Zeitschrift: Schweizerische Bauzeitung
Herausgeber: Verlags-AG der akademischen technischen Vereine
Band: 69 (1951)
Heft: 4

Artikel: Ueberbauung im bäuerlichen Siedlungsgebiet
Autor: Meyer-Fröhlich, H.
DOI: https://doi.org/10.5169/seals-58797

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: 16.12.2025

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

69. Jahrgang

Nachdruck von Bild oder Text nur mit Zustimmung der Redaktion und nur mit genauer Quellenangabe gestattet
Der S. I. A. ist für den Inhalt des redaktionellen Teils seiner Vereinsorgane nicht verantwortlich

Nummer 4

Ueberbauung im bäuerlichen Siedlungsgebiet

Von Dr. iur. H. MEYER-FRÖHLICH, Zürich DK 711.582.2

Eines der wichtigsten Postulate der Landesplanung ist die Verhinderung der planlosen und willkürlichen Ueberbauung des noch erhaltenen rein bäuerlichen Siedlungsgebietes und die Förderung einer planmässigen baulichen Entwicklung der bestehenden Ortschaften. Durch Gemeindebauordnungen mit mehr oder minder weitgehenden Baubeschränkungen wird allenthalben versucht, dieses Postulat zu verwirklichen. Solche Baubeschränkungen oder sogar Bauverbote stossen aber wegen möglicher Verletzung der verfassungsmässig garantierten Eigentumsfreiheit auf Widerstand. Für alle mit dem Bauwesen und der Regelung der Bautätigkeit verbundenen Kreise, Private wie Behörden, sind deshalb die Entscheide des Bundesgerichtes über die Zulässigkeit von Baubeschränkungen von grösstem Interesse, um so mehr, als auf diesem Gebiete die Entwicklung noch in vollem Flusse ist und zahlreiche grundsätzliche Fragen gerichtlich noch nie entschieden worden sind. Kürzlich musste sich nun das Bundesgericht, unseres Wissens erstmals, eingehend mit der Frage des öffentlichen Interesses an der Landesplanung befassen.

Seinem Entscheid lag folgender Tatbestand zugrunde: Die schaffhausische Gemeinde Beringen, gestützt auf Art. 2 des kantonalen Baugesetzes, erliess 1946/47 eine Bauordnung (BO), die vom Regierungsrat genehmigt worden ist. Die hier wesentliche Bestimmung lautet: «Art. 7; Abs. 1: Es werden folgende Zonen unterschieden: Zone I: Offene und geschlossene, höchstens dreigeschossige Bebauung; Zone II: Offene, höchstens zweigeschossige Bebauung; Zone III: Offene, höchstens dreigeschossige Bebauung; Zone IV: Industriegebiet. — Abs. 4: Das Gebiet zwischen der Deutschen Reichsbahn und der Staatsstrasse I. Klasse Enge-Guntmadingen-Neukirch soll nach Möglichkeit der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten bleiben und nicht in die Bauzonen einbezogen werden. Das gleiche gilt auch für das eigentliche bäuerliche Siedlungsgebiet.»

Im Frühjahr 1949 hat Franz Battistini die Liegenschaft «Kohlgruben» erworben, die etwa eine Viertelstunde nördlich des Dorfes Beringen im sog. Liblosental liegt, um dort eine Wohnkolonie, bestehend aus 24 Einfamilienhäusern, zu erstellen. Der Gemeinderat verweigerte aber die Baubewilligung u. a. in Anwendung von Art. 7, letzter Satz BO und wies darauf hin, dass zwischen Enge und Beringen genügend erschlossenes Land zur Verfügung stehe.

Der Regierungsrat des Kantons Schaffhausen wies den gegen die Bauverweigerung des Gemeinderates Beringen gerichteten Rekurs mit der folgenden, hier interessierenden Begründung ab: Die Liegenschaft «Kohlgruben» sei unstreitig bäuerliches Siedelungsgebiet. Wenn nun mitten in diesem Siedelungsgebiet rund 4 ha Kulturland der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen würden, müsste dies den Betrieb des noch verbleibenden landwirtschaftlich genutzten Bodens beeinträchtigen, vor allem durch die Erhöhung des Landpreises und damit durch die Verlockung, noch weiteres Land als Bauland zu höheren Preisen zu verkaufen. Mit einer Ausdehnung der Wohngebiete in rein landwirtschaftlich genutzten Boden werde man sich freilich abfinden müssen, so weit dies einer dringlichen Notwendigkeit entspreche und im Interesse der Allgemeinheit liege. Doch dürfe diese Ausdehnung nicht planlos erfolgen. Einer Beanspruchung des landwirtschaftlich genutzten Bodens im Liblosental könnte daher grundsätzlich nicht viel entgegengehalten werden, wenn in der Gemeinde Beringen nicht für die Bebauung erschlossene Bauplätze in reichlichem Masse zur Verfügung ständen.

Mit staatsrechtlicher Beschwerde focht Battistini den Regierungsratsbeschluss als willkürlich an und bestritt, dass seine Liegenschaft «Kohlgruben» wirkliches landwirtschaftliches Kulturland sei.

Nach fester Praxis des Bundesgerichtes verletzt ein Bauverbot die Eigentumsgarantie, wenn es 1. nicht auf einer gesetzlichen Grundlage beruht; 2. nicht durch ein öffentliches Interesse gerechtfertigt ist; 3. materiell eine Enteignung enthält, ohne eine Entschädigung vorzusehen. Das Bundesgericht prüft aber diese Voraussetzungen nicht vollumfänglich, sondern nur, sofern sie vom Beschwerdeführer bestritten werden und auch dann nur, ob ihre Annahme nicht willkürlich sei.

Die staatsrechtliche Kammer des Bundesgerichts hat die Beschwerde einstimmig abgewiesen (Urteil vom 21. Juni 1950) und in den hier wesentlichen Punkten wie folgt begründet:

Die gesetzliche Grundlage für die Bauverweigerung erblickten Gemeinde- und Regierungsrat in erster Linie in Art. 7 BO, wonach das eigentliche bäuerliche Siedelungsgebiet nach Möglichkeit der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten bleiben soll. Damit wird nicht die Erstellung jeglicher Baute im Siedelungsgebiet ausgeschlossen. Die zur landwirtschaftlichen Benutzung erforderlichen Bauten können nicht unter das Verbot fallen. Dagegen fällt darunter — wie jedenfalls ohne Willkür angenommen werden kann — die Erstellung einer Wohnkolonie von 24 Häusern; denn damit wird der landwirtschaftlichen Nutzung ein grösseres Landstück entzogen und dessen Einbeziehung in die Bauzonen nötig gemacht. — Die Annahme des Regierungsrates, dass die Liegenschaft «Kohlgruben» im eigentlichen bäuerlichen Siedelungsgebiet liege, wird vom Beschwerdeführer kritisiert, aber nicht als willkürlich bezeichnet. Dieser Vorwurf wäre auch nicht begründet, denn die Liegenschaft «Kohlgruben» liegt ausserhalb dem in Bauzonen eingeteilten Gebiet, etwa eine Viertelstunde oberhalb des Dorfes, inmitten land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken, nahe den vor einigen Jahren anlässlich einer Güterzusammenlegung mit Bundes-, Kantons- und Gemeindesubventionen geschaffenen bäuerlichen Hofsiedelungen «Kalkofen», «Am Heuweg» und «Unter Staufen». — Nach Art. 7 BO ist freilich das bäuerliche Siedelungsgebiet nur «nach Möglichkeit» der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten. Ausnahmsweise sind somit in diesem Gebiete auch andere als für die Landwirtschaft erforderliche Bauten zuzulassen. Doch kann von Willkür nicht gesprochen werden, wenn eine solche Ausnahmebewilligung nicht erteilt wird, solange in der Gemeinde — wie dies in Beringen der Fall ist — noch genügend in die Bauzonen einbezogenes und erschlossenes Land zur Verfügung steht.

Die Auslegung des Regierungsrates ist somit nicht willkürlich, und die gesetzliche Grundlage des angefochtenen Bauverbotes ist damit gegeben. Auf Grund von Art. 7 BO durfte freilich das Bauverbot nur erlassen werden, wenn diese Vorschrift überdies im Rahmen der den Gemeinden in Art. 2 des kant. Baugesetzes eingeräumten Ermächtigung geblieben ist. Ob dies zutrifft, musste jedoch nicht entschieden werden, weil der Beschwerdeführer dies nicht geltend gemacht hat.

Ebenfalls nicht geprüft werden musste, ob eine entschädigungslose materielle Enteignung vorliegt, denn der Beschwerdeführer anerkannte, dass das Bauverbot, wenn es auf einer begründeten gesetzlichen Grundlage beruhe, angeordnet werden durfte, ohne hiefür eine Entschädigung vorzusehen.

Schliesslich muss das Bauverbot, um nicht gegen die Eigentumsgarantie zu verstossen, auch noch im öffentlichen Interesse liegen. Ein planmässiges Haushalten mit Grund und Boden liegt im öffentlichen Interesse. Dem öffentlichen Interesse dient daher grundsätzlich auch eine Vorschrift, die — wie der letzte Satz von Art. 7 BO — bewirken soll, dass für Wohnbauten in erster Linie das den Bauzonen zugeteilte erschlossene Bauland benutzt werde. Fraglich könnte nur sein, ob das öffentliche Interesse nicht verlangt, dass ausnahmsweise auch Wohnbauten im bäuerlichen Siedlungsgebiet bewilligt werden müssen, wenn sie dort, selbst unter Einbezug aller Erschliessungsarbeiten, beträchtlich billiger zu stehen kommen als im bereits erschlossenen Baugebiet. Diese Frage kann aber offen bleiben, da der Beschwerdeführer nicht nachweisen konnte, dass er auf seiner Liegenschaft «Kohlgruben» beträchtlich billiger als im erschlossenen Baugebiet hätte bauen können.

*

Zusammenfassend können aus diesem Beringer Entscheid nachstehende Folgerungen gezogen werden: *)

Mangels Bestreitung des Beschwerdeführers hat das Bundesgericht die für die Landesplanung ausserordentlich wich-

*) Siehe «Plan» 1950, Nr. 6, S. 176.

tige Frage der Entschädigungspflicht bei der Ausscheidung von sog. Landwirtschaftszonen nicht geprüft. Die Ausführungen über die gesetzliche Grundlage gelten nur für die gesetzliche Ordnung im Kanton Schaffhausen, wobei aber, wiederum mangels Bestreitung, auch noch offen bleibt, ob sich Art. 7 BO im Rahmen der den Gemeinden durch das kant. Baugesetz eingeräumten Ermächtigung hält. Dagegen hat das Bundesgericht ganz positiv erklärt, dass das planmässige Haushalten mit Grund und Boden im öffentlichen Interesse liegt und dermassen schutzwürdig sei, dass es einen derartigen Eingriff in das Privateigentum rechtfertige; allerdings scheint das Bundesgericht dabei vor allem der Höhe der Baukosten wesentliche Bedeutung zumessen zu wollen und weniger den allgemeinen Planungsgrundsätzen.

Trotz diesen Einschränkungen ist dieser Bundesgerichtsentscheid im ganzen genommen für die Landesplanung als ausserordentlich positiv zu werten. Er ist, wie die bundesgerichtlichen Erwägungen erkennen lassen, vor allem den besonderen tatsächlichen Verhältnissen, nämlich einer vom Dorf abgelegenen, grösseren Wohnkolonie in rein bäuerlichem Siedlungsgebiet trotz genügend erschlossenem Bauland im Baugebiet gemäss BO, sowie dem masshaltenden Wortlaut der Bauordnung der Gemeinde Beringen zu verdanken.

Die Staumauern der Società Adriatica di Elettricità in Venetien

DK 627.82(45)

Von Dr. Ing. CARLO SEMENZA, Direktor der SADE, Venedig

Schluss von Seite 36

D. Die Staumauer im Val Gallina

Dieses Bauwerk weist zwar geringere Dimensionen auf als die Staumauern des Lumiei und des Piave; es ist immerhin von bemerkenswerter Grösse, so dass eine Beschreibung von Interesse sein dürfte.

Das Speicherbecken im Val Gallina von 5,9 Mio m³ Nutzinhalt dient sowohl der Saisonspeicherung als auch dem Ausgleich der Wasserzuflüsse zum Kraftwerk Soverzene am Piave, Bild 11. Ausserdem wirkt dieses Becken als zusätzliches Wasserschloss und erleichtert so die Turbinenregulierung. Dank seiner ausgleichenden Wirkung konnten der Bau eines zweiten Zuleitungsstollens vom Staubecken Vajont bis zum Val Gallina von rund 5,6 km Länge vermieden und ausserdem die Wasserschlösser der Zentrale Soverzene wesentlich kleiner ausgeführt werden. Die hierdurch erzielten Einsparungen rechtfertigten durchaus den Bau dieser Mauer.

Form und Hauptdimensionen der Mauer gehen aus Tabelle 1 und den Bildern 20 bis 25 hervor. Bemerkenswert sind die starke Krümmung und die schlanke Form der ver-

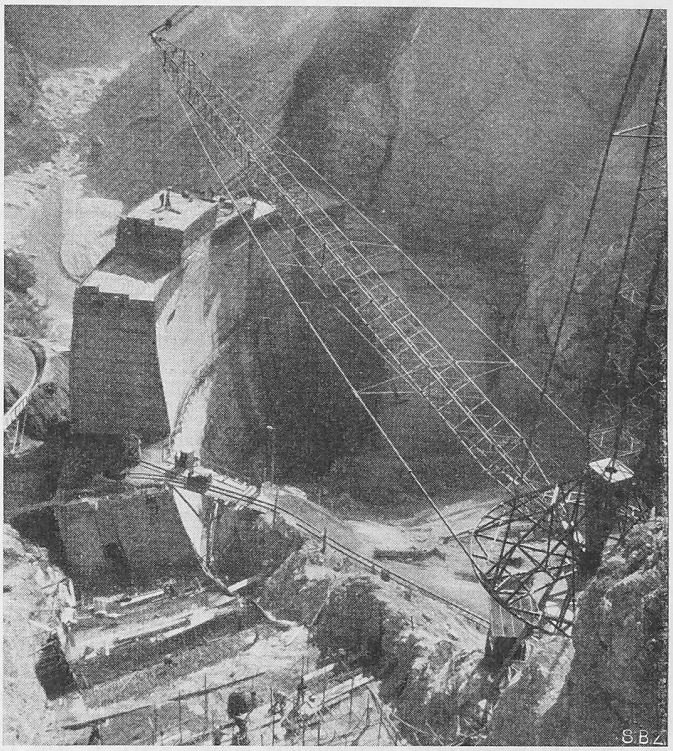

Bild 22. Wie Bild 23. Ansicht von der Luftseite

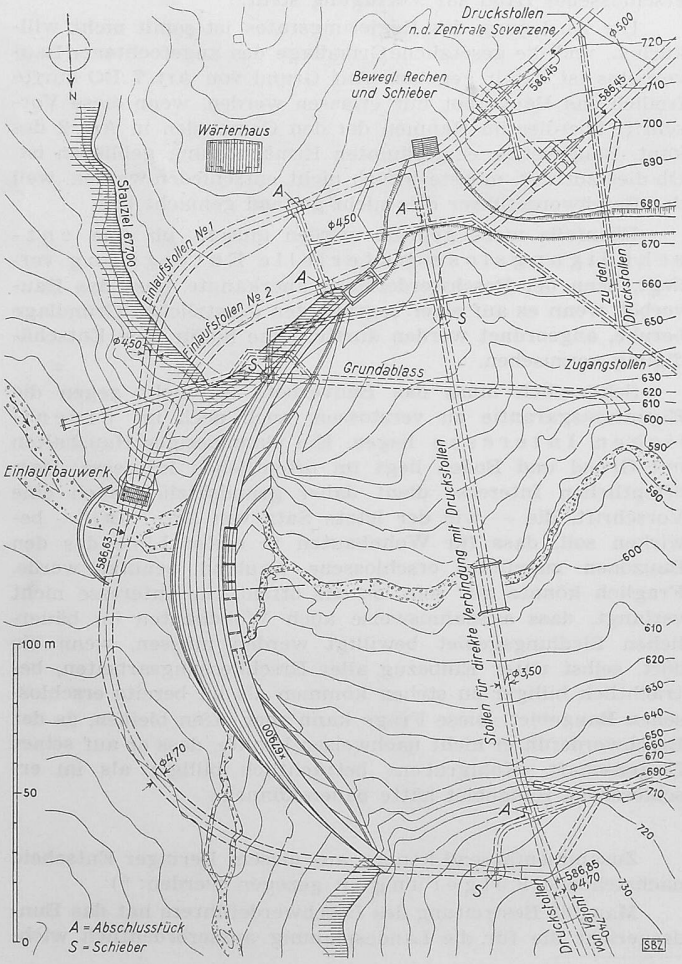

Bild 20. Staumauer Val Gallina, Lageplan, Masstab 1:2500

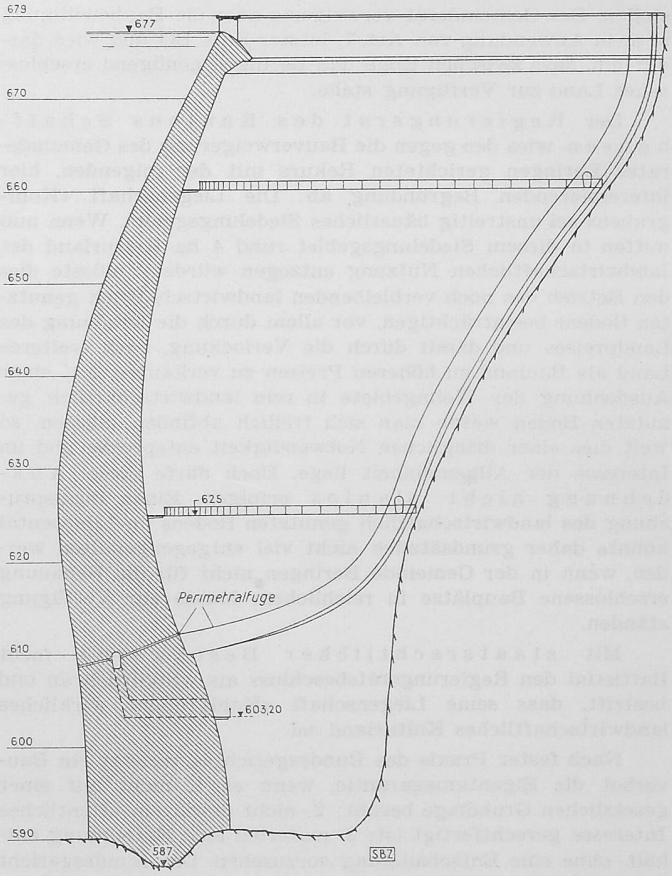

Bild 21. Staumauer Val Gallina, Hauptquerschnitt, Masstab 1:800