

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

**Herausgeber:** Schweizerische Vereinigung für Landesplanung

**Band:** 10 (1953)

**Heft:** 2

**Artikel:** Ortsplanung verhindert Streubauweise mit ihren nachteiligen Folgen für die Gemeindefinanzen

**Autor:** Werder, Max

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-781746>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### **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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### **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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 05.04.2026

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

## Ortsplanung verhindert Streubauweise mit ihren nachteiligen Folgen für die Gemeindefinanzen

Fachleute und Gemeindebehörden sind sich darüber einig, dass die vielerorts noch herrschende Streubauweise mit grossen Nachteilen verbunden ist. Hierüber ist schon viel geschrieben worden; und das schwerwiegende Problem wird zweifellos auch in Zukunft studiert und einlässlich erörtert werden. Wir möchten im folgenden an Hand eines praktischen Beispiels zeigen, dass durch die Durchführung und rechtliche Verankerung einer *Ortsplanung* die Streubauweise wirksam eingedämmt werden kann.

Diesen Weg hat die aargauische Gemeinde *Rothrist* beschritten. Das Ergebnis der Ortsplanung, Zonenplan und Zonenordnung, wurden von der Gemeindeversammlung am 11. Oktober 1950 angenommen. Der Regierungsrat als Genehmigungsinstanz hatte über eine einzige unerledigte Einsprache zu befinden. Auf den 1. Mai 1951 erwuchs die Planung in Rechtskraft.

Im vorliegenden Zusammenhang interessiert lediglich Art. 1, Abs. 1, der Zonenordnung über den Geltungsbereich, der wie folgt lautet:

«Das Baugebiet der Gemeinde wird durch den Zonenplan, der einen Bestandteil der Zonenordnung bildet, ausgeschieden. Ausserhalb des Baugebietes werden Kanalisations-, Wasser- und Elektrizitätsanschlüsse nur für landwirtschaftliche Bauten bewilligt.»

Gestützt auf diese Bestimmung verweigerte der Gemeinderat im Herbst 1951 die Baubewilligung für ein Chalet und einen dazugehörenden freistehenden, in der Baueingabe als «Stall» bezeichneten Schopf auf Parzelle Nr. 1391, weil das Grundstück ausserhalb des durch den Zonenplan ausgeschiedenen Baugebietes liegt. Für die örtlichen Verhältnisse verweisen wir auf den in Abb. 1 wiedergegebenen Ausschnitt aus dem Zonenplan.

Der Bauherr rekurrierte an den Regierungsrat. In der Begründung machte er geltend: Parzelle Nr. 1391 liege in der Nähe der Bahnstation. In der Umgebung befänden sich auch schon andere Bauten. Für den Elektrizitätsanschluss genüge eine 100 m lange Leitung. Die Wegverhältnisse und die Kanalisationsfrage seien gelöst. Die Kosten der Wasserzuleitung von rund 100 m würden vom Bauherrn übernommen. Eine Hydrantenanlage sei nicht nötig, da die Aare nur 60 m vom Baugrundstück entfernt vorbeifliesse. Im übrigen verstosse das abgewiesene Projekt nicht gegen Art. 1 der Zonenordnung, da, wie aus den Plänen hervorgehe, eine landwirtschaftliche Kleinsiedlung erstellt werden wolle. Die Verweigerung der Baubewilligung bedeute eine Verletzung der Eigentumsgarantie.

Der Regierungsrat hat die Beschwerde aus folgenden Erwägungen abgewiesen: Aus den Plänen ergibt sich, dass die Errichtung eines chaletartigen Einfamilienhauses und eines freistehenden Schopfes

von  $5,00 \times 6,00$  m Grundfläche geplant ist. Im Schopf sind bescheidene Einstellräume für Kleinvieh (Schweine und Kälber) vorgesehen. Das Scherwgewicht des Projektes liegt also auf dem Wohnhaus. Unter «landwirtschaftlichen Bauten» im Sinne des Art. 1, Abs. 1, welche ausserhalb des Baugebietes ausnahmsweise an die öffentlichen Werke angeschlossen werden können, versteht jedoch die Zonenordnung eigentliche Bauernhäuser mit Stall und Scheune. Diese Voraussetzung ist im vorliegenden Fall nicht erfüllt. Dagegen handelt es sich bei den vom Beschwerdeführer erwähnten schon bestehenden Bauten in der Nähe seines Grundstückes um Bauernhöfe. Der Gesuchsteller verfügt auch nicht über genügend Land, um eine eigene landwirtschaftliche Existenz aufzubauen. Die «Bau-parzelle» Nr. 1391 besteht aus 27 a Ackerland; rechnet man den bewaldeten Teil dazu, so beträgt der Gesamthalt 35 a. Bei den gegebenen Verhältnissen war der Gemeinderat verpflichtet, die Leitungsanschlüsse zu verweigern und konsequenterweise das Baugesuch abzulehnen. Der gefällte Entscheid entspricht § 1, Abs. 1, der Zonenordnung. Diese Bestimmung verstösst nicht gegen die Eigentumsgarantie. Die Gemeinden sind nämlich kraft ihrer Autonomie berechtigt, zu bestimmen, dass ausserhalb des durch eine Ortsplanung ausgeschiedenen Baugebietes keine Werkanschlüsse für Neubauten bewilligt werden, ausgenommen landwirtschaftliche Bauten. Die Bereitschaft des Gesuchstellers, für die Erschliessungskosten teilweise aufzukommen, schafft nicht die Voraussetzungen für die Erteilung der Baubewilligung. Einmal sieht die Zonenordnung für diesen Fall nicht die ausnahmsweise Bewilligung der Anschlüsse für nichtlandwirtschaftliche Bauten vor. Sodann wäre eine solche Lösung, wie die Erfahrung zeigt, höchst unzumutbar. Würde nämlich die Ueberbauung der Parzelle Nr. 1391 gestattet, so müsste andern Grundeigentümern im fraglichen Gebiet das gleiche Recht zugestanden werden. Es würden also noch andere Neubauten entstehen. Die Folge wäre, dass die Gemeinde beispielsweise die vom Beschwerdeführer für seine eigenen Bedürfnisse erstellte Wasserleitung früher oder später übernehmen und vergrössern müsste.

Soweit die Erwägungen des Beschwerdeentscheiders. Es rechtfertigt sich, daran anschliessend noch einige weitere Ueberlegungen zu machen. Das Studium des Situationsplanes zum abgewiesenen Baugesuch (Abb. 2) zeigt, dass auf Parzelle Nr. 1391 ohne Schwierigkeiten noch 3—4 weitere Bauten erstellt werden könnten. Der freistehende Stall, der ohne Schwierigkeiten später hätte abgebrochen werden können, lässt vermuten, dass der Beschwerdeführer von Anfang beabsichtigte, das ganze Grundstück zu überbauen. Die Folgen einer solchen Entwicklung wären für die Gemeinde schwerwiegend gewesen. Auf den notwendig werdenden Ausbau der *Wasserzuleitung* wurde bereits hingewiesen. Leider wird dieser Frage vielfach nicht die ihr gebührende Aufmerksamkeit geschenkt. Man glaubt, der technisch mögliche Anschluss von einigen weiteren Neubauten an eine bestehende kleine Privatleitung

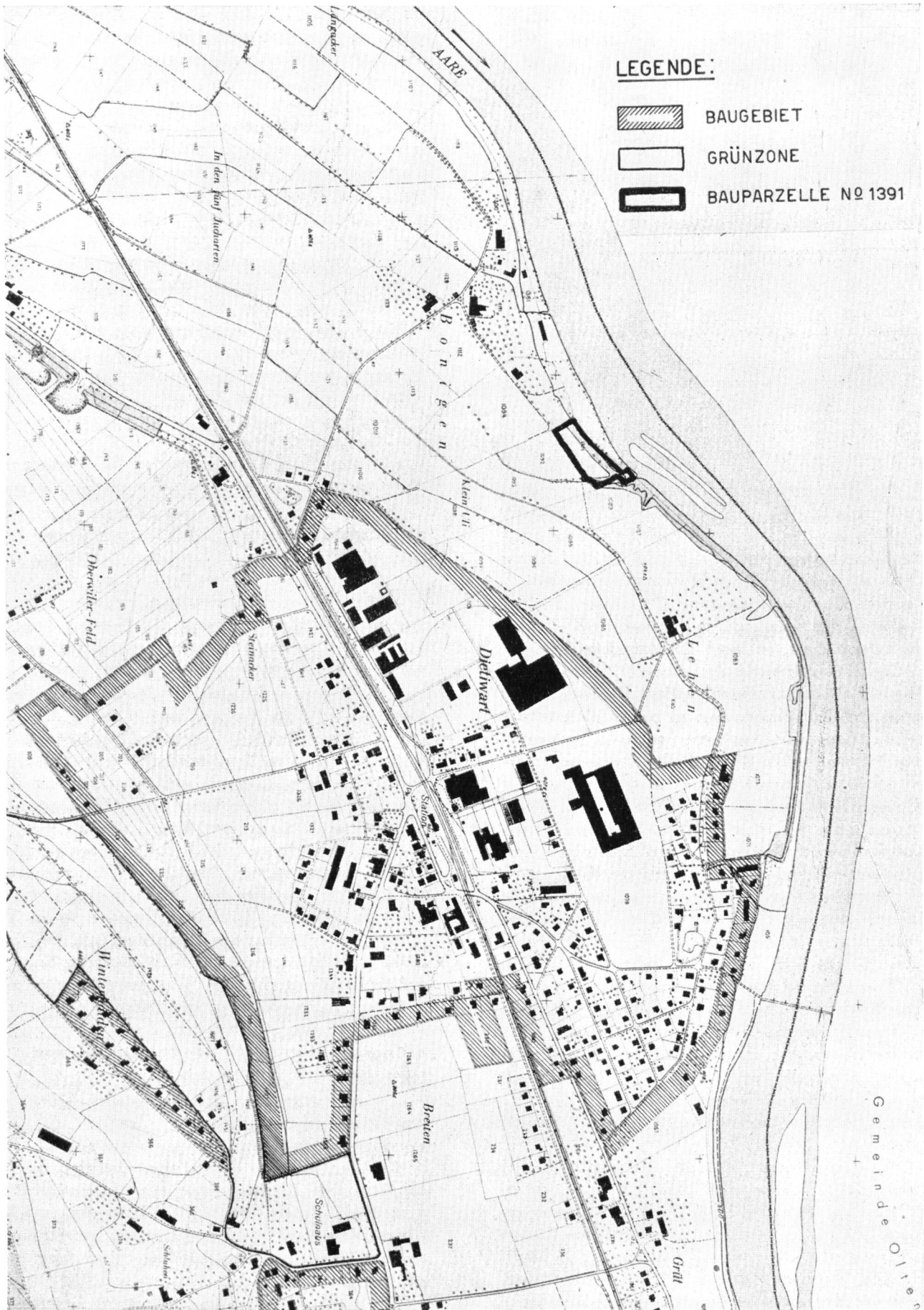


Abb. 1. Ausschnitt aus dem Zonenplan von Rothrist. Die 1185 ha umfassende Gemeinde war ursprünglich eine typische Weilersiedlung von rein landwirtschaftlichem Charakter. Die Entwicklung zur aufstrebenden Industrieorttschaft von heute 4000 Einwohnern führte zur planlosen gemischten Ueberbauung. Die Ortsplanung hat hier geordnete Verhältnisse geschaffen und für die zukünftige Bevölkerungszunahme 40 ha Baugebiet ausgeschieden.

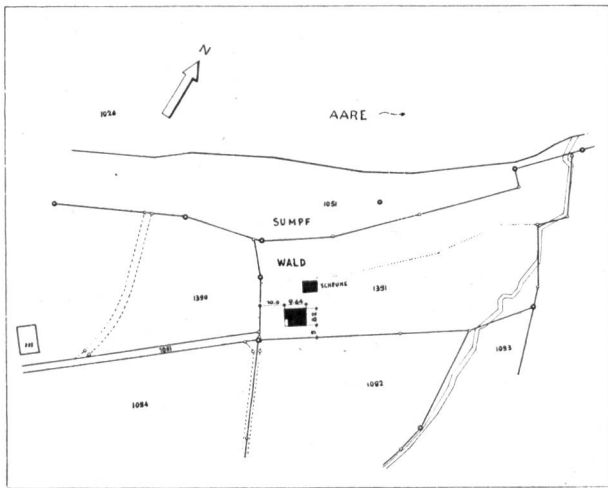


Abb. 2. Situationsplan zu dem auf Grund des Zonenplanes abgelehnten Baugesuch. Ueber die Lage der «Bau-parzelle» vgl. Abb. 1.

entbinde die Gemeinde auf alle Zeiten von Verpflichtungen auf diesem Sektor. Das ist ein Irrtum. Die Erfahrung zeigt, dass es für die Gemeindebehörden praktisch äusserst schwierig ist, das Begehren abzulehnen, die ungenügende oder reparaturbedürftig gewordene Wasserzuleitung für einige Familien auf Kosten der Gemeinde zu verbessern. Bleibt der Gemeinderat hart, so wird die Angelegenheit vor die Gemeindeversammlung gebracht. Diese zeigt sich vielfach entgegenkommender. Das ist einmal darauf zurückzuführen, dass es gewöhnlich in der gleichen Gemeinde mehrere schlecht versorgte Streusiedlungen gibt. Die Gesuchsteller können daher mit der wohlwollenden Unterstützung der Leidensgenossen rechnen. Die später fällig werdende Gegenrechnung belastet die Gemeindekasse neuerdings. Sodann ist aber auch zu berücksichtigen, dass die Gesuchsteller nicht die Nutzniesser, sondern die Opfer der abseits gelegenen Ueberbauung sind. Die früheren Landeigentümer haben ihren Gewinn eingesteckt; unter der ungenügenden Wasserversorgung leiden dagegen die heutigen Bewohner. Oft haben die Häuser inzwischen mehrfach die Hand gewechselt, wobei die bezahlten Preise ständig stiegen. Bei dieser Sachlage ist es verständlich, dass die Gemeindeversammlung verhältnismässig leicht geneigt ist, die notwendig gewordene Verbesserung aus Steuergeldern zu übernehmen. Der Ausbau der Wasserversorgung kann auch noch einen andern Grund haben. Die Gesetze schreiben vor, dass die Gebäude unter genügendem Löschsutz stehen müssen. Bei abgelegenen Einzelsiedlungen wird in der Regel auf die Erfüllung dieser Bedingung verzichtet. Das ändert jedoch, wenn weitere Bauten hinzukommen. Jetzt muss die zuständige Behörde verlangen, dass der Löschsutz verbessert wird. Eine teure Hydrantenversorgung, vielfach eine lange Ringleitung für verhältnismässig wenig Gebäude, ist unumgänglich geworden. Dass eine solche Anlage die Gemeinde teuer zu stehen kommt, braucht nicht näher erörtert zu werden.

Wo Wasser zu menschlichen Siedlungen hingeleitet wird, fällt Abwasser an. Wie die Wasserversorgung, so ist auch das *Kanalisationswesen* grundsätzlich Gemeindeaufgabe. Bei abgelegenen Bauten ist die Abwasserbeseitigung vorerst naturgemäss Sache des Hauseigentümers. Das bedeutet, dass nach behelfsmässigen Lösungen, wie Jauchegrube für die landwirtschaftliche Verwertung oder Versickerung des Abwassers in den Untergrund, gesucht wird. Wenn später diese Anlagen aus den verschiedensten Gründen nicht mehr genügen und die unhaltbar gewordenen Verhältnisse saniert werden müssen, hat wiederum die Gemeinde einen erheblichen Teil der Kosten zu übernehmen.

Die Streubauweise sieht nicht nur den unrationellen Ausbau der Wasserversorgung und des Kanalisationsnetzes nach sich. Sie hat noch andere nachteilige Folgen für die Gemeindefinanzen. Zunächst zeigt sich das bei den übrigen *öffentlichen Werkleitungen*, wie elektrische Energie-, Gasversorgung usw. Auch hier haben wir die gleiche unerwünschte Erscheinung. Das Leitungsnetz wird überdimensioniert und kann nicht rationell ausgenützt werden.

Eine besonders kostspielige Angelegenheit sind die *Leitungsverlegungen*. Ein einziger Neubau kann vor allem bei den elektrischen Leitungen Verlegungskosten von einigen tausend Franken verursachen. Das lässt sich vermeiden, wenn die Gemeinden ihr Baugebiet durch eine Ortsplanung ausschneiden und seine Erschliessung durch Ueberbauungspläne rechtzeitig verbindlich festlegen lassen.

Schliesslich wirkt sich die Streubauweise auch für das *öffentliche Wegnetz* nachteilig aus. Das lässt sich an dem einleitend erörterten Beispiel besonders schön zeigen. Der Beschwerdeführer erklärte, die Wegverhältnisse zu einem geplanten Neubau seien geordnet. Es ist nicht daran zu zweifeln, dass der vorhandene Flurweg (vgl. Abb. 1 und 2) den vorläufigen Bedürfnissen des Bauherrn genügt hätte. Später, wenn andere Neubauten dazugekommen wären, hätte das aber geändert. Leuten, die in der Stadt in Büro und Geschäft ihrem täglichen Verdienst nachgehen müssen, kann man auf die Dauer nicht zumuten, dass sie für den Gang zum Bahnhof auf schlecht unterhaltene, bei nassem Wetter kaum gangbare Feldwege angewiesen sind. Die Gemeinde hätte daher diese Zugangswege den veränderten Verhältnissen entsprechend auszubauen und zum alleinigen Unterhalt übernehmen müssen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Streubauweise den Gemeinden beträchtliche Aufwendungen verursacht. Diese unerfreuliche Entwicklung lässt sich durch eine Ortsplanung verhindern. Die Kosten hierfür sind bescheiden. Sie werden durch die bei der Erschliessung erzielten Einsparungen mehrfach aufgewogen. Die Streubauweise führt neben der Landverschwendung auch zu einer unrationellen Verwendung der Steuergelder. Vielfach treten die ungünstigen finanziellen Auswirkungen erst nach Jahrzehnten ein, so dass eine neue Generation für die im Grunde genommen vermeidbaren Lasten aufzukommen hat.