveraum für die spätere Stallerweiterung.





Gebäuderationalisierung

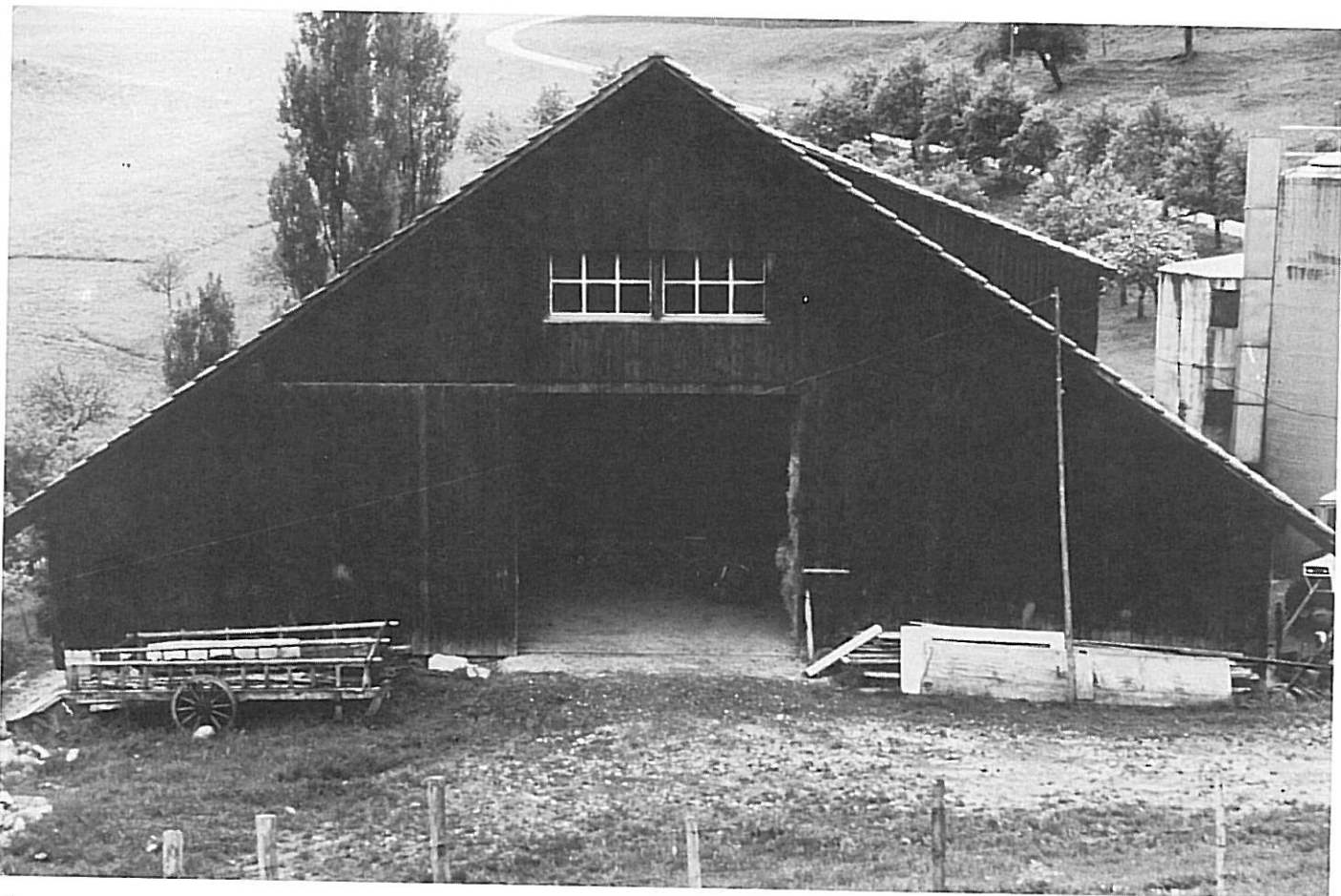
Hans Sutter-Gilgen, Bretzwil / BL

Landwirtschaftliche Nutzfläche: 31,68 ha
Tierhaltung: 42 GVE

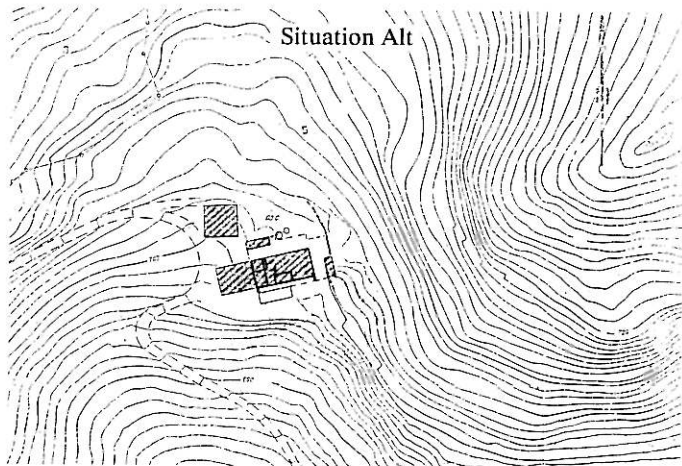
Der landwirtschaftliche Betrieb der Familie Hans Sutter-Gilgen in Bretzwil liegt westlich des Dorfes im Gebiet Hinterberg als Einzelgehöft auf einer Höhe von 700 m in der voralpinen Hügelzone. Aus klimatischen Gründen ist der Betrieb auf Milchwirtschaft ausgerichtet, mit Steinobstbau als wichtige Ergänzung. Das zu einem grossen Teil aus dem Jahre 1870 stammende Ökonomiegebäude entsprach betrieblich und stallhygienisch nicht mehr den heutigen Anforderungen. Um die noch vorhandene Bausubstanz

zu erhalten, wurde auf einen Abbruch verzichtet und talseitig unter Ausnutzung des Geländegefälles ein Doppelstall mit Längsdurchfahrt angefügt.

Durch diese Anordnung konnten die beiden vorhandenen Hochzufahrten bestehen bleiben, denn sie erlauben ein gutes Beschicken des Heuberges und machen es möglich, die Stalldecke zu befahren. Die Heuentnahme während der Fütterungsperiode erfolgt auf Stalldeckenniveau, der Abwurf geschieht durch eine grosse Luke auf den Futtertisch. Um die Handarbeit zu reduzieren, wurde eine hydraulische Schubstangenentmischung eingebaut, die den anfallenden Mist in die vor der Jauchegrube um 3,00 m tiefer gelegene Mistgrube transportiert. Auch eine moderne Rohrmelkanlage, die die Milch in den Kühlwagen saugt, trägt dazu bei, der Familie Sutter die Arbeit zu erleichtern.

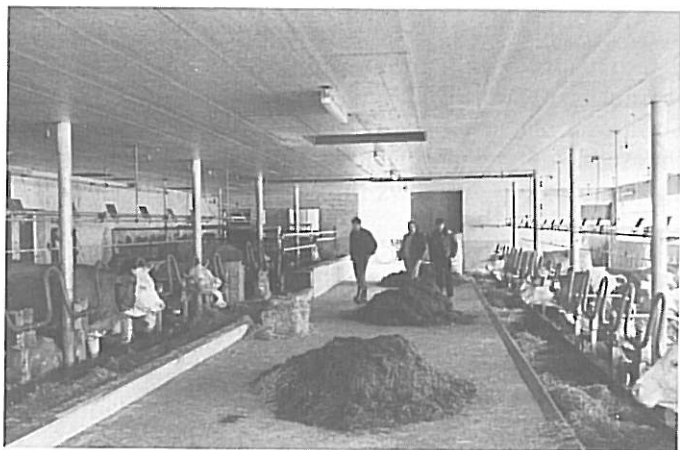


Situation Alt



Situation Neu





Bauen im Dorf, Überbauung an der Dorfstrasse in Irgenhausen

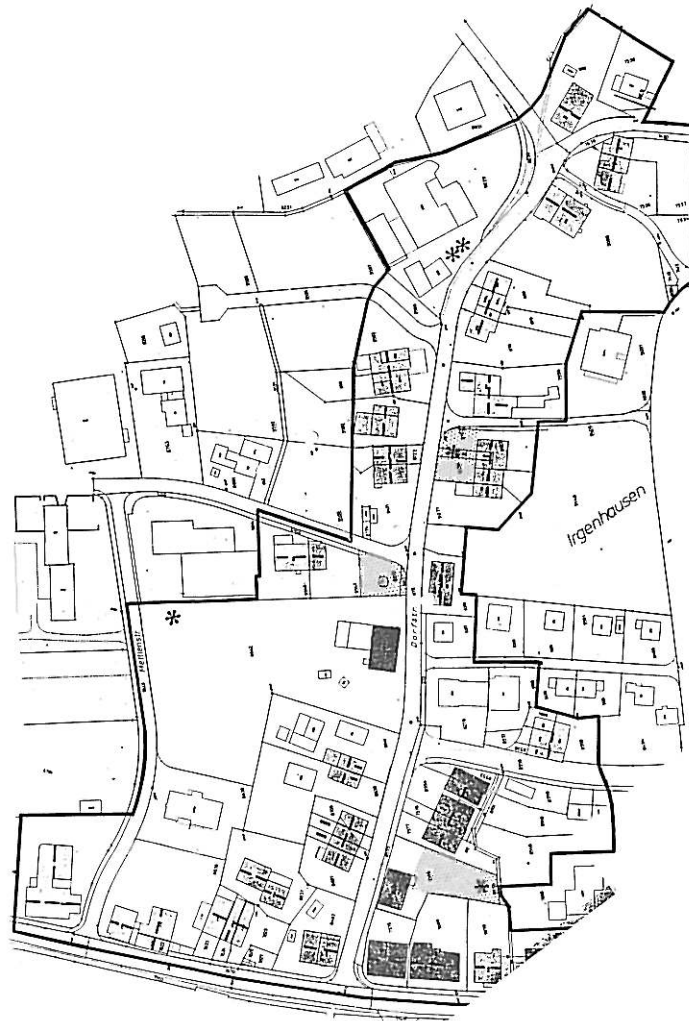
A. Gubler, Dipl. Arch. ETH/SIA, Gruppenleiter SVIL

Ortsbauliche Ausgangslage

Der Dorfteil Irgenhausen liegt am südöstlichen Dorfrand von Pfäffikon.

Die Dorfstrasse und die Hochstrasse waren bestimmende Elemente für die gewachsene ortsbauliche Struktur, Parzellarstruktur und Erschliessungsstruktur. Der ehemals bäuerlich geprägte Weiler besteht weitgehend aus traditioneller Bausubstanz, die heute zum grössten Teil schon umgenutzt und umgebaut worden ist. Hauptmerkmale der bestehenden Bausubstanz sind das Volumen und die grossflächigen Ziegeldächer. Alle Parzellen entlang der Dorfstrasse sind im Zonenplan der Kernzone zugeordnet. Die Kernzone wird heute von für die letzten Jahrzehnte typischen Einfamilien- und zwei- bis dreigeschossigen Wohnhauszonen umgeben.

Das Neubauareal ist in die Dorfkernzone eingeteilt. Die Altliegenschaft, ein nicht mehr genutztes Landwirtschaftsgebäude mit zusammengebautem Ökonomie- und Wohnteil unter einem Dach sowie ein alter Nussbaum sind im Inventarplan der Gemeinde eingetragen und unter Schutz gestellt und müssen somit erhalten bleiben.



Architektonisches Konzept

Im vorliegenden Projekt wird angestrebt, unter Berücksichtigung der Geometrie des Grundstückes sowie den erwähnten ortsbaulichen Rahmenbedingungen, räumlich und typologisch auf die Umgebung einzugehen. Mit der Disposition der Baukörper, deren Volumenabmessungen und der Zweigeschossigkeit der 16 Reihenhäuser, wird der Bezug zum bestehenden ortsbaulichen Kontext und innerhalb der Gesamtkonzeption hergestellt. Mit der Stellung der Neubauten kann ein grosszügiger Aussenraum geschaffen werden. Die den einzelnen Häusern

zugeordneten Nebenbauten differenzieren und gliedern den Aussenraum der Randbebauung und ergänzen typologisch die bestehenden Schopf- und Nebenbauten in der unmittelbaren Nachbarschaft.

Jedes einzelne Gebäude ist mit einem Bereich für private Gärten versehen. Die Gruppierung der Nebenbauten bildet einen Hof, den inneren Kern der Siedlung, ein Ort der Begegnung, ein Ort für die Kinder, sowie Sekundär-Erschliessung der Einzelhäuser.

Dadurch wird eine, dem Dorf verwandte, Freiraumgliederung erreicht.

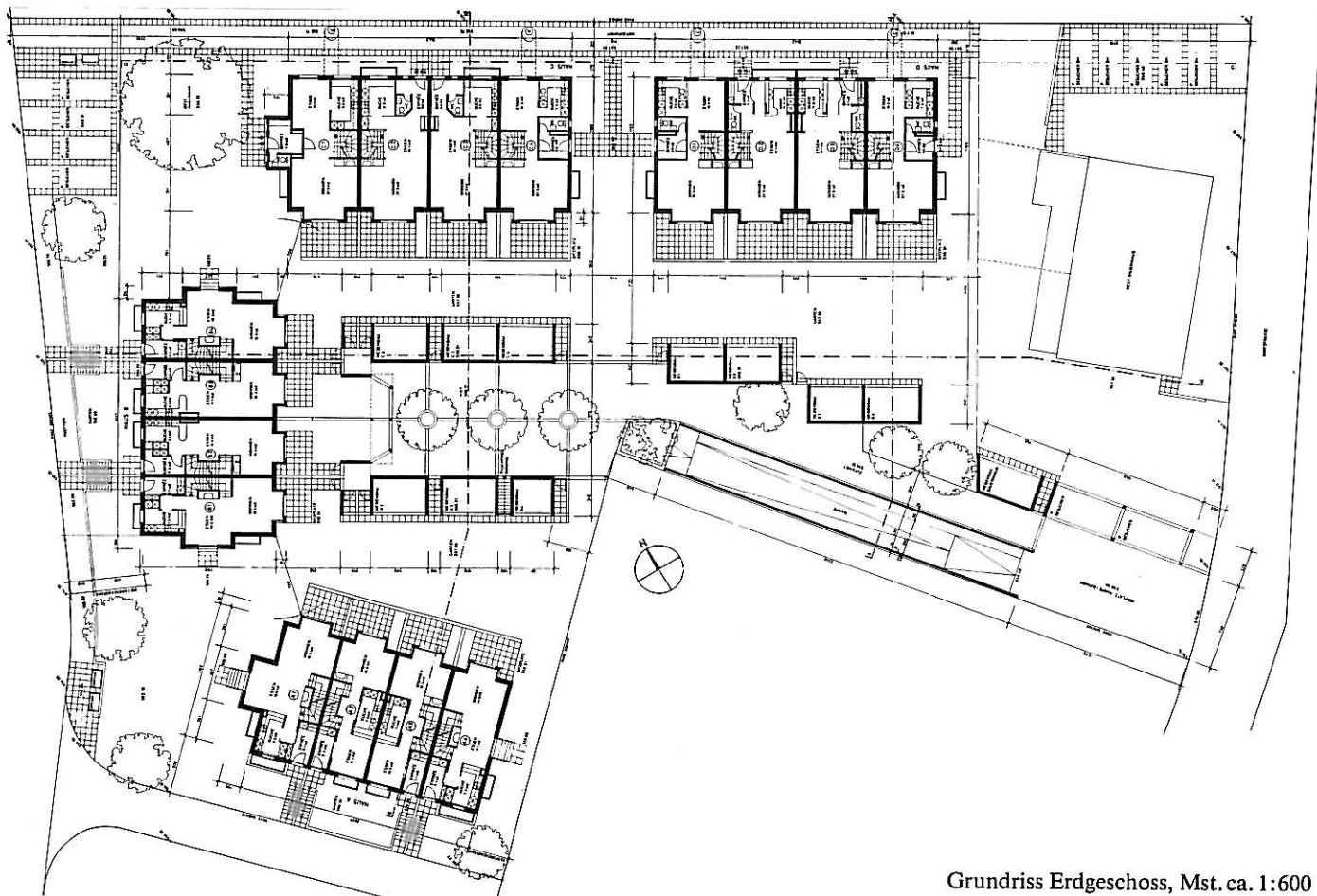


Typische Elemente des alten ortsbaulichen Konzeptes in Irgenhausen sind in der Gesamtkonzeption wiederzufinden:

- Erschliessung der Häuser über Vorgärten
- Dem Hauptbau als Reihenhaus zugeordnete Nebenbauten (Schöpfe)
- Massstäblichkeit des Aussenraumes.

Mit der relativ strengen Gliederung der Neubauten ist ein klares Ordnungsprinzip ablesbar. Dadurch sollen die gewachsenen Strukturen und Ordnungsprinzipien in der

unmittelbaren Nachbarschaft in ihrer Ablesbarkeit erhalten und unterstützt werden. Auf diese Weise wird auch die bestehende bäuerliche Baute an der Dorfstrasse in das Projekt miteinbezogen. Ein Teil des nicht mehr nutzbaren Ökonomiegebäudes wird abgebrochen. Durch die gegebene Drehung und südliche Verschiebung der Altbauete gegenüber den geplanten Neubauten wird die Nachbarschaft von Alt und Neu so ausgespielt, dass der wichtige Bezug und die Orientierung des Bauernhauses zur Dorfstrasse erhalten bleibt.



Grundriss Erdgeschoss, Mst. ca. 1:600

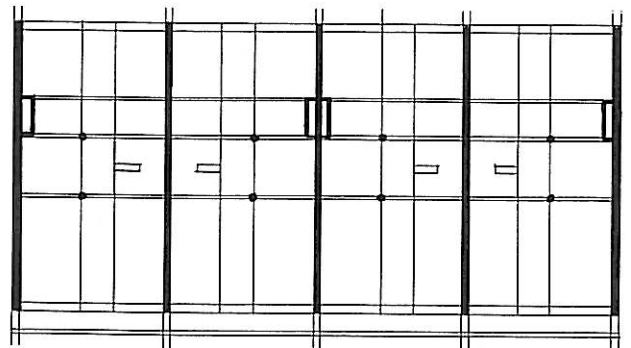
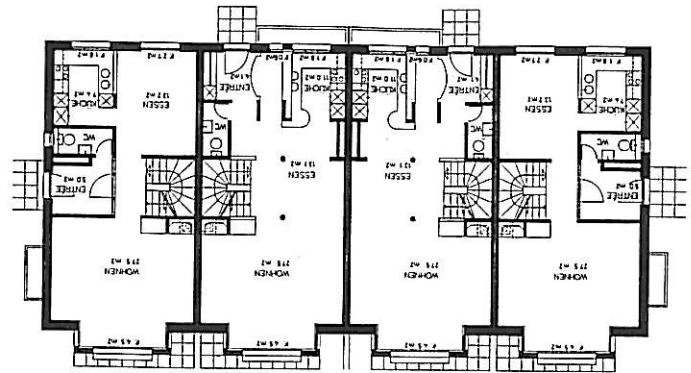
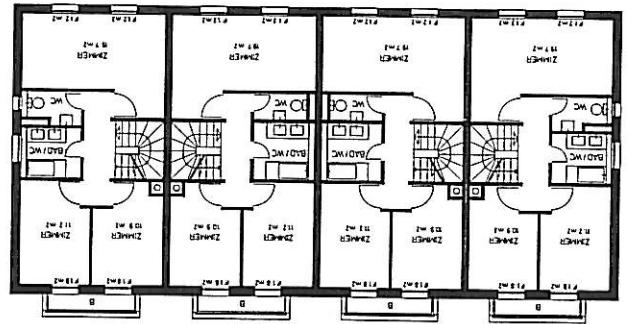
Erschliessung:

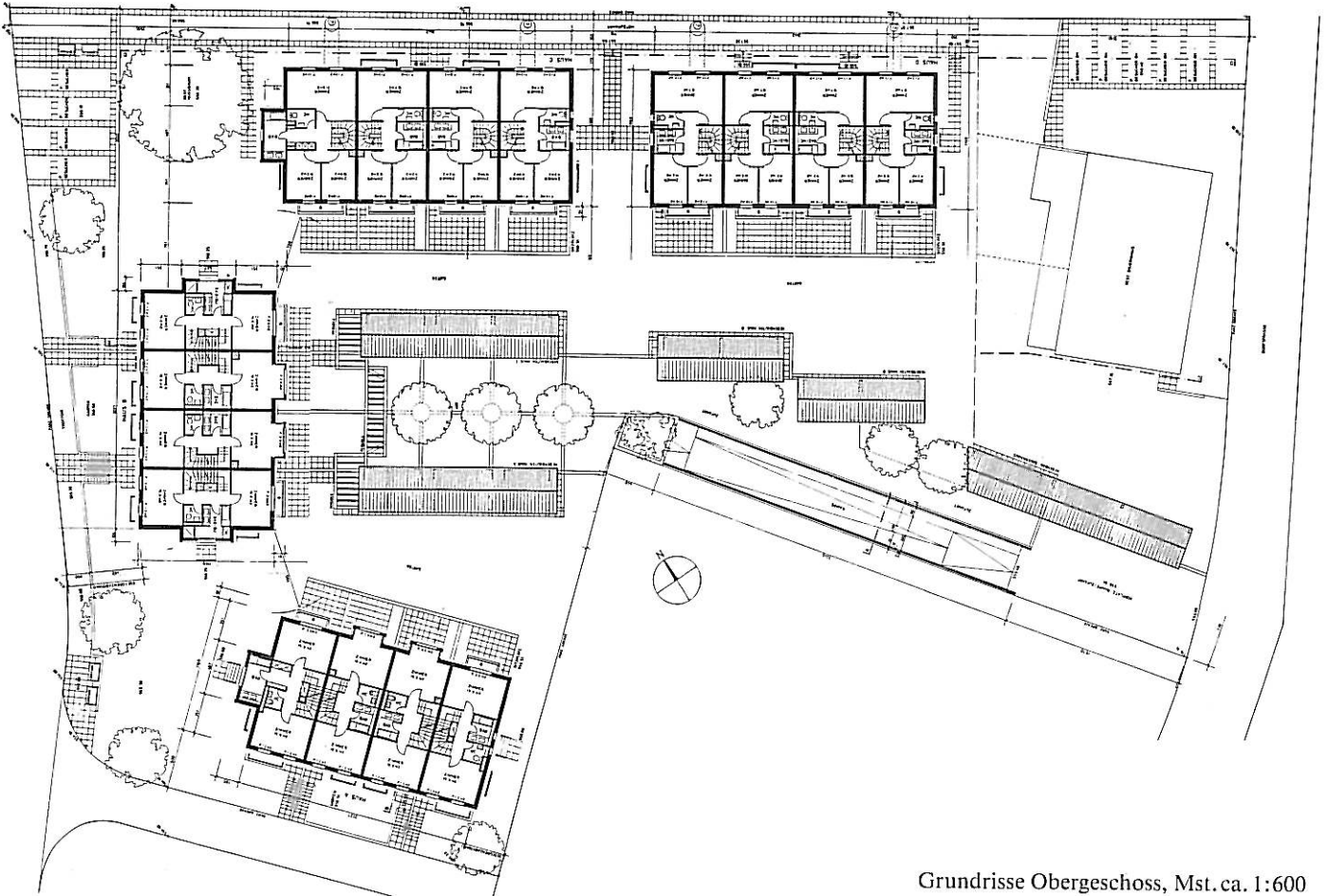
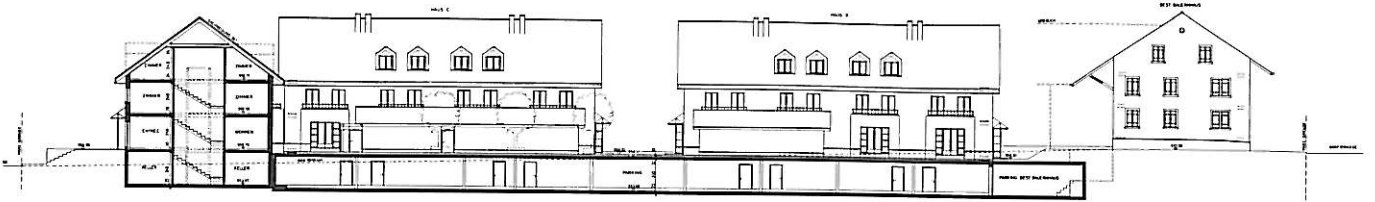
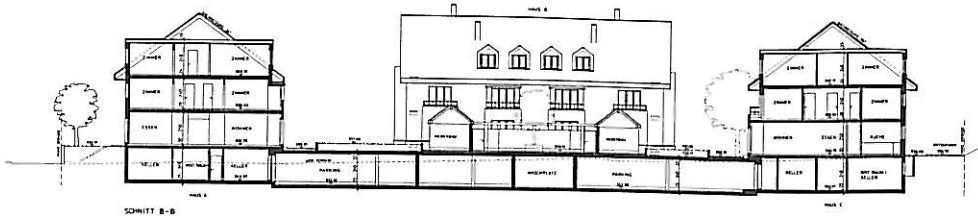
Die Haupterschliessung für Anlieferung, Besucher und Fussgänger erfolgt über die Dorfstrasse und die Mettlenstrasse. Die Feinerschliessung des nordöstlichen Teiles ist über einen Fussgängerweg und eine Notzufahrt gewährleistet. Die Erschliessung der Einzelhäuser ist sowohl über den Vorgarten wie auch über den Hof möglich. Durch die Disposition des Hofes und dessen Zugang, durch die Konzeption der Vorgärten, kann im Projekt ein wichtiges Anliegen, den Übergang von der Strasse bis zu den privaten Räumen in mehreren, räumlich unterschiedlichen Schichten, erreicht werden. Die von der Bauordnung geforderte grosse Anzahl Autoabstellplätze ist durch eine unterirdische Parkieranlage gelöst und ermöglicht gedeckte Zugänge zu allen Wohnungen. Die Zufahrt ist im Interesse des Fussgängers und der Gesamtkonzeption etwas kompliziert gelöst.

Nutzungskonzept

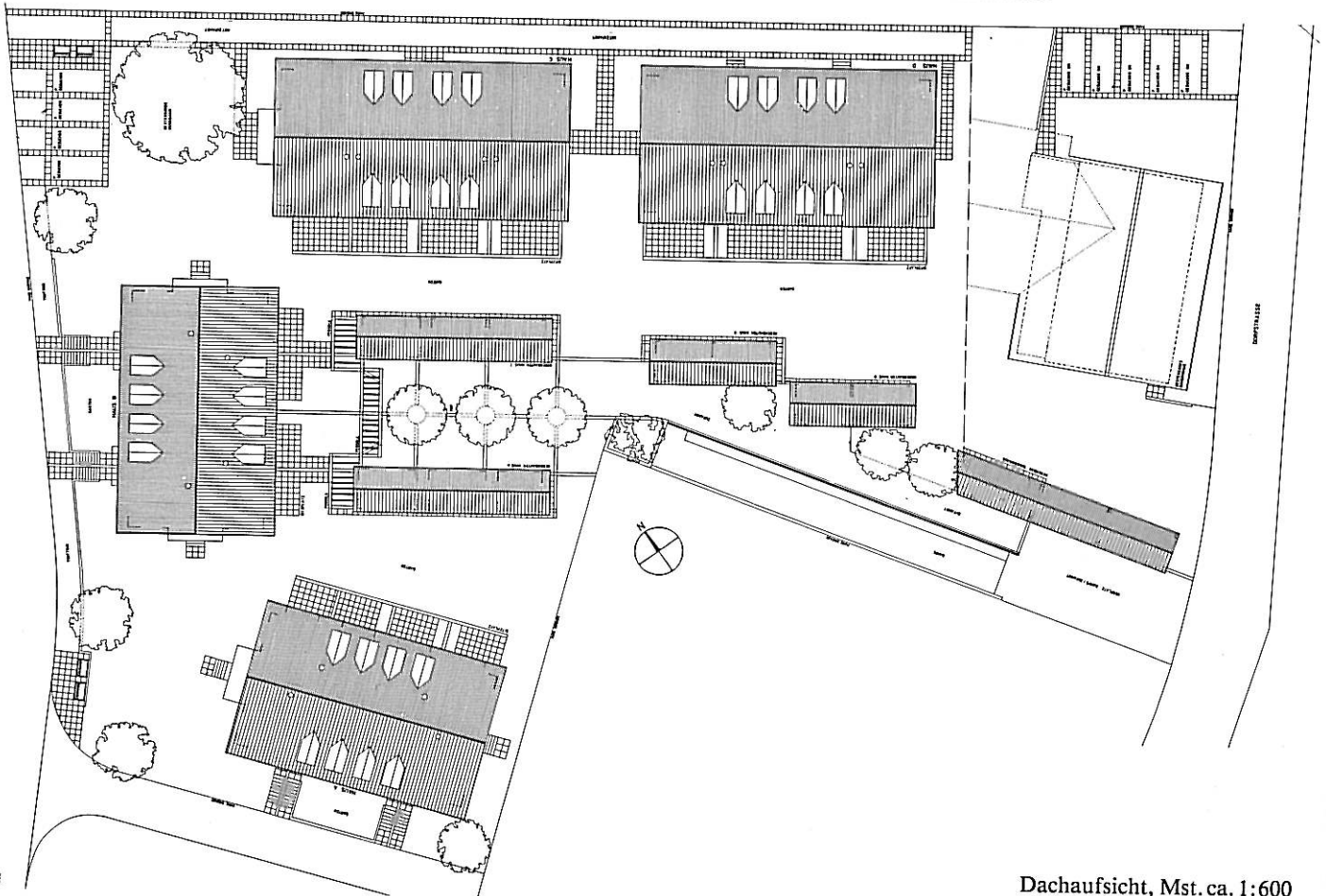
Dem Nutzungskonzept liegt die Idee der Erweiterung der bestehenden und angestammten dörflichen Strukturen zugrunde. Im Sinne einer dörflichen Gemeinschaft sollen die einzelnen Häuser vorwiegend für Familienwohnungen genutzt werden. Die Neubauten sind als Reihenhaustyp konzipiert. Der Wohnteil der bestehenden und zu erhaltenden Liegenschaft soll nach entsprechenden Sanierungsmassnahmen wieder seiner angestammten Nutzung zugeführt werden. Die Nutzung des Ökonomie-teiles wird vorwiegend einem Kleingewerbe zugeführt.

Die disponierte Baustruktur, Installationsschächte und Anordnung der Treppen ergeben sowohl bei den schmalen wie auch den breiten Häusern einen Spielraum für Raumaufteilung, unter Einhaltung der funktionsgerechten Beziehungen.

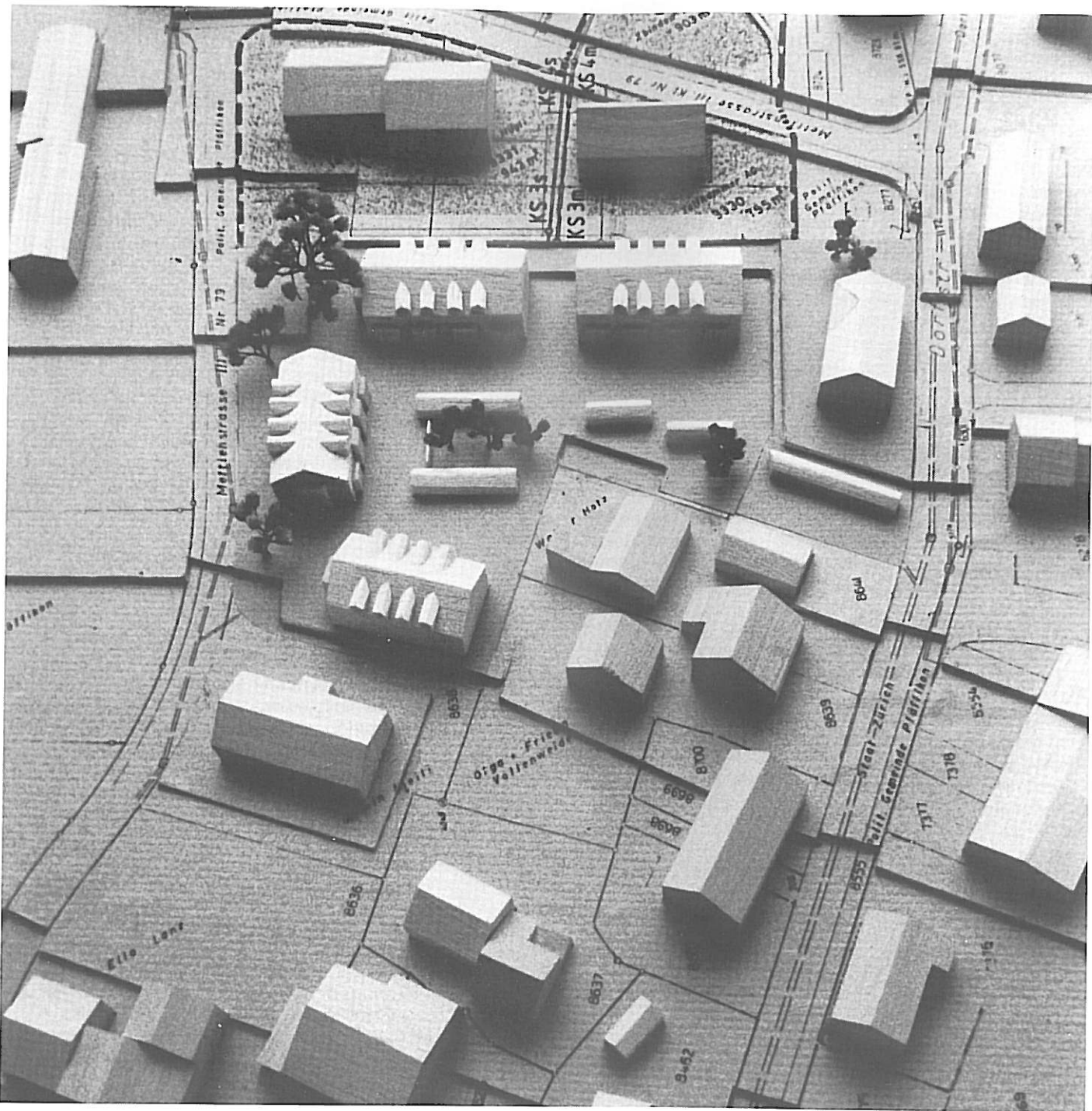




Grundrisse Obergeschoss, Mst. ca. 1:600



Dachaufrsicht, Mst. ca. 1:600



Hauptversammlung

Die 68. Hauptversammlung fand am 22. Mai 1986 in Langenthal statt.

Unter dem anspruchsvollen Titel «Lösung komplexer, bodenbeanspruchender Aufgaben» referierte Dr. Hch. Grob, Direktor der SVIL. Die vom Redner vertretene Kritik am «Konzept- und Planungsdenken» der 60er und 70er Jahre begründete er nach seiner Auffassung aus dem wachsenden Widerstand gegen technische Grossprojekte wie «Atomanlagen und Sondermülldeponien». Dr. Grob postulierte eine «Abkehr vom Konzept- und Planungsdenken», von «ideologischem Ballast» und von der «die Planungsdiskussion dominierenden Raumplanung, welche den Planungsgedanken mancherorts pervertiert» habe. Dem abzulehnenden Planungsdenken stellt er die Demokratie als nicht kalkulierbaren Faktor gegenüber. Allerdings muss auch der Referent feststellen, dass sich Probleme nicht von alleine lösen und dass «knapper werdende Ressourcen uns zur Planung zwingen». Diese soll in den Händen der politischen Instanzen liegen. Die staatliche «Superplanung» soll aber abgelehnt und stattdessen eine koordinierende Planung angestrebt werden. Den «Hauptfeind der koordinierenden Planung» erkennt Dr. Grob im «sektoriellen, bürokratischen Denken auf allen Ebenen der Staatsverwaltung». Die Sachplanungen staatlicherseits seien Ressortplanungen, die auf eigene Zuständigkeitsbereiche beschränkt seien. An einem Beispiel zeigt der Referent, wie die Richtplanung oft nur private Standortplanungen nachvollziehe; dies bringe die Raumplanung um ihre Glaubwürdigkeit. Andererseits wurde die bürokratische Planungsphilosophie, welche die Nutzungsinteressen am Boden lediglich verordne, kritisiert. Der «bürokratischen Planungsphilosophie» wird zudem vorgehalten, durch «ein vollkommen widerspruchsfreies System» den «Spielraum für individuelle Fehlentscheide zum vornherein» auszuschalten zu versuchen. Demgegenüber soll, gemäss der «freiheitlichen Raumplanungsphilosophie», der «Raumplanungstechnik kein Herrschaftsanspruch über den Menschen zuerkannt» werden. Nach Prof. Martin Usteri soll an die Stelle «starrer Programme und Pläne» wieder die «Regierung als »autorité naturelle» treten. «Bevölkerungsverträglichkeit» und «Eigentümergehörigkeit» sollen als neue Kriterien zur Bewertung von Planungsmassnahmen eingeführt werden. Dr. Grob warnt vor Versuchen, den «seelischen Aspekt» zu umgehen. Mit C. A. Meier erkennt er das private Grundeigentum als Voraussetzung zur Verwurzelung des Menschen. «Die Verwurzelung stellt einen Teil der Heilsfindung des Einzelnen dar.»

Von Prof. Leonhard Neidhart übernimmt der Referent die Auffassung, die fehlende «Bevölkerungsverträglichkeit» bzw. die «Protestbewegungen» entstammten «einem Ungleichgewicht von territorialer Grösse und wirtschaftlicher Bedeutung». Ein stärker werdender Staat und eine stärker werdende Wirtschaft würden vermehrt die knappen Ressourcen u. a. des Bodens ausschöpfen. Dies rufe, so meint der Referent, eine «selbstbewusste Gesellschaft» auf den Plan, die sich «gegen Atomkraftwerke und Infrastruktureinrichtungen, von der Autobahn bis zum Waffenplatz» für «ihre hochkultivierten und stark verinnerlichte Werte zu wehren» vermöge. Dr. Grob sieht als Grundübel eine «antiquierte Planungsphilosophie», welche durch inzwischen «längst ausgereifte systemtechnische Vorgehen» ersetzt werden sollte. Ein solches Herangehen gewährleiste erst die unerlässliche «Mitwirkung der Beteiligten und Betroffenen» unter Ausschluss der «Störfaktoren, deren Quellen ausserhalb des Planungssystemes» lägen.

Das Referat brachte eine gewisse Skepsis gegenüber grösseren Dimensionen von Wirtschaft und Technik und dem damit verbundenen Strukturwandel zum Ausdruck.

Im Anschluss an dieses Referat orientierte Markus Ischi, Geschäftsführer des Planungsverbandes Region Oberaargau, über die Substanz und die Schutzziele der erhaltenswerten Kulturlandschaft der Wässermatten im unteren Langetental. Diese alte Kulturlandschaft ist im Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung als Schutzgebiet bezeichnet worden. 1985 hat der Regierungsrat des Kantons Bern beschlossen, mit geeigneten Massnahmen diese Kulturlandschaft zu schützen. Diese Massnahme steht im Zusammenhang mit der in Angriff genommenen Langetenkorrektur zur Eindämmung der periodischen Hochwasserüberflutung von Langenthal. Am Nachmittag hatten die Teilnehmer Gelegenheit, in einem kleinen Rundgang die Wässermattenlandschaft zu besichtigen.

In diesem Zusammenhang hatte die SVIL soeben einen Auftrag erhalten, die Auswirkungen des Wässermattenschutzes auf die Landwirtschaft zu untersuchen.

Tätigkeit der Geschäftsstelle

Gruppe Raumplanung und Strukturverbesserung

Die **Nutzungsplanung** der in der **Gemeinde Rifferswil (ZH)** durchgeführten Ortsplanungsrevision wurde vom Regierungsrat des Kantons Zürich **genehmigt**.

In der Gemeinde Unterägeri (ZG) wurde auf dem besitzverteilten Korporationsland das **landwirtschaftliche Vorprojekt «Allmig»** aus landwirtschaftlicher Sicht durchbearbeitet. Anschliessend erfolgt nun die Koordination mit den Anliegen des Natur- und Landschaftsschutzes.

Im Auftrag des Raumplanungsamtes des **Kantons Bern** wurde die Aufarbeitung und Klärung der landwirtschaftlichen Belange im Zusammenhang mit dem **Wässermattenschutz im unteren Langetental** in Angriff genommen. Es wurden die aktuellen Bewirtschaftungsverhältnisse auf einer Fläche von ca. 320 ha untersucht und für eine weitere Auswertung vorbereitet.

In **Wolfhausen (Gemeinde Bubikon ZH)** ist im Auftrag der Volkswirtschaftsdirektion des Kantons Zürich die **Durchführbarkeit einer Entflechtung von bäuerlichen und gewerblich/industriellen Interessen** auf einem Gebiet eines rechtsgültigen Quartierplanes von ca. 20 ha geprüft worden. Erste Ergebnisse am Ende des Berichtjahres wiesen aus, dass etwa 10 ha entschädigungslos in die Landwirtschaftszone umgezont werden können.

Im **Kanton Schaffhausen** wurden im Auftrag des Landwirtschaftsamtes die **Bauernhofinventare** für 17 Gemeinden ausgearbeitet. Diese Inventare enthalten auch Empfehlungen und dienen als Grundlage für die Ortsplanungsrevision der Gemeinden.

Unter Leitung der Vereinigung für Landesplanung (VLP) wurde an einer **Studie «Landumlegung»** mitgearbeitet, welche das Bundesamt für Raumplanung in Auftrag gegeben hat.

Im Auftrag des Regionalplanungsamtes des Kantons Basel-Landschaft wurde in der **Gemeinde Arisdorf** als Pilotgemeinde ein **Bauernhofinventar** erhoben, und anschliessend wurden für die Gemeinde Empfehlungen und Anregungen zur Ortsplanungsrevision ausgearbeitet.

Von der **Gemeinde Oberneunforn (TG)** ist der Auftrag für die Erarbeitung der Ortsplanungsrevision eingegangen. Oberneunforn ist eine mittlere, stark gewerblich und bäuerlich geprägte Landgemeinde. Bis Ende Jahr wurde ein Entwurf für den Zonenplan und das Baureglement erarbeitet.

Im Auftrag der **Gemeinde Ardez (GR)** wurde für das Gebiet des inzwischen rechtsgültigen Quartierplanes Chanvers zusätzlich ein **Quartiergestaltungsplan** mit Gestaltungsreglement bis zum bereinigten Entwurf erarbeitet.

Für 12 Einzelpersonen oder Erbgemeinschaften wurde während des Berichtjahres in **raumplanerischen Konflikten Rechtsberatung** geleistet, es wurden Gutachten erstellt oder Einsprachen abgefasst.

In der **Gemeinde Küsnacht (ZH)** wurden **meliorationstechnische Baumassnahmen** zur besseren Abgrenzung Kulturland/Naturschutzgebiet durchgeführt. In verschiedenen Teilgebieten wurden best. Drainagesysteme saniert und neue Drainagen angelegt. Zudem wurde der eingedolte Wangenerbach sowie der Hauptsammler im Gebiet Riet saniert.

Wiederum wurden **Saniermassnahmen** bei verschiedenen Deponien der **N3** projektiert und durchgeführt. Dies betrifft Gebiete in den **Gemeinden Richterswil, Wädenswil, Thalwil und Adliswil**.

In den **Gemeinden Knonau (ZH), Cham, Baar und Rotkreuz (ZG)** wurden für die **N4-Deponien Rekultivierungsmassnahmen** projektiert und durchgeführt.

Im Auftrag der SWISSGAS und der TRANSITGAS sind im Laufe des Berichtsjahres verschiedene Einzelaufträge wie Gutachten, Schätzungen etc. ausgeführt worden.

Gruppe Hochbau

Im landwirtschaftlichen Hochbau wurden im Berichtsjahr folgende Vorhaben bearbeitet:

- 11 landwirtschaftliche Siedlungen
- 21 Stallbauten
- 15 bäuerliche Wohnhäuser
- 12 weitere Objekte, darunter auch Bauten für die öffentliche Hand.

Die Bauvorhaben verteilen sich auf die Kantone wie folgt:

- 13 Aargau
- 1 Baselland
- 12 Bern
- 1 Solothurn
- 3 St. Gallen
- 5 Thurgau
- 1 Wallis
- 23 Zürich

Gruppe Landerwerb

Die Tätigkeiten umfassten wiederum:

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

Dabei erlaubte unsere unabhängige Stellung wiederum, 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.
- Abwicklung von Tauschgeschäften mit dem Ziel, die Interessen der Grundeigentümer mit den Interessen der Öffentlichkeit (Planung) in Übereinstimmung zu bringen.

August 1987

Für den Vorstand und
die Geschäftsstelle:

M. Hürlimann, Präsident