

Zeitschrift: Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design
Herausgeber: Hochparterre
Band: 6 (1993)
Heft: 4

Artikel: Trügerische "Disneyland-Romantik" : Bauen ausserhalb der Bauzone soll erleichtert werden
Autor: Hartmann, Rahel
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-119778>

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: 11.07.2025

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

Trügerische Disneyland-Romantik

Bauen ausserhalb der Bauzone soll erleichtert werden. Dies wird jedenfalls in der Motion Zimmerli gefordert, die von den beiden eidgenössischen Räten überwiesen wurde. Fachleute befürchten, eine Lockerung des Raumplanungsgesetzes könnte der wilden Bauerei der Achtzigerjahre wieder Auftrieb geben. Und dies in einem Moment, da die Anstrengungen, Kantone und Gemeinden für einen sorgsamen Umgang mit ehemals landwirtschaftlich genutzten Bauten zu sensibilisieren, zu fruchten beginnen.

In Tessiner Rustici wie in Bündner Maiensässen haben sich Zürcher ferienhalber eingenistet, in Emmentaler Stöcklis residieren Basler, in zu Ferienhäuschen herausgeputzten Walliser Heuschobern verbringen Berner ihre Ferien. Die «Disneyland-Romantik», wie Raimund Rodewald, Geschäftsführer der Schweizerischen Stiftung für Landschaftsschutz (SL), die Ausstrahlung dieser Bauten charakterisiert, trägt: Sie wurden illegal umgebaut. Denn die Paragraphen des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes wurden von Kantonen und Gemeinden grosszügig ausgelegt (siehe Kasten). Umgebaute Heuschober, Ställe, Cascine, Rustici, Stöcklis und Maiensässen sind – vor allem in den Kantonen Wallis und Tessin – Zeugen eines unrühmlichen Kapitels der Raumplanung, das in den Achtzigerjahren nach Inkrafttreten des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes und der entsprechenden Verordnung aufgeschlagen wurde.

Hundertfache Wertsteigerung

Toleriert oder gar bewilligt wurden solche Umbauten vor allem von den Alpenkantonen, die darin ein Mittel gegen die Abwanderung sahen. Berühmt wurden Fälle im Mi-

sox, im Centovalli, im Calancatal und im Bergell. Zum einen waren es die verbliebenen Einheimischen, die Druck machten, um nicht mehr genutzte landwirtschaftliche Gebäude zur Einkommenssicherung in Ferienhäuser umzuwandeln. Zum andern merkten aber auch die Unterländer, dass Kauf, Umbau und Verkauf dieser schmucken Häuschen ein lohnendes Geschäft ist. Ställe im Wallis etwa, deren Substanzwert 4000 Franken betrug, wurden für 80 000 bis 100 000 Franken gehandelt und erreichten nach dem Umbau Verkaufspreise bis zu 400 000 Franken.

Ferienhäuser verhindern

Eine solche Entwicklung zu verhindern, bemüht sich der Verein «Pro Zürcher Berggebiet», eine Vereinigung von 15 Gemeinden. Viele landwirtschaftliche Liegenschaften in diesem Gebiet werden nicht mehr als solche genutzt. Die meisten Nebenerwerbsbauern, sogenannte «Rucksäckli-Bauern», die im Winter in der Industrie arbeiteten, sind verschwunden. Um der Abwanderung Einhalt zu gebieten, möchte der Verein, dass die alte Substanz als Wohnraum genutzt werden kann, allerdings ausschliesslich von der einheimischen Bevölkerung. «Wir wollen nicht mehr genutzte Ökonomieteile wieder aktivieren und gleichzeitig verhindern, dass Ferienhäuser entstehen», beschreibt Sekretär Alfred Gerber das Ziel. Darum soll das Gebiet im Rahmen der Änderung des kantonalen Richtplanes als Streusiedlungsgebiet bezeichnet werden. Musikgehör hatte der Kanton bisher nicht. In den ersten Entwurf wurde die Zone nicht aufgenommen. Gerber setzt nun auf die nächste Verhandlungsrunde um den Richtplan, dessen zweite

Auflage im Frühling erwartet wird. Dringen die Gemeinden mit ihrem Anliegen nicht durch, befürchtet Gerber, dass die Leute sich am Wallis ein Beispiel nehmen und ohne Bewilligung umbauen.

Wiederbelebung alter Bausubstanz

Dass die Bodenspekulation, die mit den Ferienhausbauten angekurbelt wird, den Lebensraum der einheimischen Bevölkerung gefährdet, haben inzwischen auch andere Gemeinden gemerkt. So etwa im Wallis. Die Gemeinde Niederwald hat sich – nachdem auch sie während Jahren dem Umbau von Heuschobern zuschauten – für ein Projekt der Stiftung für Landschaftsschutz zum Schutz des Weilers Rottebrigge gewinnen lassen. Dieser besteht aus fünf Ställen und einer alten Mühle, die bis ungefähr 1800 genutzt wurden. Mit dem Ziel, die Gebäude zu erhalten und ihre ursprüngliche Funktion in neuer Form wiederzubeleben, wurde eine Stiftung gegründet. Inzwischen wurde einer der Ställe restauriert und soll als Scheibenlager für den einheimischen Schützenverein genutzt werden, zwei andere sollen demnächst eine Schindelwerkstatt und ein dazugehöriges Lager beherbergen.

Bewahren einer Tradition

Nicht immer bedarf es aber der Phantasie, sich eine Nutzung ausdenken, die der ursprünglichen entspricht. Es ist auch heute noch durchaus möglich, den Zweck zu bewahren, den diese Bauten während Jahrhunderten erfüllten. In Ramsei im Emmental ist Andreas Reist, Präsident des Vereins «Heit Sorg zum Ämmital», auf eine Tradition gestossen: das Sich-Zurückziehen der älteren Generation zugunsten der Nachkommen. Hans Beck wird für seinen Sohn

Hans und dessen Familie das Feld räumen und ins Stöckli ziehen, sobald dessen Umbau beendet ist.

Generationenwechsel

Derselbe Verein ist aber auch über Fälle dokumentiert, wo dieser Wechsel nicht reibungslos über die Bühne ging, zum Beispiel in Sumiswald. Dort verschaffte sich ein Bauherr eine Bewilligung für den Bau eines Stöcklis wenn auch nicht gerade unter Vorspiegelung falscher Tatsachen, so doch mit friierten Angaben. Nachdem seine Anfrage für den Bau eines Zweifamilienhauses neben seinem Bauernhof abgelehnt wurde, reichte er im Oktober 1990 ein Baugesuch für ein Stöckli ein. Er machte Wohnbedürfnisse der auf dem Hof arbeitenden Familie geltend. Der Regierungstatthalter erteilte die Bewilligung. Im Sommer 1992 erhob der Verein «Heit Sorg zum Ämmital» Einsprache, weil das Stöckli inzwischen zur Miete ausgeschrieben war. Das Raumplanungsamt stützte den Entscheid des zuständigen Regierungstatthalters, der davon ausging, dass das Stöckli in absehbarer Zeit tatsächlich von den Bewirtschaftern bewohnt werden würde. Heute kommentiert Rolf Mühlemann, Chef der Abteilung für Ausnahmewilligungen im Berner Raumplanungsamt, die Bewilligungsinstanzen seien auf die Aussagen der Bauherren angewiesen, da vor dem Bau ein «Tatbeweis» ja nicht verlangt werden könne. Obwohl der Bauherr das Stöckli nicht unmittelbar nach dessen Bau bezogen habe, wäre eine Abbruchverfügung unverhältnismässig gewesen. Die Gerichtspraxis räume für den Generationenwechsel eine Frist von zehn Jahren ein.

Wilde Bauerei legalisieren?

Nach dem ersten Jahrzehnt soll



Bilder: Hansruedi Piesen

Eine wichtige Frage bei Bauten ausserhalb der Bauzone ist die Nutzung: das Stöckli als Wohnort für den alten Bauern ist kein Problem (oben ein Beispiel aus Ramsei); schwierig wird es, wenn aus dem Alterssitz Mietwohnungen werden (rechts ein Beispiel aus Sumiswald)



nun in der Geschichte der Raumplanung ein neues Kapitel aufgeschlagen werden: Die Motion Zimmerli soll ins Gesetz aufgenommen werden. In ihr wird verlangt, dass ausserhalb der Bauzone nicht mehr nur Anlagen für die landwirtschaftliche Nutzung, sondern auch für bodenunabhängige Produktionsweise erstellt werden können. Angesichts der bereits heute zum Teil grosszügigen Interpretation des Raumplanungsgesetzes befürchtet Raimund Rodewald, die Verwirklichung dieser Forderung werde die wilde Bauerei legalisieren.

Ihm bleibt nur, auf die Vorbildfunktion jener Gemeinden zu setzen, die eingesehen haben, dass der Umbau in Ferienhäuser mit einem endgültigen Verlust der Kulturlandschaft bezahlt werden muss, und inzwischen entsprechende Gesuche kategorisch ablehnen.

RAHEL HARTMANN

Die Pferdefüsse der Gesetzgebung

Nachdem sich einzelne Kantone und etliche Gemeinden während Jahren über die eidgenössische Gesetzgebung hinwegsetzten, wird seit 1989, als die Verordnung in Kraft trat, die Durchsetzung des Raumplanungsgesetzes zusätzlich erschwert. Stolperstein ist Artikel 24. Danach sind Umbauten von Gebäuden ausserhalb der Bauzone in Gebieten, die von Abwanderung betroffen sind, dann gestattet, wenn die ehemals landwirtschaftlich genutzten Bauten danach ganzjährig bewohnt werden oder das örtliche Kleingewerbe gefördert wird. Bewilligt werden können Gesuche auch, wenn sie schützenswerte Gebäude betreffen, die nicht anders erhalten werden können. Unter dem Vorwand, alte Bausubstanz bewahren zu wollen, können Ferienhausbauten nun erst recht verteidigt werden.

Maiensässzone – ein Zwitter

Als Pferdefuss erweist sich hier, dass die Kantone eigene Vorschriften zum eidgenössischen Gesetz erlassen mussten. Denn sie legen den Artikel unterschiedlich und zum Teil sehr grosszügig aus. Musterbeispiel hierfür ist das Wallis, das

im kantonalen Raumplanungsgesetz in Artikel 42 die Bundesverordnung ins Gegenteil kehrte und ausserdem die Kompetenz, über Baugesuche zu entscheiden, den Gemeinden überliess. Wie kein anderer Kanton führte das Wallis die sogenannte Maiensässzone ein, ein Zwitter zwischen Bau- und Landwirtschaftszone. Faktisch ist dies jedoch eine Bauzone, da sie nicht nur Um-, sondern sogar Neubauten erlaubt.

Wallis muss über die Bücher

Ausgeschieden haben die Maiensässzonen erst einige Gemeinden im Unterwallis. Denn unter dem Druck der Landschaftsschutzorganisationen, die befürchteten, die Maiensässzonen würden willkürlich und grossräumig erlassen, musste das Wallis über die Bücher: Die Gemeinden müssen nun Inventare über ihre Bauten ausserhalb der jetzigen Bauzonen erstellen. Aufgrund dieser Inventare, die Aufschluss geben werden über die zukünftige Nutzung der Bauten, können dann Maiensässzonen erlassen werden. Sind diese einmal vom Kanton abgesegnet, sind aber wieder die Gemeinden für die Behandlung der Gesuche zuständig.

Der Kanton habe also erneut keine Kontrollfunktion, kritisiert Raimund Rodewald. Nicht ausgeschlossen ist ausserdem die Gefahr, dass die Gemeinden das Inventar auf die lange Bank schieben, bis jeder, der umbauen will, sein Schärflin ins Trockene gebracht hat.

Modellhafte Planung im Bündnerland

So problematisch wie das Wallis verhielt sich kaum ein Kanton, obwohl sich die Praxis vor allem in Bündner und Tessiner Gemeinden oft wenig an den gesetzlichen Grundlagen orientierte. Sowohl dem Kanton Graubünden als auch seinen Gemeinden attestiert die SL inzwischen eine umsichtige Planung bei der Inventarisierung: Die Grenzen der sogenannten Erhaltungszonen würden sehr eng gesteckt. Inventare werden auch im Tessin erstellt, in denen die schützenswerten Objekte aufgelistet werden. In der Praxis werde allerdings davon ausgegangen, dass diese Gebäude nur mit einem Umbau erhalten werden könnten, sagt Hans Weiss, Präsident des Schweizerischen Landschaftsschutzfonds.