



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

Geschäftsbericht 1988

Nr. 125, September 1989

Inhaltsverzeichnis

Planen und Bauen im ländlichen Raum – Vorwort	3
Schutz von Fruchtfolgeflächen und Erhöhung der Baulandmobilität	5
Ortsplanungsrevision Oberneunforn	15
Bauen im ländlichen Raum – besondere Einpassung in bestehende Verhältnisse (3 Beispiele)	25
– Gemeindehaus Oberneunforn	26
– Stallumbau Züst in Wernetshausen, Hinwil (ZH)	32
– Siedlung Fischer, Mönchaltorf (ZH)	35
Umsiedlung infolge Bau der Nationalstrasse N3/07	41
Hauptversammlung	47
Rechnungsabschluss 1988	49
Fürsorgestiftung der SVIL	50
Tätigkeit der Geschäftsstelle	51
Raumplanung und Strukturverbesserung	51
Hochbau	53
Landerwerb	53
Organe der Vereinigung	55
Vorstand	55
Rechnungsrevisor	55
Geschäftsstelle	56
Mitgliederverzeichnis	57

Geschäftsbericht 1988

SVIL

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

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

Planen und Bauen im ländlichen Raum – Vorwort

Wer die SVIL noch nicht näher kennt, vermutet häufig, wir seien so etwas wie eine «staatliche Stelle» oder ein Arm der «Industrie». In der Tat repräsentieren unsere Mitglieder einen guten Querschnitt unserer Wirtschaft und auch unserer Behörden.

Unsere Vereinsmitglieder setzen ihrerseits eine Geschäftsstelle ein, um die Vereinszwecke zu wahren und mit Beispielen in die Tat umzusetzen. Die sparsame Nutzung des Schweizerbodens und die Erhaltung und Entwicklung der schweizerischen Landwirtschaft im Sinne ihrer organischen Eingliederung in die moderne Industriegesellschaft stehen als Vereinszwecke voran.

Unsere Geschäftsstelle arbeitet zur Zeit finanziell selbsttragend als Ingenieur- und Architekturbüro im ländlichen Raum der Schweiz. Wir sind also in der Praxis tätig und versuchen dort mit guten Beispielen zu wirken.

Als privat tätiges Büro erfahren wir auch konkret alle Randbedingungen und auch Einschränkungen im Rahmen des wirtschaftlich Möglichen. Dies ist auch gut so, denn es bewahrt uns davor, abseits wirtschaftlicher Gegebenheiten zu arbeiten.

So erfahren wir die Verunsicherungen und die Fragen unsere Landwirtschaft betreffend sehr hautnah. Die Praxis inspiriert uns, mögliche Verbesserungen zu suchen, und sie zwingt uns, im Rahmen des Machbaren zu bleiben, aus der Erfahrung, dass die Dinge ihre Zeit brauchen.

Unsere Praxisnähe und unser Name «Industrie und Landwirtschaft» hat auch schon den einen oder anderen Ökologen oder Naturschützer dazu verleitet, hinter uns die «industrielle Landwirtschaft» als Gegensatz zur «biologischen Landwirtschaft» zu sehen. Doch jede Landwirtschaft arbeitet auf einer Naturbasis von u. a. biologischen Prozessen. Da Landwirtschaft eine Wirtschaftstätigkeit ist, sind technische Prozesse nicht wegzudenken.

Natur und Technik, Landwirtschaft und Industrie stehen gegenseitig in einem Stoffwechselverhältnis, um unsere Ernährung zu sichern. Es geht also weiterhin darum, zwischen Industrie und Landwirtschaft einen Ausgleich zu finden. Im Rahmen dieser übergeordneten Bemühungen ist unsere Tätigkeit zu verstehen.

* * * * *

Der vorliegende Geschäftsbericht zeigt einen Ausschnitt abgeschlossener Arbeiten unserer praktischen Tätigkeit. Sie zeichnen sich alle dadurch aus, dass sie handfeste Konflikte zu lösen versuchten.

Unser Beitrag zum Schutz von 10 ha Kulturland in Wolfhausen befasst sich mit dem Interessenkonflikt zwischen starrem Kulturlandschutz und Ansprüchen an eine erhöhte Baulandmobilität. Wir setzen uns dafür ein, dass die öffentliche Hand solche Entflechtungsverfahren häufiger anwendet und die Gestaltungsmöglichkeiten der Siedlungsentwicklung und der Kulturlanderhaltung besser ausnützt.

Im Bereich des landwirtschaftlichen Bauens zeigen Peter Gasser und Wilhelm Knoche Beispiele besonderer Einpassung der Bauten in einen vorhandenen Kontext. Sie zeugen davon, dass die SVIL bestrebt ist, auch beim landwirtschaftlichen Bauen die ländliche Kultur zu beachten. Genau wie bei der Produktion von Nahrungsmitteln ist dies aber auch eine Kostenfrage, die gerade auch bei subventionierten Bauten nicht unbesehen zugunsten der «billigeren» Lösung durch serienmässig produzierte «Siedlungen» ersetzt werden darf. Unsere bisher sorgfältig betriebene Landwirtschaftspolitik soll auch ihren Ausdruck finden in der Eingliederung der Bauten und Betriebe in unsere Umwelt.

Hans Bieri



Schutz von Fruchtfolgeflächen und Erhöhung der Baulandmobilität

Pilotbeispiel für den Vollzug in der Raumplanung

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

Auftrag und Ausgangslage

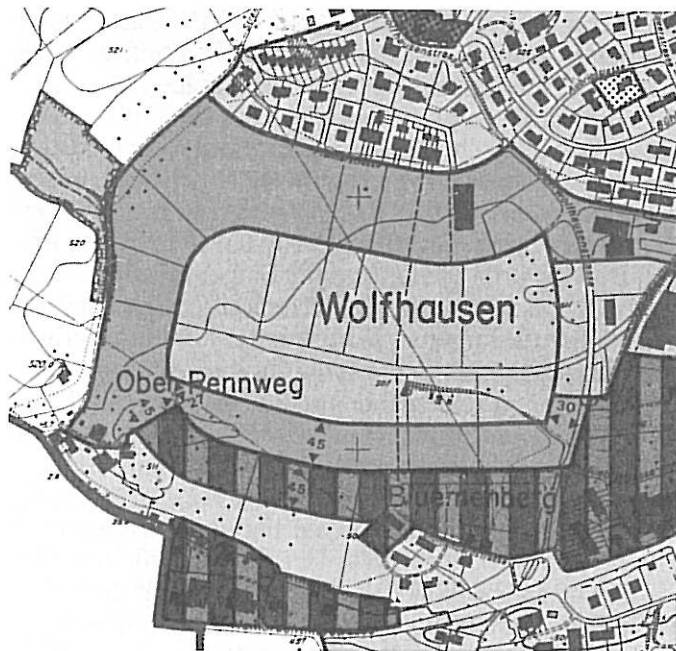
Im Mai 1986 hat die SVIL vom Meliorations- und Vermessungsamt des Kantons Zürich den Auftrag zu einer «Quartierplanstudie Industrie- und Wohnzone Süd, Wolfhausen» erhalten.

Im Auftrag wurde festgehalten: «Hauptziel der Studie ist es, die Durchführbarkeit einer Revision des rechtsgültigen Quartierplanes, den formellen Verfahrensweg und die Lösungsmöglichkeiten skizzenhaft aufzuzeigen.» Die Kosten dieser Studie wurden vom Meliorations- und Vermessungsamt übernommen. Im Bereich von ca. 18,5 Hektaren sollte der rechtsgültige Quartierplan «Industriezone und Wohnzone Süd, Wolfhausen» vom Regierungsrat genehmigt am 5. September 1979, einer näheren Prüfung unterzogen werden. Es sollten vorhandene Konflikte wie die unterschiedlichen Nutzungsabsichten von bäuerlichen und gewerblich-industriellen Landeigentümern aufgelistet und ein realisierbarer Lösungsweg aufgezeigt werden.

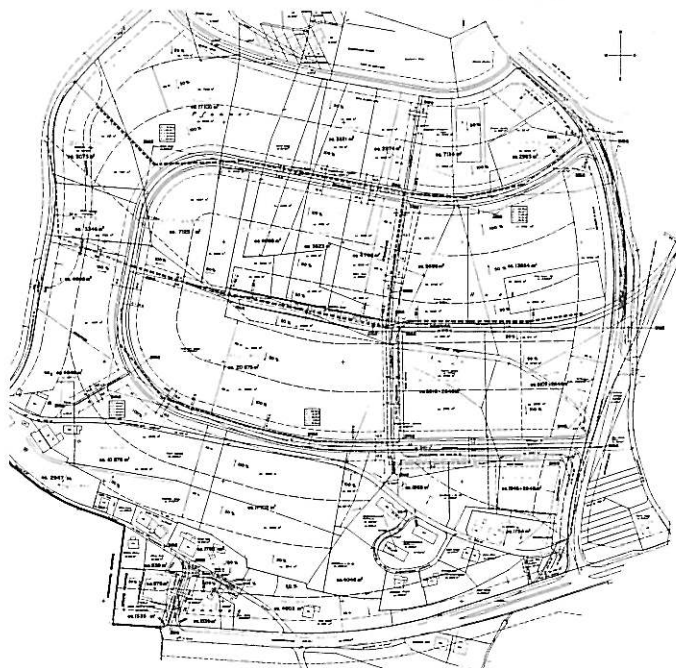
Konfliktsituation Bauland – Kulturland, Fälligkeit und Höhe von Planungs- und Erschliessungskosten

Bisher hauptsächlich auslösendes Moment waren reine, bisher aufgelaufene Quartierplanungskosten dreier Landwirte von ca. Fr. 90 000.– für vorwiegend Industrieland, welches diese drei Landwirte dauernd für ihre nahegelegenen Betriebe erhalten wollten.

◀ Die bisher als Industrieland eingezonte Fruchtfolgefläche in der Bildmitte gehört auch als bäuerliches Eigenland zu einem guten Teil zu den benachbarten bäuerlichen Betriebszentren (mit Ringen bezeichnet).



Altrechtlicher Zonenplanausschnitt (oben) mit dem darauf abgestimmten, ebenfalls rechtsgültigen Quartierplan «Industriezone und Wohnzone Süd, Wolfhausen», vom 5. September 1979 (unten).



Diese reinen Quartierplankosten wurden bisher von den industriell-gewerblichen Grundeigentümern den bäuerlichen Grundeigentümern freiwillig vorgeschossen.

Nachdem nun auch 1983 der Kostenverleger des Quartierplanes rechtsgültig wurde, war auch endlich der Moment gekommen, dass sämtliche Grundeigentümer ihre noch nicht entrichteten Quartierplankosten zu bezahlen hatten. Damit wurde wieder eine alte Frage aktuell, die während dem Quartierplanverfahren teilweise verdrängt wurde, nämlich die Frage der Kosten und der Zahlungspflicht jedes Grundeigentümers sowohl für die bisher aufgelaufenen Planungskosten aber auch für die nun durch den Vollzug des Quartierplanes in kurzer Zeit bevorstehenden Erschliessungskosten.

Die damalige Einleitung des Quartierplanes erfolgte nach altem Recht im Jahre 1974. Gegen den Einleitungsbeschluss des amtlichen Quartierplanes haben die Landwirte Rekurs beim Bezirksrat erhoben. Schon nur aus technischen Gründen musste dieser Rekurs damals vom Bezirksrat abgelehnt werden, wobei im Entscheid der heute übliche Hinweis fehlte, dass die Rekurrenten ihr Begehren um Entlassung während dem Verfahren vorbringen sollten.

In der Folge wurde während des eigentlichen Quartierplanverfahrens von 1974 bis 1978 die Chance nicht wahrgenommen, das bäuerliche und das übrige an einer Überbauung nicht interessierte Eigentum an den flurwärtigen Rand des Perimeters umzulegen und anschliessend auszuzonen. Zwar haben die bäuerlichen Eigentümer während des Quartierplanverfahrens schriftlich die Umlegung und Auszonung ihres Eigenlandes verlangt, aber bei der Festsetzung des Quartierplanes durch den Gemeinderat wurde der Rekurs unterlassen. Diese Unterlassung wurde dadurch gefördert, dass die Administrativkosten während der Planungsphase und über die Zeit der Festsetzung hinaus von den bauwilligen industriell-gewerblichen Grundeigentümern vorgeschossen wurden. Dadurch entstand beim einen oder anderen Grundeigentümer der täuschende Eindruck, Kosten würden dannzumal erst anfallen, wenn er selbst das Grundstück überbauen würde. Dies war nämlich eine Fehlbeurteilung, die nicht nur die Erschliessungskosten, sondern auch die Planungskosten

betrifft, welche nun von allen Grundeigentümern sofort zu entrichten waren, da die industriell-gewerblichen Grundeigentümer aus verständlichen Gründen nicht mehr bereit waren, die aufgelaufenen Planungskosten für den inzwischen längst rechtsgültig gewordenen Quartierplan länger freiwillig zu stunden.

Die eigene Fehlannahme der bäuerlichen Grundeigentümer bezüglich der Planungskosten hat natürlich auch seine Fortsetzung in der Diskussion um den Vollzug des Quartierplanes und der fälligen Erschliessungskosten gefunden. Auch hier musste die irrige Meinung korrigiert werden, die anfallenden Erschliessungskosten würden erst dann fällig, wenn der Grundeigentümer sein Grundstück selbst überbaue.

Die gesamte Erschliessung des Quartierplangebietes wurde zudem so geplant, dass die Erschliessungsanlagen des Quartierplangebietes von einer Fläche von ca. 16 ha in einer einzigen Etappe hätten erstellt werden müssen. Die Erschliessung beinhaltete eine Industrie-Ringstrasse von 11 m Breite und ein Eisenbahngeleise-Anschluss auf einer Länge von ca. 350 m'.

Wie sich nun zeigte, wäre der Bau dieser kostspieligen Erschliessung, die auch eine aufwendige Bachverlegung beinhaltet hätte, sowohl auf den Widerstand der Landwirte aber auch einiger nicht-bäuerlicher Grundeigentümer und Erbgemeinschaften gestossen.

Andererseits haben die an der Oberwolfhauserstrasse gelegenen industriell-gewerblichen Grundeigentümer ein erklärtes Interesse, ihre Bauvorhaben möglichst ohne Zeitverzug realisieren zu können. Die Opposition zahlreicher Grundeigentümer gegen den Vollzug des Quartierplanes hätte vermutlich diesen nicht verhindern, jedoch die Realisierung der Bauvorhaben der industriell-gewerblichen Grundeigentümer durch Rechtsstreitigkeiten stark verzögern können.

Vermittlung durch den Gemeinderat

Aus dieser Sachlage heraus hat es der Gemeinderat von Bubikon übernommen, die Grundeigentümer an den Verhandlungstisch zu bitten.

In Anbetracht der aufgezeigten Schwierigkeiten haben die Grundeigentümer generell eine Studie begrüsst, die aufzeigen sollte, ob der bestehende, rechtsgültige Quartierplan nicht doch vereinfacht und den verschiedenen Interessen der Grundeigentümer nicht besser Rechnung getragen werden könne. Verschiedene Grundeigentümer haben darauf hingewiesen, dass die Studie auch die Bedingungen, unter denen eine allfällige Revision des Quartierplanes durchgeführt werden könne, klar aufzeigen müsse. Ganz wesentlich zum Zustandekommen dieser Studie war die Zustimmung der industriell-gewerblichen Grundeigentümer, die aufgrund der klaren Rechtslage sofort den Vollzug des Quartierplanes hätten verlangen können. In Anbetracht auch möglicher Verzögerungen eigener Bauvorhaben durch Uneinigkeit bei der Durchführung des Quartierplanes war auch diese Eigentümergruppe bereit, zu einer Vereinfachung Hand zu bieten. Jedoch wurde auch klar zum Ausdruck gegeben, dass ein zukünftiges Revisionsverfahren den heutigen Besitzstand nicht schmälern darf.

Aufgrund dieser Absichtserklärungen der Grundeigentümer wandte sich der Gemeinderat an die Volkswirtschaftsdirektion mit der Bitte, eine solche Durchführbarkeitsstudie über eine allfällige Revision des rechtsgültigen Quartierplanes zu unterstützen.

Koordination der Entflechtungsbemühungen mit der laufenden Revision der kommunalen Nutzungsplanung

Parallel zu diesen Vorabklärungen, die der Gemeinderat Bubikon im Frühjahr 1986 getroffen hat, wurde die kommunale Nutzungsplanung fertiggestellt und am 26. März 1986 der Abstimmung vorgelegt. Die Nutzungszonen im Bereich des rechtsgültigen Quartierplanes Industriezone und Wohnzone Süd Wolfhausen wurden dem bislang rechtsgültigen Quartierplan entsprechend in der Bauzone belassen.

Der Gemeinderat gab aber zuhanden der Gemeindeversammlung die Erklärung ab, diesen Teil der Nutzungsordnung einstweilen nicht vom Regierungsrat genehmigen zu lassen, bis das Zustandekommen einer Durchführbarkeitsstudie abgeklärt sei. Im Falle, dass eine solche

Durchführbarkeitsstudie zustande komme, soll deren Ergebnis abgewartet werden. Falls die Durchführbarkeitsstudie eine Revision des Quartierplanes als realistisch ausweise, soll auch noch die Revision des Quartierplanes abgewartet werden. Eventuell dränge sich dann eine Änderung der Zonenabgrenzungen auf, die dann wieder der Gemeindeversammlung vorgelegt werde.

Zielsetzungen zur Konfliktlösung

Entsprechend der erarbeiteten Konfliktlage haben sich folgende Zielsetzungen ergeben:

1. Sicherung und Festigung der Verfügbarkeit des Baulandes der gewerblich-industriellen Grundeigentümer.
2. Schutz der nicht-bauwilligen Grundeigentümer. Nutzungsentflechtung und Umlegung des Landes, welches folglich der Landwirtschaftszone zugeteilt werden soll.
3. Verbilligung der Erschliessung der verbleibenden Bauzone. Aufhebung der bisher geplanten Bachverlegung.
4. Schutz von Landwirtschaftsland im Nahbereich des Betriebsstandortes dreier Landwirtschaftsbetriebe.
5. Arrondierung und landwirtschaftliche Erschliessung des Landes, welches in die Landwirtschaftszone umgezont werden soll.

Lösungskonzept

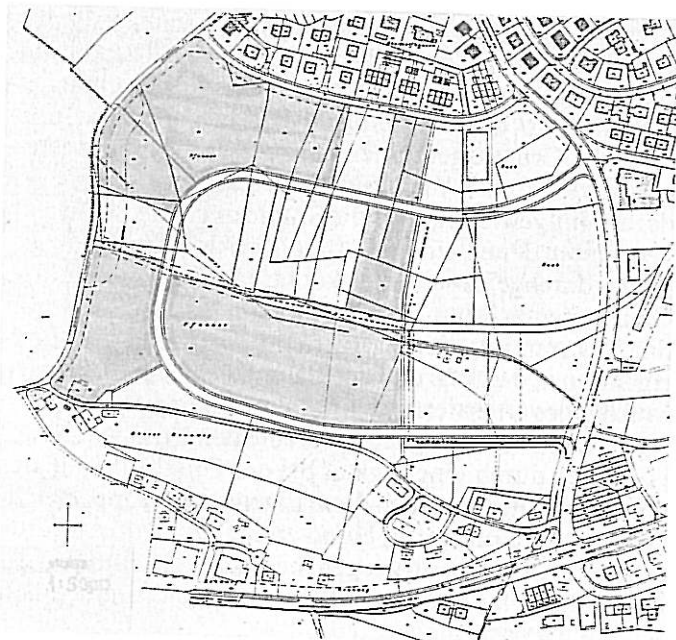
1. Sämtliche bäuerlichen Grundeigentümer haben schriftlich erklärt, ihr Eigenland in der Industriezone entschädigungslos von der Industriezone in eine kantonale Landwirtschaftszone umzuzonen. Ebenso haben mit der Landwirtschaft verbundene Erbgemeinschaften eine solche Erklärung abgegeben, um keine hohen Erschliessungsbeiträge bezahlen zu müssen.
2. Eine zweite Gruppe von Grundeigentümern war bereit, einen Teil ihres in der Industriezone gelegenen Landes in die Landwirtschaftszone umzuzonen.

Für alle diese Grundstücke der beiden oben genannten Gruppen lagen schriftliche Erklärungen vor. Diese beinhalten das Gesuch um Umzonung der bezeichneten Parzelle von der Bauzone in die Landwirtschaftszone sowie ein Entschädigungsverzicht.

Diese Grundeigentümer haben aber ihre Erklärungen davon abhängig gemacht, dass die Planungskosten des rechtsgültigen Quartierplanes für die von der Bauzone in die Landwirtschaftszone umgezonten Flächen zurückerstattet werden. Die Gemeindeversammlung Bubikon hat am 22. April 1987 einen Kredit von 153 000.- Franken für die Übernahme der hängigen Planungskosten für jene Eigentümer, die ihr Land entschädigungslos auszonen lassen, genehmigt.

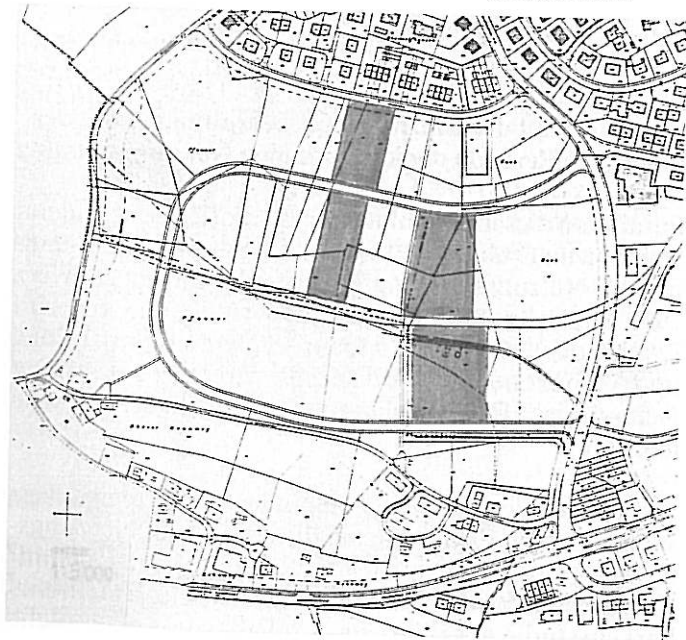
- Bei zwei Erbgemeinschaften wurde ein Landtausch von der Industriezone in eine Wohnbauzone in einem Vorvertrag mit jeweils zwei anderen Grundeigentümern abgeschlossen.
- Die übrigen Grundeigentümer behalten ihre Parzellen am angestammten Ort in der Bauzone. Der Vorteil für die Grundeigentümer, die Bauland behalten, also vor allem für die industriell-gewerblichen Grundeigentümer, liegt darin, dass sich die bisher nach rechtsgültigem Quartierplan veranschlagten Erschliessungskosten wesentlich reduzieren. Diese Reduktion der Erschliessungsanlagen und der Erschliessungskosten ist aber nur möglich, wenn die Reduktion der Bauzone auf mehr oder weniger eine Bautiefe von der Oberwolfhauerstrasse eingehalten werden kann.
- Die erreichbare Verbilligung der Erschliessungskosten wirkte jedoch auf Grundeigentümer, die weder eine unmittelbar industriell-gewerbliche Nutzung noch eine betriebsnotwendige landwirtschaftliche Nutzung als Eigenbedarf anstreben, im Laufe der Verhandlungen dahingehend, doch wieder eher in der Bauzone verbleiben zu wollen.

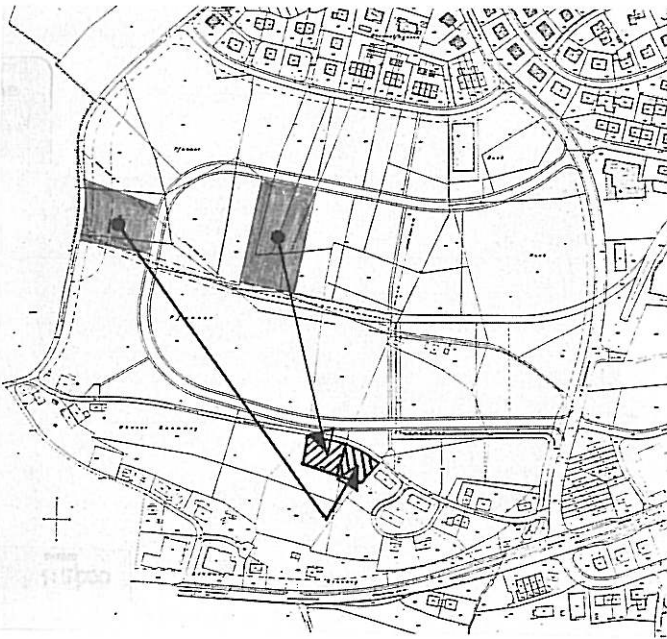
Hier ging es darum zu klären, dass die eigentliche Baulandhortung nicht ratsam ist, da in diesem Falle wieder ein aufwendigeres Erschliessungssystem notwendig sei und damit die Kostenfrage wieder in der heuti-



▲ Bäuerliche Eigentümer mit Entschädigungsverzicht.

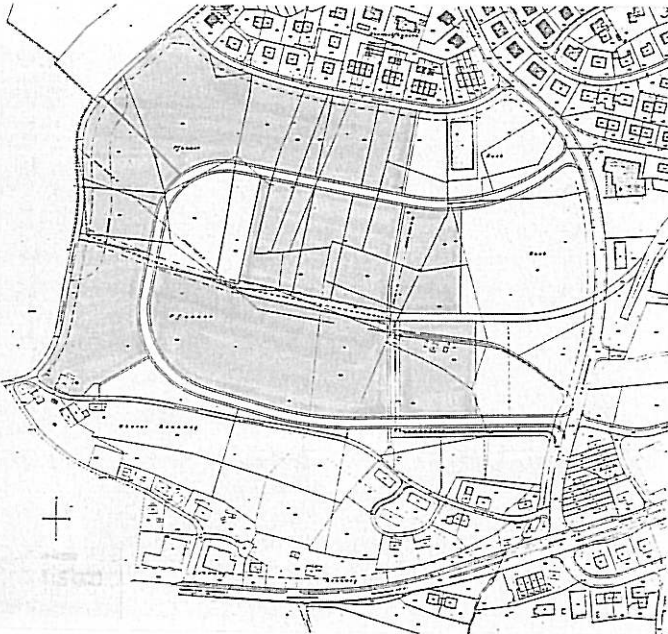
▼ Nicht-bäuerliche Eigentümer mit Entschädigungsverzicht.





▲ Eigentümer mit Tauschvertrag
Industriezone - Wohnzone

▼ In die Landwirtschaftszone umzunegendes Eigentum mit
Entschädigungsverzicht (gesamthaft)



gen Form anstehen würde. So haben sich Grundeigentümer vor allem aus dem rückwärtigen Bereich, die an der Erhaltung ihrer Landfläche interessiert sind, ebenfalls für eine Umzonung in die Landwirtschaftszone entschieden.

- Die zwei unter Punkt 3 erwähnten Eigentümer aus dem rückwärtigen, schlecht erschlossenen Bereich waren interessiert, ihr Eigenland von der Industriezone bei einem Flächenverlust von ca. 5:1 bis 6:1 in eine Wohnzone umzulegen. Im Gegenzug haben die Eigentümer, welche das Land in der bisherigen Industriezone antreten, sich bereit erklärt, diese Flächen ebenfalls entschädigungslos in eine Landwirtschaftszone umzuzonen.

Dabei spielte vor allem die Aufwertung des Wohnzonenlandes durch die Umzonung der Industriezone in die Landwirtschaftszone für die Überlegungen eine wichtige Rolle.

- Das Konzept erreichte damit für alle Grundeigentümer tragbare Lösungen, die ihren jeweiligen subjektiven Interessen entspricht. Gesamthaft gesehen befinden sich diese Interessen gegeneinander wiederum in einer Gleichgewichtslage als Folge der Interessenentflechtung, welche in einer Neuzuteilungsskizze und einem dazugehörigen Vorschlag für eine mögliche Zonenordnung dargestellt wurde.

Durchführbarkeitsnachweis

- Von den Grundeigentümern, welche ihr Land von der Bauzone in die Landwirtschaftszone umzonen wollten, wurde ein Entschädigungsverzicht eingeholt.
- Grundeigentümer, welche ihr Eigenland von der bisherigen Industriezone in eine Wohnzone umzonen wollten, haben mit den tauschwilligen Eigentümern einen Vorvertrag abgeschlossen.
- Für die auszunehmende Fläche von 988 Aren übernimmt die Gemeinde die bisherigen Planungskosten des altrechtlichen Quartierplanes. Der Kredit ist an der Gemeindeversammlung vom 22. April 1987 beschlossen worden.

4. Die Landumlegung, um die genannten Ziele zu erreichen, wurde nach § 78 Landwirtschaftsgesetz durchgeführt. Dabei wurden sämtliche Planungsmassnahmen und die Baumassnahmen wie Entwässerungen und landwirtschaftlicher Wegebau in der vorgesehenen Landwirtschaftszone von Bund, Kanton und Gemeinde subventioniert. Ein entsprechendes Vorprojekt hiezu sowie die Statuten für die Gründung einer Genossenschaft wurden erarbeitet.

Die Orientierung der von dem neuen Landumlegungsperimeter gemäss Vorprojekt erfassten Grundeigentümer erfolgte am 1. Juni 1987. Die Auflage fand vom 12. Juni bis 1. Juli 1987 statt.

Kurzbeschreibung des Vorprojektes

Das Vorprojekt umfasst folgende Elemente:

- Perimeterplan mit Flächenverzeichnis
- Erschliessungskonzept (inkl. Bachlauf)
- Kostenschätzung der Baumassnahmen und der Landumlegung
- Statuten für die Grundeigentümer-Genossenschaft
- Zeitprogramm.

Zu Erschliessungskonzept und Bachverlegung

Gemäss dem in der Durchführbarkeitsstudie erarbeiteten neuen Vorschlag für die Zonenordnung soll die Wohnzone durch die bestehende Blumenbergstrasse erschlossen werden.

Die Industriezone wird direkt von der Oberwolfhauserstrasse her erschlossen.

Die im bisher rechtsgültigen Quartierplan vorgesehene Bachverlegung wird wieder rückgängig gemacht. Es gilt wieder der heutige Bachlauf. Eventuell könnte der Bach im Areal der Industriezone teilweise überbrückt werden. Als Kompensation wäre möglich, den offenen Bachlauf im Bereich der vorgesehenen Landwirtschaftszone, angrenzend an die Industriezone, weiter zu öffnen.



Neuzuteilung

-  Bäuerliches Eigenland
-  Gewerblich, industrielles Eigenland (inkl. Gemeinde)
-  Übriges Eigentum

Die neu vorgesehene Landwirtschaftszone wird durch ca. 600 m¹ Güterwege neu erschlossen. Die Fahrbahnbreite wird mit 3.50 m angenommen.

Zur Landumlegung

Die Landumlegung erfolgt über das ganze Perimetergebiet nach § 78 des Landwirtschaftsgesetzes. Dabei werden die Parzellen der Eigentümer, die Bauland behalten, und die Parzellen der Eigentümer, die ihre Grundstücke in eine Landwirtschaftszone umzonen wollen, entflochten. Das Ergebnis wird gemäss § 87 des Landwirtschaftsgesetzes in einem Zuteilungsentwurf dargestellt. Dieser Plan ist zusammen mit der Bonitierung, der Projektierung des Wegnetzes und der Entwässerungen sowie dem Kostenverleger öffentlich aufzulegen. Es kann dagegen Einsprache erhoben werden.

Vor der Erstellung des Neuzuteilungsentwurfes ist den Grundeigentümern Gelegenheit zur Wünschäusserung zu geben.

Zum Wegebau

Es sind im Vorprojekt für die landwirtschaftliche Erschliessung derjenigen Parzellen, welche in die Landwirtschaftszone umgelegt werden, ca. 600 m¹ Güterwege vorgesehen. Die Güterwege werden nach den Richtlinien des Meliorations- und Vermessungsamtes erstellt.






Zur Entwässerung

Das Zusammenlegungsgebiet ist im Prinzip entwässert. Einzelne Gebiete weisen jedoch gewisse Mängel auf, sodass im Vorprojekt vorgesehen wurde, ca. 2 ha neu zu drainieren.

Zum Restkostenverleger

Die Kosten des gesamten Unternehmens belaufen sich gemäss Kostenvoranschlag auf Fr. 238 000.-. Davon werden Fr. 200 000.- als subventionsberechtigte Kosten bezeichnet. Ein Teil der Landumlegung sowie die Verpflockung und Vermarkung wird in der Bauzone nicht subventioniert.

Neuer Zonenplan, 20. 4. 1988

-  1a; Industriezone a
-  1b; Industriezone b
-  WG3; dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbebeileichterung
-  W2; zweigeschossige Wohnzone
-  LW; Landwirtschaftszone

Soweit innerhalb der Bauzone keine weiteren Erschliessungskosten anfallen, betragen die durchschnittlichen Restkosten in der Bauzone Fr. 56.20/Are und in der Landwirtschaftszone Fr. 15.80/Are.

Aufgrund des Vorprojektes der SVIL und eines vom Meliorationsamt mit den Grundeigentümern bereinigten Statutenentwurfes sowie eines Finanzierungsplanes wurde am 6. Juli 1988 ohne Gegenstimme die Landumlegungsgenossenschaft gegründet und die Durchführung der Umlegung sowie die Baumassnahmen beschlossen.

Derjenige Teil der Umlegungsarbeiten und der Baumassnahmen, die im Bereich der zukünftigen Landwirtschaftszone zu liegen kamen, wurden vom Bund und Kanton als Bodenverbesserungsmassnahmen subventioniert.

Daten der Umsetzung

Im Anschluss an den Durchführungsbeschluss der Grundeigentümer vom 6. Juli 1987 wurde die Wunschentgegennahme durchgeführt und die Neuzuteilung am 4. bis zum 23. Dezember 1987 aufgelegt. Die Volkswirtschaftsdirektion verfügte den Eigentumsantritt am 18. April 1988.

Zwei Tage später beschloss die Gemeindeversammlung die Umzonung von rund 10 ha aus der Bauzone in die Landwirtschaftszone. Die Zonenplanänderung wurde vom Regierungsrat des Kantons Zürich am 24. August 1988 genehmigt.

Der Bau der Drainagen wurde im Frühling 1989 abgeschlossen. Der Wegbau für die neue landwirtschaftliche Erschliessung im Bereich der heutigen Landwirtschaftszone wurde im Sommer 1989 abgeschlossen.

Beurteilung und Schlüsse

Aus der Sicht der Gemeinde entstand die Konfliktsituation vor allem aufgrund der Vorgaben der überörtlichen Richtplanung. Zu lange blieb bei der Zürcherischen Richtplanung und Nutzungsplanung, welche von oben nach unten erfolgt, für die Gemeinden unklar, inwiefern

sie letztlich mit der Grenzziehung zwischen Landwirtschaftszone und Bau- bzw. Reservezone von der überörtlichen Richtplanvorlage abweichen können.

Daraus kann geschlossen werden, dass vermutlich das bei vielen Ortsplanungen vorhandene Potential für eine Redimensionierung der Bauzonen nicht zur Wirkung kommen konnte, zum Nachteil einer zu verbessernden Bau-landmobilität und eines besseren Kulturlandschutzes.

Wie das vorliegende Beispiel zudem zeigt, konnten dann die anschliessend an die festgesetzte Quartierplanung vom Landwirtschaftsamt bei den betroffenen Bauern eingeholten Entschädigungsverzichte nicht mehr weiterhelfen, da die Kosten für die Quartierplanung bereits vorhanden waren und von keinem anderen Grundeigentümer mehr übernommen wurden.

Die Durchführbarkeitsstudie zeigte auf, dass auch ein rechtsgültiger Quartierplan, wenn bei einem Teil der Grundeigentümer der Wille zum Vollzug fehlt, den konkreten Bedürfnissen im Sinne einer sparsamen Bodennutzung angepasst werden kann und muss.

Dies bedingt jedoch, dass die Grundeigentümerverhältnisse berücksichtigt werden, dass die Landumlegung und die Anpassung der Zonengrenzen zu den unerlässlichen Mitteln einer Neuordnung der Verhältnisse und Interessen gehören. Ein rein passives Einholen von Entschädigungsverzichteten führt in den wenigsten Fällen (nämlich nur dann, wenn die Parzelle «günstig liegt») zum Ziel.

§ 76 lit. b) des Landwirtschaftsgesetzes (LG) sieht eine Güterzusammenlegung neben der Verbesserung der bäuerlichen Bewirtschaftungsverhältnisse auch aus Gründen der Raumplanung, d. h. zur Verbesserung der Nutzungsordnung, vor. § 78 LG ermöglicht es, in räumlich beschränkten Bereichen, wo beispielsweise die Zonenordnung verbessert werden muss, ein vereinfachtes Verfahren zu wählen. Dies kann, wenn die Grundeigentümer einen ablehnenden Beschluss gefasst haben, vom Regierungsrat angeordnet werden.

Artikel 20 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) sieht die Anordnung einer Landumlegung durch

die Behörde ausdrücklich vor, wenn Nutzungspläne dies erfordern.

Da es im vorliegenden und in ähnlichen Fällen ja um ein raumplanerisches Anliegen geht, wäre es denkbar, Art. 20 RPG in Verbindung mit § 78 LG anzuwenden, um Verbesserungen der Parzellarordnung und der Nutzungsordnung im selben Vorgang vollziehen zu können. Vorprojekte gemäss LG werden jetzt schon vom Kanton durchgeführt und finanziert. **Es wäre sinnvoll, auch solche Durchführbarkeitsstudien gleichsam auf der Vorprojektstufe durch die Meliorations- und Vermessungsämter durchführen zu lassen.**

Wenn während den Abklärungen eine Mehrheit für die Durchführung sich bildet, kann wie im vorliegenden Fall das Umlegungsverfahren durch einen Beschluss der Grundeigentümer eingeleitet werden. Wenn die Interessensgegensätze jedoch eine Lösung auf diesem Weg nicht zulassen, wäre unter der Voraussetzung, dass raumplanerische Anliegen verfolgt werden, gestützt auf Art. 20 RPG in Verbindung mit § 78 bzw. 79 LG, auch eine Anordnung durch die kantonale Behörde denkbar. Dies würde auch nicht eine Verletzung der Gemeindeautonomie darstellen, da der raumplanerische Schutz des guten Landwirtschaftslandes gemäss dem Planungs- und Baugesetz (PBG) eine kantonale Aufgabe ist.

Das vorliegende Beispiel zeigt aber auch, dass für die Einleitung eines solchen Verfahrens aus finanziellen Gründen auch im Hinblick auf die Realisierung der Landumlegung von Anfang an die Begleitung durch eine kantonale Instanz sehr vorteilhaft ist. Da vor allem die Anliegen der Kulturlanderhaltung im Vordergrund stehen, bietet sich das Meliorations- und Vermessungsamt an, welches ohnehin für die Begleitung von Landumlegungen nach Landwirtschaftsgesetz zuständig ist.

Wie die Vorabklärungen gezeigt haben, bietet das Landwirtschaftsgesetz eine gute Grundlage, Entflechtungsumlegungen im Bereich der Bauzonengrenze zugunsten des Kulturlandschutzes durchzuführen, da meist mit einer solchen Neuordnung das landwirtschaftliche Grundeigentum teils verbessert, teils neu erschlossen werden muss.

Dieser Beitrag zur Interessenentflechtung zwischen Bauzone und Landwirtschaftszone zeigt, wie die Verbesserung der Verfügbarmachung von Bauland mit dem Anliegen der Kulturlanderhaltung verbunden werden kann.

Blick auf die ausgedehnte Schutzzone entlang der Thur
▼

Blick auf den Südrand des Dorfes. Zur Erhaltung der bestehenden
Landwirtschaftsbetriebe und des traditionellen, auch ökologisch
wertvollen Dorfrandes wurden wesentliche Flächen von der Bau-
zone in die Landwirtschaftszone umgezont. ►



Ortsplanungsrevision Oberneunforn

Hans Bieri, dipl. Arch. ETH, Raumplaner

Zeitlicher Rahmen

Ende 1986 erteilte die Ortsvorsteherschaft der Gemeinde Oberneunforn der SVIL den Auftrag zur Revision des Nutzungsplanes und des Baureglementes. Gestaltungsplan und Richtplan stehen noch aus und befinden sich in der Bearbeitung.

Dem nun vorliegenden Zonenplan und Baureglement hat die Ortsgemeindeversammlung am 29. Juni 1988 zuge-

stimmt. Sie sind inzwischen vom Regierungsrat des Kantons Thurgau genehmigt worden.

Ausgangslage

Oberneunforn liegt in einer Landschaft von übergeordneter Bedeutung; in der Liste der Ortsbildschutzgebiete sind der Dorfkern und der Fahrhof enthalten. Dazu kommen verschiedenste Naturschutzgebiete, darunter der Barchetsee mit seiner Umgebung, der nationale Bedeutung hat – er war schon in der alten Planung von 1973 geschützt – sowie verschiedene Kulturobjekte und archäologische Fundstellen. Zu berücksichtigen waren auch die neuesten gesetzlichen Vorgaben des Kantons und des Bundes.





Beispiele innerdörflicher Strassenräume
und Gebäude-Ensembles, die durch einen
besonderen Gestaltungsplan in ihrer
Substanz gesichert werden.



Die Gemeindebevölkerung beträgt heute 507 Einwohner. Das Bevölkerungswachstum betrug zwischen 1950 und 1960 5%, zwischen 1960 und 1970 2,7%, zwischen 1970 und 1980 7,3% und zwischen 1980 und 1987 14,7%.

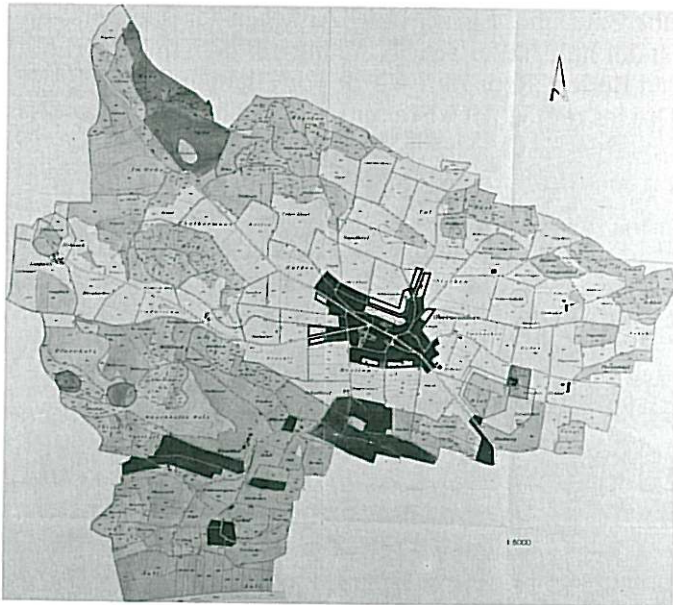
Bauzonen

Im **Zonenplan** sind insgesamt 27,2 ha Bauzone ausgeschieden (24,2 ha definitiv, 3,0 ha als Reserve). Gegenüber dem alten Zonenplan von 1973/74 wurde die Bauzone um 3,2 ha reduziert. Obschon die Gemeinde in den letzten Jahren ständig ein leichtes Bevölkerungswachstum verzeichnete, ist die Kapazität mit 177% an der oberen Grenze, umso mehr, als 8 ha, also fast 30%, noch nicht

überbaut sind. Ein zentrales Anliegen der Raumplanung ist der haushälterische Umgang mit dem unvermehrbaaren Boden. Reduziert wurde vor allem am Südrand des Dorfes im Gebiet «Breiten». Der kantonale Richtplan weist hier «Gebiet mit zu prüfender Nutzung» aus. Durch die Auszonung wurde nun erreicht, dass die Bauzone die Abgrenzung des Siedlungsgebietes aus übergeordneten Interessen respektiert.

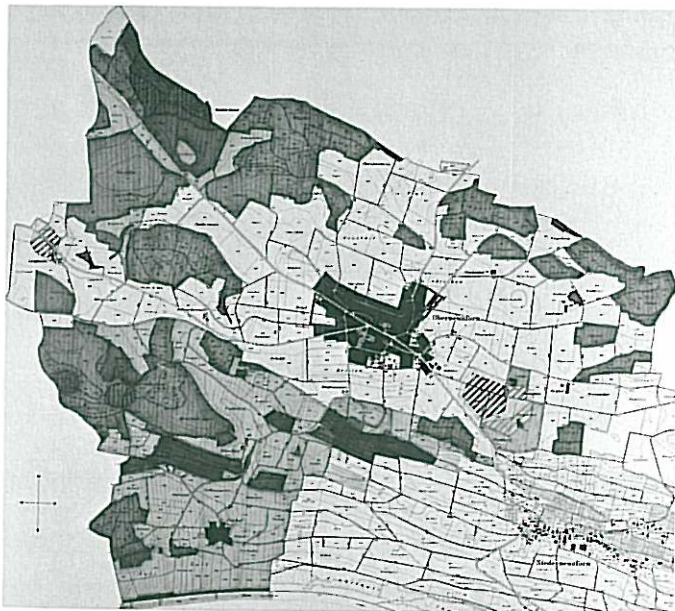
Die Rückzonungen am Süd- und Ostrand des Dorfes haben auch den Zweck, die angestammten bäuerlichen Betriebsstandorte zu schützen. Der gut erhaltene Dorfkern wurde als schützenswertes Ortsbild mit nationaler Bedeutung und einigen bemerkenswerten Bauten nun einer **Dorfzone A** bzw. **B** zugewiesen. Hier gelten Bauvor-





Alter Zonenplan

	Def.	Res.	
D3			Dorfzone 3-geschossig
W2			Wohnzone 2-geschossig
Oe			Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
Ls			Landschaftsschutzzone
Ns			Naturschutzzone
Lw			Landwirtschaftszone
Rb			Rebbau
Fo			Forstzone
Ab			Abbauzone
Gw			Grundwasserschutzzone
			Gewässer



Neuer Zonenplan

Zonen des Baugebietes

Def.	Reserve	
Bauzone	Bauzone	
		Dorfzone A
		Dorfzone B
		Wohnzone
		Gewerbe- und Kleinindustriezone
		Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Zonen des Nicht-Baugebietes

	Landwirtschaftszone
	Rebbauzone
	Abbauzone
	Landschaftsschutzzone
	Naturschutzzone
	Naturschutzzone im Wald
	Forstzone



Unterlagernde Zone

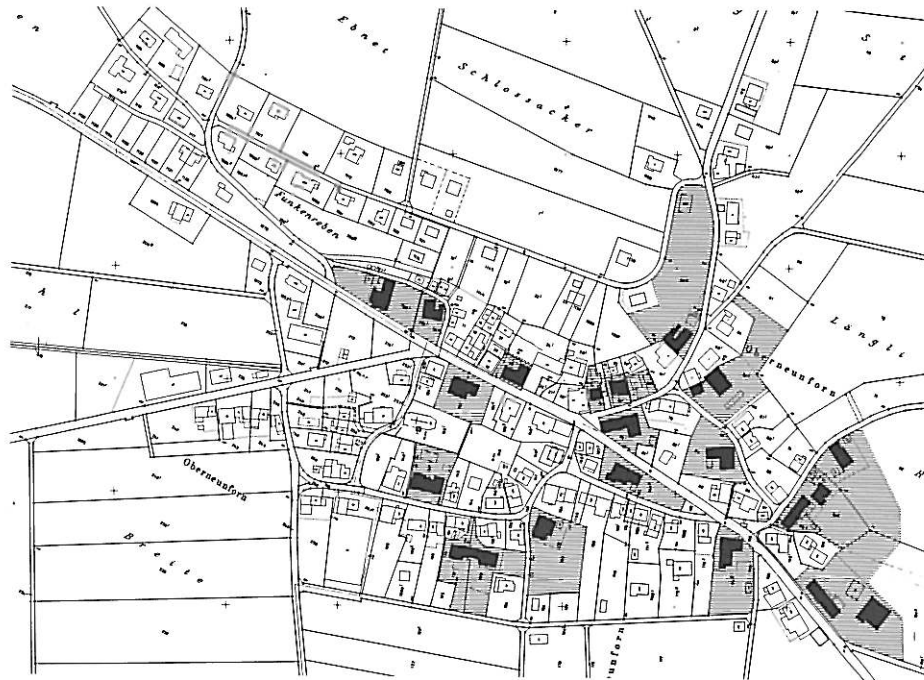
	Grundwasserschutzzone (gemäss Art. 30 GSCHG)
--	---

Weitere Informationen

	Gewässer
	Gemeindegrenze






Legende

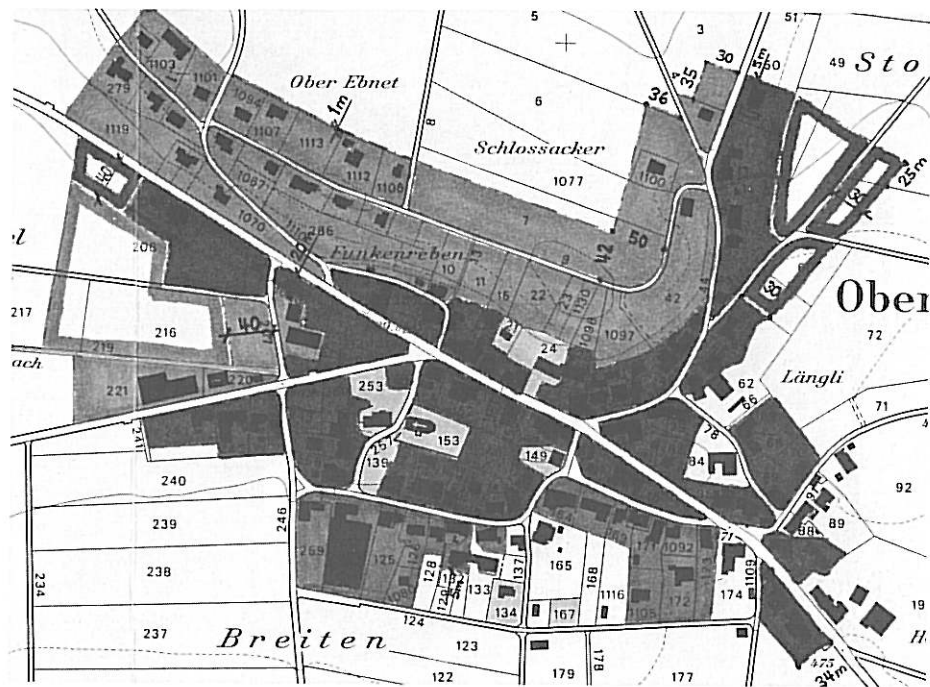
-  Landwirtschaftliche Bauten
-  Hofparzelle



Neuer Zonenplan
Zonen des Baugebietes

Def. Bauzone Reserve Bauzone

-  Dorfzone A
-  Dorfzone B
-  Wohnzone
-  Gewerbe- und Kleinindustriezone
-  Zone für öffentliche Bauten und Anlagen



Dörfliche Baukultur im Detail



Innerdörfliche Gartenräume mit hohem Wohnwert. Sie leisten auch einen Beitrag an die Ökologie. ►

schriften, die geeignet sind, die bestehende Bausubstanz samt ihrer Umgebung zu erhalten und Neubauten gut zu integrieren. In diesem Zusammenhang ist auf den generell abstrakten Umgebungsschutzperimeter (§ 26 BauR) hinzuweisen. Die **kleinen Industrie- und Gewerbebetriebe** am Westrand des Dorfes wurden neu einer Gewerbezone zugeteilt, die nur höchstens mässig störende Immissionen zulässt.

Leicht erhöht über dem nördlichen Dorfrand im Bereich der «Funkenreben» liegt das **Einfamilienhausquartier**. Aufgrund der exponierten Lage oberhalb des traditionellen Dorfes wurde im Baureglement die zulässige Gebäudehöhe wesentlich reduziert. Neu ist die Zuweisung des Fahrhofs zu einer eng begrenzten Dorfzone und die Zone

für öffentliche Bauten und Anlagen im Rietacker. Damit wird der Vorgabe des kantonalen Richtplans entsprochen.

Landschaften / Schutzzonen

Ebenfalls behandelt wurde das Nichtbaugelände. Im Gegensatz zum alten Zonenplan, der nur gerade für den Barchetsee eine **Schutzzone** vorsah und die Rebgebiete nur teilweise einer entsprechenden Zone zuwies, werden nun neben zusammenhängenden **Landwirtschaftszonen** ausgedehnte **Landschaftsschutzzonen** bezeichnet. Diese werden ergänzt durch verschiedene **Naturschutzzonen**, die teilweise auch dem Wald überlagert sind. Die Vorgaben des kantonalen Richtplans werden damit zum grössten



Teil grundeigentümergebunden verankert. Es wird durch die ausgedehnten Landschaftsschutzzonen – verbunden mit der Dorfzone für den Fahrhof und die **Rebbauzonen** – nicht nur der gesamte Thurhang gesichert, sondern auch das stark gekammerte Gebiet westlich des Barchetsees mit seinen vielen Waldwiesen. Damit wird den Planungsgrundsätzen für Landschaften von übergeordneter Bedeutung, zu denen der Gemeindebann von Oberneunforn gehört, entsprochen. Ebenso werden die Landschaftsschutzgebiete von übergeordneter Bedeutung nicht nur übernommen, sondern weit grosszügiger gemäss dem Teilrichtplan Landschaft und Siedlung festgesetzt. In der Liste der Naturschutzgebiete waren Barchetsee und Barchetmoos schon im alten Zonenplan geschützt; das Gebiet Mühleweiher war vor der Genehmigung des kantonalen Richtplans durch den Kanton erworben und damit geschützt worden. Zusätzlich sind nun auch die Waldsümpfe Toteismulden, Pfarrholz und Hungersee geschützt. In diesem Zusammenhang muss jedoch festgehalten werden, dass verschiedene Natur-

objekte (Hecken, Einzelbäume und dergleichen) auf sachgerechte Art und Weise noch geschützt werden sollten (z. B. Nutzungsplan, Schutzplan, Dienstbarkeiten, evtl. Richtplan). Ferner sollte auch die vorgesehene Schutzverordnung erlassen werden. Neben den Rebbauzonen, die in der Gemeinde eine grosse Bedeutung haben, ist auch noch auf die **Abbauzone** am Bildbuck hinzuweisen, deren Dimension dem kantonalen Richtplan entspricht. Schliesslich wurden auch noch zwei **Grundwasserschutzgebiete bezeichnet**, wobei zwischen Zonen B und C unterschieden wird.




Gestaltungsplan





In einem speziellen Gestaltungsplan im Mst. 1:1000 wird die Bauweise im Bereich des traditionellen Ortsbildes wie auch in den wichtigen angrenzenden Bereichen näher geregelt. Es geht dabei auch darum, die räumliche Ordnung von Hauptbauten und innerdörflichen Gärten zu erhalten und sinngemäss weiter zu entwickeln.





Gliederung der Strassenräume durch die Stellung der Hauptbauten. Sie werden im Gestaltungsplan besonders gesichert.



Legende

-  Gestaltungsperimeter 1: Dorfzone A
-  Pflichtbaulinien: Die Gebäudefassade muss auf die Baulinie gestellt werden.
-  Baubegrenzungslinien: Neubauten dürfen nur innerhalb der gestrichelt eingetragenen Baubegrenzungslinien erstellt werden.

-  Erhaltung des Einzelbaues
-  Ersatzbauten (An-, Um- oder Neubauten)
-  Neubauten
-  Gestaltungsperimeter 2: Dorfzone B (Es gelten die gleichen Bestimmungen wie in der Dorfzone A)

-  Gestaltungsperimeter 3: Wohnzone
-  Baubegrenzungsbereiche: Hauptbauten dürfen nur innerhalb der gestrichelt angegebenen Baubegrenzungsbereiche A bis D erstellt werden
-  Perimeter Quartiergestaltung
-  Vorgeschriebene Firstrichtung



Bauen im ländlichen Raum – besondere Einpassung in bestehende Verhältnisse

3 Beispiele

P. Gasser, Architekt, Gruppenleiter SVIL

Beispiel 1

Die SVIL erhielt 1987 von der Ortsgemeinde Oberneunforn den Auftrag, ein neues Gemeindehaus zu planen. Der Standort wurde mitten im traditionellen Dorf gewählt. Durch die Neuauflage der Bauordnung und der Revision der Nutzungsplanung, aber auch durch die Aufnahme von Oberneunforn ins Bundesinventar schützenswerter Orts- und Landschaftsbilder waren die Rahmenbedingungen umschrieben.

Andererseits verlangt ein öffentliches Gebäude wie ein Gemeindehaus einen besonderen architektonischen Stellenwert und eine besondere Eigenständigkeit.

Die architektonische Lösung versuchte diese beiden Aspekte zu verbinden.

Beispiel 2

Der Umbau eines bestehenden, kaum 20jährigen Stalles für Ziegenhaltung in einen Kuhstall stellte besondere Anforderungen an die funktionellen Belange.

In besonderer Weise ging es auch darum, den in seinem architektonischen Ausdruck durchgestalteten und in die Landschaft gut eingepassten Bau als Zeuge des Neuen Bauens in der Landwirtschaft in seiner architektonischen Substanz möglichst wenig zu verändern.

Beispiel 3

Die neu erstellte landwirtschaftliche Siedlung in der Gemeinde Mönchaltorf liegt ausserhalb des Baugebietes in der Landschaft. Die Bauten mussten also vorwiegend in die Landschaft eingepasst werden. Dachgestaltung, Baukubus sowie seine Stellung und die Wahl herkömmlicher Materialien bestimmen den Grad der Einfügung.

Allein schon das Raumprogramm und das innenwirtschaftliche Konzept verlangen jedoch einen gegenwartsbezogenen architektonischen Ausdruck.

Gemeindehaus Oberneunforn (TG)

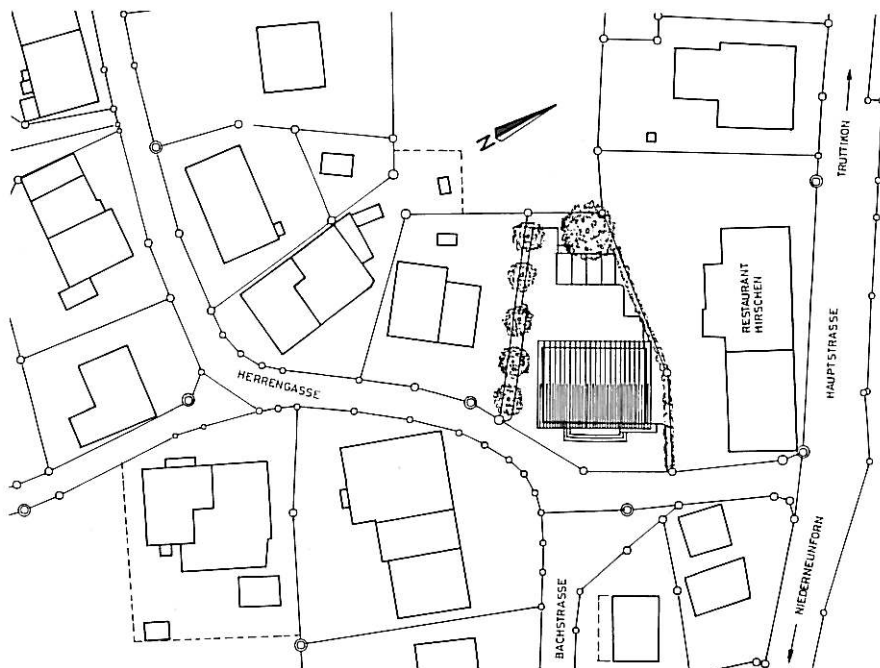
Der ausschlaggebende Faktor zur Sanierung des Gemeindehauses war ein Legat, welches der Gemeinde durch eine ihr grosszügig gesinnte Mitbürgerin zur Verfügung gestellt wurde. Nach einer – bei öffentlichen Bauten wie üblich – längeren Vorprojektphase mit Um- und Neubauvarianten sowie Baukostenanalysen entschied sich die Gemeindeversammlung am 27. Mai 1987 für das Neubauprojekt. So führten verschiedene Gründe zum Entschluss der Baukommission, der Versammlung einen Neubau vorzuschlagen:

- Ein grosser Teil des noch zu deckenden Mankos an Zivilschutzräumen kann im Untergeschoss untergebracht werden.
- Die bestehenden und neuen Raumbedürfnisse der Gemeinde lassen sich besser abdecken wie auch funktioneller gestalten.
- Der Standort des Baukörpers ist neu wählbar und lässt somit genügend Platz für das Postbüro, die PTT-Haltestelle sowie den öffentlichen Bereich.

- Der mit grösseren Rissen durchgezogene Altbau könnte, im Planungsstadium unvorhersehbar, die Kosten während der Sanierung noch massiv anheben.
- Die Kompromisse sowie die Kosten eines Umbaus in Relation zum Neubau waren zu gross.
- Die kantonale Denkmalpflege, welche den Altbau begutachtete, stuft diesen nicht unter schutzwürdige Bauten ein.

Raumprogramm des Neubaus

Im Untergeschoss sind Zivilschutzräume sowie ein Orts-KP untergebracht. Das Erdgeschoss beinhaltet die PTT mit zwei Schalterstellen, das Postbüro, den Karrenraum und eine von aussen zugängliche Telefonkabine. Westseitig orientiert liegen das Feuerwehrlokal sowie der Not-schlachtraum. Zentral angeordnet sind die Eingangshalle, die Heizung wie auch die notwendigen WC-Räume. Im Obergeschoss befinden sich ein unterteilbarer Saal mit separatem Sitzungszimmer und Office sowie das zum



Situationsplan

Eingangsfassade des Gemeindehauses zum erweiterten und neu gestalteten Dorplatz. ▶

Saal integrierbare Foyer. Im Dachgeschoss, als Kaltraum konzipiert, sind Archivräume, der Boiler sowie der Wärmepumpenspeicher untergebracht.

Rahmenbedingungen

Mit der einzigen grösseren Parzelle in Gemeindebesitz war der Standort und damit auch die primäre Rahmenbedingung für die Grundrissfläche gegeben. Um allen Wünschen und vielleicht sogar allen Bedürfnissen in ferner Zukunft gerecht zu werden, wäre eine Grundrissflächenverdoppelung notwendig gewesen. Nicht nur von untergeordneter Bedeutung waren auch Vorschriften und Bedingungen kommunaler und kantonaler Instanzen, welche einen öffentlichen Bau nachhaltig beeinflussen.

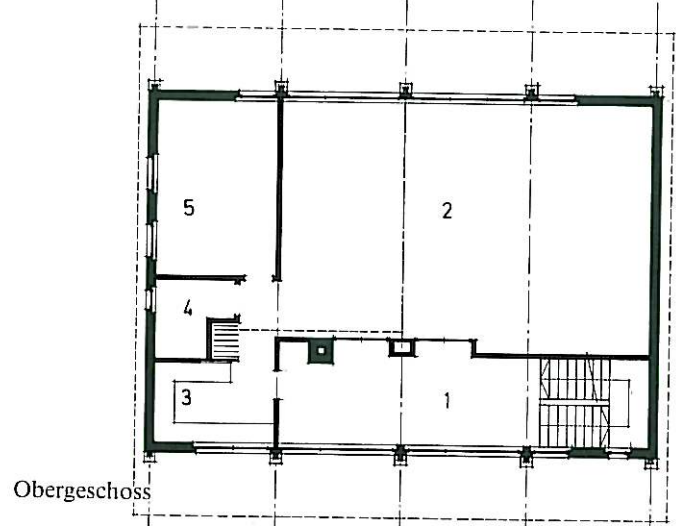


Allseitige Einschränkungen liessen sich trotz Optimierung der Verkehrsflächen nicht vermeiden. Auch PTT-Normen, normierte Grössen von Einbauten und Sicherheitsvorschriften zeigten dem Planer klar den Weg. Ähnlich waren die Auflagen bei Zivilschutzbauten, welche durch Kanton und Bund geprüft beziehungsweise geändert werden, bevor die Pläne den Stempel «Gut zum Bau» erhalten.

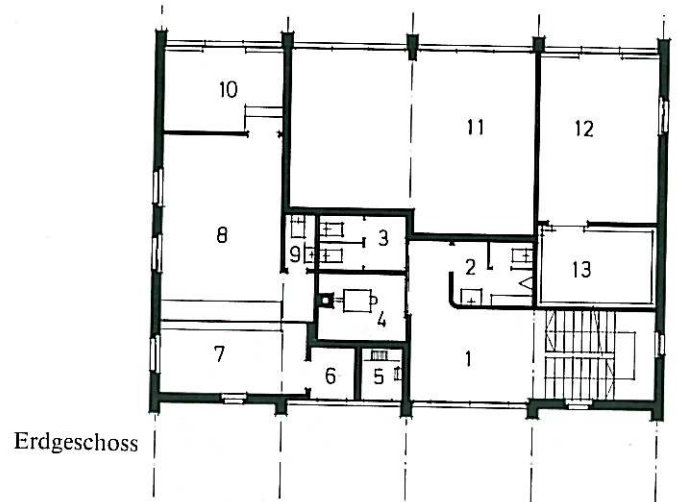
Gestaltung mit Hindernissen

Der Neubau bildet den Abschluss einer alten Baugruppe entlang der Bachstrasse sowie des Restaurants «Hirschen» gegen die Hauptstrasse. Gegenüber steht ein schöner, sanierter Kornspeicher.

Durch die Zurückversetzung des Gebäudes gegenüber dem Altbau sowie durch dessen Querstellung konnte eine Erweiterung des Dorfplatzes erreicht werden. Beim Neubau wurde versucht, die architektonische Grundstruktur in die Gegenwart zu übertragen und somit die wertvolle Bausubstanz des Dorfkerns auf sinnvolle Weise zu ergänzen. Ein Gebäude wie das Gemeindehaus Oberneunforn, als Mehrzweckbau konzipiert, birgt nicht nur die Problematik der Erschliessung, sondern insbesondere auch der äusseren Gestaltung in sich. Es bedurfte einer sorgfältigen Einfügung des Baus, ohne anpasserisch zu sein.



Obergeschoss



Erdgeschoss

Obergeschoss

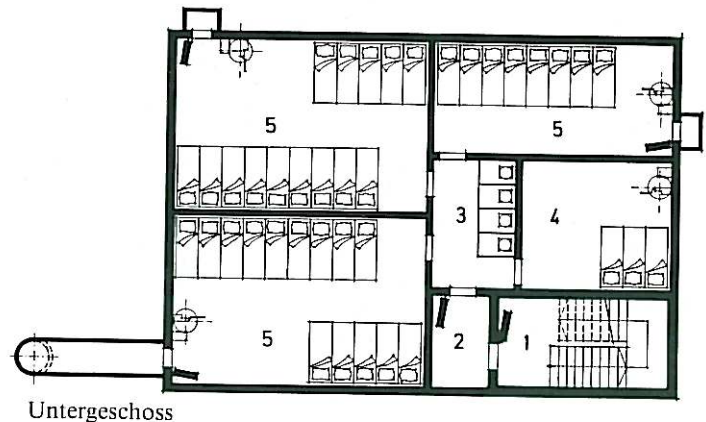
1. Foyer
2. Saal, unterteilbar
3. Office
4. Stuhlmagazin
5. Sitzungszimmer

Erdgeschoss

1. Eingang
2. WC Herren
3. WC Damen
4. Heizung
5. Telefon-Kabine
6. Windfang PTT
7. Schalterraum
8. Postbüro
9. WC
10. Karrenraum
11. Feuerwehrlokal
12. Schlachtraum
13. Kühlraum

Untergeschoss

1. Treppenhaus
2. Schleuse
3. Vorplatz/
Trockencloset
4. K. P.
5. Schutzräume



Untergeschoss

Ein Gemeindesaal, bedingt durch seine Ausmasse, erfordert grosse Fensterflächen, um eine genügende natürliche Belichtung zu gewährleisten; im Gegensatz zum Sitzungszimmer, Office oder PTT-Büro. Ein Minimum an Belichtung wird bei Karren- oder Notschlachtraum wie auch bei einem Feuerwehrlokal verlangt; aufgrund ihrer Funktion erfordern sie jedoch entsprechend grosse Toröffnungen. Es wurde trotzdem angestrebt, die Erscheinung der einzelnen Gebäudeteile nicht allein durch ihre Funktion bestimmen zu lassen, sondern sie in die Einheit des Baukörpers einzubeziehen. Wichtige Gestaltungselemente waren dabei, neben Verputzen der Mauerflächen, dem grossen dominierenden Steilziegeldach mit



Einpassung des Gemeindehauses
in den bestehenden Kontext des Dorfes.



Aufschiebungen (bedingt schon durch die neue Bauordnung), den Fensteröffnungen mit Kunststeineinfassungen (alles ortsübliche Charakterelemente), die Unterteilung der Fassaden durch tragende Elemente sowie die feingliedrige Aufteilung der grossen Glasflächen von Saal und Foyer.

Die Innenräume sind in weiss gehalten, um eine möglichst plastische Wirkung zu erreichen. Dadurch erhalten auch die Naturholzdecken eine besonderen Stellenwert. Das gestemmte Deckentäfer wurde bewusst als gestaltendes Element und nicht als Verkleidung eingesetzt. Es soll zudem an den abgerissenen Altbau erinnern, der dem



neuen Gemeindehaus weichen musste, und aus dem es kopiert wurde. Einzige Farbakzente werden durch die purpurroten Türen- und Treppenhausgeländer gesetzt.

Als Farbakzent des äusseren Erscheinungsbildes wählte die Baukommission unter fünf Farbvarianten Maisgelb für Fenster und Aussentüren aus.

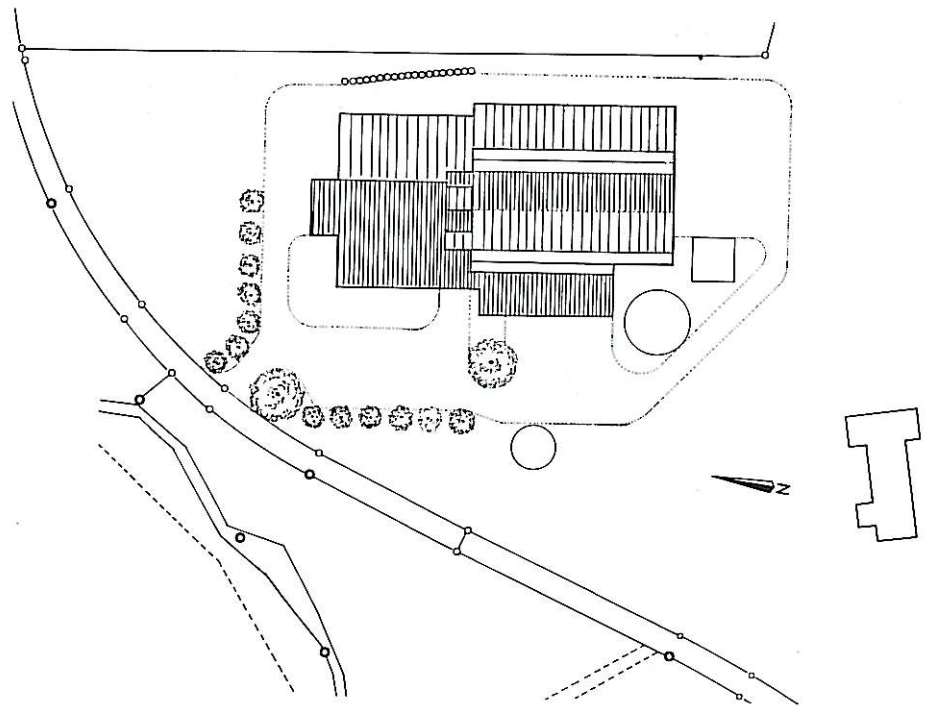


Stallumbau

Der Betrieb Züst in Wernetshausen wurde 1976 als Ziegen-, Zucht- und Milchbetrieb gebaut. Durch den vermehrten Import von Ziegenmilch und das dadurch gedrückte Preisniveau war Ende der siebziger Jahre dessen Rentabilität nicht mehr gewährleistet. Die Bauherrschaft entschloss sich deshalb für eine Umstellung auf Milch- und Mastvieh.

In den Ziegenstalleinheiten musste Platz für 20 Kühe, 4 tragende Rinder, 20 Aufzucht- und Masttiere, 18 Kälber sowie 3 Pferdeboxen geschaffen werden, insgesamt 42 GVE. Durch die grosszügigen Platzverhältnisse wäre der Einbau eines Boxenlaufstalles gegeben gewesen, der Pächter entschloss sich indessen aber für einen Anbindestall.

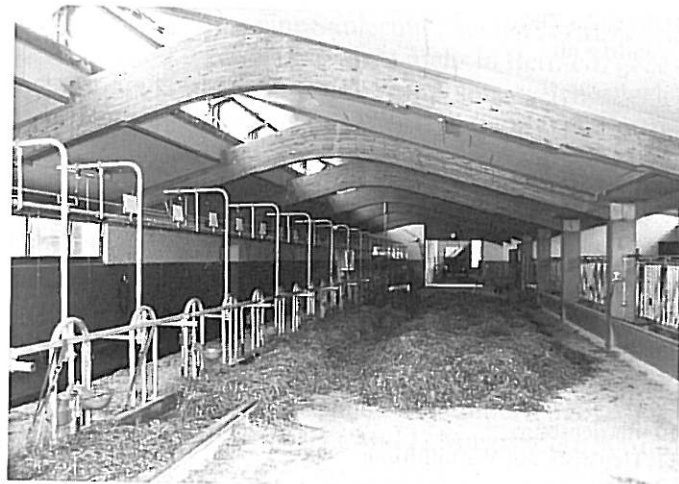
Die Nutzungsänderung bedingte auch, da der Betrieb in der Siloverbotszone liegt, eine Erweiterung des Heuvolumens. Um den betriebsinternen Arbeitsaufwand möglichst tief zu halten, wurden die Boxen der Aufzucht-



Situationsplan

und Masttiere mit Faltenschieber, die Kuhplätze mit einer Druckentmistungsanlage sowie die Futterlagerung mit Greifer ausgestattet.

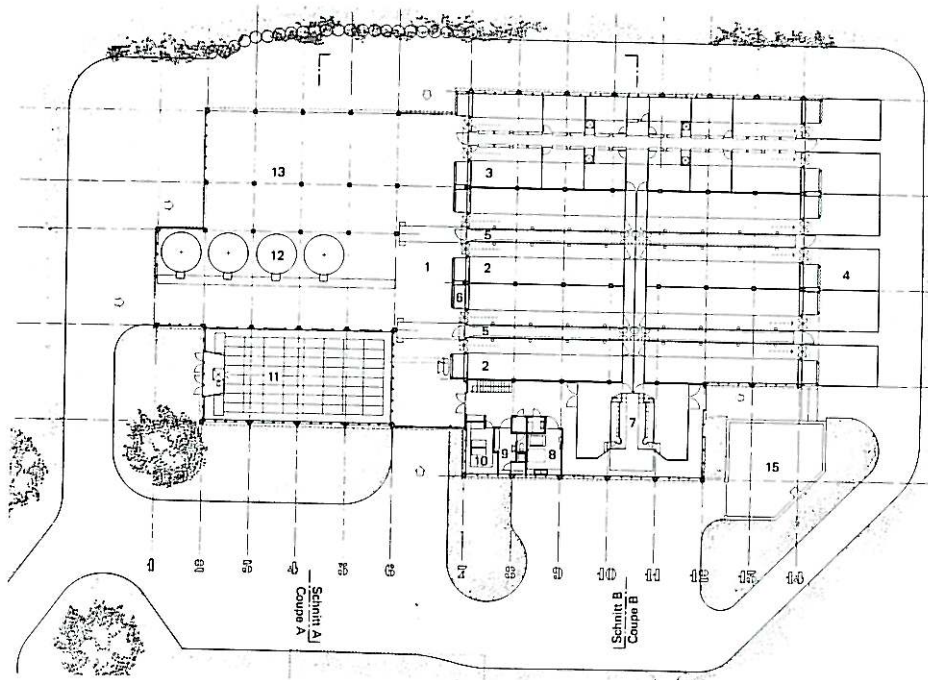
Wir erachteten es als unsere Pflicht, das sorgfältig in die Landschaft eingordnete Gebäude als Ganzes zu erhalten.



Stallumbau Züst: Grundriss alt

Legende:

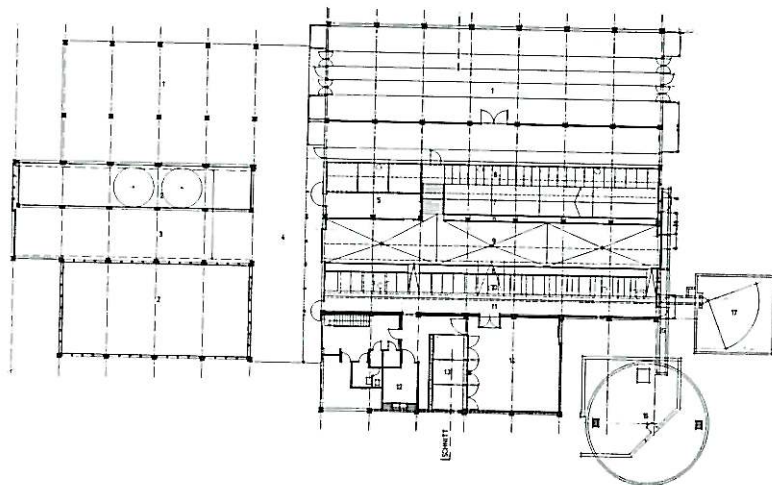
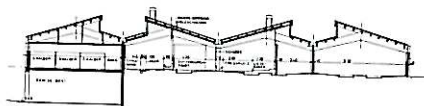
1. Abladedurchfahrt
2. Stalleinheit
3. Gitzistall und Isolierstall
4. Auslaufhof
5. Futtertransportband, gleichzeitig Doppelkrippe
6. Heuvorratsbehälter
7. Melkstand mit Warteboxen
8. Milchammer
9. Garderoben, Dusche, WC
10. Betriebsbüro
11. Heustock mit Warmlüftung
12. Silo
13. Remise und Strohlager
15. Mistplatte



Schnitt und Grundriss neu

Legende:

1. Remise
2. Heuraum
3. Abladen
4. Durchfahrt
5. Pferdeboxen
6. Liegeboxen Jungvieh
7. Fressplatz mit Faltschieber
8. Krippe
9. Futterdurchfahrt
10. Lager Kühe
11. Stallgang
12. Milchammer
13. Kälber auf Tiefstreu
14. Abstellraum/Futtermittel
15. Jauchegrube
16. Querkanal
17. Mistplatte



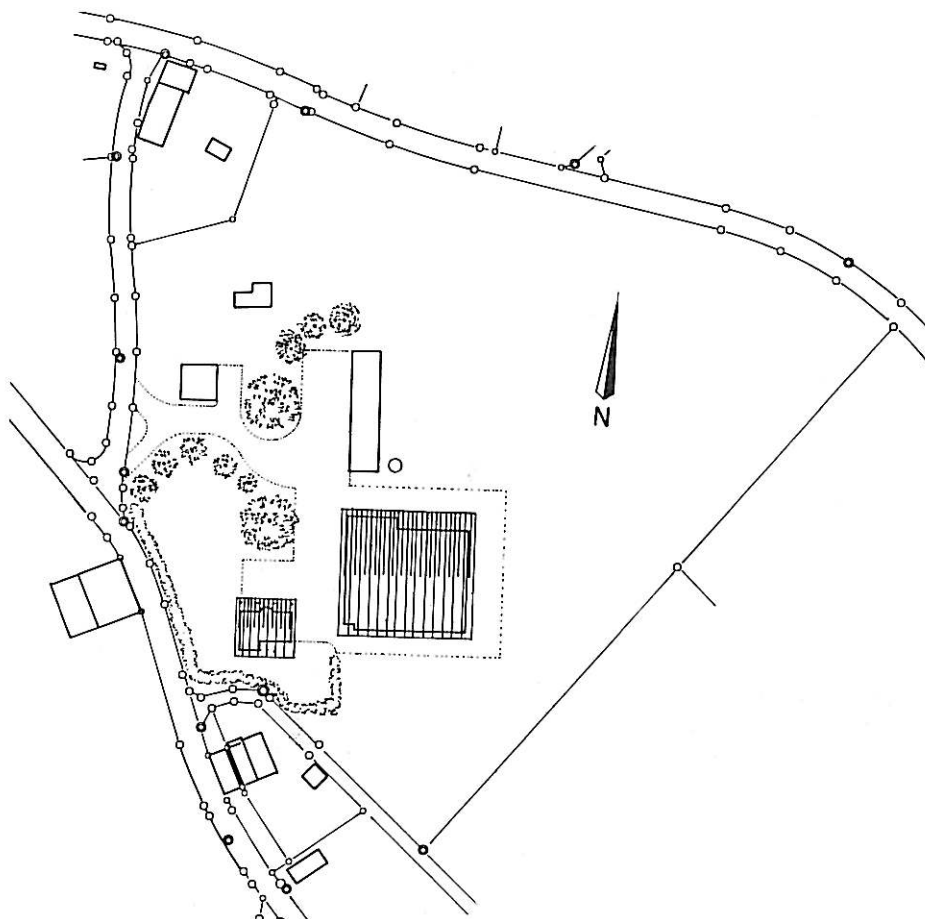
Landwirtschaftliche Siedlung

Der Landwirtschaftsbetrieb im «Brand» in Mönchaltorf konnte 1985 im Abtauschverfahren mit der Stadt Zürich erworben werden. Infolge der Einzonung eines Teiles des Betriebes der Familie Fischer in die Bauzone und somit einer bedingten, wenn auch auf Zeit gesehenen Beschränkung des bestehenden Betriebsstandortes, bot der Abtausch Gelegenheit, eine dem Land, d. h. der Futterbasis, entsprechende Siedlung in Mönchaltorf zu erstellen.

Die bereits auf dem Betrieb bestehenden Gebäulichkeiten waren veraltet und genügten den Anforderungen eines rationellen Landwirtschaftsbetriebes bei weitem nicht mehr. Das bestehende Oekonomiegebäude war so unter-

haltsbedürftig, dass eine Sanierung, auch nur zur Remisennutzung, kostenmässig nicht mehr in Betracht gezogen werden konnte. Auch das Wohnhaus, welches jeglichen Komforts eines gegenwärtigen Landwirtschaftsbetriebes insbesondere dieser Grössenordnung entbehrte, übernimmt gegenwärtig die Funktion eines Stöcklis.

Die neuen Gebäulichkeiten bestehen aus Oekonomiegebäude und Wohnhaus. Das Oekonomiegebäude umfasst ein Raumprogramm für insgesamt 35.5 GVE bestehend aus 25 Kühen, 5 Rindern über 2 Jahren, 4 Rindern 1 bis 2 Jahre, 4 Stück Jungvieh 2 bis 12 Monate, 10 Aufzuchtälbern sowie 8 Aufzuchtmastälbern bis 120 kg, 12 Mastrindern 120 bis 300 kg und 12 Mastrindern 300 bis 500 kg.



Situationsplan



Wohnhaus:

Obergeschoss

- 20. Zimmer
- 21. Vorplatz/Treppenhaus
- 22. Galerie
- 23. Dusche/WC
- 24. Zimmer
- 25. Zimmer
- 26. Luftraum Elternzimmer
- 27. Luftraum Wohnzimmer

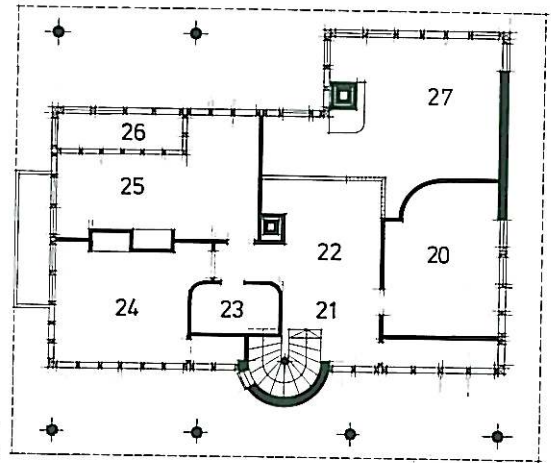
Erdgeschoss

- 10. Kochen/Essen
- 11. Windfang
- 12. Treppenhaus
- 13. WC
- 14. Schrankraum
- 15. Bad/Dusche/WC
- 16. Elternzimmer
- 17. Büro
- 18. Essplatz
- 19. Wohnraum

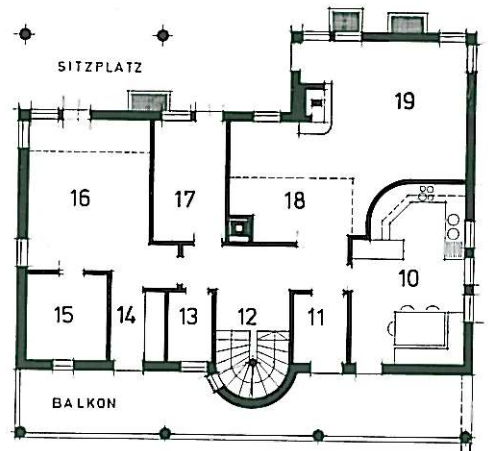
Untergeschoss

- 1. Garage
- 2. Vorplatz/Treppenhaus
- 3. Nassraum
- 4. Zimmer Lehrling
- 5. WC/Dusche
- 6. Holzraum
- 7. Holzheizung mit Speicher
- 8. Schutzraum
- 9. Keller

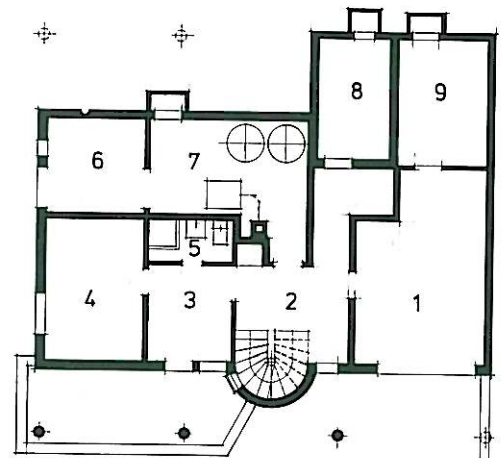
Obergeschoss



Erdgeschoss



Untergeschoss



Das neue Wohnhaus, welches mit einer Wärmepumpenanlage (Stallabwärme) ausgestattet ist, beinhaltet eine Betriebsleiterwohnung bestehend aus 6 Zimmern sowie einem Lehrlingszimmer.

Aesthetisch erfolgte bewusst gegenüber den bestehenden Bauten des Weilers Brand keine Anbiederung. Die Ausdrucksweise reflektiert die gegenwärtige Wohn- und Arbeitsweise eines Landwirtschaftsbetriebes ebenso wie die der heutigen Bauweise.

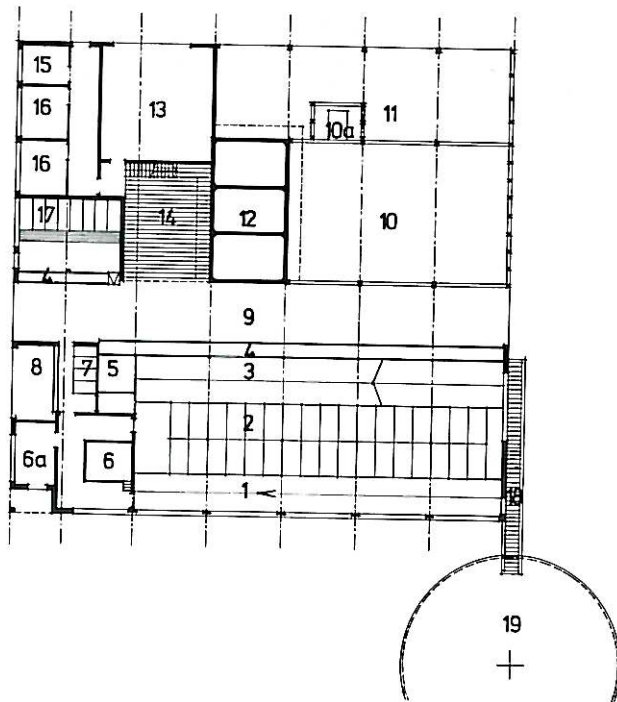


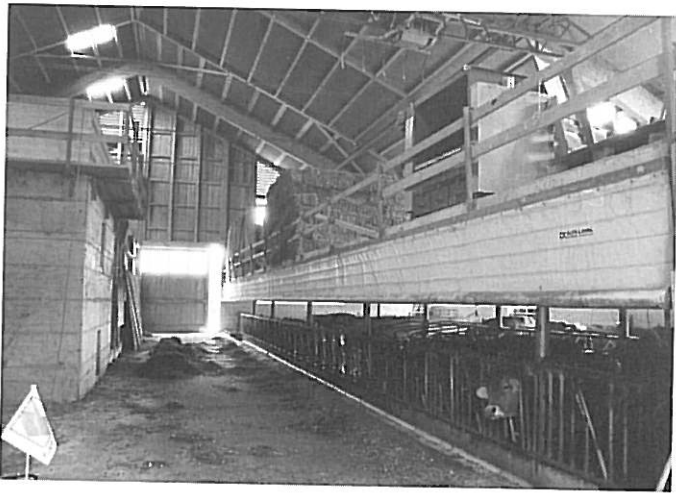
Siedlung Fischer:

Stall

Legende:

1. Laufgang mit Faltschieber
2. Liegeboxen
3. Fressplatz/Laufgang mit Faltschieber
4. Krippe
5. Krankenstall
6. Melkstand
- 6a. Milchammer
7. Kalberboxen
8. Kälberlaufboxe
9. Futterdurchfahrt
10. Heuraum
- 10a. Heubelüftung
11. Remise
12. Silo
13. Werkstatt
14. Grube (Rüben)
15. Sattelkammer
16. Pferdebox
17. Jungvieh
18. Querkanal
19. Jauchegrube





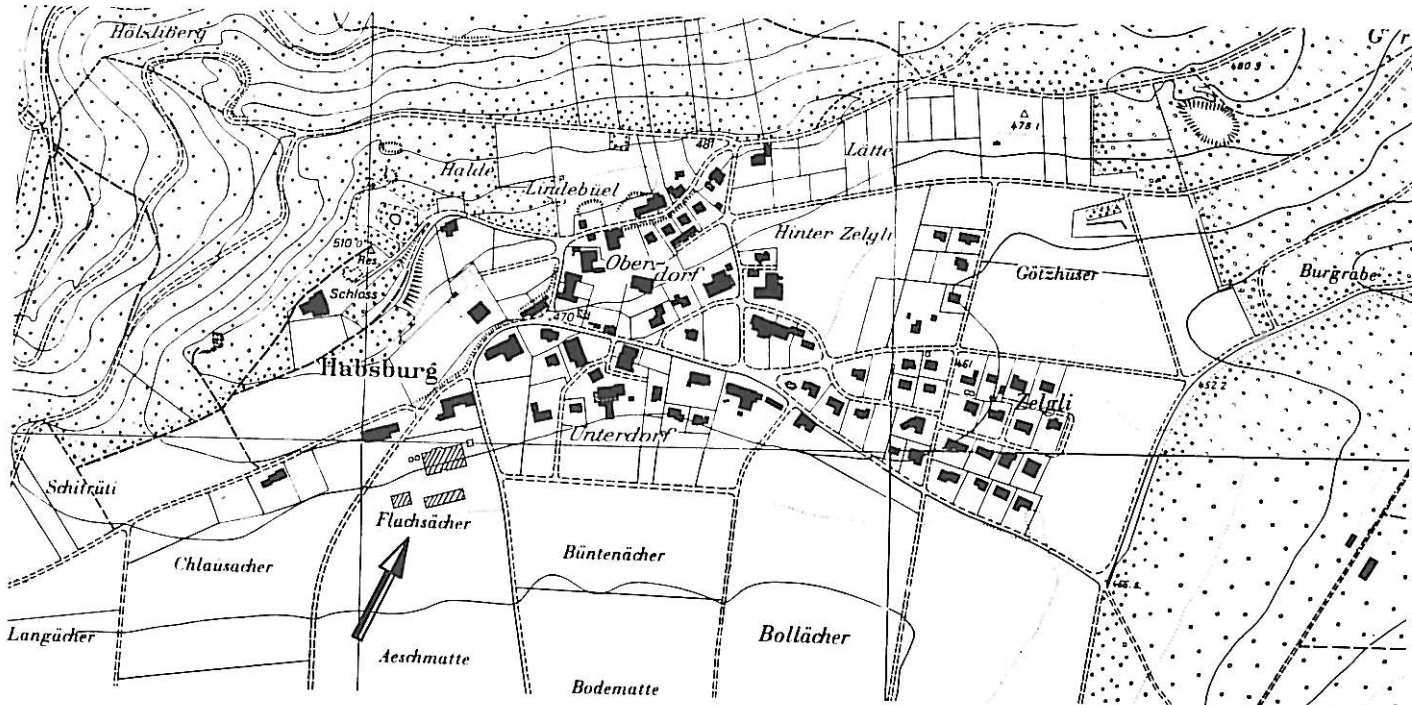
Umsiedlung infolge Bau der Nationalstrasse N3/07

Wilhelm Knoche, dipl. Ing. Architekt,
Gruppenleiter SVIL

Verlegung des Landwirtschaftsbetriebes «Fuchshalde» der Familie Theo Wuest von Lupfig nach Habsburg.

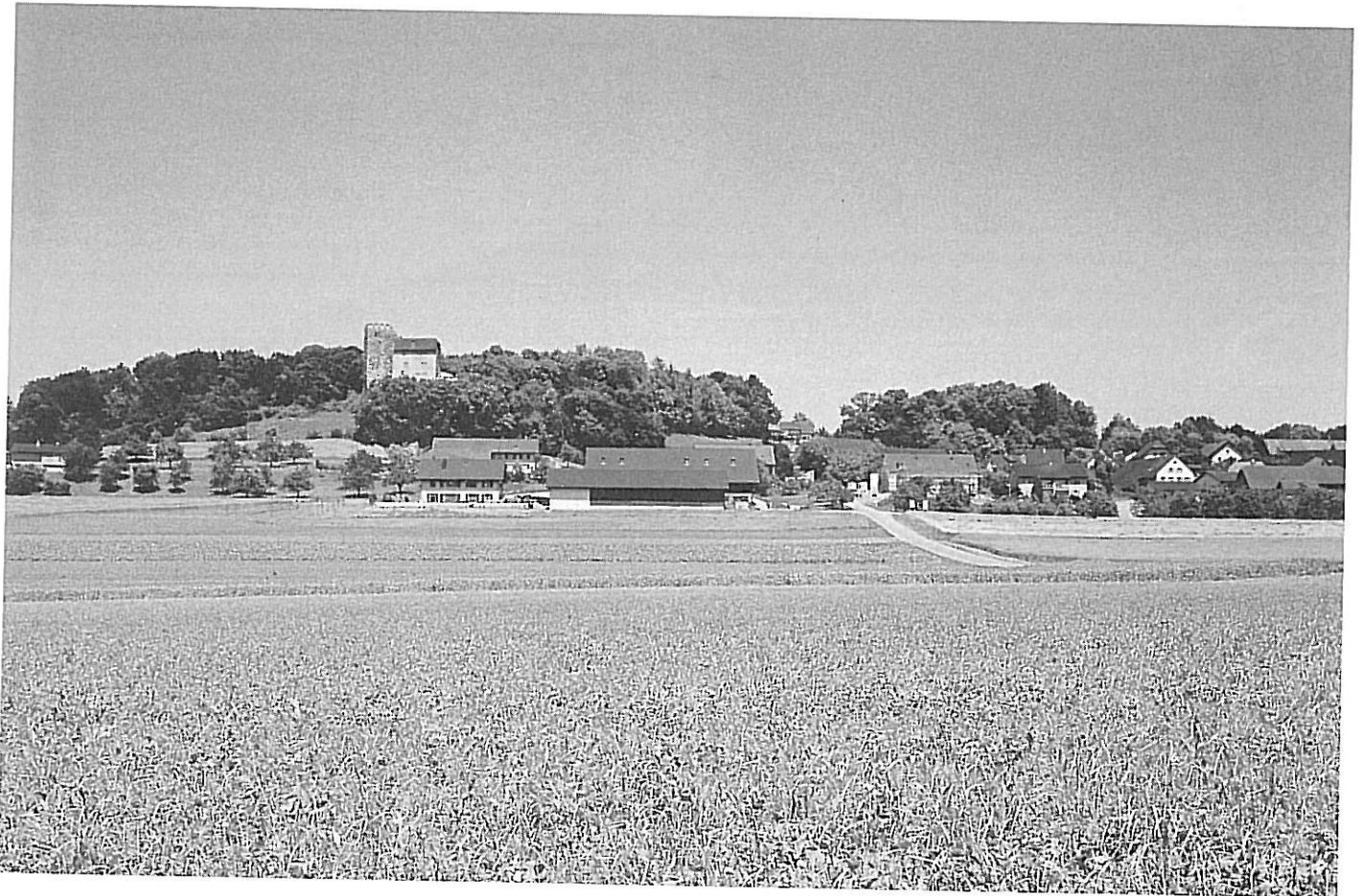
Als die Familie Wuest im Jahr 1962 ihren neu erstellten Hof «Fuchshalde» am Dorfrand von Lupfig bezog, hätte sie sich nicht vorstellen können, dass am 22. Mai 1974 folgender Brief des «Baudepartement des Kanton Aargau» auf ihrem Tisch landen würde mit dem Inhalt: «... Das demnächst zur Auflage gelangende generelle Projekt der Nationalstrasse N3 sieht eine Linienführung durch den Hof «Fuchshalde» vor. Bei Verwirklichung dieses Projektes müsste der Hof erworben und eine Umsiedlung angestrebt werden.» Es dauerte dann noch bis zum März

Situationsplan



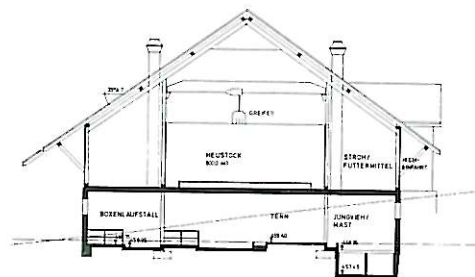
Heute bewirtschaftet die Familie Wuest eine landwirtschaftliche Fläche von 30,9 ha (davon 17 ha Pachtland). Der Tierbestand des Betriebes besteht aus 26 Kühen, 23 Stück Jungvieh und Masttieren sowie 20 Kälbern und 4 Pferden.

Die Bilder verdeutlichen, dass es gelungen ist, mit der Form der Gebäude, der Farbgebung der Materialien, der Anordnung und Stellung der Bauten untereinander und zum Dorf ein positives Erscheinungsbild zum Dorfbild zu erreichen und die Sicht zur Habsburg und zum Dorf nicht zu beeinträchtigen.

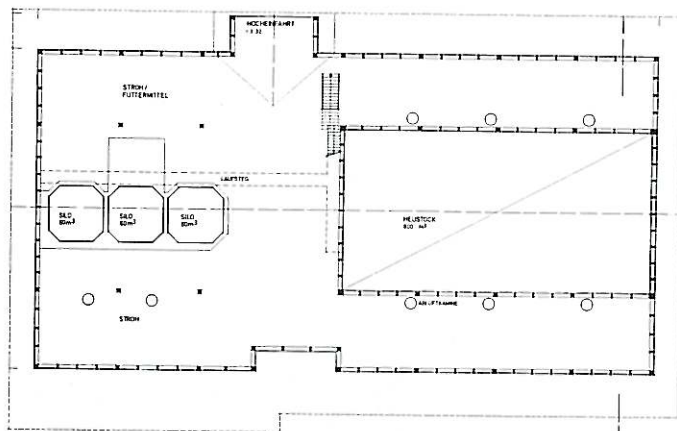




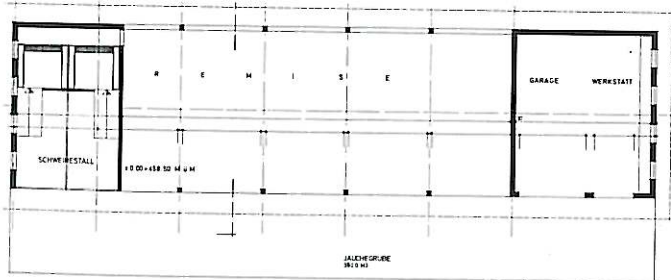
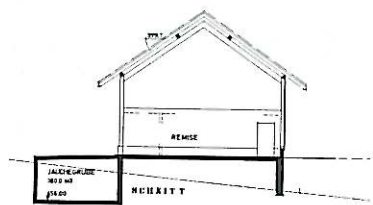
Remise



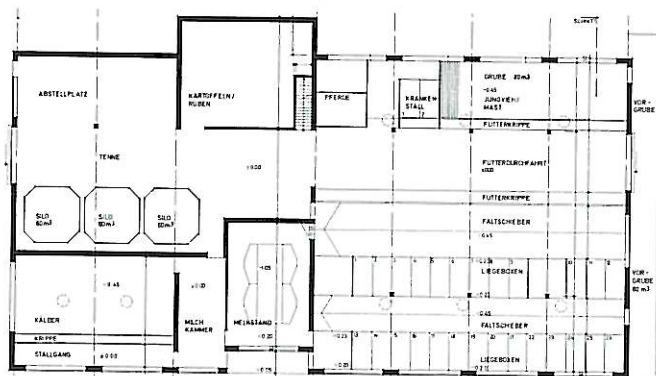
NCHIRITT



GRUNDRISS DECKENBENÜTZUNG



GRUNDRISS



GRUNDRISS BENÜTZUNG

SCHWITZ



Hauptversammlung

Die SVIL feierte an dieser Hauptversammlung den 100. Geburtstag ihres Gründers, Professor Dr. Hans Bernhard. Aus diesem Anlass war der Geschäftsbericht 1987 Leben und Wirken von Hans Bernhard gewidmet.

Die 70. Hauptversammlung der SVIL fand in Pfäffikon (SZ) statt. Die Mitglieder und Freunde der SVIL trafen sich im renovierten Turm des Schlosses Pfäffikon, der 1215 erbaut wurde. Im Anschluss an die Begrüssung durch den Präsidenten der SVIL, Martin Hürlimann, führte der Hausherr Pater Ulrich Kurmann, Statthalter des Klosters Einsiedeln, in einem kurzen Abriss zurück in die Geschichte dieses Tagungsortes. So hat das Kloster Einsiedeln die Ländereien am Zürichsee 965 von Kaiser Otto, dem Grossen, als Schenkung erhalten.

In einem eigenen Referat zeichnete der Präsident aus eigener Erinnerung und aufgrund von Gesprächen mit nahen Bekannten ein persönliches Porträt von Hans Bernhard.

Bei den anschliessenden Vereinsgeschäften hatte man sich zuerst mit Neuwahlen in den Vorstand zu befassen. Direktor Josef Krättli, Eternit AG, Niederurnen, musste seinen Arbeitsort ins Ausland verlegen. Er trat deshalb aus dem Vorstand zurück. An seiner Stelle wurde Urs Bollhalder, ebenfalls von der Eternit AG, neu in den Vorstand gewählt. Ebenfalls aus dem Vorstand ausgetreten ist Alfred R. Sulzer, Generalsekretär der Gebr. Sulzer AG. Als Nachfolger wurde neu Kurt Hägi, Generalsekretariat der Gebr. Sulzer AG, in den Vorstand gewählt. Der Präsident dankte den zurückgetretenen Vorstandsmitgliedern für ihre Tätigkeit.

Als weitere Traktanden wurde der Geschäftsbericht und die Jahresrechnung abgenommen und dem Vorstand Entlastung erteilt. Bezüglich der Mitgliederbeiträge wurde keine Erhöhung beantragt. Der Präsident wies jedoch darauf hin, dass die Geschäftsstelle keine Mitgliederbeiträge bezieht. Die Beiträge werden für die Vereinsgeschäfte, d.h. ausschliesslich für den Geschäftsbericht und die Hauptversammlung, verwendet.

Anschliessend an die Vereinsgeschäfte referierte der Direktor des Schweizerischen Bauernverbandes, Melchior Ehrler,

zum Thema «Die Schweizer Landwirtschaft innerhalb der Veränderung von Gesellschaft und Wirtschaft.» Der Referent setzte beim steten Wandel ein, dem sich die vermeintlich konservative und staatlich konservierte Landwirtschaft unterworfen sieht. Als einen der bestimmenden Faktoren für diesen Wandel nannte Ehrler zunächst den technischen Fortschritt, wo man mit einem grossen Potential zu rechnen habe, das überdies nicht in den Händen der Landwirtschaft liege. Am Beispiel des Somatotropins, das die Milchleistung um 15 – 20 Prozent erhöht, zeigte der Direktor des Bauernverbandes, dass die Schweiz ihre landwirtschaftlichen (Produktions-) Bedingungen nicht allein festlegen könne, wenn sie sich nicht auch noch technologische Handicaps aufbürden wolle. Beim SBV wehrt man sich gegen eine mögliche europäische Arbeitsteilung, die Länder wie Holland die neueste Technologie (z.B. Hors-sol-Produktion) überlässt und der Schweiz die Rolle einer «Ballenberg-Landwirtschaft» zuweist.

Als zweiten grossen Bestimmungsfaktor nannte Ehrler die EG und die GATT-Verhandlungen, an denen die schweizerische Landwirtschaft nicht vorbeikomme. Er sprach sich für eine informelle Mitsprache der Schweiz bei der EG-Gesetzgebung aus, die es sicherzustellen gelte. Neue Differenzen zur EG seien zu vermeiden. Ehrler verwies dabei auf die divergierende landwirtschaftliche Strukturpolitik der Schweiz und der EG, weil die EG-Staaten in diesem Bereich für ihre Bauern weniger als die Schweiz unternehmen. Bei der Umweltpolitik, wo die Schweiz vorangehe, sei dagegen ein Aufholen anderer Staaten zu verzeichnen. Der Bauernverband setzt sich mit grenzüberschreitenden Problemen bezüglich EG und GATT zur Zeit intensiv auseinander und ist gewillt, zu agieren.

Man will sich nicht auf eine Zementierung der heutigen Betriebsstrukturen versteifen. Gerade bei den durch die immer stärkere Mechanisierung benachteiligten Kleinbetrieben sollten neue Formen der Zusammenarbeit möglich sein. Ehrler sieht für die kommenden Jahre auch neue Chancen für die Landwirtschaft, etwa bei ökologischen Bestrebungen für verrottbare Verpackungen. Man sei in der Schweiz jedoch im Bereich der Forschung gegenüber Nachbarländern im Hintertreffen. Bauern und Produzentenverbände haben mit Erfolg begonnen, ihre Produktion besser auf die Absatzmöglichkeiten auszurichten. Mehr Agilität wünscht sich Ehrler auch in den Bereichen der Produktionsalternativen und im Eingehen auf neue Tendenzen

(z.B. mehr Auswärtsverpflegung, gesundheitsorientierte Ernährung). Die Ausführungen des SBV-Direktors zu internationalen Entwicklungen in der Landwirtschaft zeugten ihrerseits vom Wandel, den der Bauernverband vollzieht, indem man sich öffnet und nicht darauf beschränkt, mit Blick nach innen den Status quo zu verteidigen.

Das Mittagessen wurde in der Pilgerherberge auf St. Meinrad eingenommen. Die Nähe zum Etzelwerk gab Richard Schönbächler, Einsiedeln, die Gelegenheit, die Erinnerung an Professor Hans Bernhard nochmals mit talentiert vorgetragenen Anekdoten wachzurufen.

Nach dem Mittagessen erfolgte die Besichtigung einer von der SVIL durchgeführten Landumlegung mit Entflechtung von Bauland und Landwirtschaftsland in Wolfhausen (Gemeinde Bubikon) zur Sicherung von Fruchtfolgeflächen. Die in diesem Geschäftsbericht vorgestellte Arbeit zeigte, wie auch trotz eines bestehenden rechtsgültigen Quartierplanes eine Revision der Grundeigentümer- und Nutzungsordnung möglich ist. Bei der Besichtigung der Verhältnisse im Feld orientierte der Gemeindepräsident, Viktor Lippuner, über die Erfahrungen aus der Sicht des Gemeinderates. So musste die Gemeinde Bubikon beispielsweise die Planungskosten des alten Quartierplanes von denjenigen Grundeigentümern übernehmen, die anschliessend ihr Bauland entschädigungslos von der Bauzone in die Landwirtschaftszone umzonen liessen. Zur Landumlegung mit Nutzungsentflechtung wurde vorerst eine Durchführbarkeitsstudie durch die SVIL erarbeitet, welche durch das kantonale Meliorations- und Vermessungsamt finanziert wurde. Über die Begleitung der Arbeit aus der Sicht des Kantons orientierte Othmar Hiestand, Adjunkt des Meliorations- und Vermessungsamtes des Kantons Zürich.

Einen Überblick über die gesamte Planungsarbeit gab anschliessend Hans Bieri, der das Projekt leitete. Er hob das verständigungsorientierte Handeln von Gemeinderat und Meliorationsamt sowie der Grundeigentümer als Voraussetzung für den Vollzug in der Raumplanung an diesem Beispiel hervor.

Mit der Rückfahrt über den Seedamm zum Schloss Pfäffikon fand die 70. Hauptversammlung im Geiste ihres Gründers einen feierlichen Abschluss.

Rechnungsabschluss 1988

I. BILANZ

Aktiven	31. 12. 1987	31. 12. 1988	Passiven	31. 12. 1987	31. 12. 1988
Kassa	1 259.55	2 841.35	Kreditoren	170 257.70	37 096.15
Postcheck	45 751.96	68 833.76	Transitorische Passiven	52 120.—	34 116.10
Banken	354 154.—	175 486.—	Delkrede	50 000.—	70 000.—
Debitoren	444 005.75	762 305.35	Garantiefonds	300 000.—	300 000.—
Wertschriften	1 000.—	1 000.—	Entwicklungsfonds	9 856.—	9 856.—
Mobililiar + Maschinen	50 800.—	51 400.—	Mitgliederfonds	667 713.94	667 713.94
Transitorische Aktiven	4 363.40	22 735.55	Verlustvortrag	- 202 708.78	- 154 312.98
Angefangene Arbeiten	194 300.—	—.—	Vorschlag	48 395.80	120 132.80
	<u>1 095 634.66</u>	<u>1 084 602.01</u>		<u>1 075 634.66</u>	<u>1 084 602.01</u>

II. GEWINN- UND VERLUSTRECHUNG

Aufwand	1987	1988	Ertrag	1987	1988
Personalkosten	1 420 377.10	1 214 905.45	Gesamtertrag	1 923 043.30	1 758 671.70
Verwaltungs- und Betriebskosten	339 829.40	316 198.30			
Kapitalkosten	8 077.05	3 261.50			
Publizität	8 305.45	9 722.80			
Direkt verrechenbare Spesen	98 058.50	94 450.85			
Vorschlag	48 395.80	120 132.80			
	<u>1 923 043.30</u>	<u>1 758 671.70</u>		<u>1 923 043.30</u>	<u>1 758 671.70</u>

III. REVISIONSBERICHT

Die unterzeichneten Revisoren haben am 5. September 1989 detailliert Einsicht in die Jahresrechnung 1988 mit Bilanz per 31. Dezember 1988 genommen. Im Rahmen unserer Prüfungshandlungen haben wir festgestellt, dass die Buchhaltung ordnungsgemäss geführt ist.

Wo wir Belege und Unterlagen verlangt haben, waren diese vorhanden und stimmen mit den Buchungen überein. Unsere Stichproben bestätigen die Korrektheit der Buchführung.

Das Rechnungswesen der SVIL hat heute einen Umfang angenommen, der eine Prüfung durch eine externe Kontrollstelle rechtfertigt. Die Prüfung durch die Revisoren der

Vereinigung sollte sich auf eine Geschäftsprüfung beschränken.

Wir beantragen der Hauptversammlung, die mit einem Vorschlag von Fr. 120 132.80 abschliessende Rechnung der SVIL zu genehmigen und den Gewinn 1988 auf neue Rechnung vorzutragen. Wir beantragen Ihnen ferner, den Verwaltungsorganen unter bester Verdankung der geleisteten Dienste Entlastung zu erteilen.

Zürich, 5. September 1989 Die Rechnungsrevisoren:
 sig. Dr. Martin Pfisterer
 sig. Dr. Ernst Martin Laur

Fürsorgestiftungen der SVIL

1. Die Stiftung "Pensionskasse der SVIL" hat ihre Risiken bei der "Winterthur-Leben" abgesichert. Ende 1988 waren in der Pensionskasse 18 Mitarbeiter versichert.

An Prämien wurden insgesamt Fr. 141 310.–, d. h. Fr. 81 784.60 Arbeitgeber- und Fr. 59 525.40 Arbeitnehmerbeiträge geleistet. Der von der Versicherungsgesellschaft ausgeschüttete Gewinnanteil von Fr. 44 726.– wurde dem statutarischen Auftrag entsprechend zur Leistungserhöhung verwendet. Der Rückschlag 1988 aus der Gewinn- und Verlustrechnung der Stiftung von Fr. 9 743.50 wurde dem Stiftungskapital belastet, womit dieses pro 31. 12. 1988 den Stand von Fr. 276 752.05 erreicht. Die Arbeitgeberbeitragsreserve beträgt unverändert per 31. 12. 1988 Fr. 189 635.65.

2. Die einseitig auf patronaler Grundlage errichtete "Personalfürsorgestiftung der SVIL" schloss die Gewinn- und Verlustrechnung 1988 mit einem Rückschlag von Fr. 34 601.25 ab. An Renten wurden Fr. 37 260.– ausbezahlt. Das um den Rückschlag reduzierte Stiftungskapital beträgt per 31. 12. 1988 Fr. 119 466.40.

Tätigkeit der Geschäftsstelle

Administratives

Ende Februar 1988 hat der Vorstand Hans Bieri zum Geschäftsführer bestimmt. Als erstes sollte die 1987 eingeleitete Phase des Kräftesammelns weitergeführt werden. Die Struktur der Geschäftsstelle, wie sie sich bis jetzt präsentiert, bleibt grundsätzlich bestehen. Im landwirtschaftlichen Hochbau wollen wir uns neben den bisherigen Vorhaben dem Umbau und der Sanierung vermehrt widmen. Dabei stellt sich auch die Frage, wie das bäuerliche Leben in einer modernen Gesellschaft aussieht. Unsere Aktivitäten im Bereich der Raumplanung und der Melioration sollen tendenziell eher erweitert werden. Unsere raumplanerische Praxis soll sich weiterhin mit dem Flächenschutz befassen. Dies geschieht auch in den Orts- und Quartierplanungen, wie aber auch in ausgewählten Nutzungsentflechtungen, die wir durchführen. Im Bereich der Melioration soll der qualitative Bodenschutz ausgebaut werden. Eine zunehmende und intensiviertere Nutzung unseres Raumes und unserer Böden verlangt häufiger nach Verbesserungsarbeiten, aber auch nach Massnahmen zur Beseitigung von Schäden und zur Wiederherstellung der Bodenqualität. Auch der Landerwerb, der dritte wesentliche Pfeiler unserer bisherigen praktischen Tätigkeit, wird als Folge der zunehmenden Nutzungskonflikte in unserem Lebensraum und auf unserem nicht vermehrbaren Boden in seiner Bedeutung steigen.

Schon vor Jahresfrist, also während des Testjahres, haben wir die Absicht geäussert, kurzfristig die Mitarbeiterstruktur verstärken zu müssen. Im laufenden Jahr haben wir dieses Vorhaben nun in die Tat umgesetzt.

Im Bereich Melioration/Strukturverbesserung haben wir einen Kulturingenieur ETH neu eingestellt. Ebenso haben wir für die Bereiche Raumplanung, Landerwerb, Nutzungskonflikte und Entschädigungsfragen sowie zur Bearbeitung betriebswirtschaftlicher Fragen auch speziell im Zusammenhang mit dem landwirtschaftlichen Hochbau unser Team mit einem Agronomingenieur ETH verstärkt.

Damit sind wir nun in der Lage, von grösseren Projekten bis zu einzelnen kleineren Expertisen und Gutachten für unsere

Mitglieder und Auftraggeber in den Bereichen Bodenverbesserung, Rekultivierung, Nutzungsentflechtungen, Landerwerb- und Entschädigungsfragen, Raumplanung und landwirtschaftliches Bauen ein SVIL-eigenes, disziplinenübergreifendes Angebot zu machen.

Gruppe Raumplanung und Strukturverbesserung

Der im Auftrag des **Raumplanungsamtes des Kantons Bern** verfasste Bericht **«Wässermatten im unteren Lantental, Schutzmassnahmen»** wurde im Februar abgeliefert. Darin wurden Umfang und Auswirkungen der Erhaltung und Wiedereinführung einer Rieselwässerung in einem Gebiet von 458 ha untersucht. Es wurden zusammen mit kulturtechnischen Massnahmen und der unterschiedlichen Eignungen des Geländes und der Bewirtschaftungsstrukturen verschiedene Schutzvarianten erarbeitet. Anschliessend wurde die Durchführbarkeit der einzelnen Varianten untersucht. Zum Bericht und den Ergebnissen wurde bei den interessierten Kreisen eine Vernehmlassung durchgeführt.

Die **Landumlegung mit Entflechtung der Nutzungszonen im Gebiet Wolfhausen** der Gemeinde Bubikon konnte erfolgreich abgeschlossen werden. 10,5 ha Fruchtfolgeflächen sind von der Bauzone entschädigungslos in die Landwirtschaftszone umgelegt worden. Für den landwirtschaftlichen Wegebau und für die Entwässerung wurden die Vorprojekte abgeschlossen. Mit dem Wegebau konnte im Berichtsjahr begonnen werden.

In der **Gemeinde Ardez (GR)** wurde der **Quartierplan Curtinatsch** in Angriff genommen. Mit Landumlegung und Nutzungskonzentration soll die Bauentwicklung im nordöstlichen Dorfteil weiterentwickelt werden. Die bestehende Siedlungsstruktur soll in einer dichteren Bauweise auch im Bereich des Neubaugebietes weitergeführt werden.

Die **Ortsplanungsrevisionen** in den Gemeinden **Hallau, Oberhallau und Beggingen** wurden bis zur Entwurfsreife weiterbearbeitet.

Die **Ortsplanrevision** in der Gemeinde **Oberneunforn** wurde durch einen revidierten Zonenplan mit Baureglement abgeschlossen. Das Ergebnis wurde von der Gemeindeversammlung angenommen. Zur Zeit ist ein Gestaltungsplan in Arbeit, der die ortsbauliche Entwicklung regelt. Zusammen-

men mit den am Dorfrand liegenden bäuerlichen Betriebsstandorte konnten wesentliche Bauzonenflächen in die Landwirtschaftszone umgezont werden.

Im Gebiet **Bahnhofstrasse-Ost** der Gemeinde **Hallau** wurde ein **Quartierplan** begonnen, der ähnlich wie in Ardez eine strukturierte Weiterentwicklung der traditionellen Siedlungsstruktur anstrebt.

Im Auftrag des **Tiefbauamtes des Kantons Schaffhausen** wurde eine radwegbedingte Landumlegung bis zum bereinigten Entwurf durchgeführt.

Im Auftrag des Gemeinderates **Biel-Benken (BL)** wurde das nähere Vorgehen entworfen, die zahlreichen innerhalb grosser, zum Teil nicht überbauter Bauzonen liegenden Landwirtschaftsbetriebe durch Landwirtschafts- oder Bauernhofzonen zu schützen.

In zahlreichen Fällen gewährte die Gruppe **Einzelberatungen** für Grundeigentümer, Bauern und Gemeinden zu Fragen der Raumplanung.

Im **Kanton Zürich** wurden in den Gemeinden **Küsnacht, Thalwil** und **Samstagern** ergänzende und neue Rekultivierungsmassnahmen projektiert und ausgeführt.

Für die im Gebiet **Wolfhausen der Gemeinde Bubikon (ZH)** projektierten **Wege** und **Entwässerungsanlagen** wurden nun im Herbst die Bauarbeiten eingeleitet.

Wiederum wurden weitere **Sanierungsmassnahmen** bei der **N3** projektiert und realisiert.

Im **Kanton Zug** sind weitere Drainagen und Rekultivierungen im Zusammenhang der **N4** durchgeführt worden. Dies betrifft die **Gemeinden Baar** und **Zug**.

Im Auftrag des **Tiefbauamtes des Kantons St. Gallen** wurde ein Projekt für die Rekultivierung der Deponie «Untere Waid» ausgearbeitet.

Im Auftrag der **Transitgas** sind im Berichtsjahr weitere Einzelaufträge wie Gutachten, Schätzungen, Entwässerungen und Rekultivierungen ausgeführt worden.

Für die eigene Hochbauabteilung sind diverse Geländeaufnahmen, Entwässerungs- und Umgebungspläne sowie spezielle Tiefbauprobleme bearbeitet worden.

Gruppe Hochbau

In der Abteilung Hochbau wurden im Berichtsjahr folgende Vorhaben bearbeitet:

– landwirtschaftliche Siedlungen	8
– Ökonomiegebäude	13
– bäuerliche Wohnhäuser	17
– weitere Objekte, darunter auch Bauten für die öffentliche Hand	<u>7</u>
Total	45

Die Bauvorhaben verteilen sich auf die Kantone wie folgt:

– Aargau	10
– Basel-Landschaft	1
– Bern	15
– Jura	2
– Luzern	1
– Schaffhausen	1
– St. Gallen	1
– Thurgau	2
– Zürich	<u>12</u>
Total	45

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 zu erwähnen sind:

- Landerwerb 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 und der Öffentlichkeit auszugleichen.

August 1989

Für den Vorstand:
Martin Hürlimann,
Präsident

Für die Geschäftsstelle:
Hans Bieri,
Geschäftsführer