

Der Baulandbegriff nach dem ländlichen Bodenrecht

Autor(en): **Ursprung, Jörg**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Plan : Zeitschrift für Planen, Energie, Kommunalwesen und
Umwelttechnik = revue suisse d'urbanisme**

Band (Jahr): **12 (1955)**

Heft 6-7

PDF erstellt am: **21.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-783185>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Dr. Jörg Ursprung, Direktionssekretär, Suhr

Der Baulandbegriff nach dem ländlichen Bodenrecht

Einleitung¹

Art. 218 OR in der Fassung gemäss Art. 50 des Bundesgesetzes über die Erhaltung des bäuerlichen Grundbesitzes vom 12. Juni 1951 (EGG) hat folgenden Wortlaut:

Landwirtschaftliche Grundstücke dürfen während einer Frist von zehn Jahren, vom Eigentumserwerb an gerechnet, weder als Ganzes, noch in Stücken veräussert werden.

Diese Bestimmung ist nicht anwendbar auf Bauland, auf Grundstücke, die sich in vormundschaftlicher Verwaltung befinden, und auf Grundstücke, die im Betreibungs- und Konkursverfahren verwertet werden.

§ 10 der aargauischen Vollziehungsverordnung zum EGG vom 6. Dezember 1952 bezeichnet als Bauland im Sinne der oben zitierten Gesetzesbestimmung

a) Grundstücke, die gemäss Bescheinigung des Gemeinderates in Gebieten gelegen sind, für die genehmigte Ueberbauungspläne bestehen;

b) In Gebieten, für die keine genehmigten Ueberbauungspläne bestehen, Grundstücke, die gemäss schriftlicher Erklärung des Gemeinderates Bauland darstellen. Der Gemeinderat hat sich hiebei an die vom Regierungsrat erlassenen Richtlinien zu halten.»

Art. 218 OR verfolgt verschiedene Ziele. Er will vor allem die kurzfristige Spekulation mit landwirtschaftlichem Boden verhindern und eine gewisse «Grundstücksruhe» herbeiführen. In diesem Lichte gesehen stellt er — neben der Belastungsgrenze gemäss dem Entschuldungsgesetz — die einzige Waffe gegen die zum Aufsehen mahnende Preissteigerung auf dem Bodenmarkt dar.

Die Nachfrage nach Boden ist in der Schweiz gross. Das Angebot wird immer geringer. Diese Tatsache und die oft sprunghafte bauliche Entwicklung unserer Ortschaften laden zu einer Spekulation mit landwirtschaftlichem Boden geradezu ein. Die Spekulation ist eine der Hauptursachen der beängstigenden Bodenpreisentwicklung. Wenn man diese Entwicklung verfolgt, kann man feststellen, dass nicht nur die Preise des baureifen oder teilweise baureifen Landes ansteigen, sondern dass sich diese Aufwärtsentwicklung von den kritischen Gebieten gleichsam strahlenförmig auf das rein landwirtschaftliche Gebiet hinaus ausdehnt. Die Preise des rein landwirtschaftlichen Bodens werden mitgerissen. Es würde über den Zweck des vorliegenden Aufsatzes hinausgehen, die nachteiligen Folgen dieser Erscheinung für die Landwirtschaft im speziellen und unsere Volkswirtschaft im allgemeinen zu schildern. Wir müssen uns mit der wohl unbestrittenen Feststellung begnügen, dass die geschilderte

Entwicklung schädlich ist und deshalb mit allen zu Gebote stehenden Mitteln bekämpft werden muss.

Es wird immer wieder versucht, die Sperrfristbestimmung dadurch zu umgehen, dass im Handel stehendes Land als Bauland im Sinne von Art. 218, Abs. 2 erklärt wird. Die mit dem Vollzug des Bodenrechts betrauten Instanzen — Regierungsrat und Landwirtschaftsdirektion — sahen sich deshalb veranlasst, an die Qualifikation Bauland strenge Voraussetzungen zu knüpfen. Andererseits haben sie bis jetzt davon abgesehen, die in § 10 lit. b VVO vom 6. Dezember 1952 erwähnten Richtlinien zu erlassen. Die Schwierigkeit der Materie und die weit-schichtigen Konsequenzen solcher Richtlinien liessen es für geboten erscheinen, vorerst Erfahrungen zu sammeln. Das Fehlen dieser Richtlinien hat allerdings den Nachteil, dass die Gemeinderäte bei der Ausstellung von Baulanderklärungen ganz verschieden vorgehen, sich von ganz verschiedenen Prinzipien leiten liessen. Der Regierungsrat hat deshalb wiederholt festgestellt —, und er wurde vom Bundesgericht darin geschützt —, dass Baulanderklärungen der Gemeinderäte der Ueberprüfung durch die kantonalen Behörden unterworfen seien.

Nachstehend einige Beispiele aus der von Regierungsrat und Landwirtschaftsdirektion befolgten Praxis:

1. Die Herren X. und Y. hatten im Dezember 1953 elf Grundstücke im Halte von total rund 470 a und einer Gesamtschätzung von rund Fr. 18 750.— in der Gemeinde Sp. zum Preise von Fr. 95 000.— erworben. Das an die Landwirtschaftsdirektion gerichtete Gesuch war damit begründet worden, der eine der Käufer werde die Parzellen landwirtschaftlich selbst bewirtschaften. Mit Vertrag vom 10. April 1954 verkauften die Herren X. und Y. drei von den elf Grundstücken im Halte von total rund 103 a und einer Gesamtschätzung von Fr. 5050.— für Franken 124 260.— weiter (diese drei Grundstücke sind im Plan schwarz angelegt).

Im Gesuch an die kantonalen Behörden wurde u. a. ausgeführt, die drei Grundstücke stellten Bauland dar, weshalb die Sperrfrist auf sie gar nicht anwendbar sei. Sie seien mit Wegen erschlossen. Licht und Wasser könnten mit Leichtigkeit zugeführt werden. Eine Kanalisation sei wohl noch nicht vorhanden, doch solle der Käufer verpflichtet werden, mit der Ueberbauung zuzuwarten, bis die Kanalisationsfrage gelöst sei. Die Landwirtschaftsdirektion stellte sich, im Gegensatz zum Gemeinderat, auf den Standpunkt, dass die drei Grundstücke kein Bauland repräsentierten. Der Regierungsrat wies eine hiegegen eingereichte Beschwerde ab (RRB Nr. 1543 vom 6. August 1954). In bezug auf den Erschlossenheitsgrad der Parzellen hatte sich die Baudirektion wie folgt geäussert:

Die fraglichen drei Parzellen befinden sich im Gebiet zwischen der Hauptstrasse Nr. 3 und der Bahnlinie und stossen unmittelbar an die Hauptstrasse. Diese Grundstücke

¹ Vgl. auch das neue Bodenrecht von E. Stalder, «Planen und Bauen», 1955/1, S. 13 ff.

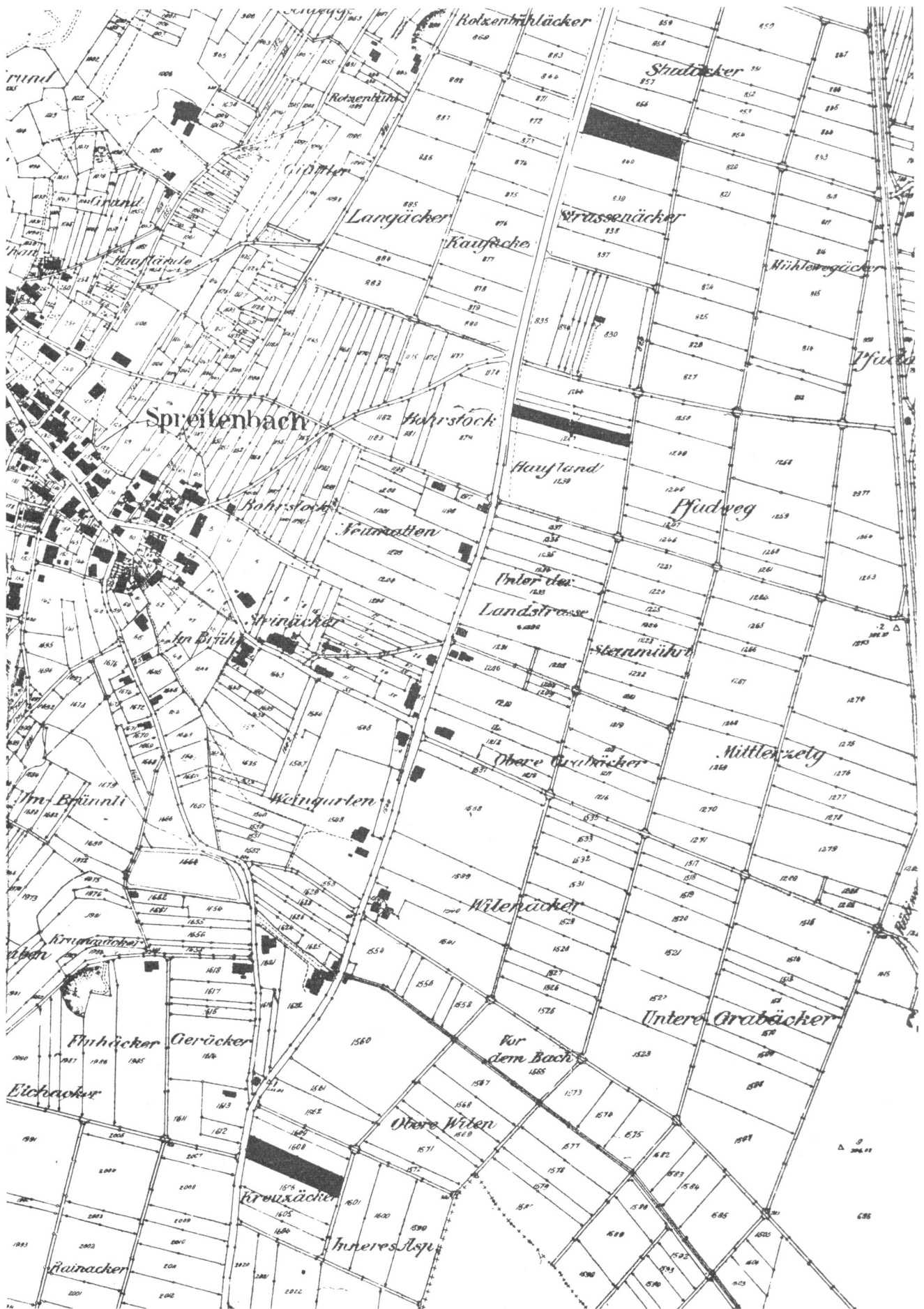


Abb. 1. Ausschnitt aus dem Ubersichtsplan der Gemeinde Sp. Die kantonalen Instanzen haben den Baulandcharakter der drei schwarz angelegten Grundstücke, die mit ihrer Schmalseite an die Landstrasse stossen, verneint. Sie sind in dieser Auffassung vom Bundesgericht geschützt worden.

sind durch die vorhandenen Wege erschlossen für die landwirtschaftliche Nutzung, nicht aber für die Ueberbauung. Eine Ueberbauung bedingt die Erstellung neuer, zusätzlicher Erschliessungswege. Neue Einmündungen auf die Hauptstrasse sind nicht gestattet. Ein Ueberbauungsplan liegt noch nicht vor. Hingegen sind für die Hauptstrasse und die wichtigsten Querverbindungen die Baulinien vorsorglicher Weise festgelegt, jedoch noch nicht genehmigt.

Bauobjekte auf diesen Grundstücken könnten noch längere Zeit nicht an eine Kanalisation angeschlossen werden und dürfen mit Rücksicht auf das nutzbare Grundwasservorkommen das Abwasser nicht versickern.

Nur durch eine Ortsplanung in Sp. kann abgeklärt werden, ob es sich um Baugebiet handelt.

Der Regierungsrat zog aus dem zitierten Bericht folgende Schlussfolgerung:

...Bei dieser Sachlage kann entgegen der Auffassung des Gemeinderates und des Beschwerdeführers nicht von Bauland im Sinne von Art. 218, Abs. 2 OR, gesprochen werden. Bauland im Sinne der genannten Ausnahmebestimmung stellen nur erschlossene Bauplätze dar. Land, das erst auf weite Sicht für eine Ueberbauung in Frage kommt, ist nicht Bauland im Sinne der Sperrfristbestimmung. Dadurch, dass die Verkäufer versprechen, eine Ueberbauung erst in Angriff zu nehmen, wenn die Kanalisation erstellt ist, erhalten die Grundstücke nicht Baulandcharakter. Sie geben damit im Gegenteil zu, dass die Parzellen heute nicht überbaubar sind und deshalb auch kein Bauland darstellen...

Gegen diesen Entscheid des Regierungsrates wurde beim Bundesgericht eine staatsrechtliche Beschwerde wegen Willkür eingereicht. Zur Begründung wurde im wesentlichen angeführt: Der Regierungsrat lege den für die ganze Schweiz einheitlich geltenden Begriff «Bauland» in Art. 218 OR willkürlich aus. Wäre darunter, wie der Regierungsrat annehme, «baureifes Land» zu verstehen, so wäre dies im Gesetz selber gesagt worden. Nach der in der Botschaft zum Entschuldungsgesetz (BBl 1936, II 232) enthaltenen Umschreibung seien unter landwirtschaftlichen Grundstücken solche zu verstehen, die nach Lage, Beschaffenheit und Nutzungsart einem landwirtschaftlichen Gewerbe dienstbar seien und durch die Ausnützung ihrer natürlichen Kräfte ihren eigenen Wert erhalten. Eine Gegenüberstellung der Steuerschätzung von Franken 18 755.— zu dem von den Beschwerdeführern bezahlten Kaufpreis von Fr. 95 000.— zeige deutlich, dass unter den erworbenen Grundstücken Parzellen gewesen seien, deren Bewertung nicht nach dem Bodenertrag erfolgt sei. Ob Bauland vorliege, hänge nach Kom. Escher N. 24 zu Art. 617 ZGB von der gesamten Sachlage ab; massgebend sei etwa die Nähe eines Orts mit städtischen Verhältnissen, das Vorhandensein von Strassen, Kanalisationen, Wasser- und elektrischen Leitungen sowie die in den massgebenden Kreisen herrschende Auffassung über die Zukunftsaussichten der betreffenden Gegend. Nun bestehe im Limmattal zwischen Zürich und Baden ständig Nachfrage nach Bauland, und der Gemeinderat, dessen Auffassung nach § 10 lit. b VVO zum EGG massgebend sei, habe einstimmig beschlossen, die drei in Frage stehenden Grundstücke als Bauland zu bezeichnen. In BGE 72 I 222 habe das Bundesgericht in einer Steuersache unter Hinweis auf 50 II 330 erklärt, die Erschliessung sei kein Erfordernis für die Charakterisierung eines

Gebietes als Bauland. Die Annahme des Regierungsrates, Bauland im Sinne von Art. 218, Abs. 2 OR seien nur erschlossene Bauplätze, sei somit willkürlich. Dass es sich hier um Bauland handle, ergebe sich auch daraus, dass für Land in nächster Nähe Kaufpreise zwischen Fr. 9.— und Fr. 12.— pro m² bezahlt worden seien.

Das Bundesgericht hat die staatsrechtliche Beschwerde mit Urteil vom 2. März 1955, soweit darauf eingetreten werden konnte, abgewiesen. Der Begründung kann folgendes entnommen werden:

Die in Art. 218 Abs. 1 OR aufgestellte Sperrfrist für den Weiterverkauf von landwirtschaftlichen Grundstücken ist nach Abs. 2 u. a. nicht anwendbar auf «Bauland». Während der Begriff des «landwirtschaftlichen Grundstücks» in Art. 1 Abs. 2 der VO vom 16. November 1945 über die Verhütung der Ueberschuldung landwirtschaftlicher Liegenschaften näher umschrieben ist, findet sich eine Bestimmung des Begriffs «Bauland» weder im EGG noch in einem andern eidgenössischen Erlass über das ländliche Bodenrecht. Ebenso wenig wurde der Begriff in der Botschaft zum EGG (BBl 1948 I 22 ff.) oder in der parlamentarischen Beratung definiert. Es ist daher Aufgabe der mit der Anwendung des EGG betrauten Behörden, den Begriff «Bauland» zu bestimmen und auf Grund der konkreten Verhältnisse des einzelnen Falles zu entscheiden, ob ein Grundstück als solches zu gelten hat. Gegen die letztinstanzlichen Entscheide der kantonalen Behörden über diese Frage ist kein eidgenössisches Rechtsmittel wegen unrichtiger Gesetzesauslegung, sondern nur die lediglich zu beschränkter Prüfung führende staatsrechtliche Beschwerde wegen Verletzung des Art. 4 BV gegeben, weshalb sich die von den Beschwerdeführern geforderte verbindliche, einheitliche Bestimmung des Begriffs «Bauland» für die ganze Schweiz nicht verwirklichen lässt. Es ist übrigens widerspruchsvoll, wenn die Beschwerdeführer einerseits die Notwendigkeit einer einheitlichen Praxis für das ganze Gebiet der Schweiz betonen, andererseits aber geltend machen, massgebend und verbindlich sei die Auffassung der lokalen Gemeindebehörden.

Der Regierungsrat... anerkennt als «Bauland» im Sinne des Art. 218 OR nur «erschlossene Bauplätze», nicht auch Land, das erst auf weite Sicht für die Ueberbauung in Frage kommt. Ob die Erschliessung das richtige Kriterium sei, mag diskutabel sein, da zwar bei Vorhandensein von Strassenanlagen, Kanalisationen, Wasser- und Elektrizitätsanschlüssen ein Grundstück zweifellos Bauland ist, das Fehlen solcher Erschliessung aber nicht unbedingt als schlüssig für das Gegenteil erscheint. Die Auffassung des Regierungsrates hält aber jedenfalls dem Vorwurfe der Willkür stand, denn sie wird durch den Wortlaut des Gesetzes nicht ausgeschlossen, trägt dem Gesetzeszweck, den bäuerlichen Grundbesitz zu schützen und zu erhalten (Art. 1 EGG) und die Spekulation mit solchem zu bekämpfen, am wirksamsten Rechnung und wird auch in der Literatur (Kaufmann, Das neue ländliche Bodenrecht S. 105 und 218) vertreten. Die Berufung der Beschwerdeführer auf BGE 50 II 330 und 72 I 220 ist nicht geeignet, die Auffassung des Regierungsrates zu widerlegen, geschweige sie als unhaltbar erscheinen zu lassen. Einmal beziehen sich diese Entscheide auf Grundstücke in einem Industrie- oder Baugebiet bzw. in städtischem Gebiet, während im vorliegenden Fall die Beschwerdeführer selber erklären, dass es sich bei Sp. um keine Gemeinde mit städtischen Verhältnissen handelt... Sodann stand dem Bundesgericht in jenen Fällen freie Kognition zu, während hier der kantonale Entscheid nur unter dem beschränkten Gesichtswinkel des Art. 4 BV überprüft werden kann.

Die drei fraglichen Parzellen sind... nur teilweise erschlossen, da noch keine Kanalisation vorhanden ist und die Wege lediglich für die landwirtschaftliche Nutzung dienen,

nicht aber für die Ueberbauung, so dass sich diese ... noch jahrelang hinausziehen kann. Andererseits haben die Beschwerdeführer die Grundstücke im Dezember 1953 zur Ergänzung des Pachtlandes des Beschwerdeführers R. gekauft, und dieser hat sie seither landwirtschaftlich genutzt und wird dies auch nach der Weiterveräusserung an K. als dessen Pächter tun. Unter diesen Umständen durfte aber der Regierungsrat ohne Willkür annehmen, es handle sich um noch nicht baureife Grundstücke.

Hieran vermag auch der Umstand nichts zu ändern, dass die Beschwerdeführer für das Land einen den Bodenwert übersteigenden Preis bezahlt haben. Ob ein verkaufte Grundstück Bauland ist, bestimmt sich, wie der Regierungsrat in der Beschwerdeantwort zutreffend bemerkt, nicht nach dem vereinbarten Preis...

Um den Baulandcharakter darzutun, weisen die Beschwerdeführer auf einige Verkäufe von Grundstücken in nächster Nähe hin, wo Preise zwischen Fr. 9.— und 12.— pro Quadratmeter bezahlt worden seien. Abgesehen davon, dass es sich dabei um neue Vorbringen handelt, die im kantonalen Verfahren nicht geltend gemacht worden und daher unzulässig sind (BGE 73 I 112, 181; 77 I 9), behaupten die Beschwerdeführer selber nicht, dass die betreffenden Handänderungen unter die Sperrfrist gefallen und deshalb von den Behörden geprüft worden seien; der Regierungsrat bestreitet dies denn auch ausdrücklich.

Die Beschwerdeführer machen schliesslich noch geltend, dafür, ob Bauland vorliege, komme es nicht auf die Auffassung der Landwirtschaftsdirektion oder des Regierungsrates an, sondern sei nach § 10 lit b VV die Auffassung des Gemeinderates massgebend. Dieser habe aber das fragliche Gebiet als Bauland bezeichnet.

§ 10 lit. b VV, wonach in Gebieten, für die keine genehmigten Ueberbauungspläne bestehen, als Bauland die vom Gemeinderat als solches erklärten Grundstücke gelten, kommt hier unbestrittenermassen zur Anwendung. Diese Regelung berücksichtigt, dass der Gemeinderat den tatsächlichen Verhältnissen am nächsten steht und sie daher am besten zu beurteilen vermag. Dass sie aber nicht den Sinn hat, die für die Anwendung des Gesetzes zuständigen kantonalen Behörden unter allen Umständen an die Auffassung des Gemeinderates zu binden, ergibt sich schon aus § 10 lit. b Satz 2, wonach der Regierungsrat befugt ist, Richtlinien aufzustellen, an die sich die Gemeinderäte zu halten haben. Diese Bestimmung bezweckt offensichtlich, einerseits ein unvernünftiges, dem Sinn und Zweck des Gesetzes nicht entsprechendes Vorgehen der Gemeinden zu verhindern, und andererseits eine möglichst einheitliche Praxis für das ganze Kantonsgebiet zu erreichen. Ausserdem wäre es wenig sinnvoll, den Entscheid über den Baulandcharakter der Landwirtschaftsdirektion zu übertragen und den Regierungsrat als Beschwerdeinstanz einzusetzen, wenn diese Behörden an die Auffassung des Gemeinderates schlechthin gebunden wären...

2. Häufig wird in Gesuchen um Genehmigung einer Handänderung geltend gemacht, das Kaufobjekt stelle im jetzigen Moment zwar noch kein Bauland dar, es werde aber in absehbarer Zeit, mit dem Fortschreiten der baulichen Entwicklung der Gemeinde, in die Bauzone kommen. Hierzu hat der Regierungsrat mit Entscheid Nr. 380 vom 18. Februar 1955 in Sachen D. festgestellt, dass massgebend für die Bezeichnung eines Grundstückes als «Bauland» grundsätzlich der Erschlossenheitsgrad im Zeitpunkt der Handänderung und nicht ein Zustand, wie er vielleicht einmal geschaffen werde, sei. Würde man auf diese strenge Auslegung verzichten, wäre ein wirkungsvoller Vollzug der Sperrfrist-

bestimmung in Frage gestellt. Einer Umgehung würde Tür und Tor geöffnet.

3. Nach dem oben zitierten § 10 lit. a der VVO vom 6. Dezember 1952 stellen Grundstücke, die gemäss Bescheinigung des Gemeinderates in Gebieten gelegen sind, für die genehmigte Ueberbauungspläne bestehen, Bauland dar. Hin und wieder wird nun von Kontrahenten die Behauptung aufgestellt, dass auch Land, welches ausserhalb des Ueberbauungsplanperimeters liegt, als Bauland zu qualifizieren sei, weil es sich für eine Ueberbauung eigne. Gleiche Versuche werden bei Gemeinden mit Zonenplänen gemacht. Es kann nun aber nicht «Bauland» im Sinne einer Ortsplanung und — anders geartetes — «Bauland» im Sinne der bodenrechtlichen Vorschriften geben. Was kraft gemeindlichen Baupolizeirecht nicht überbaut werden soll, kann nicht Bauland im Sinne von Art. 218 Abs. 2 OR darstellen. Der Regierungsrat hat deshalb in seinem Entscheid Nr. 483 vom 4. März 1955 in Sachen Sch. u. a. folgendes ausgeführt:

...Die Parzelle liegt ausserhalb des durch einen Zonenplan abgegrenzten Baugebietes der Gemeinde. Mithin stellt sie kein Bauland im Sinne von Art. 218 Abs. 2 OR, § 10 VVO zum EGG dar. Die Landwirtschaftsdirektion hat deshalb mit Recht die Baulandqualität verneint.

Zur Frage, ob die Handänderung im Sinne von Art. 218^{bis} OR aus wichtigen Gründen bewilligt werden soll, hat der Regierungsrat im gleichen Entscheid festgestellt:

...Nachdem der Käufer die Parzelle nicht überbauen kann, weil sie ausserhalb des Baugebietes liegt, hat er auch keinen Grund mehr, das Grundstück zum angegebenen Zweck zu erwerben.

4. In letzter Zeit werden hin und wieder Kaufverträge über Grundstücke abgeschlossen mit dem Ziel, die Kaufobjekte mit einem Wochenendhaus zu überbauen. Die Grundstücke sind nur in Ausnahmefällen voll erschlossen. Sie unterliegen deshalb der Sperrfrist. Der Umstand, dass der Bau eines Weekendhauses beabsichtigt ist, ist irrelevant. Er stellt aber nach konstanter Praxis von Landwirtschaftsdirektion und Regierungsrat keinen wichtigen Grund für die Abkürzung der Sperrfrist (Art. 218^{bis} OR) dar. Die Landwirtschaftsdirektion hat in ihrer Verfügung vom 23. Dezember 1953 in Sachen E. u. a. folgendes ausgeführt:

...Schliesslich ist darauf hinzuweisen, dass die Erstellung von Weekendhäusern an öffentlichen Gewässern, weitab von Ortschaften, in der Regel nicht zur Verschönerung des Landschaftsbildes beiträgt und den Bestrebungen sowohl des Natur- und Heimatschutzes als auch der Planung zuwiderläuft. Die angebehrte Handänderung liegt somit auch nicht im öffentlichen Interesse.

Schlussfolgerungen

Es darf nun natürlich keine Rede davon sein, dass man mit einer übermässig strengen, um nicht zu sagen sturen Anwendung der Sperrfristbestimmung eine gesunde industrielle Entwicklung einer Gegend verhindern will. Gerade in jüngster Zeit haben grosse industrielle Unternehmen im Aargau bedeutende Landkomplexe erworben, in der Ab-

sicht, ganze Fabrikationszweige oder Teile davon im Laufe der Zeit hierher zu verlegen. Diese Landkomplexe stellen in den wenigsten Fällen erschlossenes Bauland dar. Es wäre nun aber volkswirtschaftlich falsch, die Ansiedlung dieser Industrie zu verhindern. (Eine solche Verhinderung durch einen rigorosen Vollzug der Sperrfristbestimmung wäre in der Tat möglich; denn die künftigen Industriekomplexe weisen immer eine grössere Anzahl von Parzellen auf, die, weil noch nicht zehn Jahre im Eigentum des Veräusserers, der Sperrfrist unterliegen.) Man hat in diesen Fällen durch eine enge Zusammenarbeit zwischen den Gemeindebehörden, der Bau- und der Landwirtschaftsdirektion eine befriedigende Lösung gefunden, indem über das fragliche Gebiet ein Ueberbauungsplan aufgelegt und in dem hiefür vorgeschriebenen Verfahren (§§ 103 ff. EG zum ZGB) in Rechtskraft gesetzt wurde. In einem Fall gelang es sogar, auf diesem Wege einer Gemeinde-Bauordnung samt den Anfängen einer Zoneneinteilung zum Durchbruch zu verhelfen. Diese

Max Jeltsch, Kantonsbaumeister, Solothurn

Soll die Streubauweise weiterhin aus öffentlichen Mitteln unterstützt werden?

Die sparsame Verwendung unseres produktiven und nicht vermehrbaren Bodens zu Bauzwecken, ist eine der wichtigsten Forderungen der Landes- und Regionalplanung. Von nicht geringerem Interesse ist die sparsame Verwendung öffentlicher Mittel für den Strassenbau und für die Erstellung von Werkleitungen (Gas, Wasser, Elektrizität, Kanalisation).

Die Ueberbauung einzelner abgelegener Grundstücke mit Wohnbauten steht im Widerspruch zu den Interessen der Planung und zu den berechtigten Interessen der Steuer- und der Versicherungszahler (Brandassekuranz) mit ihren Steuer- bzw. Versicherungsgeldern haushälterisch umzugehen. Man kann jedoch immer wieder feststellen, dass diese allgemein anerkannten Grundsätze von den Behörden unbeachtet bleiben und dass Beiträge an die Erschliessungskosten abgelegener, zum Teil ungünstig parzellierter Grundstücke geleistet werden. Wenn wir auf Grund von Einzelfällen den Ursachen nachgehen, so stellen wir immer wieder fest, dass bei Erteilung einer Baubewilligung die sich daraus ergebenden Konsequenzen entweder nicht erkannt werden oder wegen mangelhaften Vorschriften entgegen jeder Vernunft Baubewilligungen erteilt werden.

Während der Zeit der Wohnbausubventionierung durch Bund und Kanton erhielt die Planungsstelle des Kantons Solothurn von der Gemeinde H. zwei Subventionsgesuche über einfache Wohnbauten, die etwa 800 m ausserhalb des Dorfes erstellt werden, zugestellt. Das betreffende Grundstück war seinem Eigentümer feil, weil es, obschon mitten im landwirtschaftlich genutzten Gebiet gelegen, in relativ

Lösungen liegen zweifellos ganz im Sinne der bodenrechtlichen Vorschriften. Sie ermöglichen eine Abgrenzung des Industrie- und des Landwirtschaftsgebietes und eine Planung im Hinblick auf die kommende industrielle Entwicklung. Sie stellen zum mindesten eine brauchbare Vorarbeit für die Erhaltung einer leistungsfähigen Landwirtschaft in der künftigen Industriegemeinde dar. Nur wo der Landwirtschaft gewisse Zonen und zusammenhängende grössere Komplexe reserviert bleiben, kann sie sich auf die Dauer halten. Wird aber das ganze Gemeindegebiet mit Bauten aller Art durchsetzt, ist die Landwirtschaft über kurz oder lang zum Tode oder doch zu einem kümmerlichen Dasein verurteilt. *Ortsplanungen und der Vollzug der bodenrechtlichen Vorschriften müssen Hand in Hand gehen, wenn ein Optimum erreicht werden will. Sie haben die gleichen Interessen zu verfechten, die gleichen Ziele anzustreben: Aus dem uns noch verbliebenen Boden im Interesse des Volksganzen das Beste zu machen.*

grosser Distanz von seinem Hofe lag. Für die wenig bemittelten Bauherren ergab sich dadurch die Möglichkeit, scheinbar preiswertes Bauland zu erwerben. Die Planungsstelle beantragte Ablehnung der Subventionsgesuche, weil ein Anschluss an die öffentliche Kanalisation unmöglich war und die Erweiterung der Wasserversorgung für die Gemeinde zu kostspielig gekommen wäre. Mit Rücksicht auf die Schwierigkeit der Beschaffung geeigneten Landes im erschlossenen Baugebiet der Gemeinde, wurde trotzdem die Baubewilligung erteilt und beide Bauvorhaben von Bund, Kanton und Gemeinde subventioniert. Den beiden Bauinteressenten wurde gestattet, durch Senkbrunnen Grundwasser zu entnehmen und ausserdem vorgeschrieben, ihr Hausabwasser in abflusslose Jauchegruben zu leiten. Nach wenigen Jahren wurde bei der Gebäudeversicherungsanstalt ein Gesuch um Subventionierung der Erweiterung der Wasserversorgung nach diesen abgelegenen Häusern eingereicht, weil die eine Versorgung aus dem Grundwasser auf die Dauer unzulänglich war. Die Kosten für diese Erweiterung waren mit Franken 20 000.— veranschlagt. Entgegen dem mit Rücksicht auf die Vorgeschichte gestellten Antrag der Planungsstelle musste die Verwaltungskommission der Gebäudeversicherungsanstalt auf das Subventionsgesuch eintreten, weil nach der Vollziehungsverordnung über die Gebäudeversicherung und Feuerpolizei gemäss § 12 grundsätzlich an jede Erstellung einer Wasserleitung, die gleichzeitig Löschzwecken dient, Beiträge ausgerichtet werden müssen. Diese Verpflichtung auf Beitragsleistung besteht nicht nur gegenüber Gemeinde oder Körperschaften, sondern auch gegenüber Privaten; das Bauvorhaben mag noch so sehr den Grundsätzen der Orts- und Regionalplanung widersprechen. Das einzige Kriterium ist die Benutzbarkeit der vorgesehenen Wasserversorgung zu Löschzwecken.

Sehr oft handelt es sich bei den Subventionsgesuchstellern um Gemeinden, die zufolge ihrer finanziellen Lage noch durch den kantonalen Fi-