

**Zeitschrift:** Geomatik Schweiz : Geoinformation und Landmanagement =  
Géomatique Suisse : géoinformation et gestion du territoire =  
Geomatica Svizzera : geoinformazione e gestione del territorio

**Herausgeber:** geosuisse : Schweizerischer Verband für Geomatik und  
Landmanagement

**Band:** 105 (2007)

**Heft:** 9

**Artikel:** Effizientere Nutzung von Industrie- und Gewerbebezonen : die mögliche  
Rolle von interkommunalen Landumlegungen

**Autor:** Sprecher, C. / Fritsch, M. / Huhmann, M.

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-236447>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 08.02.2025

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

# Effizientere Nutzung von Industrie- und Gewerbebezonen

## Die mögliche Rolle von interkommunalen Landumlegungen

Das anhaltend hohe Siedlungswachstum, der ungebremste Bedarf nach grösseren, flexibel nutzbaren Industrie- und Gewerbeflächen und die damit verbundenen Neuzonungen stehen im Widerspruch zum Umfang der bereits vorhandenen, aber ungenutzten Bauzonen. Ein nachhaltiger Umgang mit den begrenzten Bodenressourcen erfordert deshalb neue Sichtweisen und Denkansätze, welche eine bestmögliche Inwertsetzung der Reserven und eine nach innen gerichtete Siedlungsentwicklung erlauben. Das raumplanerische Instrument der interkommunalen Landumlegung erweist sich, wie eine studentische Arbeit gezeigt hat, als viel versprechender Ansatz, um die widersprüchlichen Anforderungen an die zukünftige Flächennutzung in Einklang zu bringen. Sie kann aus einer erweiterten, regionalen Perspektive die bestehende Raumordnung auflösen und den aktuellen Bedürfnissen bis auf die Ebene des Grundeigentums anpassen.

*La croissance ininterrompue de l'aire bâtie, le besoin effréné de surfaces pour l'industrie et l'artisanat toujours plus grandes et utilisables de façon flexible et les mises en zones à bâtir qui en résultent sont en opposition flagrante avec le volume des zones à bâtir déjà existantes mais non utilisées. Une utilisation durable des ressources en sol limitées requiert donc de nouvelles visions et façons de penser permettant une mise en valeur optimale des réserves et un développement de l'intérieur de la zone urbanisée. L'instrument de gestion territoriale du remembrement intercommunal s'avère, comme l'a démontré un travail d'étudiant, être une piste prometteuse afin de mettre en harmonie les exigences contradictoires pour une utilisation future des surfaces. A partir d'une perspective régionale et élargie le remembrement permet de défaire l'ordre territorial existant et de l'adapter aux exigences actuelles jusqu'au niveau du propriétaire foncier.*

L'inarrestabile espansione degli insediamenti, lo sfrenato fabbisogno di superfici industriali e le relative ripartizioni in nuove zone sono in contraddizione con l'entità delle zone edificabili già assegnate, ma non utilizzate. Una gestione sostenibile delle limitate risorse di suolo richiede quindi nuovi approcci e spunti, che consentano la migliore valorizzazione possibile delle riserve e uno sviluppo degli insediamenti rivolto verso l'interno. Lo strumento di pianificazione del territorio consistente nel raggruppamento intercomunale dimostra, come comprovato dal lavoro di uno studente, essere un approccio molto promettente che abbina le esigenze contrastanti di sfruttamento futuro delle superfici. Vista da una prospettiva regionale ampliata, la pianificazione del territorio potrebbe sostituire l'ordinamento territoriale esistente e adattarsi alle attuali esigenze fino al livello di proprietà fondiaria.

---

C. Sprecher, M. Fritsch, M. Huhmann

---

### Problemstellung

**Knappe Ressource Boden: der häusliche Umgang mit dem Boden**  
In der Bundesverfassung wird der häusliche Umgang mit dem Boden gefordert (Art. 75 BV). Dies erweist sich jedoch zunehmend als schwierig, denn die Raumordnung muss verschiedensten Nutzungsansprüchen gerecht werden. Besonders Landwirtschaftsflächen im Umfeld von Ortschaften geraten durch die Siedlungsentwicklung zunehmend unter Druck. Wie im «Sachplan Fruchtfolgeflächen» des Bundesamtes für Raumentwicklung (ARE; 2006) vorgesehen, ist es jedoch von grosser Bedeutung, die wertvollen Landwirtschaftsflächen zu schützen. Dabei sind die Versorgungssicherheit und die Landschaftspflege nach wie vor wichtige, jedoch nicht mehr die einzigen Argumente. Heute geht es immer mehr auch darum, die fortgeschrittene Zersiedelung einzuschränken, damit die Wahlfreiheit für eine nachhaltige Raumentwicklung auch für die nachkommenden Generationen gewährleistet bleibt.

**Zu grosse Bauzonen am falschen Ort**  
Trotz des fortschreitenden Siedlungswachstums verfügt die Schweiz weiterhin über beträchtliche Reserven von unterschiedlichen, aber noch un bebauten Industrie- und Gewerbebezonen: 60 000 ha bei einem Gesamtbestand von 220 000 ha. Das ARE kommt im Raumentwicklungsbericht 2005 daher zum Schluss, dass die Bauzonen in der Schweiz zu gross, aber oftmals zerstückelt und ungünstig gelegen sind. In der Folge sind Gemeinden nicht immer in der Lage, gleichzeitig den Interessen von Investoren, Landwirtschaft oder auch den eigenen kommunalen Bedürfnissen zu entsprechen. Dazu kommt ein sich verschärfender Standortwettbewerb, bei dem potenzielle Investoren wachsende Anforderungen an neue Produktions- und Forschungsstandorte stellen, wenn es um deren Grösse, Erschliessung und möglichst



rasche Verfügbarkeit geht. Soll diesen Anforderungen und gleichzeitig dem Ziel einer haushälterischen Bodennutzung entsprochen werden, besteht ein zunehmender Bedarf nach einer räumlichen Anpassung und Konzentration von Gewerbe- und Industriezonen. Heute fehlen jedoch Instrumente und Verfahren, welche eine regionale Verlagerung und Konzentration von bestehenden Bauzonen ermöglichen.

## Planungsautonomie, Standortkonkurrenz und mangelnde regionale Zusammenarbeit

Die Nutzungsplanung fällt in den Zuständigkeitsbereich jeder einzelnen Gemeinde. Diese kann unter dem Grundsatz, dass allen Gemeinden vergleichbare Entwicklungsmöglichkeiten zustehen, jeweils ihre eigenen Bauzonen ausscheiden. In der raumplanerischen Praxis führt dies dazu, dass die Autonomie der Gemeinden meist höher gewichtet wird als das Verfolgen von regionalen Entwicklungsstrategien. Wie nicht zuletzt der Fall Galmiz gezeigt hat, können die Gemeinden den Bedarf nach grösseren, zusammenhängenden Industrie- und Gewerbeflächen an günstiger Lage jedoch nur unzureichend gerecht werden oder sie konkurrenzieren sich bei der Anwerbung von Unternehmen gegenseitig. Somit verunmöglicht das fehlende passende Angebot und die mangelnde Koordination und Kooperation im Bedarfsfall geeignete und rasche Lösungen. Trotz der bestehenden Reserven werden als Ausweg Neueinzonungen bevorzugt.

## Zielsetzung

Mit dem Instrument einer interkommunalen Landumlegung könnten in dieser Situation die Voraussetzungen geschaffen werden, um insbesondere die vorhandenen Gewerbe- und Industriezonen bestmöglich zu nutzen und attraktivere Angebote zu schaffen. Ziel müsste es sein, auf interkommunaler bzw. regionaler Ebene die bestehenden Reserven zu verschieben, zusammenzulegen und räumlich zu optimieren.

## Wie können Bauzonenreserven besser genutzt werden?

Um den Ansatz und die Idee von interkommunalen Landumlegungen zu prüfen, wurde Anfang 2007 die Ausarbeitung einer studentischen Arbeit an der ETH Zürich (Fachbereich Umweltwissenschaften) initiiert. Die Arbeit hatte zum Ziel, die planerischen, juristischen und organisatorischen Aspekte anhand konkreter Fallbeispiele aufzuarbeiten. Damit sollte sowohl die heutige Ausgangslage erfasst als auch die Möglichkeiten, Voraussetzungen und Schwierigkeiten aufgezeigt werden, die es für die spätere Ausarbeitung konkreter Lösungsansätze zu berücksichtigen gilt. Begleitet wurde die Arbeit von einer Arbeitsgruppe bestehend aus Vertretern der beiden Bundesämter für Landwirtschaft und Raumentwicklung sowie des Ingenieur- und Beratungsbüros *emac* in Zürich. Die Arbeit ging von drei Arbeitsthesen aus:

- Durch eine *regionale Planung und Zusammenarbeit* können attraktivere Gewerbe- und Industriezonen bereitgestellt werden, welche die heute bestehenden Reserven besser und effizienter nutzen.
- Um den Druck auf das Kulturland nicht

weiter zu verstärken und um die Zersiedelung nicht weiter voranzutreiben, sollen die bestehenden Gewerbe- und Industriezonen nicht vergrössert werden. Auf einer regionalen Ebene könnten die ungünstig verteilten Reserven *verschoben, zusammengelegt und räumlich optimiert* werden.

- Das Instrument der *Landumlegung* bietet sich in einem interkommunalen Ansatz für eine solche Gruppierung und Optimierung an.

Der Ansatz dehnt das bislang übliche und bewährte Landumlegungsverfahren über die Gemeindegrenzen hinweg aus. Dabei konzentrieren sich die Überlegungen vorerst nur auf Industrie- und Gewerbebezonen.

## Fallbeispiele Allgäuer Land und Agglomeration Delsberg

Ausgehend von zwei Fallbeispielen der gemeindeübergreifenden Gewerbeflächenentwicklung wurden die Kernelemente für das Gelingen von interkommunaler Kooperationen erarbeitet. Speziell wurde dabei das Augenmerk auf die Rolle der Landumlegung gerichtet.

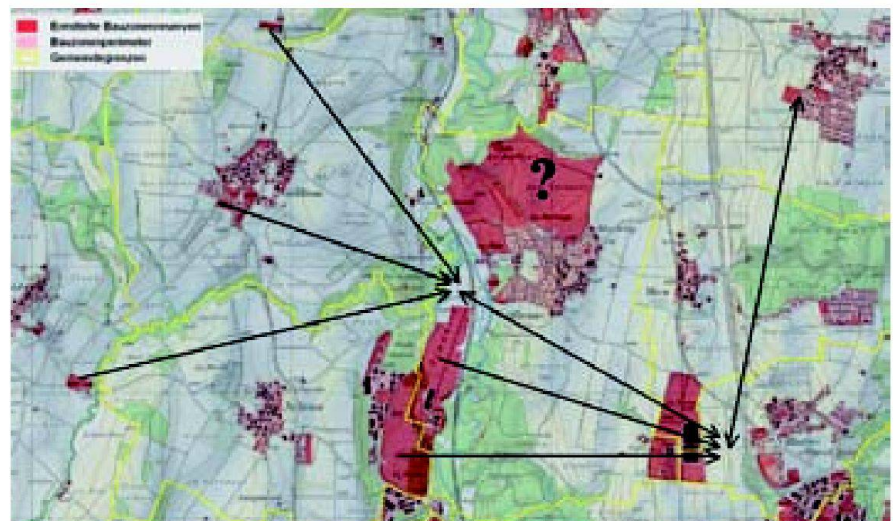


Abb. 1: Schematisches Beispiel für die interkommunale Konzentration von Bauzonenreserven. Quelle: Infoplan-ARE, Raumplanungs- und GIS-Fachstellen der Kantone, Geostat-BFS, swisstopo (Vector25). Aus: Jörg Amsler, BLW: Instrumente des Landmanagements als Lösungsansatz. Vortrag zur IRL-Tagung, ETH-Zürich, 14.9.2006.



## Regionale Zusammenarbeit im Allgäuer Land

Im Jahr 2003 starteten im bayrischen Ostallgäu zehn Gemeinden eine enge Kooperation mit dem Ziel, die durch den Bau der Autobahn A7 initiierten Veränderungen positiv für die ganze Region zu nutzen. Zu Beginn wurden zwei konkrete Projekte in Angriff genommen: die Errichtung einer Rasthofanlage an der Autobahn und die Schaffung eines gemeinsamen Gewerbe- und Industrieparks am Rand der Stadt Füssen. Zur Umsetzung dieser Projekte gründeten die Gemeinden 2005 einen Zweckverband.

Die Rolle der Landumlegung: Zur Ausscheidung des Autobahntrassees fanden zwar mehrere grossflächige Landumlegungen statt, welche aber keine Voraussetzung für die Schaffung des Industrie- und Gewerbeparks waren. Stattdessen konnte der Zweckverband ein grosses, nicht mehr genutztes Areal der Bundeswehr für eine interkommunale Nutzung erwerben. Die Schaffung des Gewerbeparks erfolgte demnach nicht im Sinne der Arbeitsthese durch eine räumliche Optimierung bestehender Zonenreserven, löste jedoch eine erfolgreiche regionale Zusammenarbeit aus, die dazu führte, dass die zehn Gemeinden auf zahlreichen Gebieten eng kooperieren. So werden z.B. Personal und Gemeindefrastrukturen als Pool eingesetzt und bewirtschaftet oder Standortentscheide, wie z.B. für ein Trendsportzentrum, gemeinsam evaluiert und gefällt.

## Interkommunales Gewerbegebiet in der Agglomeration Delsberg

Auch die Agglomeration Delsberg wollte sich frühzeitig auf die Eröffnung der Autobahn A16 (Transjurane) vorbereiten und deren Impulswirkung auf die regionale Wirtschaft nutzen. Im Sinne einer gezielten Wirtschaftsförderung schlossen sich – mit Unterstützung des Bundes – vier Gemeinden zur Schaffung einer interkommunalen Arbeitszone als gemischtwirtschaftliche Aktiengesellschaft zusammen. Die neue regionale Arbeitszone ZARD (Zone d'activités régionale de Delémont) wurde auf einem Gebiet von 15 ha

in der Gemeinde Courroux ausgeschieden. Sie soll als Technologiepark gestaltet werden und hochwertige Unternehmen mit qualifizierten Arbeitsplätzen anziehen. Die Rolle der Landumlegung: Parallel zur Planung dieser Zone fand zwar ab Ende der 90er Jahre eine landwirtschaftliche Güterzusammenlegung statt. Obwohl Teil des Perimeters der Güterzusammenlegung, wurde im Gebiet der ZARD mit einer Ausnahme die Grundeigentümerstruktur nicht verändert. So handelt es sich auch bei diesem Gebiet letztlich um eine Neueinzonung. Das Landumlegungsverfahren gab den Planern jedoch eine gewisse Flexibilität, verschiedene Vorgehensweisen zur Ausscheidung der ZARD zu prüfen.

## Folgerungen aus den Fallbeispielen

Aus den beiden Fallbeispielen werden folgende Kernelemente ersichtlich, die für das Entstehen einer interkommunalen Zusammenarbeit als eigentliche Voraussetzungen angesehen werden können:

### *Anlass und Impuls:*

Es braucht einen inneren und/oder äusseren Anlass, um eine Zusammenarbeit auszulösen. In beiden Fällen handelt es sich um Gemeinden in Randregionen, die mit wirtschaftlichen Problemen zu kämpfen haben und jeweils mit dem Bau eines Grossprojektes konfrontiert waren. Der Anlass führte zu einem Impuls für eine weiterreichende und dauerhafte Kooperationen, aus der verschiedene konkrete Projekte mit regionalem Charakter entstanden, die im Interesse aller sind.

### *Vertrauen:*

Für eine erfolgreiche Zusammenarbeit musste zuerst Vertrauen erarbeitet werden und ein gemeinsames Bewusstsein entstehen, dass die Gemeinden in der engen Kooperation stärker sind als alleine. Der Kooperationsprozess wurde anfänglich von einer kleinen Gruppe von Schlüsselpersonen getragen und schrittweise zu einem breiten Zusammengehörigkeitsgefühl erweitert. Die gemeinsamen Stärken konnten somit von allen Beteiligten erkannt und genutzt werden.

### *Rechtsform:*

Nachdem in beiden Beispielen anfänglich die Zusammenarbeit in einem kleinen Gremium erfolgte, wurde für die Umsetzung von Projekten jeweils eine rechtsverbindliche Form der Zusammenarbeit notwendig.

### *Unterstützung:*

Die Zusammenarbeit wurde von den übergeordneten Stellen (Bund, Kanton Jura, Land Bayern) aktiv gestützt und gefördert. Im Falle des Allgäuer Lands wurde der ganze Kooperationsprozess durch ein externes Coaching begleitet und moderiert, woraus zusätzliche Synergien entstanden und genutzt werden konnten.

### *Ausgleich:*

Neben der Unterstützung von aussen beteiligten sich die einzelnen Gemeinden an den Kosten für die Umsetzung der Projekte. Dazu einigten sich die Beteiligten auch für einfache Projekte bereits im Vorfeld auf einen Verteilungsschlüssel oder Ausgleichsmassnahmen. Dabei zeigte sich, dass ein Ausgleich in einer breiteren Zusammenarbeit auch über verschiedene Projekte und deren Standorteffekte erfolgen kann und nicht nur über einen reinen Finanzierungsschlüssel.

## Interkommunale Landumlegungen: ein neuer Ansatz

Die Idee einer interkommunalen Landumlegung ist es, bestehende, ungenutzte und auf verschiedene Gemeinden verteilte Reserven von Industrie- und Gewerbezone räumlich so zu verschieben, dass an einer strategisch günstigen und gut erschlossenen Lage eine ausreichend grosse und attraktive Arbeitszone von regionaler Bedeutung entsteht. Damit sollen gleichzeitig zwei Ziele verfolgt werden:

1. Insgesamt soll dadurch eine deutlich bessere Ausgangslage für den nationalen und internationalen Standortwettbewerb geschaffen werden, damit Unternehmen mit hochwertigen und wirtschaftlich attraktiven Arbeitsplätzen angesiedelt werden können.



### Die Rolle der Landumlegung

In beiden Fallbeispielen wird jeweils eine interkommunale Arbeitszone geschaffen, welche durch ihre Grösse und strategisch günstige Lage interessant für Unternehmen sein wird. In keinem der beschriebenen Fällen mussten jedoch dazu die bestehenden, u.U. unattraktiveren Baulandreserven raumwirksam verändert werden. Das Problem der bereits bestehenden, zu grossen, ungünstig gelegenen und nicht genutzten Gewerbe- und Industriezonen wurde folglich noch in keinem konkreten Fall angegangen. Die Landumlegung spielte jeweils nur am Rande eine Rolle. Sie wurde eingesetzt zur Landbeschaffung für die grossen Infrastrukturvorhaben sowie gleichzeitig zur Verbesserung der landwirtschaftlichen Infrastrukturen und Grundeigentumsverhältnisse.

Beide Fallbeispiele sind dennoch wichtig, um die grundlegenden Voraussetzungen für den Erfolg einer interkommunalen Zusammenarbeit aufzuzeigen. Gleichzeitig wird auch verdeutlicht, dass gegenwärtig die Potenziale und Vorteile der interkommunalen Zusammenarbeit nicht ausgeschöpft werden.

2. Unter Ausnützung bestehender Reserven soll dadurch eine wesentlich effizientere und nachhaltige Boden- und Raumnutzung ermöglicht werden.

Die Übertragung des bekannten Zusammenlegungsprinzips besteht darin, dass anstatt einzelner Parzellen ganze Zonen oder Teile davon mit samt den darin enthaltenen Parzellen zusammengelegt werden (Abb. 1).

Das Verfahren soll die räumlichen Voraussetzungen für eine solche Konzentration schaffen, ohne dass Neueinzonungen notwendig werden. Damit wird klar, dass ein solches Umlegungsverfahren auch Landwirtschaftszonen mit einbeziehen muss, da im Gegenzug zur Konzentration landwirtschaftliche Flächen ebenfalls dorthin verschoben werden, wo

früher die dezentral verteilten Industrie- und Gewerbebezonen lagen.

Grundsatz des Verfahrens muss deshalb sein, dass jeder Grundeigentümer nach der Umlegung seine Parzelle wieder in derselben Art von Zone (z.B. Gewerbe- und Industriezone oder Landwirtschaftszone) erhält, wie vor Beginn des Verfahrens. Dies bedingt, dass ein solches Verfahren Bewertungs- und finanzielle Ausgleichsverfahren mit beinhalten muss.

Der Ansatz einer interkommunalen Konzentration von Industrie- und Gewerbebezonen kann jedoch nur eine, wenn auch ausschlaggebende Komponente sein. Die Untersuchungen zeigen, dass eine weitgehende und weit reichende Zusammenarbeit der beteiligten Gemeinden vorauszusetzen ist. Dadurch sollen nicht nur monetäre Bewertungs- und Ausgleichsmechanismen angewendet werden, sondern über die Synergieeffekte und Standortvorteile verschiedener Projekte ein regionaler Interessenausgleich ermöglicht werden, bei dem auch kleine Gemeinden profitieren können.

So ermöglicht das Verfahren neben einer besseren Bündelung von Nutzungen, die Entwicklungsprofile der beteiligten Gemeinden anzupassen und zu klären. Mit der interkommunalen Umlegung von Industrie- und Gewerbebezonen stellt sich z.B. gleichzeitig die Frage, welche Gemeinden sich eher als attraktive Wohngebiete eignen oder welche Infrastrukturen in welchen Gemeinden angeboten werden sollen, wie diese vernetzt werden und vor allem wie sich die Kommunen im Sinne einer regionalen Aufgabenverteilung gegenseitig ergänzen können, ohne dabei auf ihre Autonomie zu verzichten.

Die Basis für eine erfolgreiche interkommunale Landumlegung sind demnach klare, gemeinsame Vorstellungen über die räumliche Entwicklung der Region.

### Schwierigkeiten und Voraussetzungen

Für die Umsetzung einer interkommunalen Landumlegung sind allerdings einige offene Fragen zu klären bzw. notwendige Voraussetzungen zu schaffen:

#### *Aus Sicht der Grundeigentümer:*

Neben dem frühzeitigen Einbezug aller Grundeigentümer in die Planung zur generellen Gewährleistung der Planungssicherheit, braucht es auch von Seiten der Grundeigentümer selbst eine gemeinsame Vision und den Willen zur Verbesserung der Situation. Solange Grundeigentümer auf eine wesentliche Änderung ihres individuellen Grundstückwertes spekulieren können, kann der Ansatz einer interkommunalen Landumlegung nur schwer umgesetzt werden.

Einer der entscheidenden Verfahrensgrundsätze muss sein, dass es zu keiner Vergrösserung der bestehenden Bauzonen kommt, dass also alle Eigentümer nach der Neuzuteilung immer noch Parzellen in derselben Nutzungszone wie vor dem Verfahren erhalten. Damit können die Grundeigentümer nicht spekulativ Neueinzonungen erwarten. Dies bedeutet, dass die Festlegung eines festen Perimeters notwendig ist, in dem die Gesamtfläche der Gewerbe- und Industriezonen gleich bleibt oder im Rahmen der Umlegungen nur Einzonungen im Gegenzug zu Auszonungen stattfinden.

Von rechtlicher Seite stellt sich die Frage, ob die Grundeigentümer von einer erwarteten Einzonung ausgehen können und die Umlegung einer Art Enteignung gleichkommt, was entschädigungspflichtig wäre. Diese Frage muss die Rechtsprechung beantworten. Es besteht dabei ein Unterschied zwischen bereits erschlossenen und nicht erschlossenen Zonen. Nicht erschlossene Bauzonen können gemäss bundesgerichtlicher Praxis entschädigungslos in Landwirtschaftszone umgezont werden, d.h. ein abzugelender Mehrwert besteht nur für erschlossenes Bauland. Grundsätzlich gilt, dass jeder Grundeigentümer den Wert in Form von Land, welcher er ins Verfahren einbringt, danach auch wieder erhält.

Es geht also nicht nur um Flächen, sondern auch um Werte, was die bereits erwähnten Bewertungs- und Ausgleichsmechanismen notwendig macht, wie sie im übrigen auch in den landwirtschaftlichen Güterzusammenlegungen üblich sind.



## *Aus Sicht der Gemeinden:*

Damit die interkommunale Landumlegung tatsächlich zu einer besseren Nutzung der bestehenden Reserven und zu einem haushälterischen Umgang mit dem Boden führt, müssen die Gemeinden eine Verpflichtung eingehen, ihre kommunalen Überlegungen gleichzeitig in den Kontext der interkommunalen Kooperation zu stellen. Rechtlich verbindliche Zusammenarbeitsformen sind deshalb entscheidend, in dem sie die kommunalen und interkommunalen Verantwortlichkeiten gegeneinander abgrenzen und auch räumlich festlegen.

Damit alle Gemeinden von dieser Zusammenarbeit profitieren, ist auch ein interkommunaler Finanzausgleich nötig, der jedoch, wie insbesondere das Fallbeispiel Allgäuerland zeigt, auch über verschiedene Zusatzprojekte geregelt sein kann, in dem einmal eine Gemeinde stärker von einem Projekt profitiert als die Andere und umgekehrt.

Auf der Basis der langfristig gesicherten Zusammenarbeit und des nachhaltigen

Bestandesschutzes in der Raumnutzung müssen die Gemeinden besorgt sein, dass für alle Beteiligten gleichermaßen die Planungssicherheit gewährleistet wird. So sind die durch die Landumlegung frei gewordenen Flächen primär langfristig für die Landwirtschaft zu sichern und neue kommunale Gewerbe- und Industrieflächen nur in Ausnahmefällen zu bewilligen (z.B. zur Erweiterung eines lokalen Betriebes). Sonstige Investoren sind konsequent auf die regionale Arbeitszone zu verweisen.

## *Aus Sicht der Öffentlichkeit:*

Die räumliche Entwicklung einer Region und somit auch das Projekt einer interkommunalen Landumlegung tangiert verschiedenste Interessen und Nutzungsansprüche. Eine isolierte Betrachtung der Gewerbe- und Industrieflächen ist allein durch den Abtausch von Zonen nicht möglich. Eine Gesamtbetrachtung über die verschiedenen Nutzungen (Industrie, Gewerbe, Landwirtschaft, Natur- und Landschaftsschutz, Naherholung, Tourismus etc.) ist notwendig, damit für alle eine zufrieden stellende Neuordnung der Fläche gefunden werden kann. Dafür braucht es u.U. weitere Bewertungen, z.B. in Form von Nutzwertanalysen, mit denen der geschaffene Mehrwert im regionalen Kontext aufgezeigt und ausgeglichen werden kann.

## Schlussfolgerungen

### **Von der Kirchturmpolitik zur Politik des starken Raumes**

Die Betrachtung der Fallbeispiele verdeutlicht den Vorteil interkommunaler Kooperationen, zeigt aber auch, dass jeweils individuelle Hindernisse auszuräumen sind. Unabhängig von der Stärke des äusseren Drucks ist folglich der Kooperationswille der beteiligten Gemeinden von entscheidender Bedeutung. Dies bedeutet, dass die Schaffung und Anwendung eines geeigneten Instrumentariums mit einem Umdenken der Entscheidungsträger einhergehen muss. Der Weg führt von der Kirchturmpolitik zu einer Politik des

starken Raumes bzw. einem Miteinander in der Region.

### **Dem hohen Siedlungsdruck mit praktikablen Lösungsansätzen begegnen**

Mit der interkommunalen Landumlegung wird ein Ansatz vorgestellt, der die räumliche Situation innerhalb der bestehenden Baulandreserven optimiert, ohne dass die Siedlungsfläche auf Kosten des Umlandes zunimmt. Indem mit diesem Instrument vorhandene Grenzen interkommunal verschoben und die Eigentumsverhältnisse kurzzeitig aufgelöst werden, bietet es einen Schlüssel für den haushälterischen Umgang mit der Ressource Boden.

### **Auch neue Wohnzonen entstehen auf der «grünen Wiese»**

Eine interkommunale Landumlegung zur Schaffung einer regionalen Arbeitszone könnte ohne weiteres als Anstoss genutzt werden, dass Gemeinden einer Region auf breiter Basis gemeinsame Vorstellungen über ihre zukünftige Entwicklung erarbeiten. Mit der Übertragung des Lösungsansatzes auf andere Bereiche und der regionalen Koordination aller Bautätigkeiten (z.B. in den Wohnzonen) könnte der fortwährende Siedlungsdruck durch die sinnvolle Ausnutzung der Reserven aufgefangen und die kostenintensive Zersiedelung gebremst werden.

Corinne Sprecher  
Stud. ETHZ  
Fachbereich Umweltwissenschaften  
ETH Zürich  
CH-8093 Zürich  
spsorinn@student.ethz.ch

Dr. Martin Fritsch  
Dr. Mirko Huhmann  
Ingenieurbüro m.fritsch • environmental  
management & communication (emac)  
Wildbachstrasse 46  
CH-8008 Zürich  
m.fritsch@emac.ch  
m.huhmann@emac.ch

### **Aktuelle Entwicklung**

Dass die für die interkommunale Landumlegung entscheidende Voraussetzung für die gleichbleibende Gesamtfläche von Gewerbe- und Industriezonen auch auf politischer Ebene bereits diskutiert wird, zeigt die am 10. Juli 2007 lancierte «Landschaftsinitiative». Der Initiativtext verlangt eine Neuformulierung von Art. 75 (Raumplanung) der Bundesverfassung und beinhaltet drei Kernpunkte: Zum einen sollen in Zukunft Bund und Kantone gemeinsam für die haushälterische Nutzung des Bodens zuständig sein. Zum anderen soll die Trennung zwischen Bau- und Nichtbaugebiet in der Verfassung verankert werden. Als dritter Punkt wird gefordert, dass bei Annahme der Initiative im Sinne einer Übergangsbestimmung die Gesamtfläche der Bauzone während 20 Jahren nicht vergrössert werden darf.