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

Herausgeber: Schweizerische Vereinigung für Landesplanung

Band: 13 (1956)

Heft: 2

Artikel: Schach der Streubauweise

Autor: Werder, Max

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-783286

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: 11.08.2025

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

Schach der Streubauweise

Dr. Max Werder, Direktionssekretär, Aarau

Die Streubauweise als zentrales Problem

Die Entwicklung der letzten Jahre und die Mahnrufe von berufener Seite haben die Erkenntnis, dass mit dem noch verfügbaren Grund und Boden haushälterisch umgegangen werden muss, zum Allgemeingut werden lassen. Jeder Einsichtige weiss heute, dass Land zur ausgesprochenen Mangelware geworden ist. Dieser Umstand wirkt sich naturgemäss hemmend aus auf die Verwirklichung bedeutender öffentlicher Werke; wir erwähnen lediglich Autobahnen und Waffenplätze. Trotzdem müssen diese im Interesse des Landes liegenden Anlagen erstellt werden, und eine nochmalige Verschmälerung der ohnehin zu knappen landwirtschaftlichen Versorgungsbasis ist unvermeidlich. Um so mehr wird es zur gebieterischen Pflicht, anderwärts Grund und Boden einzusparen.

Enorm und fortwährend ist der Landbedarf für die Ueberbauung. Hier zeigen sich bei näherem Zusehen Einsparungsmöglichkeiten. Zwar wird kein Einsichtiger einer übermässigen, mit den heutigen Anschauungen vom gesunden Wohnen im Widerspruch stehenden Ausnützung das Wort reden. Zu enge, übervölkerte Wohnquartiere dürfen nicht mehr erstellt werden. Auch das Hochhaus wird keine wesentlich höhere Ausnützung und damit eine ins Gewicht fallende Schonung der zu knappen Landreserve ermöglichen. Dagegen kann und muss der landfressenden *Streubauweise* gesteuert werden. Es ist einfach nicht mehr länger zu verantworten, dass durch eine zufällige und unrationelle Einteilung des Baulandes, durch ein überdimensioniertes Wegnetz, durch nicht mehr überbaubare, für die landwirtschaftliche Nutzung nahezu wertlose Restparzellen und durch Streusiedlungen im ausgesprochen landwirtschaftlichen Raum Raubbau am Grund und Boden getrieben wird. Dies um so weniger, als die Streubauweise die Gemeinden und damit die Steuerzahler finanziell enorm belastet; denn die schlecht angelegten und unterhaltenen überdimensionierten Weg- und Leitungsnetze müssen früher oder später doch vom Gemeinwesen übernommen und ausgebaut werden.

«Planen und Bauen in der Nordwestschweiz» hat seit seinem Erscheinen der Streubauweise und ihren nachteiligen Folgen besondere Aufmerksamkeit geschenkt. Wir verweisen auf die früher erschienenen Artikel von W. Weber, Private Bautätigkeit und die Wahrung der öffentlichen Interessen (1953, S. 8 ff., und 1954, S. 10 ff.); M. Werder, Ortsplanung verhindert Streubauweise mit ihren nachteiligen Folgen (1953, S. 12 ff.), Der Weg zur Eindämmung der Streubauweise (1954, S. 1 ff.); J. Ursprung, Der Baulandbegriff nach dem ländlichen Bodenrecht (1955, S. 17 ff.); M. Jeltsch, Soll die Streubauweise weiterhin aus öffentlichen Mitteln unterstützt werden? (1955, S. 21 ff.). Damit ist das schwerwiegende Problem von den verschiedensten Seiten beleuchtet worden. In der Praxis sind bei optimistischer Beurteilung bescheidene Ansätze zur Ueberwindung des bisherigen unerfreulichen Zustandes festzustellen. Noch sind wir aber weit entfernt von einer durchgreifenden Besserung. Um das im allgemeinen Interesse liegende Ziel zu erreichen, muss noch viel Aufklärungsarbeit geleistet werden. Nachstehend geben wir eine Zusammenfassung der rechtlichen Möglichkeiten zur Eindämmung der Streubauweise unter Berücksichtigung des früher nur kurz gestreiften bundesgerichtlichen Urteils vom 21. Oktober 1953 (sogenannter Lenzburger Entscheid) *.

Rechtliche Möglichkeiten zur Eindämmung der Streubauweise

Bekanntlich ist die Verhinderung der Streubauweise durch die Schaffung von *Landwirtschaftszonen* im Rahmen der Ortsplanungen gescheitert, da das Bundesgericht die gesetzliche Grundlage für derartige Planungsmittel verneinte. Landwirtschaftszonen müssen unseres Erachtens auch nicht unbedingt als eine landesplanerische Aufgabe betrachtet werden; sie sind vielmehr primär ein landwirtschaftliches Postulat. Sogleich ist aber beizufügen, dass die Sicherung des bäuerlichen Lebensraumes ein Problem von gesamtschweizerischem Interesse darstellt. An seiner Lösung sind alle Volkskreise interessiert. Mit besonderer Aufmerksamkeit werden auch Planungsfachleute und Gemeindebehörden derartige Bestrebungen verfolgen. Denn es ist offensichtlich, dass Landwirtschaftszonen kraft Agrarrecht und Bauzonen kraft Baupolizeirecht aufeinander abgestimmt werden müssen.

In dem vor zwei Jahren an dieser Stelle veröffentlichten Aufsatz haben wir über die aargauische Praxis, die Anschlüsse für Wasser, Kanalisation und Elektrizität für Bauten ausserhalb des Baugebietes zu verweigern, orientiert und Aufschluss gegeben über die im Zusammenhang mit dieser Regelung ergangenen bundesgerichtlichen Urteile. Darnach — und die seitherige Entwicklung hat dieses Resultat bestätigt — ist es durchaus möglich, die Streubauweise wirksam einzudämmen, wenn die Anschlüsse an die Werkleitungen für Bauten ausserhalb des Baugebietes auf Grund einer entsprechenden Gemeindesatzung verweigert werden. Praktisch wird dabei in der Regel so vorgegangen, dass einerseits nach anerkannten Planungsgrundsätzen das Baugebiet im Zonenplan ausgeschieden und dass anderseits im Zonenreglement nachstehende Vorschrift aufgenommen wird:

> Wasser-, Kanalisations- und elektrische Anschlüsse werden nur für Bauten innerhalb des Baugebietes bewilligt. Für landwirtschaftliche Bauten ausserhalb des Baugebietes kann der Gemeinderat Wasser- und elektrische Anschlüsse auf Kosten des Gesuchstellers bewilligen.

---

* M. Werder, Der Weg zur Eindämmung der Streubauweise, «Plan», 1954, S. 53 und «Planen und Bauen in der Nordwestschweiz», 1954, S. 1 ff.

Das Bundesgericht hat festgestellt, dass eine solche Regelung weder gegen die Eigentumsgarantie noch die Rechtsgleichheit verstösst. Die Gemeinden sind berechtigt, ihre Werkbetriebe nach rationellen Grundsätzen auszubauen. Sie würden die Disposition über ihre Anlagen verlieren, wenn sie Anschlüsse ausserhalb des Baugebietes gegen Uebernahme der Kosten durch den Bauherrn gestatteten. Ferner darf die Baubewilligung verweigert werden, wenn ein Objekt nicht vorschriftgemäss mit Trinkwasser versorgt werden kann oder die Abwasserbeseitigung nicht geregelt ist, weil derartige Mängel einen polizeiwidrigen Zustand bedeuten würden. Hinsichtlich der fehlenden Wasserversorgung infolge Anschlussverweigerung lassen wir nachstehend die grundsätzlichen Erwägungen aus dem bundesgerichtlichen Urteil vom 21. Oktober 1953 i. S. R. gegen Gemeinderat Lenzburg und Regierungsrat des Kantons Aargau folgen:

Gemäss Art. 1 des Reglementes vom 21. Dezember 1923/9. Januar 1924 über die Abgabe von elektrischer Energie, Gas und Wasser sind die städtischen Werke Lenzburg bloss «innerhalb des Bereiches der vorhandenen Verteilungsanlagen» verpflichtet, Wasser zu Koch-, Heiz- und gewerblichen Zwecken sowie zu Löschzwecken zu liefern. Diese Bestimmung wird von den Beschwerdeführern nicht angefochten; sie leiten vielmehr aus ihr einen Anspruch auf Anschluss an die Wasserversorgung ab, da der Nordgrenze der Parzelle 2416 entlang seit Jahren eine 110-mm-Wasserleitung führe, die beiden in Frage stehenden Bauplätze sich somit «innerhalb des Bereiches der vorhandenen Verteilungsanlagen» befänden.

Dabei übersehen die Beschwerdeführer jedoch, dass die erwähnte Wasserleitung nicht für die Versorgung des Hornerfeldes, zu dem die Parzelle 2416 gehört, erstellt worden ist, sondern andern Zwecken dient, nämlich der Versorgung der Liegenschaft «Gexi», des SBB-Stellwerkes und des Brunnens beim Römerstein, wo die militärische Pferdestellung stattfindet. Die Beschwerdeführer wenden allerdings ein, dass selbst nach den Erklärungen des Gemeinderates Lenzburg die Erfüllung dieser Zweckbestimmung in keiner Weise beeinträchtigt würde, wenn darüber hinaus auch die beiden geplanten Einfamilienhäuser an diese Leitung angeschlossen würden. Das wird auch im angefochtenen Entscheid nicht widerlegt, rechtfertigt aber nach Auffassung des Regierungsrates den Anschluss der beiden geplanten Einfamilienhäuser an die Wasserversorgung nicht ohne weiteres, da in diesem Zusammenhang weiter zu berücksichtigen sei, dass wenn den Beschwerdeführern der Anschluss bewilligt würde, weitere Anschlussgesuche in der Nachbarschaft zu gewärtigen wären, die dann nicht anders behandelt werden dürften, folglich über kurz oder lang mit der vollständigen Ueberbauung des Hornerfeldes zu rechnen wäre; demzufolge käme für die beiden geplanten Einfamilienhäuser der Anschluss an die erwähnte Wasserleitung nur in Frage, wenn diese Leitung ohne Beeinträchtigung ihrer ursprünglichen Zweckbestimmung ein neues Wohnquartier im Hornerfeld ausreichend mit Wasser versorgen könnte.

Diese Betrachtungsweise ist um so weniger willkürlich, als die Beschwerdeführer im März 1952 selber einen Ueberbauungsplan für die Parzelle 2416 ausarbeiten liessen, der darauf 18 Einfamilienhäuser vorsieht, und nach den Erklärungen in der staatsrechtlichen Beschwerde auch bloss «zurzeit» auf die Erstellung von mehr als zwei Häusern verzichten wollen, somit selber mit der künftigen Ueberbauung des Hornerfeldes rechnen. Dass aber die der Nordgrenze der Parzelle 2416 entlang verlegte Wasserleitung zusätzlich eine ganze Siedlung im Hornerfeld hinreichend mit Wasser versorgen könnte, behaupten die Beschwerdeführer selber nicht, wie sie — offenbar mit Recht — auch nicht geltend machen, dass die Gemeinde verpflichtet wäre, die erwähnte Leitung neuen Anforderungen anzupassen.

Dazu kommt, dass beim Entscheid über die Frage, ob der Anschluss an die Wasserleitung zu bewilligen sei, ausserdem massgebend darauf abgestellt werden durfte, ob diese den polizeilich notwendigen Löschschutz gewährleisten würde. Dass dieser für eine neue Siedlung im Hornerfeld oder auch nur für die geplanten beiden Einfamilienhäuser sichergestellt wäre, wird aber nicht einmal in der Beschwerde eingewendet und durfte im Hinblick darauf, dass die in Frage stehende Leitung wegen ihrer bescheidenen Dimensionierung unbestrittenermassen nur wenige Hausanschlüsse erlaubt und es sich zudem bei ihr nicht um eine Ringleitung handelt, auch ohne weiteres verneint werden. Daraus folgt, dass die angefochtene Verweigerung des Anschlusses sachlich begründet, jedenfalls nicht willkürlich ist.

Einen Verstoss gegen die Eigentumsgarantie (Art. 22 aargauische KV) erblicken die Beschwerdeführer, wie bereits oben angeführt wurde, darin, dass die Verweigerung der Baubewilligung u. a. aus der Verweigerung des Anschlusses an die Wasserversorgung abgeleitet wird. Auf diesem Wege werde für die in Frage stehende Parzelle ein Bauverbot erzielt, das verfassungswidrig sei, da keine Gesetzes- oder Verordnungsbestimmung bestehe, wonach die Erteilung der Baubewilligung eine hinreichende Wasserversorgung voraussetze.

Dabei verkennen die Beschwerdeführer jedoch, dass die zuständigen Gemeinde- und Kantonsbehörden im Baubewilligungsverfahren nicht nur die Bauvorschriften, sondern auch die Anforderungen zu berücksichtigen haben, die sich aus ihren allgemeinen polizeilichen Aufgaben ergeben (Urteil der staatsrechtlichen Kammer vom 17. Juni 1953 i. S. Bremgartner). So haben die aargauischen Baupolizeibehörden nach feststehender Praxis im Rahmen ihrer Kompetenz ein Bauvorhaben auch daraufhin zu überprüfen, ob es aus allgemein polizeilichen Gründen zu verweigern sei (Aargauische Gerichts- und Verwaltungsentscheide, 1931, S. 277, und 1949, S. 275). Der Gemeinderat kann sich dabei neben der Bauordnung auch auf seine allgemeinen polizeilichen Kompetenzen, insbesondere auf § 81 des Gemeindeorganisationsgesetzes vom 26. November 1841 stützen (l. c. 1948, S. 458). Diese Bestimmung überträgt dem Gemeinderat allgemein die Handhabung der örtlichen Polizei; sie hebt eine Reihe von ihm zu treffender Anordnungen besonders hervor, darunter in lit. d solche über Löschanstalten und Verhütung von Feuersbrünsten und in lit. f über die Ausübung von Gewerben und Handwerken, welche auf die allgemeine Gesundheit und Sicherheit Einfluss haben. Hieraus ergibt sich, dass auch ohne besondere Vorschrift der Bauordnung die Bewilligung für eine Baute, die den gesundheits- und feuerpolizeilichen Anforderungen nicht entspricht, nicht erteilt werden darf. Dass aber die Erstellung von Wohnhäusern, die an keine Wasserversorgung angeschlossen werden können, deren Löschschutz und Wasserversorgung somit nicht sichergestellt ist, einen polizeiwidrigen Zustand schaffen würde, liegt auf der Hand.

Damit haben wir unsere Leser vollständig orientiert über die im Zusammenhang mit der aargauischen Praxis zur Eindämmung der Streubauweise ergangenen Urteile des Bundesgerichtes. Seit 1953 hatte der oberste Gerichtshof nicht mehr zu dieser Frage Stellung zu nehmen. Eine Reihe von aargauischen Gemeinden haben inzwischen auf der gleichen Basis rechtskräftige Ortsplanungen geschaffen. Dabei stellte die Behandlung der schon sporadisch überbauten, aber abseits gelegenen Gebiete ein besonderes Problem dar. Hievon soll bei Gelegenheit näher die Rede sein.