

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

Herausgeber: Schweizerische Vereinigung für Landesplanung

Band: 38 (1981)

Heft: 1-2

Artikel: Aussenwachten und Weiler

Autor: [s.n.]

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-783874>

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: 13.02.2026

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

Aussenwachten und Weiler

Entscheidungsgrundlagen für die raumplanerische Behandlung von Weilern

Im Auftrage der «Pro Zürcher Berggebiete» erarbeitete das Büro Urfer & Remund & Partner, Zürich, die Studie «Aussenwachten». Das Problem ist gesamtschweizerisch von Interesse. Im vorliegenden Artikel werden Auszüge aus dieser Studie abgedruckt, die sich vor allem mit den grundsätzlichen Problemen der Aussenwachten beschäftigen. Die Studie ist zum Preis von Fr. 15.– erhältlich.

I. Einleitung

Je nach Landesgegend wird für die Siedlungsgebiete ausserhalb der eigentlichen Dörfer der eine oder andere Begriff verwendet. Bei der Differenzierung der einzelnen Typen konnte keine klare Unterscheidung zwischen Weilern und Aussenwachten festgestellt werden. Im folgenden Bericht wird darum einheitlich von Aussenwachten gesprochen. Dieser Begriff scheint uns am ehesten der tatsächlichen Funktion einer Besiedlung des Landschaftsraumes ausserhalb der eigentlichen Baugebiete zu entsprechen.

Es ist eine Aufgabe der Raumplanung, die Streubauweise zu unterbinden und haushälerisch mit dem Kulturland umzugehen. Insbesondere in den grösseren Agglomerationen tut eine Ausscheidung und Abgrenzung des bebaubaren Bodens not.

Einen anderen Stellenwert erhält die Streubauweise überall dort, wo – sie eng mit der Bewirtschaftung des Bodens verbunden ist,
– sie in der Form von Aussenwachten eine gewachsene Siedlungsstruktur darstellt, welche die Grundlage für die Besiedlung des ländlichen Raumes bildet.

Die Leitlinien des Bundes für die Berggebietförderung gehen für die Entwicklungspolitik gemäss des Bundesgesetzes über Investitions hilfe für Berggebiete von dem folgenden allgemeinen Ziel aus: Aus staats- und sozialpolitischen Motiven sollen eine angemessene Besiedlung der Bergregionen gewahrt und die Existenzbedingungen für die Bergbevölkerung verbessert werden. Um dieses allgemeine Ziel zu erreichen, müssen einerseits die Wohlstandsverhältnisse verbessert werden, und an-



Seelmatte

dereits ist die Wohnattraktivität zu heben. In der Entwicklungsregion «Zürcher Berggebiet» lassen sich die genannten Ziele durch die weitere einseitige Förderung von Zentren nicht erreichen. Der Schlussbericht zum Entwicklungs konzept enthält in seiner Einleitung (S. 11) im Gegenteil folgende Leitziele:

- «Erhaltung der Landschaft und der Besiedlungsstruktur, wie sie sich in den letzten Generationen herangebildet hat.»
- «Die traditionelle Siedlungs struktur der Region mit ihren Weilern und Aussenwachten ist zu halten und zu stärken.»



Die Weiler und Aussenwachten sind daneben eine Grundlage für die Erhaltung der landwirtschaftlichen Bevölkerung. Es gehört zu den wichtigen Aufgaben einer umfassenden Raumordnung, die Grundlagen für die Besiedlung durch die landwirtschaftliche Bevölkerung, welche die Verantwortung für die Bewirtschaftung des Kulturlandes trägt, zu erhalten und zu stärken. Dabei wäre es falsch,

ausschliesslich auf die vollamtlichen Bewirtschafter abzustellen und die bürgerlichen Familien an ihren Standorten zu isolieren. Vielmehr gilt es abzuwägen zwischen der unbestrittenen Forderung einer Freihaltung des Kulturlandes und der Wahrung einer gesellschaftswürdigen Form des Miteinanderlebens der vom Dorf abgelegenen Familien. Dies gilt jedenfalls in jenen Gegenden, wo die Aussenwachtsiedlung die eigentliche und ursprüngliche Siedlungsform darstellt, wie gerade im Zürcher Berg gebiet, den angrenzenden Regionen des Kantons Zürich, St.Gallen und Thurgau.

Die kommunalen Planungsinstrumente sind heute an neues, über geordnetes Recht (RPG, Kantonale Gesetze) anzupassen. In diesem Rahmen stellt sich die Aufgabe, eine geeignete, den Zielsetzungen entsprechende Behandlung der Aussenwachten vorzunehmen. Dabei gilt es, Querverbindungen zu anderen Sachbereichen darzustellen und zu versuchen, Auswirkungen der einen oder anderen Massnahme aufzuzeigen.

II. Definitionen

Aussenwachten können allgemein definiert werden als *Siedlungs- und Arbeitsgemeinschaften* in kleineren oder grösseren Gruppen von Bauten ausserhalb der Haupt

dörfer.

Der Begriff dieser «Siedlungs- und Arbeitergemeinschaft» versucht eine möglichst klare Abgrenzung zur übrigen Form der Streubauweise, die für den vorliegenden Bericht nicht von Bedeutung ist. Würde durch den Verlust einer Gruppe von Bauten ausserhalb eines Hauptdorfes die Besiedlung des Landschaftsraumes empfindlich gestört, so kann sie als Aussenwacht im Sinne des vorliegenden Berichts bezeichnet werden. In allen weiteren Fällen handelt es sich um Streubauten ohne Wert für den ländlichen Raum; sie werden im weiteren vernachlässigt.

1. Unterscheidung nach Funktion

Eine Aussenwacht kann eine Stütz punktfunktion mit öffentlichen Aufgaben erfüllen. Sie umfasst nebst Landwirtschafts-, Kleingewerbe oder Wohnbauten zum Beispiel eine Schule, eine Käserei, einen Laden, ein Feuerwehrmagazin oder ein Restaurant. Je nach Bedeutung einer Aussenwacht sind weitere soziale, kirchliche oder kulturelle Einrichtungen für die umliegenden Höfe und Siedlungen denkbar.

Eine Aussenwacht kann aber auch keine Stützpunktfunction für umliegende Siedlungen ausüben. Sie kann mehrheitlich auf die Bewirtschaftung des Landes ausgerichtet sein und primär eine agrarwirtschaftliche Aufgabe erfüllen. Zentralörtliche, öffentliche Funktionen sind im Hauptdorf zusammen gefasst. Eine Unterscheidung nach Funktion kann somit wie folgt vor genommen werden:

- Aussenwachten mit zentralörtlichen Funktionen für ein bestimmtes Einzugsgebiet
- Aussenwachten ohne zentralörtliche Bedeutung

2. Unterscheidung nach Nutzung

Der Unterschied zwischen einzelnen Aussenwachten lässt sich oft nach den vorhandenen Nutzungen in den Bauten unterscheiden. Weil eine Aussenwacht grundsätzlich als Teil des landwirtschaftlich genutzten Raumes verstanden wird, können nichtlandwirtschaftliche Nutzungen als Gradmeser dienen:
– Aussenwachten mit aus

- schliesslich landwirtschaftlich bedingten und genutzten Bauten.
- Landwirtschaftliche Aussenwachten mit teilweiser Durchmischung gewerblicher Nutzungen und nicht landwirtschaftlich bedingten Wohnungen.
- Aussenwachten mit «Dorfcharakter» und starker nichtlandwirtschaftlicher Nutzung und kulturellen Einrichtungen.

3. Unterscheidung nach Grösse

Die Grösse einer Aussenwacht, gemessen an der Zahl vorhandener Bauten oder ansässiger Personen, spielt für die Frage der Aussenwachtfunktion eher eine untergeordnete Rolle. Die Grösse variiert je nach Landesgegend und Siedlungsform beträchtlich.

III. Zielsetzungen und zu beachtende Probleme

1. Allgemeine Zielsetzungen

In den Aussenwachten steht das Ziel im Vordergrund, die Siedlungs- und Arbeitsgemeinschaft ausserhalb eines Hauptdorfes lebensfähig zu erhalten. Dabei steht der Neuzuzug fremder Personen nicht im Vordergrund. Wünschenswert ist in der Regel die Stärkung der Aussenwachten durch die Niederlassung von Personen, die durch ihre Herkunft mit der Aussenwacht verbunden sind. Zu denken ist dabei insbesondere an Nachkommen und Geschwister der Einwohner der Aussenwacht. Die baulichen Bedürfnisse lassen sich aus der Funktion der Aussenwacht begründen.

- Erhaltung und allenfalls Stärkung einer lebensfähigen Gemeinschaft der ansässigen Bevölkerung
- Ansiedlung von dörflichen gewerblichen Betrieben, die mit der Landwirtschaft in Verbindung stehen
- Ansiedlung von Betrieben, die der Erhaltung der Lebensfähigkeit der Aussenwacht dienen
- Nutzbarmachung von Bauten und Räumen, die für die bisherige (landwirtschaftliche) Nutzung nicht mehr benötigt werden

2. Voraussetzungen

Als Voraussetzung einer baulichen Entwicklung muss die einwandfreie Erfüllung der gewässerschutzpolizeilichen Anforderungen gelten. Vor der Schaffung geeigneter Zonen sind die gewässerschutztechnischen Massnahmen und deren finanzielle Auswirkungen abzuklären.

«Die Grösse der Aussenwacht spielt in diesem Zusammenhang eine wesentliche Rolle. Nach heutiger Praxis bedingen kleinere Siedlungen nicht in jedem Fall ei-

nen Anschluss an das Kanalisationsnetz. Die Ausscheidung einer Bauzone verpflichtet stets zu einer solchen.»

3. Probleme, die bei raumplanerischen Massnahmen zu beachten sind.

Die anzustrebenden Ziele können mit Mitteln der Raumplanung nur teilweise verwirklicht werden. Die Ausscheidung von Bauzonen kann diesen Zielen sogar zuwider laufen. Für die Gemeinden ist es wichtig, die Zusammenhänge zwischen Raumplanung und anderen für die Aussenwachten massgebenden Planungsbereichen sowie mögliche Auswirkungen zu erkennen.

Dazu folgende Hinweise über Nachteile, die den Landwirtschaftsbetrieben durch die Zuweisung in eine Bauzone erwachsen können:

3.1 Die Geltung des bäuerlichen Zivilrechtes entfällt oder wird zumindest fraglich.

Die Kantone können die Anwendung des Bundesgesetzes über die Erhaltung des bäuerlichen Grundbesitzes (EGG) auf Bauzonen generell ausschliessen. Von dieser Ermächtigung haben der Kanton St.Gallen (in Art. 2 EG vom 22. Dezember 1952 zum EGG) und der Kanton Thurgau teilweise im Einführungsgesetz vom 11. April 1956 Gebrauch gemacht. Aber auch ausserhalb dieser kantonalen Vorschriften findet das bäuerliche Zivilrecht auf baureifes Bauland grundsätzlich keine Anwendung.

Die Folgen können insbesondere sein:

- a) Wegfall des Anspruches von geeigneten Erben auf Zuweisung eines existenzfähigen Betriebes bei der Erbteilung (Art. 620 ZGB)
- b) Wegfall des Vorkaufsrechts zugunsten der Verwandten des Betriebseigentümers (Art. 6 BG über die Erhaltung des bäuerlichen Grundbesitzes)
- c) Wegfall der Belastungsgrenze für die hypothekarische Belastung gemäss Landwirtschaftlichem Entschuldungsgesetz
- d) Wegfall der Sperrfrist für die Veräußerung eines landwirtschaftlichen Grundstückes (Art. 218 OR)
- e) Wegfall des Schutzes der landwirtschaftlichen Pacht (Art. 23 ff. BG über die Erhaltung des bäuerlichen Grundbesitzes, Entwurf zum neuen BG über die landwirtschaftliche Pacht)
- f) Wegfall des Schutzes gegen unwirtschaftliche Zwangsverwer-

* Aus der Sicht des zürcherischen, st.gallischen und thurgauischen Rechts.

tung (Art. 28 ff. BG über die Erhaltung des bäuerlichen Grundbesitzes)

3.2 *Stärkere Besteuerung* als Folge einer möglichen Höherbewertung eingezonter landwirtschaftlicher Liegenschaften, abhängig unter anderem vom Grad der Baureife (Ertragswert + Verkehrswertzuschlag). Im Kanton St.Gallen variiert der Verkehrswertzuschlag zwischen 5 und 50%, je nach der Ausrichtung der Zonenbestimmung auf die Landwirtschaft.

3.3 Bei der *Bemessung von vermögensabhängigen Subventionen* kann eine Einschätzung des eingezonnten Landes zur Reduktion oder zum Verlust von Beiträgen führen. Im Kanton Thurgau wird eingezonntes Land solange «landwirtschaftlich» behandelt, als es nicht erschlossen ist oder kein baureifes Projekt vorliegt

3.4 Die Möglichkeit zum *Bezug von Beiträgen an strukturverbessernde Massnahmen* gemäss eidgenössischer Boden-Verbesserungs-Verordnung vom 14. Juni 1971 und kantonalen Anschlussgesetzen kann entfallen.

Der Kanton St.Gallen kann zum Beispiel aufgrund von Art. 55 des Meliorationsgesetzes vom 15. Februar 1977 Staatsbeiträge unter der Bedingung gewähren, dass Grundstücke der Landwirtschaftszone zugewiesen werden. Die Gewährung von Beiträgen kann auch an die Bedingung geknüpft werden, dass sie bei der Zuteilung der Liegenschaft in eine Bauzone mindestens teilweise zurückgestattet werden.

3.5 Die Möglichkeit zum Bezug von Flächenbeiträgen aufgrund des Bundesgesetzes über Bewirtschaftungsbeiträge an die Landwirtschaft mit erschwerten Produktionsbedingungen vom 14. Dezember 1979 entfällt für erschlossenes Bauland, das die Kriterien nach Art. 15 und 19 des RPG erfüllt.

3.6 Die Möglichkeit der Gemeinde für eingezonte Teile landwirtschaftlicher Liegenschaften eine *Melioration* (Güterzusammenlegung usw.) oder eine *zonenübergreifende Landumlegung*, zum Beispiel zwecks Entflechtung gegensätzlicher Nutzungsabsichten, entfällt (betrifft nur den Kanton Zürich).

3.7 Die Einzonung von Teilen landwirtschaftlicher Liegenschaften kann zur Belastung mit *Erschliessungsbeiträgen* führen. Durch die Einzonung entsteht für die Gemeinde die Pflicht, das Land zeitgerecht zu erschliessen (Art. 19 BG über die Raumplanung vom 22. Juni 1979). Aufgrund neuer

kantonaler und kommunaler Erlasse können Beiträge der Grundgentümer an Erschliessungsanlagen schon nach deren Fertigstellung und nicht erst nach Anschluss einer Baute fällig werden. Im Kanton Zürich liegt der Entwurf für ein Beitragsgesetz vor, in dem besondere Erleichterungen für die Landwirtschaft vorgesehen sind.

3.8 Der *Zugang von Betriebsgebäuden, die nicht am äusseren Rand der Bauzone liegen, zur Produktionsfläche* kann durch Überbauung erschwert werden.

3.9 Durch *Überbauung von zugepachtetem Land* kann die Existenzbasis eines Landwirtschaftsbetriebes geschmälert werden.

3.10 Die *Immissionstoleranz der Umgebung* des Betriebszentrums wird verringert, was zu erschwerenden Umständen bei innerer Aufstockung, Innenmechanisierung, Düngung usw. führen kann. Insbesondere beim Zuzug ortsfremder Personen spielt dieser Aspekt eine zunehmend bedeutendere Rolle (zivilrechtliche Klagen).

3.11 Durch die *enge Fassung einer Bauzone* (im Kanton Zürich durch den kantonalen Richtplan verlangt) und der dadurch gegebenen Zielsetzung, lediglich «Baulücken» innerhalb der Aussenwacht zu füllen, können die für die Bewirtschaftung nötigen Freiflächen in unmittelbarer Nähe der Betriebsgebäude verlorengehen.

3.12 Durch Bauzonen werden auch bauliche Entwicklungen für *Nutzungen* geöffnet, die für die Aussenwachten *nicht unbedingt erwünscht* sind:

- a) Ferienhäuser
- b) Gewerbe mit Immissionen und Lagerflächen, die nicht zur Situationsverbesserung einer Aussenwacht beitragen, sondern die landwirtschaftliche Nutzung behindern.

3.13 *Grossere Reit- und Pferdestallungen* mit gewerbemässig geführten Ausritten beanspruchen die Kulturwege stark und erfordern ein frühzeitiges Gespräch mit der Land- und Forstwirtschaft, damit Konflikte vermieden werden können.

3.14 In den überwiegenden Fällen sind Weiler und Aussenwachten in einem *einheitlichen Baustil* gewachsen und gut ins Landschaftsbild eingefügt. Neu- und Umbauten sollen sich in architektonischem Stil, in Materialien und Bauvolumen, aber auch in Stellung und Ort dem Ortsbild einordnen. Die Ausscheidung einer Bauzone bedingt darum in den meisten Fällen gestalterische Bestimmungen.