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

Herausgeber: Schweizerische Vereinigung für Landesplanung

Band: 24 (1967)

Heft: 6

Artikel: Das Wochenendhaus auf dem Randen

Autor: Baschung, Marius

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-782816

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: 22.01.2026

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

Das Wochenendhaus auf dem Randen

Von Marius Baschung, Schaffhausen

Allgemeines

Die Fluss- und Seeufer: eine Enttäuschung!

Flüsse und Seen sind öffentliche Gewässer und stehen im Gemeingebrauch. So bestimmt es unsere Rechtsordnung. Der Gemeingebrauch besteht, wie das Bundesgericht in einem Entscheid feststellte, «in der einer besondern Erlaubnis nicht bedürftigen Benützung der Sache. Er erschöpft sich in den Benützungsmöglichkeiten, von denen eine unbestimmte Zahl von Benützern gleichzeitig individuellen Gebrauch machen kann, ohne einander zu hindern». Oder einfacher gesagt: Flüsse und Seen gehören uns allen! Wir können darin baden — sofern das Wasser noch sauber genug ist —, bootfahren und anderes mehr. Die im Interesse der Sicherheit von Mensch und Tier oder im Interesse der Reinhaltung des Wassers oder des Landschaftsschutzes erlassenen Vorschriften gelten für alle gleich.

Die hier kurz skizzierten Grundsätze des Gemeingebrauches sind aber weitgehend zur Farce geworden. Die Ufer unserer Seen sind auf weite Strecken mit mehr oder weniger schönen Bauten, von einfachen und bescheidenen Häuschen bis zur prunkvollen und komfortablen Villa, belegt. Wer im See baden will, muss die spärlichen, zumeist überfüllten öffentlichen Badeanstalten benützen. Frei auf dem See bewegen kann sich heute noch der glückliche Bootsbesitzer, der allerdings Mühe hat, sich einen Bootsstandplatz oder einen Anbindepfahl zu ergattern. Das «Volk» aber drängt sich zur Kasse, sowohl bei der Badeanstalt als auch bei einem Schiffahrtsunternehmen, dessen Schiffe bei schönem Wetter leider oft überfüllt sind.

Diese Schilderung mag etwas drastisch erscheinen. Es liest sich auch ein Unterton der Bitterkeit daraus. Ist es der Neid der Besitzlosen gegen die «beati possidentes», die glücklichen Besitzer? Oder soll sogar «Klassenkampf» gewittert werden?

Mitnichten! Die Schilderung des heutigen Zustandes an unseren Seen, der sich auch auf die Flussufer ausbreitet, will einfach feststellen, dass ein wichtiges Problem im Interesse des ganzen Volkes — man spricht ja so gerne von Volksgemeinschaft und Solidarität — nicht gelöst wurde. Ganz im Gegensatz z. B. zum Wald, dessen wichtige Funktion rechtzeitig erkannt wurde. Sein schon Ende des letzten Jahrhunderts durch zweckmässige Vorschriften angeordneter Schutz (Erhaltung der Waldfläche) kommt heute uns allen zugute. Und es ist bisher noch keinem Waldbesitzer eingefallen, aus der Tatsache, dass er seinen Wald wirtschaftlich nicht günstiger, z. B. durch Umwandlung in Bauland, nutzen kann, von der Oeffentlichkeit eine Entschädigung zu verlangen.

Weite Kreise unseres Volkes sind heute darüber enttäuscht, dass keine rechtzeitige und gerechte Lösung in der Nutzung des «Allgemeingutes» der Seen und Flüsse erreicht wurde. Man dachte damals noch nicht oder nur spärlich an Planungen, an den Ufer- und Landschaftsschutz. Der Gedanke, dass entlang eines jeden See- oder Flussufers ein bestimmter Streifen Land einfach als öffentliches Eigentum erklärt werden könnte — die privaten Anstösser hatten ja immer noch genügend Vorteile der «Seenähe» — erscheint heute als revolutionär. Früher, vor hundert oder vielleicht noch vor fünfzig Jahren, wäre die Verwirklichung dieses Gedankens auf weniger Widerstand gestossen. Eine Enteignung, sofern sie im Rahmen von Verfassung und Gesetz überhaupt in Frage käme, würde Millionen verschlingen. Wir haben es verpasst!

Alarmierende Situation auf dem Randen

Auf dem Randen, der an erster Stelle im Inventar des Schweizerischen Bundes für Naturschutz über die zu erhaltenden Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung figuriert, stehen heute etwa 140 Wochenendhäuschen und -häuser auf einer Fläche von etwa 8 km². In den letzten fünf Jahren wurden durchschnittlich 10 Baugesuche pro Jahr bewilligt. Das heisst, dass in zehn Jahren in typischer Streubauweise auf dem Randen ohne weiteres 250 bis 300 Wochenendhäuschen bzw. -häuser oder sogar noch mehr stehen können.

Die Folgen dieser Häufung von Wochenendhäuschen zeigen sich noch deutlicher, wenn wir uns die heutige Art und Nutzung der Wochenendhäuser vor Augen halten. Während die ersten Wochenendhäuschen bescheiden gebaut wurden, ist heute ein zunehmender Komfort festzustellen. Die noch vor 10 und mehr Jahren erstellten Wochenendhäuser sind in der Regel klein, unscheinbar, aus Holz und sehr einfach eingerichtet. Sie weisen kleine Kammern mit Tisch und Schlafstätten und einer Kochstelle auf. Sie dienen vor allem dem Aufenthalt über das Wochenende. Die neuen Bauten hingegen haben in der Regel moderne Küchen, Toiletten, Duschen oder sogar Badewannen. Die Zimmer sind grösser geworden; sie sind auch komfortabler eingerichtet. Die Pritsche ist verschwun-

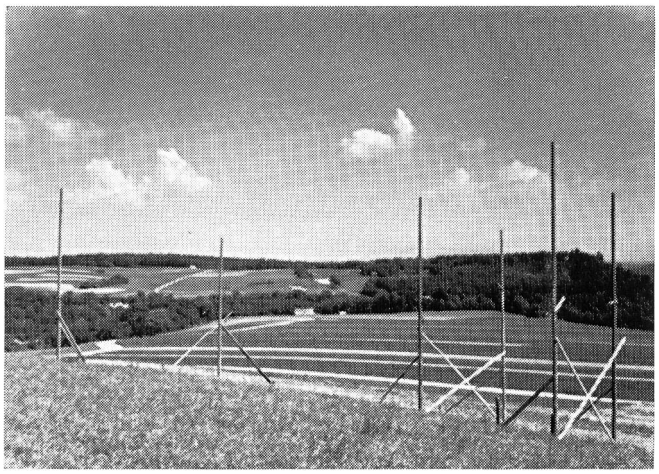

Abb. 1. Bauprogramme schiessen aus dem Boden.
(Photo Dr. A. Huber)

Abb. 2. Das einfache Wochenendhäuschen.
(Photo Dr. A. Huber)

Abb. 3. Das neue Wochenendhaus. (Photo Dr. A. Huber)

den. Die Häuser sind unterkellert. Bestehende einfache Häuschen werden durch Anbauten vergrössert und im Innern modernisiert.

Häufiger als Wochenendhäuschen werden heute Häuser erstellt, die auch vermehrt benützt werden. So ist festzustellen, dass die neuen Wochenendhäuser zur eigentlichen zweiten Wohn- und Schlafstätte geworden sind. Der Aufenthalt in diesen Häusern ist darum auch weit häufiger als in den früheren Wochenendhäuschen. Nebst dem regelmässigen Wochenende vom Freitagabend bis am Sonntagabend oder am Montagmorgen werden sie auch dauernd während der Ferien bewohnt. Sie werden auch vermietet, und da und dort wurde überhaupt die dauernde Benützung festgestellt. Das Wochenendhäuschen ist zum Haus der Freizeit geworden.

Während in verschiedenen Ferienorten unserer Schweiz nach und nach eigentliche Ferienhaussiedlungen, und zwar geplant und erschlossen, entstehen, ist auf dem Randen die Tendenz zur Streubauweise geradezu typisch. Der Besitzer eines solchen Hauses auf dem Randen will möglichst weit weg von seinen Nachbarn sein. Er will seine Ruhe haben. Darum nimmt er ja auch die relativ hohen Kosten einer zweiten Wohnstätte in Kauf. Er entflieht der Stadt, vor allem der Grosstadt, um in Ruhe seine Freizeit verbringen zu können. Er erhebt auch sofort Protest, wenn es der Baubewilligungsbehörde einfallen sollte, in der Nähe seines eigenen Hauses ein weiteres zu bewilligen.

Die zunehmende Ueberbauung des Randens mahnt zum Aufsehen. Es müssen Lösungen gefunden werden, die unserer Generation den Vorwurf ersparen, den wir gegen unsere Vorfahren hinsichtlich der See- und Flussufer erheben müssen. Oder soll es tatsächlich so herauskommen, dass die freie Wanderung auf dem Randen mehr und mehr eingeschränkt wird, dass wir für teures Geld Reservate für jene schaffen müssen, die nicht Besitzer eines Häuschens sind?

Lösungen

Schaffung von Zonenordnungen

Das Problem einer allgemein befriedigenden Ordnung des Randens ist schon von verschiedener Seite beleuchtet worden. Es liegen wertvolle Studien über die Bewirtschaftung des Randens, über den Schutz der vielfältigen und seltenen Flora, über die Verkehrsverhältnisse und anderes mehr vor. Hervorzuheben sind vor allem die Studien und Vorschläge von Dr. Alfred Huber und Prof. Ernst Winkler, die im Jahre 1959 in einem Sonderdruck aus den Mitteilungen der Naturforschenden Gesellschaft Schaffhausen veröffentlicht wurden. In einem Entscheid über ein Wochenendhaus auf dem Randen würdigte das Bundesgericht diese Arbeit als wertvolle wissenschaftliche Grundlage für die Festlegung von Schutzzonen (BGE 79 I 464). Ganz allgemein erklärte das Bundesgericht im erwähnten und in einem weiteren Ent-

scheid das Bauverbot auf bestimmten, schützenswerten Gebieten in Form von Schutzzonen als zulässig.

Auf Grund dieser Entscheide können beachtliche Teile der Randenhochfläche, vor allem die exponierten Aussichts- und Hanglagen, mit einem Bauverbot belegt werden. Von dieser Möglichkeit haben die Gemeinden Siblingen und Merishausen durch eine Randenverordnung mit Zonenplan Gebrauch gemacht. Auf dem *Siblinger Randen* werden von der unbewaldeten Fläche von etwa 33,8 Hektaren insgesamt 10,8 Hektaren durch eine Schutzzone unter Schutz gestellt. Auf der übrigen Fläche, dem sogenannten übrigen Randengebiet, das grundsätzlich der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten ist, können Wochenendhäuser nach bestimmten Vorschriften erstellt werden. Eine Erschliessung wird nicht verlangt.

Etwas anders liegen die Verhältnisse auf dem *Merishauser Randen*. Die Randenverordnung dieser Gemeinde bezeichnet durch den zugehörigen Zonenplan «geschlossene Lagen», in denen Bauten zu vorübergehenden Zwecken, wie Ferienhäuser, Berghütten und Wochenendhäuser (Berghaus genannt), errichtet werden dürfen. Diese Lagen sind u. a., wie Art. 4. 2 der Randenverordnung ausführt, «durch geeignete Abwasserbeseitigung bedienbare Gebiete ausgeschieden». Die Erschliessungsmöglichkeit wurde somit bei der Festlegung der Wochenendhauszone berücksichtigt. Das nicht dieser Erschliessungszone zu-

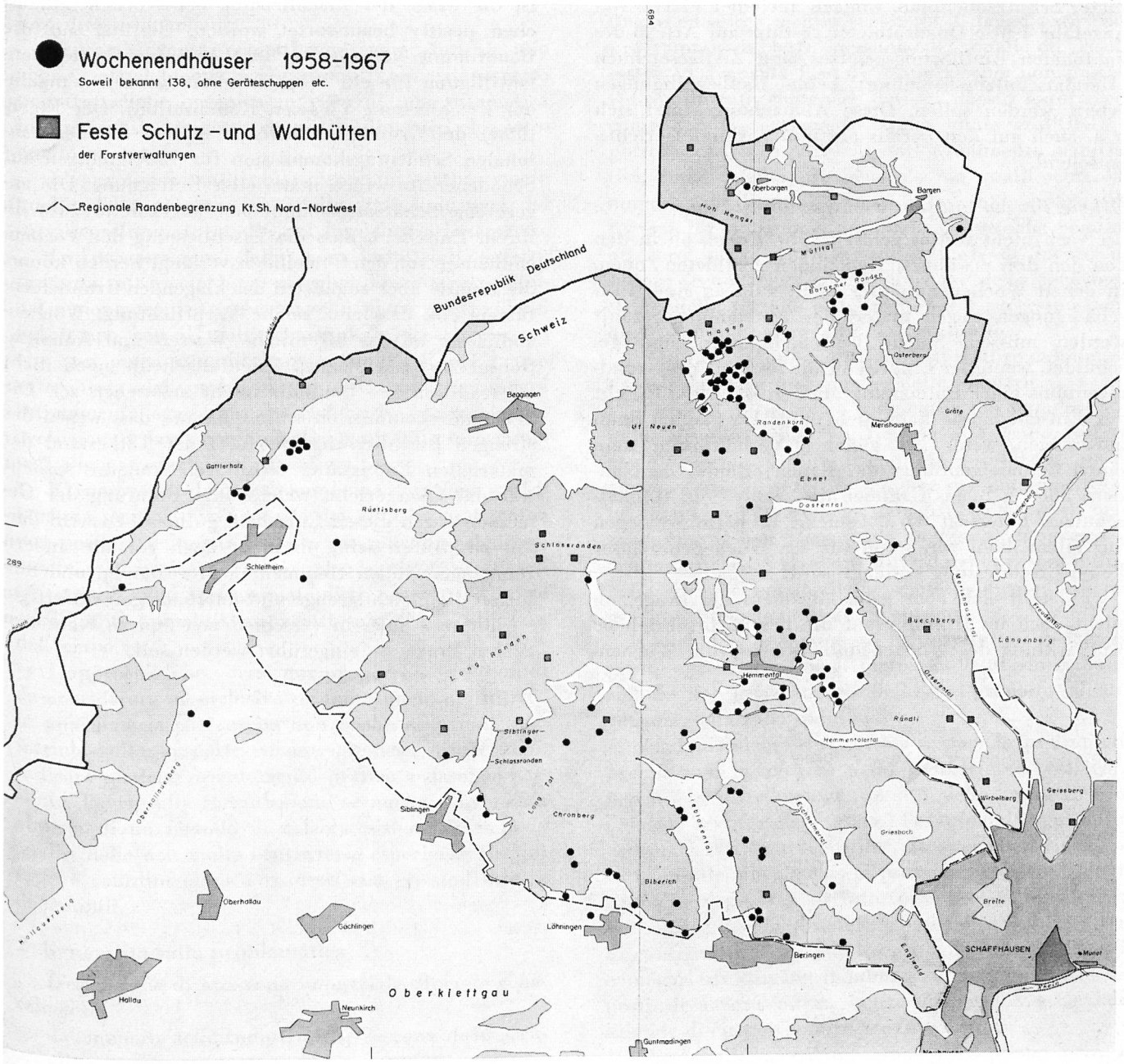

Abb. 4. Uebersichtskarte über Standorte von Wochenendhäusern auf dem Randen.

geteilte Gebiet ist entweder Schutzzone, wo Wochenendhäuser verboten sind, oder «übriges Randengebiet», das grundsätzlich der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten ist.

Auf dem *Hemmentaler Randen* besteht folgende Situation. Durch eine Verordnung wird das Randengebiet der Gemeinde Hemmental grundsätzlich der landwirtschaftlichen Nutzung zugewiesen. Ferienhäuser, Berghütten und Wochenendhäuser können aber zugelassen werden, wenn sie sich gut in die Umgebung einordnen und sich zur Freihaltung der typischen Hochflächen an den Waldrand anlehnen. Keine Ueberbauung lässt jedoch die vor ungefährt einem Jahr durch die Gemeindeversammlung auf Grund von Art. 7 des Baugesetzes geschaffene Landwirtschaftszone zu. Im weitern besteht ein zwischen dem Gemeinderat Hemmental und der Baudirektion bereinigter Schutzzonenplan, wonach auf einer Fläche von ungefähr 1 Mio Quadratmeter gestützt auf Art. 96 des kantonalen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (Heimatschutzbestimmung) keine Baubewilligungen erteilt werden sollen. Diese Abmachung stützt sich u. a. auch auf den bereits erwähnten Bundesgerichtsentscheid.

Offene Fragen und ein wichtiger Entscheid

Noch nicht restlos gelöst ist die Frage, ob in den von den drei erwähnten Gemeinden gebildeten Zonen, in denen Wochenendhäuser nicht zulässig sind, Entschädigungen wegen materieller Enteignung bezahlt werden müssen. Solche Entschädigungen sind geschuldet, wenn der Eingriff in die Freiheit des Grundeigentums einer Enteignung ähnlich ist. Diese Pflicht zur Entschädigung kann sich unter Umständen dann aufdrängen, wenn bei gleichen Verhältnissen dem einen Grundeigentümer das Bauen erlaubt, dem andern aber, z. B. aus Gründen des Natur- und Heimatschutzes, untersagt wird. Gleiche Verhältnisse liegen vor allem dann vor, wenn für die Wochenendhäuser keine Erschliessung verlangt wird.

Es stellt sich aber ganz allgemein die Frage, ob nicht doch im Hinblick auf die bereits beschriebene Entwicklung des Wochenendhäuschens zum Wochenendhaus bzw. zum Haus der Freizeit die Erschliessung überhaupt zur Pflicht gemacht werden sollte. Gemäss Art. 46 des kantonalen Baugesetzes dürfen nämlich zum Aufenthalt von Menschen bestimmte Bauten nur bewilligt werden, wenn die Versorgung mit Trinkwasser und die einwandfreie Beseitigung des Abwassers sichergestellt sind. In 22 von 34 Gemeinden unseres Kantons wird diese Forderung durch entsprechende Bestimmungen in der Bauordnung auch hinsichtlich der Wochenendhäuser gestellt. Weitere 5 Gemeinden wollen gemäss den heutigen Bauordnungsentwürfen dasselbe tun. Das gleiche ist bei jenen Gemeinden zu erwarten, die erst im Anfangsstadium der Ortsplanung stecken. So stehen eigentlich nur die Randengemeinden Siblingen, Hemmental und Merishausen in bezug auf das Randengebiet abseits.

In einem Streitfall in der Gemeinde Schleitheim ist die Frage der Erschliessung bei Wochenendhäuschen positiv beantwortet worden. Gestützt auf die Bauordnung verweigerte der Gemeinderat die Baubewilligung für ein Wochenendhaus wegen mangelnder Erschliessung (Wasser, Kanalisation). Der Eigentümer des Grundstückes klagte hierauf bei der kantonalen Schätzungskommission für Enteignungen auf Schadenersatz wegen materieller Enteignung. Die angerufene Schätzungskommission anerkannte zwar in ihrem Entscheid, dass die Erschliessung der Wochenendhäuser von den Gemeinden verlangt werden könne. Sie räumte aber zugunsten des klagenden Grundeigentümers ein, dass eine solche Verpflichtung, Wochenendhäuser an das öffentliche Wasser- und Kanalisationsnetz anzuschliessen, jedenfalls heute noch nicht als traditionelles Baupolizeirecht anzusehen sei. Die Schätzungskommission schloss daraus, dass wegen der strengen Erschliessungsvorschrift der Tatbestand der materiellen Enteignung erfüllt sei. Anderer Ansicht war das Obergericht, welches die Berufung der Gemeinde gegen diesen Entscheid guthiess. Es wird darum zu prüfen sein, ob nicht auch für die andern Randengemeinden Hemmental, Merishausen und Siblingen die gleich strenge und durchaus gerechtfertigte — übrigens auch in verschiedenen andern Kantonen geübte Praxis — eingeführt werden soll.