Zeitschrift: Collage : Zeitschrift für Raumentwicklung = périodique du développement territorial = periodico di sviluppo territoriale

Herausgeber: Fédération suisse des urbanistes = Fachverband Schweizer Raumplaner

Band: - (2012)

Heft: 3

Artikel: Streusiedlung versus Zersiedlung : eine raumplanerische Herausforderung

Autor: Rodewald, Raimund

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-957864

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: 12.07.2025

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

THEMA

Streusiedlung versus Zersiedlung – eine raumplanerische Herausforderung

RAIMUND RODEWALD
Geschäftsleiter Stiftung
Landschaftschutz Schweiz.

[ABB. 1]

[ABB. 1] Verstreute Stallbauten im Bergell GR. (Foto: Raimund Rodewald)

Die Streusiedlungen hat die Raumplanung seit jeher beschäftigt. Der Gesetzgeber hat bereits vor mehr als 20 Jahren versucht, diese Siedlungsform juristisch zu fassen. Die Praxis zeigt aber, dass es bis heute nicht gelungen ist, eine Regelung für Streusiedlungen zu finden. Der Artikel stellt einige spannende Modelle vor, und zeigt am Beispiel der Maiensässe auf, was aus Sicht des Landschaftsschutzes künftig zu berücksichtigen ist.

Die traditionelle Form der verstreut gelegenen Einzelhöfe oder Siedlungsgruppen, mit zentralisierten, halb zentralisierten oder dezentralisierten Betriebssystemen, widerspricht vollständig dem herkömmlichen Ansatz der Nutzungsplanung, wonach Bau-, Landwirtschafts-, Schutz- und übrigen Zonen auszuscheiden seien. Die Streusiedlungsmuster sind regional sehr komplex und finden sich nahezu in allen Landesteilen. Ihr Anteil an dem Gesamtgebäudebestand ist beträchtlich. In der Schweiz wohnen rund eine halbe Million Menschen bereits ausserhalb der Bauzonen.

Die Raumplanung reagierte 1989 mit der Aufnahme des Art. 24 in der Raumplanungsverordnung (RPV) auf diese Siedlungsform, nachdem mit der Ausscheidung von Bauzonen in diesen Gebieten die Streubaumuster in der Landschaft örtlich weiter ausgedehnt wurden. In solchen Gebieten entstanden auch viel zu grosse Bauzonenflächen, um die «Leerräume» zwischen den Einzelbauten zu überbrücken. Der Art. 24 wurde lange Zeit nicht angewendet, da die Auflage einer Richtplanfestsetzung hemmend wirkte. Seit 1989 wurden auf Bundesebene zahlreiche Änderungen aufgenommen, welche den Umbau und die Umnutzung der agrarischen Gebäudesubstanz erleichtern sollten. Dies ging soweit, dass schützenswerte Gebäude, z.B. Heuschober unter dem Motto «schutzwürdig = umbbaubar» systematisch zu Zweitwohnungen umgebaut wurden. Die Zweitwohnungsinitiative dürfte diese schleichende Umnutzung stoppen.

Bis heute ist es der Raumplanung nicht gelungen, eine adäquate Regelung für die Streusiedlungslandschaften zu finden. Die, weil der Fokus immer auf die Gebäudenutzung und nicht auf die Landschaft als solche gelegt wurde. Dabei gäbe es in der Praxis durchaus Modelle für eine gelungene Koexistenz zwischen Gebäudenutzung und Landschaftspflege, z.B. im Valle Bavona. Im Mittelland sind vor allem die Erfolge der thurgauischen Denkmalpflege in der sorgsamen baulichen Weiterentwicklung der Aussenwachten zu erwähnen. Aufgrund der räumlichen Ausdehnung der Streusiedlungen, wie im Appenzellerland, sollten Ausscheidungen von Bauzonen und damit die Frage von Siedlungskonzentrationen nur regional erfolgen. Ein Rückbau von Einzelbauten ist aber in allen Streusiedlungslandschaften angesagt, da es geschichtlich gesehen

immer auch eine Abfolge zwischen dezentralen und zentralen Siedlungsformen gab. Streusiedlungsgebiete und Weilerzonen erleichterten zwar die Umnutzung der Gebäude, zogen aber häufig auch Aussiedlungen der noch vorhandenen Bauernbetriebe nach sich.

An einer Fachtagung der Stiftung Landschaftsschutz Schweiz im 2011 wurden verschiedene Modelle für die Erhaltung der Maiensässe, eines aus kulturgeschichtlicher und Biodiversitätssicht herausragenden Kulturlandschaftstyps, diskutiert. Es zeigte sich, dass der Raumplanung die Aufgabe zufallen müsste, anstelle von generellen Normen vielmehr in projektgebundener und befristeter Weise die kombinierte Gebäude- und Landnutzung zu unterstützen, ohne dabei an dem Gebot der Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet zu kratzen.

Die heutige bundesgesetzliche Grundlage in Bezug auf die Nutzung der Maiensässe ist widersprüchlich. So sind Umbauten und Umnutzungen gestützt auf die Bestimmungen zu Weiler- und Erhaltungszonen (Art. 33 RPV), landschaftsprägenden (Art. 39 RPV) oder schützenswerten Bauten (Art. 24d RPG) theoretisch bewilligbar. Grundsätzlich wären auch andere spezialrechtliche Zonen nach Art. 18 RPG denkbar. Alle diese Bestimmungen haben allerdings das Prinzip der Trennung Baugebiet/Nichtbaugebiet zu beachten. Lenkungsabgaben zur Förderung der Bewirtschaftung des Umlandes sowie Bewirtschaftungspflichten bestehen bundesrechtlich nicht. Entsprechende Vorschläge sind aber in Graubünden und im Tessin auf Richtplanstufe vorhanden.

Eine nachhaltige Entwicklung der Maiensässlandschaften sollte auf folgende zentrale Herausforderungen reagieren können:

— Die Landwirtschaft und Landschaftspflege müssen aufrechterhalten bleiben;
— Die Gebäudenutzung soll funktional und ablesbar mit der Landschaftspflege verbunden bleiben;
— Die oft divergierenden Eigentums- und Nutzungsinteressen sollen gebündelt werden.

Dies führt zu folgenden Thesen:

1. Die Erhaltung der Maiensässe muss primär vom landschaftlichen Wert und nicht vom Gebäudewert ausgehen. Ruinensiedlungen sollen in der Regel sich selbst überlassen werden. Bevor also die Frage der Gebäudenutzung gestellt wird, müsste die Landschaftspflege geklärt sein.

2. In erster Linie ist die landwirtschaftliche Nutzung so zu fördern, dass die vier zentralen Landschaftsqualitäten (natürlicher Ausdruck, kultureller Ausdruck, Identifikation und Heimatbildung sowie der Erlebnis- und Erholungswert) erhalten und gefördert werden. Zu den Qualitäten der Maiensässlandschaften gehören z.B. extensiv genutzte Weiden oder alte Wege. Für die Maiensässlandschaften sollen künftig auch Landschaftsqualitätsbeiträge eingesetzt werden.

3. Mit einer Überarbeitung des Art. 33 (vormals 24) RPV soll eine «Maiensässzone» geschaffen werden, die räumlich festlegt, wo Umnutzungen zugunsten der Gebäude- und Landschaftserhaltung möglich sein sollen. Für die konkreten baulichen Massnahmen sind Gestaltungs- und Pflegepläne unter Einbezug der Fachstellen nötig. Bauliche Massnahmen und die Materialwahl zur Verbesserung einer bestehenden Wohnnutzung sind so vorzunehmen, dass ein passiver Zerfall wieder möglich wird. Die Bewilligung für nicht-landwirtschaftliches Wohnen könnte zudem mit einer Mehrwertabgabe («Landschaftsfranken») zugunsten der Landschaftspflege und der Instandsetzung von nicht umnutzbaren Gebäuden in der Regel innerhalb derselben Maiensässzone verbunden werden.

4. Die Ausscheidung einer Maiensässzone bedarf einer Institutionalisierung der Gebäudeeigentümer und Landnutzer, d.h. es muss ein gemeinschaftliches Projekt vorliegen. Dies kann im Sinne einer Stiftungs- oder Genossenschaftsgründung erfolgen. Die Einzonung soll punktuell im Sinne einer spezialrechtlichen Zone geschehen, um Projekte zu fördern.

5. Eine Umnutzung der Gebäude zu privaten Ferienhauszwecken ohne Bezug zur Landschaftspflege ist generell auszuschliessen. Dies fällt zudem unter dem Verdikt der Zweitwohnungsinitiative.

6. Ökonomiebauten eignen sich in der Regel nicht für eine Wohnnutzung. Das Prinzip «schutzwürdig = umbaubar» ist namentlich für Ställe, Scheunen, Stadel zu streichen.

7. Ein Abriss und Wiederaufbau von bewohnbaren Maiensässbauten soll nur nach natürlicher Zerstörung und unter Einbezug der Denkmalpflege möglich sein.

Die Streusiedlungsgebiete sind ein wichtiges Kulturerbe. Dennoch ist nicht jedes Gebäude erhaltenswert. Eine generelle Umnutzung dieser Bauten würde die Streusiedlung schnell zu einer unerwünschten Zersiedlungsform werden lassen.

RÉSUMÉ

Habitat traditionnellement dispersé versus dispersion des constructions – un défi pour l'aménagement du territoire

Les territoires à habitat dispersé ont toujours préoccupé l'aménagement du territoire. La législation a déjà tenté, voici plus de vingt ans, de définir juridiquement cette forme d'urbanisation. La pratique montre cependant que l'on n'est pas parvenu, jusqu'ici, à édicter des dispositions adéquates la concernant, et ce, parce que l'on s'est toujours concentré sur l'affectation des bâtiments, et non sur le paysage en tant que tel. Il existe cependant des systèmes aptes à concilier les deux, par exemple dans le Val Bavona. Lors d'un colloque organisé en 2011, la Fondation suisse pour la protection et l'aménagement du paysage s'est penchée sur différents modèles visant à assurer la conservation des mayens. Pour ce faire, l'aménagement du territoire devrait se voir assigner pour tâche, non pas d'édicter des règles générales, mais de promouvoir, dans le cadre de démarches axées sur des projets concrets, l'utilisation combinée des bâtiments et du paysage, sans porter atteinte au principe de la séparation entre territoire constructible et non constructible. Le présent article propose sept thèses sur ce que pourrait être un développement durable des régions de mayens, et plaide notamment pour que l'on se base, non plus sur la valeur des bâtiments, mais sur celle du paysage.