

**Zeitschrift:** Heimatschutz = Patrimoine  
**Herausgeber:** Schweizer Heimatschutz  
**Band:** 74 (1979)  
**Heft:** 3-de

**Artikel:** Umbauen auf dem Land : im Sog struktureller Veränderungen  
**Autor:** Ammann, Rémy  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-174813>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **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. [Voir Informations légales.](#)

### **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. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 02.02.2025

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

Wohnraumkonsum steigt und die Belegungsdichte fällt. Gleichzeitig wird innerstädtischer Wohnraum durch Büroraum verdrängt. Die Wohnbevölkerung nimmt ab; Steuereinnahmen sind gefährdet und seitens der Behörden ertönt bereits der Ruf nach mehr Wohnungen (lies Steuerzahlern). Die Ausnutzungsmöglichkeiten in den Bauzonen werden erhöht und die Bauzonen erweitert, Grundeigentum geht vermehrt an Gesellschaften über, dieweil die traditionelle Bindung des Eigentümers an seine Umgebung dahinfällt. Auf nunmehr untergenutzten Grundstücken wird alte Bausubstanz abgerissen und nach maximal zulässiger Ausnutzung zusammen mit den ungesicherten Grünräumen neu überbaut.

### Was ist zu tun?

Grundsätzlich läuft das Geschehen ordnungsmässig nach den rechtlichen Gegebenheiten, d. h. geregelt durch Zonenplan, Bauordnung und Zürcher Planungs- und Baugesetz ab. Zudem lassen sich nicht alle Grünflächen, Villen und sonstigen Bauten in den Bauzonen in der heutigen Form und Nutzung erhalten. Soll aber die Gestalt der Stadt nicht durch das zufällige Spiel der Kräfte und die Verkehrsanlagen geformt werden, so ist es notwendig, dass die Stadt über Grundlagen und Instrumente verfügt, um

- die Entwicklung der Stadtgestalt gezielt zu beeinflussen,
- das Angebot an innerstädtischen, öffentlichen Parks zu verbessern,
- den Verlust an zerstreutem Grünraum aufzuhalten.

Zur Verwirklichung der beiden ersten Punkte ist ein – schon öfters angeregtes – grossräumiges *Grün- und Freihalteraumkonzept* erforderlich, das als Entscheidungsgrundlage zur Sicherung grösserer, zusammenhängender Grünräume dienen soll. Dieses Konzept muss einen Stadtgestaltungswillen er-

kennen lassen und unter anderem folgende Anforderungen erfüllen:

- eine räumliche, optische Gliederung der Stadt bzw. Baumassen durch Grünzüge (Flussläufe, Aussichtspunkte, Siedlungseinheiten usw.),
- eine funktionelle Ausrüstung der Stadt – unter Berücksichtigung der Hinterhöfe – mit Nächsterholungsräumen für die hier arbeitende und wohnende Bevölkerung
- ein zusammenhängendes Fussgängerwegenetz,
- Vorstellungen über künftige Funktion und Nutzung der zu erhaltenden Bausubstanz.

Ein solches Konzept zu verwirklichen, erfordert ein langfristiges

Programm für den zielgerichteten Erwerb oder Schutz der noch vorhandenen Grün- und Bausubstanz sowie eine Reihe von Sofortmassnahmen (Planungszonen, Ab- und Umzonung, Grün- oder Freiflächenziffer, Sonderbauvorschriften, Gestaltungspläne, andere Besteuerungsarten), die auch dazu dienen sollen, den Verlust an zerstreutem Grünraum aufzuhalten. Einer Lösung näher gebracht werden können die erwähnten Probleme allerdings nur durch entsprechende Zielsetzungen und gemeinsame Anstrengungen der Fachleute, der Politiker sowie der Grundeigentümer und mit der Unterstützung der Stadtbewohner und Stadtbenützer. *Dieter Ackerknecht*

### Umbauen auf dem Land

## Im Sog struktureller Veränderungen

**Unsere Gesellschaft verändert sich immer rascher. Die Architektur, unsere gebaute Umwelt, zeugt davon. Besonders augenfällig wird das in den grossen Ballungszentren. Tiefgreifende Umwandlungen vollziehen sich aber auch auf dem Land, ausserhalb der Siedlungen. Wie werden wir ihrer Herr?**

Die wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Entwicklungen zwingen zu einer *Neuorientierung in der land- und forstwirtschaftlichen Produktion*. Doch auch die Veränderungen in den übrigen Wirtschaftssektoren tragen ihre Konsequenzen ins Landschaftsbild. Dass dieses Ineinandergreifen von Folgen über die Landesgrenzen greift, zeigt die ausländische Konkurrenz landwirtschaftlicher Produkte und die ausländische Bautätigkeit in unseren Ferienorten zu deutlich. Die

Folgen in der Landschaft sind öde Monokulturen, wegen umfassender Meliorationen verarmte Landschaftsbilder, oder noch schlimmer, verlassene Siedlungen und vergandende Weiden. Auf der anderen Seite aber auch zerstörerische Manipulation der Landschaft für kurzfristige Bedürfnisse des Tourismus.

### Weitsicht besser als Paragraphen

Nur schon diese Skizze zeigt die Gefahren, welche jedes Bauen oder Umbauen ausserhalb der eigentlichen Bauzonen in sich bergen. Während für den Gesetzgeber früher vor allem *Gewässerschutzprobleme* oder *Fragen der Erschliessung* im Vordergrund standen, werden heute diese Strukturprobleme jedem gewissenhaften Planer je länger je mehr unmissverständlich bewusst. Mit dieser Einsicht wächst aber auch die Erkenntnis, dass die Mittel, diese Entwicklungen eini-



## Wo das Dorfwirtshaus noch Beiz sein darf

Das Dorfwirtshaus – über Generationen vertrauter Treffpunkt der Dorfleute – ist nicht mehr «in». Folglich wird es völlig umgebaut, modernisiert. Aus der ländlichen Gaststube wird ein Restaurant mit dunkel gebeizten Tischen, gepolsterten Sesseln und einer angeblich stimmungsvollen Beleuchtung. Das Säli wird zum «Grill-Room» umfunktioniert. Alte Gerätschaften vom Estrich zieren die angeklebten Konsolen. Mit Unbehagen betreten die Dörfler das «renovierte» Lokal und sehen sich verlegen nach einem Tisch für den Schieber um... Ganz anders hielt es die Besitzerin eines Wirtshauses in Wattenwil BE. In Zusammenarbeit mit der Bauberatung des Berner Heimatschutzes wurde das Gebäude mit einfachen Mitteln stilgerecht aufgefrischt, ohne es seines bodenständigen Reizes zu berauben. Zur Freude der Einheimischen! (Bild Schenk)

germassen in den Griff zu bekommen, von verschiedensten Massnahmen abhängig sind, die ausserhalb raumplanerischer Aktionen liegen. Kann ein Paragraph eines Baugesetzes oder können die Artikel 23 und 24 des neuen Bundesgesetzes über die Raumplanung einer solchen Komplexität gerecht werden? Der vor einigen Monaten erschienene Kommentar der Planpartner AG (Zürich) zu den Entwürfen zu einem Bundesgesetz über die Raumplanung, «Bauen und Umbauen ausserhalb von Bauzonen», zeigt anhand bearbeiteter Praxisbeispiele, dass nur allgemeine Regeln im eigentlichen Gesetz festgehalten werden können, dass dementsprechend Folgeverordnungen feiner gestaltet werden müssen, dass aber auch Hinweise und Empfehlungen in Botschaften und Erläuterungen zu einer sachgerechten Handhabung der Planungsinstrumente helfen müssen. Deutlich ist aber auch hier zu be-

merken, dass die Sorge um eine sinnvolle Umwelt durch keine Rechtsmittel abgenommen werden kann. Entscheidend bleibt das weitsichtige und unabhängige Urteil des Gemeindepolitikers. Warum klingt bei diesem Satz die Angst oder das Wissen um Fehlentscheidungen und Missbrauch mit? – Konkrete Fälle sollen die Vielschichtigkeit der Probleme kurz beleuchten.

### Schwierige Abgrenzungsfragen

Unbestritten muss der schweizerischen Landwirtschaft innerhalb übergeordneter Zusammenhänge Sorge getragen werden. Der Landwirt muss also Gelegenheit haben, seine Gebäude neuen wirtschaftlichen Gegebenheiten anzupassen. Wo aber liegt die Grenze zu *grosstechnologischen Anlagen*, die in ihren industrieähnlichen Ausmassen eher in eine entsprechende Zone einzugliedern wären? Dieser Über-

## «Blüemlisalp»

shs./bhs. Die Bauberater des Berner Heimatschutzes haben Mitte Mai anlässlich einer Besichtigungsfahrt die Bauten der Höhenklinik Heiligenschwendi, das Hotel «Beatus» Merligen und den vieldiskutierten Hotelneubau «Blüemlisalp» Beatenberg verglichen und beurteilt. Es wurden die Fern- und Nahwirkung im Orts- und Landschaftsbild sowie die Einpassung in die nähere Umgebung begutachtet.

Bei allen drei Bauten überzeugt die Fernwirkung nicht, indem Baumasse und Farbe sich störend vom Hintergrund und der Umgebung abheben. Bei der Nahbetrachtung wirkt vor allem der Beatenberger Hotelneubau zu gigantisch, und seine Architektur und Farbgebung sind unbefriedigend. Er überschreitet eindeutig die für die örtliche Lage tolerierbare Grenze und wird für die Beatenberger Verhältnisse stets eine Immission bedeuten.

Eine ländliche Region mit bisher normaler Entwicklung im Touristikbereich erwartet den wirtschaftlichen Höhenflug. Bekannterweise haben solche Bestrebungen andernorts mit unerwarteten Wachstumsfolgen und zahllosen Folgeerscheinungen geendet. Bedeutet nun die in Beatenberg so gross geschriebene und ebenso gross gebaute Wirtschaftsförderung auch tatsächlich so viel regionale Unterstützung? Allein schon ein kritischer Blick auf die Baureklametafel, auf der kaum ein Einheimischer zu finden ist, der an dem Bau beteiligt wäre, und deren Namenliste bis weit in die Bundesrepublik reicht, lässt aufhorchen. Der Heimatschutz ist in hohem Masse beunruhigt über solche Entwicklungen und wird alles daran setzen, ihnen entgegenzusteuern.

gang wird wie in anderen Beispielen verschieden gesetzt werden müssen, je nachdem, ob in der Nähe Industriezonen vorhanden sind, ob und unter welchen Umständen

dort Land zur Verfügung steht. Oft bedeutet die Ergänzung der wirtschaftlichen Basis durch Nebenerwerbe eine unumgängliche Massnahme zur Erhaltung des Landwirtschaftsbetriebes. Schwierig aber wird die Abgrenzung, die beispielsweise eine Schlosserei oder eine Reparaturwerkstätte für landwirtschaftliche Maschinen in eine *Gewerbezone* verweist. Und wie weit sind Wohnungen für den Betrieb oder für die Familie standortgebunden? Können Bezeichnungen von Verwandtschafts- oder Angestelltenverhältnissen diese Frage gerecht beurteilen? Solche Fragen erhalten gefährliche Aspekte, wenn erkannt werden muss, dass Familien in rechtmässige Neubauten umgezogen sind, um ihre bisherige Wohnung anderweitig vermieten zu können.

Bis zu einem bestimmten Grad hilft auch das an und für sich wertvolle *Gesetz über bäuerliches Erbrecht* zu Lösungen, die raumplanerischen Überlegungen zuwiderlaufen. Ganz andere Kriterien erwachsen aus geographisch und geschichtlich bedingten Entwicklungen. Weitreichende Traditionen haben *organische Systeme* von Produktion, Sammlung und Verkauf der Produkte hervorgebracht, die durch die letzten wirtschaftlichen Umwälzungen empfindlich auseinandergerissen wurden. Stimmt die Haltung, die nur noch die architektonischen Aspekte dieser Systeme erhalten will, obwohl Idee und Inhalt verloren gegangen sind? Wie wird der Gefahr begegnet, solche «verlassene» Baukörper mit nostalgischen, vielleicht aber auch spekulativen Nutzungen wieder aufzufüllen? Die Antwort wird mitbestimmt durch die Möglichkeit, dass neue, einträglichere Nutzungen eben mithelfen können, das ursprüngliche organische System zu zerstören. *Traditionen* verhindern zudem eine einheitliche Handhabung der Baupraxis ausserhalb von Bauzonen. Eine bestimmte Sied-

lungsform mit topografisch, klimatisch, wirtschaftlich und gesellschaftlich bedingten Kombinationen verschiedener Nutzungen kann in einer anderen Gegend raumplanerische Fehler hervorrufen und Orts- und Landschaftsbilder zerstören. Niemals darf etwa die Appenzeller Streusiedlung heute in einer Zeit total veränderter Mobilität nachgeahmt werden. Unterschiedlich wird die Bau- und Umbaupraxis auch geregelt werden müssen, je nachdem ob das Beispiel eine intakte Kulturlandschaft oder ein intensives Landwirtschaftsgebiet betrifft, ob eine Dauerbesiedlung in einem Entleerungsgebiet gefährdet ist, oder ob ein intensiver Baudruck Lücken im raumplanerischen Instrumentarium sucht.

### Problem

#### «Standortgebundenheit»

Alle diese Aspekte werden gestreift, wenn im Artikel 24 des Entwurfes 1978 des RPG «wichtige Anliegen der Raumplanung» *Ausnahmen vom Bauverbot ausserhalb von Bauzonen* ermöglichen. Dazu muss allerdings zuerst kantonales Recht Nutzungsänderungen oder Um- und Wiederaufbauten in diesem Sinn gestatten. Direkt aus dem Bundesgesetz sind Ausnahmen zugelassen, wenn der Zweck der Bauten und Anlagen einen Standort ausserhalb der Bauzonen erfordert und wenn keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Die *Standortbedingtheit* für landwirtschaftliche Bauten stellt im bereits angetönten Rahmen besondere Probleme. Sachlich begründete Bedürfnisse können auch für Militär-, Zivilschutz und Zollanlagen der Erschliessung angeführt werden. Unsicherer aber werden Anlagen zur Herstellung und Lagerung gefährlicher Güter sowie aller anderen Anlagen, die man in keine Zone ohne weiteres einpassen kann. Wie weit aber lässt sich die Frage der Standortgebundenheit bejahen für

die verschiedensten und unzähligen Bauten des Tourismus?

Zum Glück ist die Standortgebundenheit verknüpft mit der Forderung, dass keine *überwiegenden* Interessen entgegenstehen dürfen. Doch sogleich entstehen zwei neue Probleme: Wie lassen sich all die nicht messbaren Interessen wie «*intakte Kulturlandschaft*» genügend klar vertreten? Und wer will solche als «überwiegend» gegenüber handfesten finanziellen Vorteilen gewichten? Wie schon aufgezeigt, wird eben hier der politische Charakter verantwortlich, der durch keinen Paragraphen ersetzt werden kann. Wenn dieser einmal eine Ausnahme zum Bauen ausserhalb der Bauzonen als gegeben anerkannt hat, so soll sich die Anlage in einem grösseren Zusammenhang rücksichtsvoll einordnen. Verantwortungsbewusste Architekten sehen, dass solches durchaus auch mit neuen und selbständigen Formen erreicht werden kann. Abschliessend soll auch auf die Gefahr des *geringsten Widerstandes* hingewiesen werden. Denn wer diesen Überlegungen ausweichen will, versucht der Gemeindeversammlung einen Zonenplan vorzulegen, auf dem alle neuralgischen Gebiete einfach mit einer Bauzone belegt sind. Ist aber der Sinn der Raumplanung erfüllt, wenn Plan und Gegend wie mit einem «*Leopardenfell*» überzogen sind?

Rémy Ammann

