

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

**Herausgeber:** Schweizerische Vereinigung für Landesplanung

**Band:** 11 (1954)

**Heft:** 2

**Artikel:** Der Weg zur Eindämmung der Streubauweise

**Autor:** Werder, Max

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-783739>

#### **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:** 15.01.2026

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



Abb. 1.  
Typische Streubauweise irgendwo im schweizerischen Mittelland. Zur Landverschwendug kommt eine schlechte und teure Erschliessung, die schlussendlich die Gemeindefinanzen belastet.

(Luftaufnahme der Swissair.)

Dr. Max Werder, Direktionssekretär

### Der Weg zur Eindämmung der Streubauweise

#### Einleitung

Dem aufmerksamen Beobachter ist es längstens klar geworden, dass die von Wohn- und Industriebauten unberührte Landschaft im schweizerischen Mittelland und nördlich des Juras allmählich zur Rarität wird. Ueber diese aus verschiedenen Gründen unerwünschte Entwicklung ist schon viel geschrieben und diskutiert worden. Wir können es uns deshalb hier ersparen, den Ursachen im einzelnen nachzugehen. Festzustellen ist lediglich, dass die Industrialisierung und die Bevölkerungszunahme nicht notwendigerweise zum heutigen Zustand führen mussten. Bei einer geregelten, organischen Ueberbauung hätte viel Boden der landwirtschaftlichen Nutzung erhalten werden können. Die allgemein übliche *Streubauweise* hat unsere kostbaren Landreserven zum Nachteil der Volkswirtschaft übermäßig beansprucht.

#### Landwirtschaftszonen?

Der Landesplanung war es von Anfang an ein Hauptanliegen, Wege und Mittel zur Eindämmung der landfressenden Streubauweise zu finden. Leider blieb der Erfolg grösstenteils aus. Das landesplanerische Hauptpostulat zur Ermöglichung einer zweckmässigen Bodennutzung, die *Landwirtschaftszone*, liess sich nicht verwirklichen. Das Bundesgericht hat in verschiedenen stark beachteten Urteilen festgestellt, dass die gesetzliche Grundlage für solche Zonen in den betreffenden Kantonen fehlt.

Unseres Erachtens dürfte es äusserst schwer halten, eine derartige Rechtsgrundlage zu schaffen. Wohl weiss man heute allgemein, was die Landesplanung anstrebt, und die Notwendigkeit, zu planen, wird vielerorts anerkannt. Damit steht jedoch keineswegs fest, dass die Mehrheit der Stimmbürger bereit ist, durch ein kantonales Gesetz die Ausscheidung von Landwirtschaftszonen zu ermöglichen. Selbst wenn eine solche Regelung zustande käme, wären noch nicht alle Klippen überwunden. Nicht abgeklärt ist vor allem die Frage der Entschädigung. Sollte das Gemeinwesen für die Zuweisung von Grund und Boden in die Landwirtschaftszone entschädigungspflichtig erklärt werden, so müsste sich dieses Planungsmittel als wenig tauglich erweisen.

Noch eine andere Ueberlegung darf in diesem Zusammenhang gemacht werden. Es scheint uns, dass die Schaffung von Landwirtschaftszonen in erster Linie nicht ein Postulat der Landesplanung, sondern der Landwirtschaft darstellt. Die Erhaltung des bäuerlichen Lebensraumes ist zwar ein gesamtschweizerisches Problem, doch braucht seine Lösung primär nicht Sache der Landesplanung zu sein. Diese darf sich unseres Erachtens auf ihre ureigenen Aufgaben: Verkehrsfragen, Bauzonenplanung, Grünflächen, beschränken. Auf der andern Seite kann der bäuerliche Lebensraum durch die Landwirtschaftsgesetzgebung geschützt werden. Ein gewisser Schutz ist heute schon vorhanden. So bestimmt beispielsweise die aargauische Vollziehungsverordnung zum Bundesgesetz über die Erhaltung des bäuerlichen Grundbesitzes, dass Bau-land nur Grundstücke darstellen, für welche genehmigte Ueberbauungspläne bestehen oder die gemäss schriftlicher Erklärung des zuständigen Gemeinde-rates Baulandcharakter aufweisen.

Doch wenden wir uns wieder unserem Hauptthema zu. Gibt es ein anderes Mittel zur Eindämmung der Streubauweise als die Landwirtschaftszone? Die Frage kann bejaht werden. Bevor wir uns näher mit der Lösung befassen, wollen wir zum bessern Verständnis die zur Landverschwendungen hinzutretenden nachteiligen Folgen der Streubauweise erörtern.

### Wirtschaftliche Ueberlegungen

Die Streubauweise braucht nicht nur übermäßig viel Land. Sie belastet auch den Steuerzahler. Diese nachteilige Auswirkung wird in der Regel nicht sofort in ihrem vollen Umfange sichtbar. Sie tritt vielmehr erst später ein, und zwar stufenweise. Daraus wird die Schwere dieses finanziellen Problems vielfach nicht oder dann zu spät erkannt.

Die Baulanderschliessung kostet Geld, viel Geld. Nach Berechnungen die für das Birstal angestellt wurden, betragen die gesamten Erschliessungskosten pro Hektare Fr. 100 000.—, das heisst Fr. 10.—/m<sup>2</sup>. Die Verteilung dieser Summe auf Wegbau und die verschiedenen Leitungen mag der interessierte Leser in «Die Oberflächengewässer, Grundwasservorkommen und Abwasser des untern Birstales» von Hansjörg Schmassmann, Walter Schmassmann und Ernst Wylemann<sup>1</sup> nachlesen. Praktisch ist die Belastung pro Quadratmeter bei den heutigen Preisen und Ansprüchen eher höher als Fr. 10.—. Einwandfreie Unterlagen hierüber besitzt die Gemeinde Aarau, die grosse Flächen als Bauland erschlossen und an private Interessenten abgegeben hat. Darnach kamen im Binzenhofgebiet die Strassen- und Kanalisationsbauten auf über Fr. 8.—/m<sup>2</sup> zu stehen, für das neu zu erschliessende Goldernquartier lautet der Voranschlag auf über Fr. 8.50/m<sup>2</sup>. In diesen Zahlen sind die beträchtlichen Aufwendungen für Wasser- und Elektrizitätszuleitung nicht inbegriffen. Die gesamten Erschliessungskosten liegen daher über Fr. 10.— pro Quadratmeter. Sie steigen nochmals, wenn auch die Versorgung mit Gas dazukommt und wenn man, als weiteren öffentlichen Dienst, die Telephonleitungen hinzurechnet.

Auf den ersten Blick mag es scheinen, die Behörden hätten es ohne weiteres in der Hand, dafür zu sorgen, dass die Gemeinden durch die Baulanderschliessung nicht wesentlich belastet werden. Sehen wir etwas näher zu, wie es sich damit verhält.

Da sind vorerst einmal die kleinen Gemeinden mit geringer Bautätigkeit und ohne Bauordnungen und Ueberbauungspläne. Hier ist die Erschliessung neuen Baulandes Sache der Bauherren. Die Gemeinde befasst sich nicht mit dieser Frage. Sie gibt lediglich das erforderliche Wasser und allenfalls die notwendige elektrische Energie ab. Wenn sie gut beraten ist, macht sie noch Minimalvorschriften für den Bau der Wasserzuleitung. In diesem Zusammenhang muss aber erwähnt werden, dass man oft bereit ist, diese privaten Leitungsbauten mit erstaunlich hohen Gemeindebeiträgen zu unter-

stützen. Vielfach geschieht das gestützt auf die vor Jahren, d. h. zur Zeit der geschlossenen Dorfsiedlungen, geschaffenen Wasser- und Elektrizitätsreglemente. Aus verschiedenen Gründen scheut man sich, diese Reglemente den veränderten Verhältnissen anzupassen, und so nimmt man es denn in Kauf, Leistungen zu erbringen, die sich aus wirtschaftlichen Ueberlegungen nie rechtfertigen lassen. Aber selbst dort, wo die Fessel eines veralteten Reglementes nicht drückt, bewilligt man für einzelne, abseits des Dorfes projektierte, Bauten «Subventionen» von Tausenden von Franken zu Lasten der Wasser- oder Elektrizitätskasse. Wegleitend hierfür sind oft Rücksichten auf sogenannte gute Steuerzahler, deren Zuzug in die Gemeinde man sich sichern möchte. Ueber die Unrichtigkeit dieser Argumentation wäre einiges zu sagen; doch muss hier die Feststellung genügen, dass derartige vielfach auf Versprechungen gegründete Erwartungen nur zu oft nicht in Erfüllung gehen. Die vermehrten Einnahmen bleiben aus, das Loch aber in der öffentlichen Kasse ist da.

In den grösseren Gemeinden mit einer eigenen Regelung des Baupolizeirechtes hat sich die Behörde von Amtes wegen mit der Erschliessungsfrage zu befassen. Hier besteht die Möglichkeit, dass die Gemeinde die neuen Wege und Leitungen selbst baut. Dieses Vorgehen drängt sich schon deshalb auf, weil die neuen Anlagen früher oder später doch zu Eigentum und Unterhalt an die Gemeinde übergehen. Auf der andern Seite haben die Bauherren die reglementarisch festgesetzten Beiträge und Gebühren zu entrichten, so dass die Belastung der Oeffentlichkeit in einem tragbaren Rahmen bleiben sollte. Leider ist das nicht immer der Fall. Die herrschende Streubauweise bedingt — kaum sind in einem geplanten neuen Quartier einige Bauten entstanden —, dass ständig weitere Baugebiete eröffnet werden. Das führt zu einem nicht ausgenützten, überdimensionierten Weg- und Leitungsnetz. Die Gemeinde vermag die ihr erwachsende steigende Belastung, der keine entsprechenden Einnahmen gegenüber stehen, nicht zu tragen. Sie ist gezwungen, die Baulanderschliessung der privaten Initiative zu überlassen. Das hat schwerwiegende Nachteile. Wohl kann grundsätzlich die plangemässen und technisch richtige Anlage verlangt werden. Praktisch sind jedoch der Wahrung der berechtigten öffentlichen Interessen ziemlich enge Grenzen gesetzt, denn auch hier gilt: «Wer zahlt, befiehlt.» Die Bauinteressenten wollen nicht mehr für die Erschliessung investieren, als sie entsprechend ihren momentanen Bedürfnissen für notwendig erachten. Die Gemeindebehörden haben vielfach Mühe, zu erreichen, dass wenigstens den reglementarischen Minimalforderungen für den Bau von Wasser- und elektrischen Leitungen nachgelebt wird. Damit ist im Grunde genommen herzlich wenig erreicht. Die Gemeinde hat keineswegs Gewähr dafür, dass sie später nicht doch für die Verbesserung der Erschliessung bedeutende Mittel aufbringen muss. Diese unerfreuliche Entwicklung kann hier nur in den Grundzügen anhand der vier Hauptfaktoren der Baulanderschliessung, nämlich

<sup>1</sup> Separatdruck aus Tätigkeitsberichte der Naturforschenden Gesellschaft Baselland 1948/1949, S. 259.

Zufahrt, Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung und elektrische Energieversorgung skizziert werden.

#### a) Zufahrt

Für die ersten paar abseits gelegenen Häuser genügt der vorhandene Flurweg. Die Eigentümer haben bewusst abseits gebaut, um für sich allein, «auf dem Land» zu wohnen. Vielleicht gab auch das «billigere» Bauland den Ausschlag. Doch diese Illusionen zerrinnen. Auch «das Land» wird zum Baugebiet! Es entstehen weitere Neubauten. Wo letztes Jahr noch ein Kornfeld wogte, wachsen plötzlich die hohen Fronten von Mehrfamilienhäusern oder einer Fabrik in die Höhe. Das sonnige Gärtchen mit dem Blick über Felder und Matten wird zum Schattenplatz mit nachbarlicher Klagemauer. Darob viel Aerger und Protest! Doch wenden wir uns den Zufahrtsverhältnissen zu: Der gute alte Feldweg genügt den gestiegenen Bedürfnissen nicht mehr. Er ist ohnehin durch den Hertransport von Baumaterialien ruiniert worden. Die Instandstellung und der Ausbau für den andersgearteten Verkehr — der Weg wird nun regelmässig von Autos befahren — kosten viel Geld.

#### b) Wasserversorgung

Die geschilderte Entwicklung bringt es mit sich, dass die Wasserzuleitung nicht mehr genügt. Bei den paar abseits gelegenen Häusern konnte man ausnahmsweise auf den gesetzlich vorgeschriebenen Löschschutz verzichten. Das geht nun nicht mehr. Jetzt braucht es Hydranten und eine Ringleitung. Vielleicht müssen sogar die Druckverhältnisse verbessert werden.

#### c) Abwasserbeseitigung

Bisher wurde das Abwasser im Garten verwertet oder in den Untergrund versickert. Wenn immer möglich, wird dieser Notbehelf beibehalten. Denn Abwasserleitungen kosten Geld. Die Gemeinde mag

später sehen, wie die völlig unhaltbar gewordenen Verhältnisse saniert werden können.

#### d) Elektrische Energieversorgung

Die bestehende Zuleitung genügt vielleicht für weitere Anschlüsse, sonst muss sie verstärkt werden. Die Neubauten bedingen Leitungsverlegungen, unter Umständen sogar Verkabelungen. Die Kosten sind beträchtlich. Sie gehen zu Lasten des Elektrizitätswerkes. Dafür kann dieses keine Rückstellungen für den zeitgemässen Ausbau des Netzes machen. Die Rechnung wird hier einmal der Konsument in Form von höheren Energiepreisen begleichen müssen.

Die Verbesserung der Erschliessung kostet viel Geld. Sie erfolgt gewöhnlich allmählich, zunächst Ausbau der Wasser- und Energieversorgung, dann der Zufahrt und am Schluss die Sanierung der Abwasserverhältnisse. Die Gemeinde kann ihre Mitwirkung nicht versagen. Die Hydrantenversorgung ist sie sogar von Gesetzes wegen verpflichtet einzurichten, wenn es die Umstände erfordern. Der Beitrag der kantonalen Brandversicherungsanstalt deckt die Kosten bei weitem nicht. Im übrigen zwingen die Verhältnisse dazu, dass die Aufwendungen für die Verbesserung der Erschliessung zu einem schönen Teil zu Lasten der Gemeinde gehen. Die Bewohner der ungenügend erschlossenen Gebiete sind gar nicht in der Lage, für die grossen Kosten aufzukommen. Auch haben sie die Liegenschaften für teures Geld erworben, oft in Unkenntnis der unvollständigen Erschliessung. Die eigentlichen Nutzniesser, die Landeigentümer, seinerzeitigen Bauherren und Zwischenhändler sind im heutigen Verfahren nicht mehr fassbar. Vielfach hält es schwer, von den jetzigen Eigentümern auch nur die minimalen reglementarischen Gebühren und Beiträge erhaltlich zu machen. So muss denn das Gemeinwesen die Zeche bezahlen. Das wiegt um so schwerer, als sich der Vorgang ständig wiederholt. Gesamthaft gibt



Abb. 2.

Ein Bild der Gegensätze: Längs der Strasse und zwischen dieser und der auf einer Anhöhe stehenden Kirche das schöne, alte Dorf mit vorherrschend geschlossener Bauweise. Darum herum die neuzeitliche Streubebauung mit dem langen, schlecht ausgenützten Leitungsnetz.

(Luftaufnahme der Swissair.)

das Beträge von erschreckender Höhe. So ist schon vor 15 Jahren errechnet worden, dass die Gemeinde Muttenz Fr. 700 000.— hätte sparen können, wenn sie das Wegnetz nur für die tatsächlichen Bedürfnisse hätte ausbauen müssen<sup>2</sup>. Das sind pro Einwohner volle Fr. 120.—. In diesem Betrag sind die unproduktiven Aufwendungen für das überdimensionierte Leitungsnetz nicht inbegriffen! Leider werden die finanziell bedenklichen Auswirkungen der Streubauweise für die Gemeinden noch viel zu wenig beachtet. Daran mag die seit Jahren dauernde Hochkonjunktur schuld sein. Die hohen Steuereinnahmen ermöglichen es, mehr oder weniger schmerzlos grosse Aufwendungen für die Verbesserung ungenügend erschlossener Baugebiete zu machen. Wer die Gemeindevoranschläge und -rechnungen studiert, stellt zu seinem Erstaunen fest, dass für diesen Zweck — je nach Gemeindegrösse — jährlich Zehn- und Hunderttausende von Franken aufgebracht werden müssen. Wäre es aber nicht zweckmässiger, einen Teil der konjunkturbedingten hohen Einnahmen für die Tilgung der Schulden zu verwenden oder für künftige öffentliche Bauten und für andere öffentliche Aufgaben bereitzustellen oder gar den Steuerfuss zu senken? Die Frage stellen, heisst sie bejahen. Doch sogleich stellt sich die zweite Frage: Wie kann denn der Streubauweise mit ihren nachteiligen finanziellen Folgen wirksam gesteuert werden? Damit wollen wir uns nun näher befassen.

#### *Die Gemeindeautonomie hilft*

Im Grunde genommen wird die sich später als schwere finanzielle Belastung erweisende Streubauweise durch das Gemeinwesen begünstigt, indem dieses allen Bauinteressenten das notwendige Wasser und allenfalls auch die elektrische Energie zuleitet. Hier muss der Hebel angesetzt werden. Besteht denn unter allen Umständen ein Rechtsanspruch gegenüber der Gemeinde auf Abgabe von Wasser? Die Antwort lautet: *Nein*, wobei jedoch zur Vermeidung von verallgemeinernden Missverständnissen beigefügt sei, dass sich die vorliegenden Ausführungen mit den speziell aargauischen Verhältnissen befassen. Nach aargauischem Recht ist die Wasserversorgung eine autonome Aufgabe der Gemeinden. Eine gesetzliche Verpflichtung zu ihrer Lösung besteht nicht. Die Gemeinden entscheiden frei, ob sie die Wasserversorgung zur Gemeindeangelegenheit erklären wollen. Tun sie das — was in den wichtigeren Orten eine Selbstverständlichkeit ist —, so haben sie gleichzeitig eine entsprechende autonome Satzung, ein Reglement, zu erlassen. Wie schon erwähnt, pflegen die aus der Zeit der geschlossenen Siedlungen stammenden Reglemente die Wasserabgabe zu erleichtern. Zu einer Beschränkung lag im Zeitpunkt ihres Entstehens kein Anlass vor. Heute liegen die Dinge anders. Die schrankenlose Bedienung jedes Interessenten bedeutet eine Gefahr für gesunde Gemeindefinanzen.

<sup>2</sup> Schriftenreihe zur Frage der Arbeitsbeschaffung, herausgegeben vom Delegierten für Arbeitsbeschaffung, volkswirtschaftliche Reihe Nr. 2, S. 67.

Die öffentlichen Versorgungsbetriebe dürfen und müssen nach rationellen Grundsätzen betrieben werden. Die Verweigerung der Wasserabgabe an abgelegene Bauten ist ein Akt von Selbstschutz.

Vielfach glaubt man das Problem lösen zu können, indem man dem Bauinteressenten die momentanen Erschliessungskosten aufbürdet. Der Wasseranschluss wird also gestattet, doch muss der Bauherr die Zuleitung auf eigene Kosten erstellen. Damit ist jedoch die Gemeinde auf weite Sicht nicht entlastet. Im Gegenteil, die private Leitung begünstigt das Entstehen weiterer Bauten im fraglichen Gebiet. Das mag für den ersten Bauherrn eine erwünschte Entlastung bedeuten, da sich die neuen Interessenten in die Leitung einkaufen müssen. Für das Gemeinwesen tritt die gegenteilige Folge ein. Wenn nicht schon die Trinkwasserzuleitung zur Hydrantenleitung verstärkt werden muss, so sind sicher früher oder später die Zufahrt zu verbessern und die unhaltbar gewordenen Abwasserverhältnisse zu sanieren. Diese Verbesserung der Erschliessung ist nur mit starker finanzieller Mitwirkung der Gemeinde möglich. Die Abwälzung der primären Erschliessungskosten auf den Bauherrn bedeutet also keine Lösung des Problems. Diese wird nur erreicht, wenn man die Anschlüsse von abgelegenen Bauten an die öffentlichen Versorgungsbetriebe konsequent verweigert. Im Kanton Aargau ist man seit Jahren diesen Weg gegangen. Die Erfahrungen damit sind gut. In Planungskreisen hat dieses Vorgehen nicht die ihm gebührende Beachtung gefunden. Man sprach von «Hintertürchen, Notbehelfen, indirekten Planungsmitteln» usw. Ist dieser Vorwurf berechtigt?

Die Kritik geht unseres Erachtens von einer unrichtigen Voraussetzung aus. Die Eindämmung der Streubauweise darf nicht ausschliesslich unter dem Gesichtspunkt der Planung betrachtet werden. Wie dargetan, sind ihre finanziellen Auswirkungen auf die Gemeinden äusserst schwerwiegend. Es ist das gute Recht der Gemeinden, dieser unerfreulichen Entwicklung zu steuern. Hiefür ist die Rechtsgrundlage vorhanden. Wird sie ausgeschöpft, so wird gleichzeitig in nicht unwichtigem Umfange das Planungsprinzip der besseren und geordneten Ausnutzung von Grund und Boden verwirklicht. Der im Grunde genommen selbstverständliche Ausbau der öffentlichen Versorgungsbetriebe nach rationalen Grundsätzen zeitigt also auf dem Planungssektor erfreuliche Auswirkungen. Darüber mögen sich die Planungsfachleute freuen. Das Ergebnis mag nicht in jeder Hinsicht einer Idealplanung entsprechen. Doch scheint uns, dass auch der Planung mehr gedient ist, wenn durch Ausschöpfen von vorhandenen Rechtsgrundlagen — man mag von einem indirekten Planungsmittel sprechen — das Erreichbare verwirklicht wird, als wenn nach Rechtsgrundlagen für die Verwirklichung von umfassenden Idealplanungen gerufen wird. Wohl kann durch den «Einsatz der besten Köpfe des Staates», wie im «Plan» 1953, S. 189, postuliert wird, ein umfassendes Planungsgesetz ausgearbeitet werden. Damit wäre aber noch wenig erreicht. Denn Gesetze bedürfen der Zustimmung des Volkes, und

das scheint uns bei den gegebenen Verhältnissen der schwierigere Teil der Aufgabe zu sein!

Praktisch ist man im Aargau meistens so vorgegangen, dass die Beschränkung des Anschlussrechtes als Abänderung der schon bestehenden Reglemente in Verbindung mit Zonenordnungen und neuzeitlichen Bauordnungen geschaffen wurde. Diese Gemeindebauvorschriften stellen ihrerseits das Ergebnis von Ortsplanungen dar. Bei der Abgrenzung des Baugebietes, innerhalb dessen die Anschlüsse an die öffentlichen Versorgungsbetriebe gestattet werden, kam der Höhe der zu erwartenden Erschliessungskosten eine erhebliche Bedeutung zu. Land, das nur mit grossen Aufwendungen als vollwertiges Bauland erschlossen werden kann, wurde nicht dem Baugebiet zugewiesen. Umgekehrt wurden Grundstücke, die schon erschlossen waren oder mit geringen Kosten fertig erschlossen werden konnten, nicht ausserhalb der Bauzonen verwiesen. Selbstverständlich wurden bei der Abgrenzung auch die übrigen Planungsfaktoren gebührend berücksichtigt. Bei Gemeinden mit umfangreichem Baugebiet lässt sich die erwünschte Rücksichtnahme auf die Gemeindefinanzen dadurch erreichen, dass «zweite Bauetappen» ausgeschieden werden, die erst auf besonderen Beschluss der Gemeindeversammlung für die Ueberbauung freigegeben werden.

Die Grundeigentümer und Bauinteressenten haben die Beschränkung des Baugebietes, beziehungsweise des Anschlussrechtes nicht ohne weiteres hingenommen. Als sie im kantonalen Verfahren mit ihren Begehren nicht durchdrangen, haben sie wegen Verletzung des Art. 4 der Bundesverfassung (Willkür) und der Eigentumsgarantie das Bundesgericht angerufen. Dieses hatte bis jetzt vier solche Fälle aus dem Kanton Aargau zu beurteilen. Es folgt nunmehr eine Darstellung dieser *bundesgerichtlichen Praxis*

*Der 1. Ennetbadener Entscheid* (i. S. E. Rüesch vom 29. November 1950)

Ennetbaden erliess 1950 als eine der ersten aargauischen Gemeinden auf Grund einer durchgeföhrten Ortsplanung eine neuzeitliche Zonenordnung mit Zonenplan. § 1 der Zonenordnung bestimmte:

«Das Baugebiet der Gemeinde Ennetbaden wird durch den als Anhang beigefügten Zonenplan, der einen Bestandteil dieser Zonenordnung bildet, ausgeschieden.

Ausserhalb des Baugebietes dürfen vorläufig keine Neubauten errichtet werden. Bauten, die dem Rebbau und der Landwirtschaft dienen, können gestattet werden, sofern sie die folgerichtige bauliche Entwicklung der Gemeinde nicht behindern.

Wasser- und Kanalisationsanschlüsse werden nur für solche Bauten bewilligt, die innerhalb des Baugebietes liegen. Für landwirtschaftliche Bauten ausserhalb des Baugebietes kann der Gemeinderat Wasseranschlüsse bewilligen, wenn sie von den bestehenden Anlagen aus möglich sind.»

Nach Absatz 2 der Vorschrift bestand für die ausserhalb des ausgeschiedenen Baugebietes liegenden Grundstücke ein vorläufiges Bauverbot. Das kam in den Wirkungen den anderwärts geschaffenen Landwirtschaftszonen nahe. Man war sich von An-

fang an klar, dass auf Grund des als Rechtsgrundlage allein in Frage kommenden aargauischen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch eigentliche Landwirtschaftszonen nicht geschaffen werden konnten. Dagegen wurde angenommen, die Ermächtigung des § 103 EG an die Gemeinden, «verbindliche Vorschriften über die Erschliessung neuer Baugebiete ... insbesondere mit Bezug auf ... Einteilung des Baugebietes ...» zu erlassen, schliesse auch die Befugnis in sich, das Baugebiet abzutrennen und zu bestimmen, dass ausserhalb desselben nicht gebaut werden dürfe. Man stützte sich dabei auf die Ueberlegung, die Einteilung des Baugebietes habe nur einen Sinn, wenn es vorher verbindlich vom Nichtbauland abgegrenzt wurde. Für den Fall, dass sich diese Interpretation als nicht haltbar erweisen sollte, wurde in Abs. 3 des § 1 der Zonenordnung von Ennetbaden vorgeschrieben, dass Wasser- und Kanalisationsanschlüsse nur für Bauten innerhalb des Baugebietes bewilligt werden. Dieser Beschränkung des Anschlussrechtes wurde von Anfang an die Hauptbedeutung für die Eindämmung der Streubauweise zugemessen.

Frau Rüesch, Eigentümerin von zwei ausserhalb des Baugebietes liegenden Grundstücken (vgl. Abb. 3), erholte Einsprache gegen den Zonenplan und verlangte den Einbezug ihres Landes in das Baugebiet. Als sie abgewiesen wurde, führte sie beim Bundesgericht wegen Verletzung der Eigentumsgarantie und wegen Willkür (Art. 4 der Bundesverfassung) staatsrechtliche Beschwerde.

Das Bundesgericht stellte am 29. November 1950 fest, dass nur § 1, Abs. 2, der Zonenordnung Gegenstand der Beschwerde bilde. Absatz 3 der Vorschrift werde nicht angefochten, da die Beschwerde zugebe, dass die Gemeinde berechtigt sei, ihrer Wasserversorgung und Kanalisation Grenzen zu setzen; dagegen sei es willkürlich, aus einer solchen Abgrenzung ein Bauverbot abzuleiten. Das Bundesgericht gelangte in Anlehnung an den bekannten Uitikoner Entscheid zum Schluss, dass das aargauische Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch keine Rechtsgrundlage für das durch § 1, Absatz 2, der Zonenordnung von Ennetbaden erlassene Bauverbot darstelle. Demgemäß hat es den Genehmigungsbeschluss des Regierungsrates aufgehoben, insoweit als damit § 1, Absatz 2, genehmigt wurde.

Aus dieser Zusammenfassung folgt, dass der erste Ennetbadener Entscheid von beschränkter Tragweite war. Das ist vielfach übersehen worden, obwohl das Urteil publiziert und in der Fachliteratur besprochen wurde<sup>3</sup>. So wird noch im «Plan» 1953, S. 179, dem Entscheid in Sachen Rüesch für die Planung eine negative Bedeutung zugemessen, die ihm bei weitem nicht zukommt. In der Folge ist die vom Bundesgericht beanstandete Bestimmung (§ 1, Absatz 2) aus den aargauischen Zonenordnungen eliminiert worden. Die übrigen Vorschriften wurden weiterhin angewendet. Es zeigte sich, dass sie für die Verhinderung von Bauten ausserhalb des Baugebietes genügten. Das Bundesgericht hat diese Praxis als zulässig erklärt.

<sup>3</sup> BGE 76 I 329; «Plan» 1951, S. 56 ff.



Abb. 3. Plan der Gemeinde Ennethabden. Die äussere, strichpunktirte Linie ist die Gemeindegrenze, die innere, ausgezogene Linie die Grenze des gemäss Zonenplan ausgeschiedenen Baugebietes. Die mit (1) bezeichneten Grundstücke bildeten Gegenstand des bundesgerichtlichen Urteiles vom 29. November 1950; ein Baugesuch lag hier nicht vor. Für das Grundstück (2) hat das Bundesgericht im 2. Ennethabden Entscheid am 17. Juni 1953 die Verweigerung der Anschlüsse und der Baubewilligung durch die kantonalen Instanzen bestätigt.

*Der 2. Ennetbadener Entscheid (i. S. Dr. Bremgartner vom 17. Juni 1953)*

Ende 1952 verweigerte der Gemeinderat Ennetbaden Herrn Dr. Bremgartner die Baubewilligung für ein Einfamilienhaus unmittelbar außerhalb des gemäss Zonenplan ausgeschiedenen Baugebietes (vgl. Abb. 3). Im Beschwerdeverfahren wurde dieser Entscheid vom Regierungsrat mit im wesentlichen folgender Begründung bestätigt: Mit Rücksicht auf den bundesgerichtlichen Entscheid in Sachen Rüesch sei nicht mehr zu prüfen, ob die Baubewilligung zu verweigern sei, weil der Bauplatz außerhalb des Baugebietes liege. Dagegen dürfe die Gemeinde den Fassungsbereich ihrer Wasserversorgung nach rationellen und zweckmässigen Gesichtspunkten begrenzen. Die Wasserversorgung gehöre zur Gemeindeautonomie. Ihr Ausbau werde von den Gemeindeorganen bestimmt. Deren Entscheidungen könnten vom Regierungsrat lediglich auf Rechtswidrigkeit, insbesondere auf Willkür überprüft werden. Der Bauplatz des Beschwerdeführers liege außerhalb der Druckzone der Wasserversorgung. Ein befriedigendes Funktionieren der Wasserversorgung des Neubaues wäre daher fraglich. Durch den vom Bauherrn auf eigene Kosten offerierten Einbau einer Pumpe könne das Problem nicht gelöst werden. Die Erteilung der Baubewilligung würde weitere Bauten außerhalb des Baugebietes nach sich ziehen und dazu führen, dass die Gemeinde ihre Wasserversorgung ausbauen und insbesondere ein Hochdruckreservoir erstellen müsste. Die Gemeinden seien nach Gesetz verpflichtet, für den notwendigen Löschschutz (Hydrantenanlage) zu sorgen. Der Regierungsrat könne eine Gemeinde mittelbar nicht zu Massnahmen von solch grosser finanzieller Tragweite verhalten. Ohne Anschluss an die Wasserversorgung könnte das geplante Haus nicht zweckmässig benutzt werden, weshalb die Baubewilligung verweigert werden müsste.

Der Bauherr führte wegen Verletzung der Eigentumsgarantie und wegen Willkür staatsrechtliche Beschwerde. Er machte geltend, er sei bereit, für die Anschlusskosten (Wasserzuleitung mit Pumpe und Kanalisation) aufzukommen. Der Vorentscheid wolle die vom Bundesgericht im Urteil in Sachen Rüesch aufgehobene Bestimmung der Zonenordnung von Ennetbaden auf Umwegen wieder aufleben lassen. Die Gemeinde sei nicht zum Löschschutz verpflichtet. Dieser sei übrigens vorhanden; der notwendige Druck könne durch das Verwenden einer Motorspritze erreicht werden. Auch andere hochgelegene Bauten seien auf diesen ambulanten Löschschutz angewiesen.

Das Bundesgericht trat wegen mangelnder Begründung auf die Willkürfrage nicht ein. Hinsichtlich der behaupteten Verletzung der Eigentumsgarantie führte es aus: Die Verweigerung des Anschlusses an die Wasserversorgung und Kanalisation sei zu Recht erfolgt. Die Offerte des Bauherrn, die Anschlussleitungen auf eigene Kosten zu erstellen, müsse nicht angenommen werden. Im Baubewilligungsverfahren dürften nicht nur die eigentlichen Bauvorschriften, sondern auch die Anforderungen

berücksichtigt werden, die sich aus den allgemeinen polizeilichen Kompetenzen ergeben. Für Bauten, die den gesundheits- und feuerpolizeilichen Anforderungen nicht entsprechen, müsse die Baubewilligung verweigert werden. Falls jedoch der Bauherr auf eigene Kosten ohne Inanspruchnahme der Gemeindeanstalten die polizeilichen Mängel beheben könne, so wäre die Baubewilligung zu erteilen.

Auch dieses Urteil ist publiziert worden<sup>4</sup>. Beim einlässlichen Studium zeigt sich, dass aus formellen Gründen die eine oder andere Frage offen gelassen wurde, weil der Beschwerdeführer keine entsprechenden Rügen erhoben hatte. Aus der mündlichen Beratung vor Bundesgericht ging jedoch eindeutig hervor, dass die Gemeinde die Anschlüsse an die Wasserversorgung und Kanalisation im vorliegenden Fall zu Recht verweigert hatte und dass ein Rechtsanspruch auf Gewährung dieser Anschlüsse nicht bestehet, auch nicht bei Übernahme der entstehenden Kosten durch den Bauherrn. Andernfalls würde die Gemeinde die Verfügung über den rationellen Ausbau ihrer Anlagen verlieren.

Die betroffenen Grundeigentümer und Bauspekulanten machten immer wieder geltend, die aargauische Praxis versuche auf Umwegen die vom Bundesgericht als unzulässig erkannte Beschränkung der Baufreiheit einzuführen. Mit dieser Frage setzte sich der oberste Gerichtshof im folgenden Fall auseinander.

*Der Rothrister Entscheid (i. S. Sager vom 2. Dezember 1953)*

Die Zonenordnung von Rothrist enthält eine analoge Bestimmung zu der vom Bundesgericht modifizierten Regelung von Ennetbaden. Ein instruktiver, praktischer Anwendungsfall aus Rothrist ist in dieser Zeitschrift bereits besprochen worden<sup>5</sup>. Kürzlich wurde in einem andern Fall der Entscheid des Bundesgerichtes angerufen. Der Eigentümer einer 151 Aren grossen, weit abseits des Baugebietes gelegenen Parzelle in der sogenannten Holzweid, hatte mit einer Baufirma einen Vorvertrag über den Verkauf des Grundstückes abgeschlossen (vgl. Abb. 4). Die Firma wollte hier rund 20 Chalets erstellen. Der Gemeinderat verweigerte die Baubewilligung für die ersten zwei Baugesuche, da die notwendigen Anschlüsse nicht gestattet werden könnten. Bei Erteilung der Baubewilligung müsste die Gemeinde insbesondere einen teuren Ausbau des Kanalisationsnetzes vornehmen, weil die kantonale Baudirektion nicht gestatte, dass die anfallenden Abwasser in eine in der Nähe vorbeiführende Drainageleitung eingeleitet werden. Als der interessierte Grundeigentümer, R. Sager, auch vom Regierungsrat abgewiesen wurde, gelangte er wegen Verletzung der Eigentumsgarantie und wegen Willkür an das Bundesgericht.

Der sehr interessante und ausführliche Entscheid ist kürzlich veröffentlicht worden<sup>6</sup>. Aus

<sup>4</sup> Zentralblatt für Staats- und Gemeindeverwaltung 1954, S. 124 ff.

<sup>5</sup> «Plan» 1953, S. 60 ff.; Planen und Bauen 1953/1, S. 12 ff.

<sup>6</sup> BGE 79, I 230 ff.

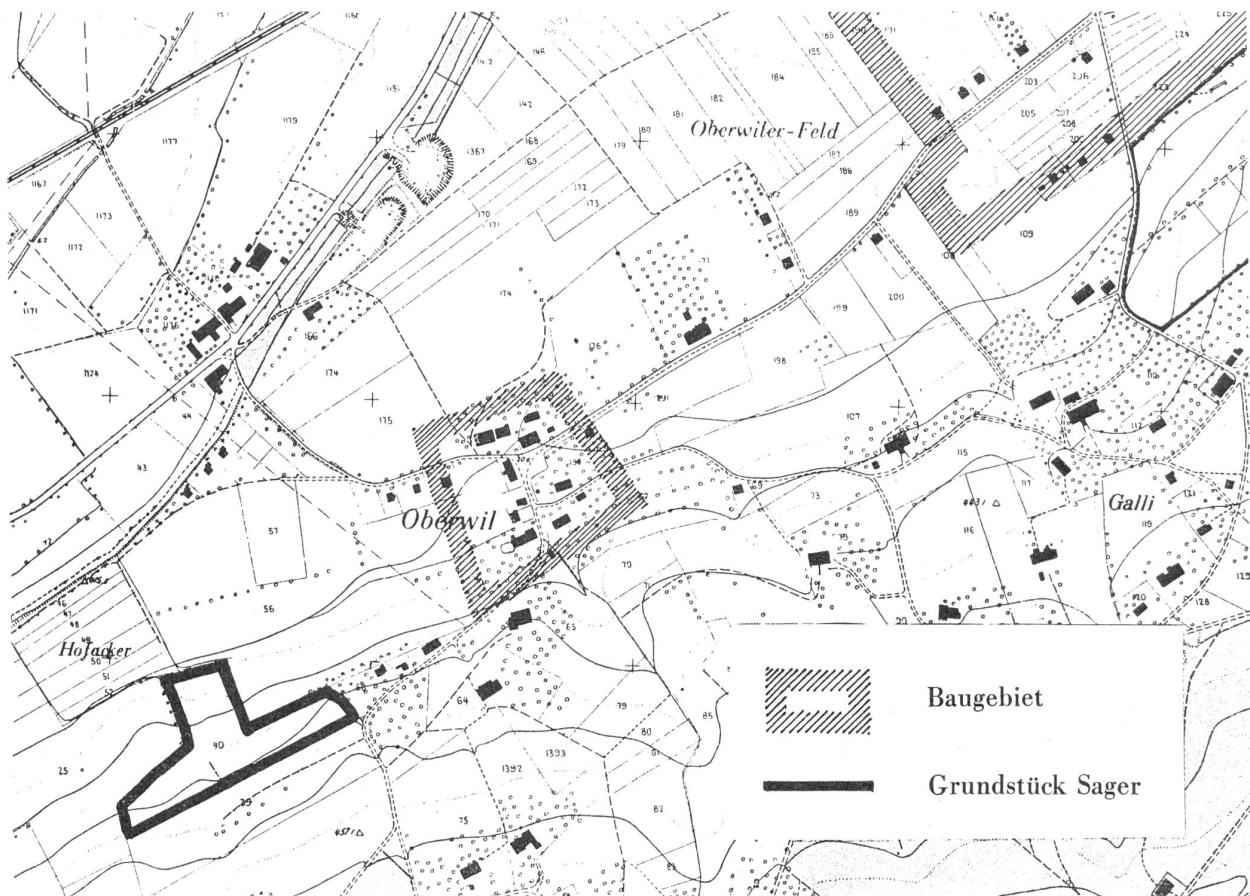


Abb. 4. Ausschnitt aus dem Uebersichtsplan der Gemeinde Rothrist. Rechts der westlichste Teil des reichlich bemessenen Baugebietes der Gemeinde. In der Mitte eine zusätzliche Bauzone im Bereich des alten Dorfkernes Oberwil. Links das Grundstück Sager, für dessen Ueberbauung die Anschlüsse und die Baubewilligung verweigert wurden.

Platzgründen beschränken wir uns hier auf einige grundsätzliche Ausführungen des Bundesgerichtes:

Verletzung der Eigentumsgarantie rügt der Beschwerdeführer insbesondere gegenüber dem Art. 1 Abs. 1 der Zonenordnung von Rothrist. Er begründet diese Rüge ausschliesslich damit, die genannte Bestimmung sei identisch mit § 1 Abs. 1 der Zonenordnung von Ennetbaden, der in BGE 76 I 329 als gegen die Eigentumsgarantie verstossend erklärt worden sei. Art. 1 Abs. 1 der Zonenordnung von Rothrist lautet:

„Das Baugebiet der Gemeinde wird durch den Zonenplan, der einen Bestandteil der Zonenordnung bildet, ausgeschieden. Ausserhalb dem Baugebiet werden Kanalisations-, Wasser- und Elektrizitätsanschlüsse nur für landwirtschaftliche Bauten bewilligt.“

Er stimmt seinem wesentlichen Inhalt nach überein mit den ursprünglichen Absätzen 1 und 3 von § 1 der Zonenordnung von Ennetbaden (s. BGE 76 I 330). Daneben enthielt diese in Abs. 2 noch die folgende — seither aufgehobene — Bestimmung: „Ausserhalb des Baugebietes dürfen vorläufig keine Neubauten errichtet werden.“ Nur dieses Bauverbot bildete Gegenstand des genannten Urteils und wurde darin als gegen die Eigentumsgarantie verstossend erklärt; die beiden anderen Absätze waren nicht angefochten. Die Zonenordnung von Rothrist enthält kein solches Bauverbot für das ausserhalb der Bauzone gelegene Gebiet. Die Verweigerung der Baubewilligung wurde denn auch vom Gemeinderat nicht damit begründet, dass das Bauen daselbst an sich nicht zulässig sei, sondern nur damit, dass die Er-

stellung der geplanten Chaletsiedlung eine Ausdehnung der Kanalisation auf die Holzweid erfordern würde, was Art. 1 Abs. 1 der Zonenordnung zuwiderlaufe und der Gemeinde der hohen Kosten wegen nicht zuzumuten sei. Der Regierungsrat vollends stellte in seinem Entscheid ausdrücklich klar, dass es in jener Bestimmung wie im konkreten Falle nicht um ein Bauverbot, sondern nur um die Abgrenzung des Bereiches der Kanalisation und der Versorgungsbetriebe der Gemeinde gehe. Aus BGE 76 I 329 ergibt sich deshalb keineswegs eine Verfassungswidrigkeit von Art. 1 Abs. 1 der Zonenordnung von Rothrist.

Dass diese Bestimmung aus einem andern Grunde gegen die Eigentumsgarantie oder gegen die Rechtsgleichheit verstösse, macht der Beschwerdeführer nicht geltend. Er bestreitet zwar, dass die Gemeinde berechtigt sei, die Anschlüsse ausserhalb der Bauzone zu verweigern; doch behauptet er — abgesehen von der Berufung auf BGE 76 I 329 — nicht, dass jene der Weigerung zugrunde liegende Bestimmung verfassungswidrig sei.

Der Beschwerdeführer macht geltend, selbst wenn die Gemeinde nach Art. 1 Abs. 1 der Zonenordnung berechtigt wäre, die Anschlüsse ausserhalb der Bauzone zu verweigern, so werde die Bestimmung ihm gegenüber ausschliesslich zu dem Zwecke angerufen, um ihm eine Ueberbauung der Parzelle 40 zu verunmöglichen; auf diesem Umwege werde ein Bauverbot für die Parzelle erzielt und darin liege Willkür.

Der Beschwerdeführer behauptet nicht etwa, dass jene Bestimmung allgemein dazu benützt werde, das Bauen außerhalb des im Zonenplan ausgeschiedenen Baugebietes zu verhindern; er beruft sich vielmehr selbst darauf, dass seit

Bestehen der Zonenordnung die Baubewilligung für 14 ausserhalb gelegene Wohnhäuser erteilt worden sei und verlangt gleiche Behandlung für seine Parzelle. Im Entscheid des Regierungsrates wird festgestellt, dass die erwähnten Fälle ausnahmslos Bauten betrafen, für welche das Abwasserproblem einwandfrei gelöst war, vor allem durch Anschluss an die Drainageleitung Oberwil - Pfaffnern, deren Einbezug in das Kanalisationsnetz der Gemeinde vorgesehen ist. Die Verweigerung der Baubewilligung im vorliegenden Falle wird damit begründet, dass die Frage der Abwasserbeseitigung für die geplante Chaletsiedlung in der Holzweid nicht gelöst sei und nicht gelöst werden könne, was bei der Prüfung des Baugesuches berücksichtigt werden müsse. In der Tat haben die aargauischen Baupolizeibehörden nach feststehender Praxis im Rahmen ihrer Kompetenz ein Bauvorhaben auch daraufhin zu prüfen, ob es aus allgemeinen polizeilichen Gründen zu verweigern sei, und kann sich der Gemeinderat hiebei neben der Bauordnung auch auf seine allgemeinen polizeilichen Kompetenzen stützen (nicht veröffentlichtes Urteil vom 17. Juni 1953 i.S. Bremgartner, Erw. 4). Der Beschwerdeführer bestreitet weder diese Befugnis noch die Tatsache, dass in den von ihm erwähnten Fällen das Abwasserproblem einwandfrei gelöst war. Doch macht er geltend, die Annahme des Gemeinderates und des Regierungsrates, dass für die geplanten Bauten auf der Holzweid keine Lösung dieses Problems gewährleistet sei, sei willkürlich.

Wenn auch ein Baugesuch bisher erst für zwei Chalets gestellt wurde, so stand doch von Anfang an fest, dass die Gesuchstellerin den Bau einer ganzen Siedlung plant; wurde doch der Kauf im Vorvertrag an die Bedingung geknüpft, dass „die Ueberbauung der Parzelle 40 mit Chalets“ bewilligt werde, und wurde mit dem Gesuch ein Ueberbauungsplan eingereicht, der darauf 19 Chalets vorsieht. Die Frage der einwandfreien Beseitigung des Abwassers war also nicht nur für die zwei ersten Chalets, sondern für die ganze geplante Siedlung zu prüfen; davon geht denn auch der Beschwerdeführer selbst aus. Zudem haben die Behörden mit Recht berücksichtigt, dass die Bewilligung einer solchen Siedlung voraussichtlich weitere Baugesuche in der Nachbarschaft zur Folge haben würde, die dann nicht anders behandelt werden könnten, dass also hier ein neues, im Zonenplan nicht vorgesehenes Baugebiet entstehen könnte. Auch das wird vom Beschwerdeführer nicht angefochten, insbesondere nicht als willkürlich gerügt; er befürwortet vielmehr die bauliche Erschliessung des ganzen Gebietes westlich von Oberwil.

Mangels Lösung des Abwasserproblems würde die Erstellung einer Siedlung auf der Holzweid einen polizeiwidrigen Zustand schaffen, weshalb dem gestellten Baugesuch von den zuständigen Behörden nicht entsprochen werden konnte. Die kantonale Baudirektion hat denn auch schon im Verfahren vor dem Gemeinderat erklärt, für den Fall der Erteilung der Baubewilligung müsse sie verlangen, dass das generelle Kanalisationsprojekt der Gemeinde auf die Holzweid ausgedehnt werde. Die Gemeinde stand also vor der Wahl, entweder das Baugesuch abzuweisen oder ihr Kanalisationsnetz zu erweitern. Dass sie zu letzterem verpflichtet sei, macht der Beschwerdeführer mit Recht nicht geltend; es würde vielmehr zu Art. 1 Abs. 1 der Zonenordnung in Widerspruch stehen. Die Verweigerung der Baubewilligung ist mithin gerechtfertigt; insbesondere verstösst sie weder gegen die Rechtsgleichheit noch gegen die Eigentumsgarantie.»

#### *Der Lenzburger Entscheid (i. S. M. Richner vom 21. Oktober 1953)*

Schliesslich hatte das Bundesgericht noch zu einem praktischen Fall aus der Gemeinde Lenzburg Stellung zu nehmen. Auf einem an die Landstrasse

Bern - Zürich grenzenden Grundstück im «Hornerfeld» sollten in einer Entfernung von rund 400 m von der heutigen Ueberbauung zwei Einfamilienhäuser erstellt werden. In unmittelbarer Nähe, das heisst in der Landstrasse, liegt eine für einen Mobilisationsplatz erstellte Wasserleitung. Der Anschluss einiger Wohnungen wäre möglich. Bei Erteilung der Baubewilligung müsste jedoch mit weiteren Bauten im «Hornerfeld» gerechnet werden, so dass bald grosse Investitionen für den Ausbau der Wasserversorgung zu machen wären. An die vorhandene elektrische Freileitung könnten nur noch sechs Wohnungen angeschlossen werden. In abwassertechnischer Hinsicht liegt das «Hornerfeld» ausserhalb des Kanalisationsrayons, wie dieser von der Gemeinde durch Genehmigung des generellen Kanalisationsprojektes festgelegt wurde. Nach diesem Projekt wird die Gemeinde für die Sanierung der Abwasserhältnisse (Kläranlage, Hauptsammelkanal und Quartierkanalisation) über 2 Millionen Franken aufzubringen haben. Die Bauherren beabsichtigten, das Abwasser zu versickern. Eine Beeinträchtigung vom Grundwasser wäre deswegen nicht zu befürchten gewesen. Dagegen eignete sich der Untergrund für die Versickerung nicht (Moränen und Moränenwälle der letzten Eiszeit). Die heutigen Bauherren hätten die ungenügende Abwasserbeseitigung in Kauf genommen. Bei Erteilung der Baubewilligung wäre die Gemeinde praktisch nicht darum herumgekommen, später die unhaltbar gewordenen Abwasserhältnisse für eine ganze Anzahl von inzwischen entstandenen Bauten mit sehr hohen Kosten zu sanieren.

Bei dieser Sachlage lehnte der Gemeinderat die Anschlüsse an die Gemeindeversorgungsbetriebe (Wasser und elektrische Energie) ab und verweigerte die Baubewilligung. Als der Regierungsrat diesen Entscheid bestätigte, rekurrierte der Bauherr wegen Verletzung der Eigentumsgarantie und wegen Willkür an das Bundesgericht.

Der Rekurs wurde abgewiesen. Das Urteil liegt bei Redaktionsschluss im Wortlaut noch nicht vor. In der mündlichen Beratung wurde mit Nachdruck darauf verwiesen, dass die Beschwerdeführer die Ueberbauung nur mit positiver Mitwirkung des Gemeinwesens verwirklichen können. In der Verweigerung dieser Mithilfe liege bei den gegebenen Verhältnissen keine Verletzung der Eigentumsgarantie. Diese verpflichte die Gemeinden nicht zu positiven Leistungen.

In rechtlicher Beziehung ist besonders interessant, dass Lenzburg nicht eine Abgrenzung des Baugebietes und eine Beschränkung des Anschlussrechtes im Sinne der Regelung von Ennetbaden und Rothrist besitzt. Eine solche Ordnung wird erst im Rahmen der im Gang befindlichen Ortsplanung angestrebt. Dagegen ist nach der geltenden Bauordnung die Ueberbauung des Gebietes, in dem das Grundstück des Beschwerdeführers liegt, später zu bestimmen. Die Gemeindeversammlung hat sich also den Entscheid über eine Frage von grosser finanzieller Tragweite ausdrücklich vorbehalten. Ferner schreibt das Reglement der städtischen Werke vor, dass Wasser und elektrische Energie

nur «innerhalb des Bereiches der vorhandenen Verteilungsanlagen» abzugeben sei. Diese Regelung hat sich im vorliegenden Fall als genügende Rechtsgrundlage erwiesen. Die im Zusammenhang damit sich stellenden interessanten Fragen können erst beurteilt werden, wenn das Urteil im Wortlaut vorliegt.

### *Schlussfolgerungen*

Die Darstellung der vom Bundesgericht als zulässig erklärten aargauischen Praxis zeigt, dass die Streubauweise durch die Verweigerung der Anschlüsse für Wasser, Kanalisation und Elektrizität wirksam eingedämmt werden kann. Die Wahrung der öffentlichen Interessen erfordert dieses Vorgehen. Die Gemeinden müssen sich vor den schwerwiegenden finanziellen Folgen der Streubauweise schützen. Aber auch die kantonalen Brandversicherungsanstalten und die grossen Elektrizitätsverteilungsgesellschaften profitieren von der Beschränkung der Baugebiete. Sie seien deshalb eingeladen, mit den Gemeinden auf diesem Gebiet in noch vermehrtem Masse zusammenzuarbeiten.

Die Verweigerung der Anschlüsse ausserhalb des Baugebietes bedeutet keine Verletzung der Eigentumsgarantie, sondern lediglich die Zurückweisung des Grundeigentums in die ihm gesetzten Schranken. Wer von der Baufreiheit Gebrauch macht, hat dafür zu sorgen, dass die Gemeinde später durch die Verbesserung der Erschliessung nicht übermäßig belastet wird. Die Verweigerung der Anschlüsse bedeutet kein Bauverbot. Wer in seinem Grundstück über eine Quelle verfügt, das Abwasser auf die Dauer in unschädlicher Weise beseitigt und auf die elektrische Energieversorgung verzichtet, kann bauen. Diese Voraussetzungen werden nur ausnahmsweise gegeben sein. In der Praxis sind Projekte der Bauherren für eine eigene Abwasserbeseitigung oder -verwertung besonders sorgfältig zu prüfen. Die Versickerung im Bereich von Grundwasser und Quellen scheidet von vorneherein aus und kommt im übrigen nur in Frage, wenn die Untergrundverhältnisse das Funktionieren der Anlage auf die Dauer gewährleisten. Die landwirtschaftliche Verwertung des Abwassers im eigenen Garten fällt bei dem durch den heutigen Wohnkomfort bedingten grossen Wasseranfall praktisch nicht mehr in Betracht.

*Willi Weber, Ingenieur, Baden*

## **Private Bautätigkeit und die Wahrung der öffentlichen Interessen**

### *Vorbemerkung*

Nachdem in einem früher erschienenen Aufsatz die Auswirkungen der privaten Bautätigkeit auf die Landgemeinden, die keine besonderen Gemeindebauvorschriften erlassen haben, dargestellt wurden, erörtert nachstehend der gleiche Verfasser Bauprobleme von Vorortsgemeinden, die über eigene Baupolizeivorschriften verfügen.

*Die Redaktion  
«Planen und Bauen in der Nordwestschweiz.»*

### *1. Beispiel*

#### *Ist eine nur provisorische Erschliessung zulässig?*

Eine Vorortsgemeinde besitzt seit Jahren Bauordnung und Ueberbauungsplan. Neulich ist im Rahmen einer Ortsplanung sogar ein Zonenplan mit Zonenordnung geschaffen worden.

Die im Ueberbauungsplan vorgesehenen Straßen sind noch nicht alle gebaut. Soweit sie erst projektiert sind, sollen sie nach Bedürfnis erstellt werden. In letzter Zeit ist die Bautätigkeit sehr rege. Die Bauparzellen an einer erst vor einigen Jahren erstellten Quartierstrasse sind bald fertig überbaut. Die Gemeinde wird demnächst an die Erstellung eines neuen Quartierweges, der Schlierenstrasse, herantreten. An dieser projektierten Strasse beabsichtigt nun ein Bauherr, zwei Wohnhäuser zu erstellen, ohne vorläufig den Weg selbst bauen zu wollen. Der Zugang soll in der Form eines Provisoriums von der bereits bestehenden südlichen Quartierstrasse her geschaffen werden (Abb. 1).

### *Grundsätzliche Ueberlegungen*

Das Bedürfnis nach neuen Wohnungen ist vorhanden. Die Gemeinde kann die Schlierenstrasse aber frühestens in einem Jahr bauen, weil zuerst der Kredit beschlossen werden muss. Der Kanalisationsanschluss muss der Topographie wegen ohnehin nach der südlichen Quartierstrasse hin orientiert werden. Bei dieser Sachlage könnte an und für sich ein vorläufiger Zugang in Form eines Fussweges geschaffen werden. Eine solche Lösung weist jedoch erhebliche Nachteile auf.

Die Anstösser werden später einmal an die Kosten der Schlierenstrasse beizutragen haben. Nach dem Baureglement übernimmt die Gemeinde einen Drittteil. Der Rest geht zu Lasten des Grundeigentums. Es ist zu erwarten, dass die Bauten sofort nach Fertigstellung verkauft werden. Man muss damit rechnen, dass die neuen Eigentümer den Strassenbeitrag nur schwer aufbringen können. Erfahrungsgemäss werden sie erklären, überhaupt nichts beitragen zu wollen, weil sie an der projektierten Strasse kein Interesse hätten und der provisorische Zugang ihnen vollständig genüge.

Beim Strassenbau werden in dem dortigen Hanggebiet grössere Erdbewegungen nicht zu umgehen sein. Dadurch würden die neu angelegten Gärten durch Böschungen beeinträchtigt. Die Eigentümer werden sich zweifellos gegen die Anlage solcher Böschungen zur Wehr setzen und an deren Stelle Mauern verlangen. Sollte die Gemeinde diesem Begehr entsprechen, so entstehen daraus ganz erhebliche Mehrkosten. Bei der Schlierenstrasse handelt es sich um eine Quartierstrasse, welche nur von geringem öffentlichen Interesse ist. Für die Zwecke des durchgehenden Verkehrs müsste sie nicht ge-