

Zeitschrift: Plan : Zeitschrift für Planen, Energie, Kommunalwesen und Umwelttechnik = revue suisse d'urbanisme
Band: 16 (1959)
Heft: 2

Artikel: "Weekendhaus-Manie" auch im Kanton Basel-Stadt
Autor: Rytz, Werner
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-783617>

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: 06.10.2024

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

schaftlichere Ueberbauung gemäss den neuen Vorschriften einen Anreiz bieten wird, werden möglicherweise, um in den Besitz einer noch fehlenden Liegenschaft zu kommen, einen besonders hohen Preis bezahlen. Von einer Entwertung der Liegenschaft des Rekurrenten kann daher nicht die Rede sein, schon gar nicht davon, dass — wie es das Bundesgericht in dem oben genannten Entscheid formuliert hat — «die Beschränkung wirtschaftlich einer Vernichtung des Eigentums nahe kommt».

Festzuhalten ist, dass sich der Ueberbauungsplan damit begnügt, die notwendigen Vorschriften aufzustellen, um die gewollte Neuüberbauung zu sichern. Diese selbst wie auch die neue Parzelleneinteilung, die sie voraussetzt, wird jedoch der freien wirtschaftlichen Entwicklung überlassen. Auf die Eigentümer wird kein Zwang ausgeübt. Der Planer wird dies vielleicht als Mangel empfinden, weil es ihm nicht nur um die rechtsverbindliche Festlegung seines Planes, sondern letzten Endes um die bauliche Verwirklichung seiner Planung geht. Diese muss jedoch der Freiheit des Eigentümers überlassen bleiben. In unserem Beispiel würde, abgesehen von der fehlenden gesetzlichen Grundlage, unseres Erachtens ein ausreichendes öffentliches Interesse fehlen, um — selbst gegen Entschädigung — den Abbruch der alten Gebäude zu verfügen. Auch wenn die angestrebte neue Bebauung gegenüber der bestehenden wesentliche Vorzüge aufweist, sind deren Nachteile nicht so gross wie etwa in sanierungsbedürftigen Altstadtgebieten, dass es sich rechtfertigen liesse, ihre Beseitigung zwangsweise durchzuführen.

Soweit sich Ueberbauungspläne auf unbebautes Land beziehen, ermöglicht das kantonale Recht wenigstens — worauf an dieser Stelle nur kurz hingewiesen

sei — im Landumlegungsverfahren die Grösse der Parzellen so festzulegen, dass die gewollte rationelle Neubebauung verwirklicht werden kann. In speziellen Bauvorschriften kann der Grosse Rat die Mindestgrösse der Parzellen festsetzen. Von dieser für eine rationelle Planung wertvollen Möglichkeit hat der Grosse Rat in neueren speziellen Bauvorschriften wiederholt Gebrauch gemacht, wobei als Mindestfläche 500 m² vorgeschrieben wurden. Diejenigen Eigentümer, deren Anspruch weniger beträgt, werden in Geld entschädigt. Dass dies nicht gegen die Eigentumsgarantie verstösst, bestätigt der besprochene Bundesgerichtsentscheid eindeutig. Die gleiche Möglichkeit besitzt der Grosse Rat, wenn er im Zusammenhang mit Strassenkorrekturen in bebautem Gebiet die Zonenexpropriation anordnet. Damit können die grundstücksmässigen Voraussetzungen geschaffen werden, die nötig sind, damit ein rationeller Ueberbauungsplan verwirklicht werden kann, jedenfalls soweit der Ueberbauungsplan den einzelnen Eigentümern grundsätzlich die gleiche bauliche Nutzungsmöglichkeit gibt. Dies wird in der Regel dann der Fall sein, wenn der Plan eine in bezug auf die Geschosszahl und Bauhöhe einheitliche Ueberbauung vorsieht. Wesentlich schwieriger verhält es sich, wenn in einem Gebiet, das aus zahlreichen Parzellen besteht, eine Mischbebauung verwirklicht werden soll. Nur wenn es gelingt, trotz der unterschiedlichen Bauhöhe eine Lösung zu finden, die vor dem fundamentalen Grundsatz der Rechtsgleichheit standhält, wird auch ein derartiger Plan rechtsverbindlich erklärt werden können. Ob und in welchem Sinne eine Lösung gefunden werden kann, soll bei anderer Gelegenheit näher dargestellt werden.

«Weekendhaus-Manie» auch im Kanton Basel-Stadt

Basel-Stadt schützt das Aussichts- und Landschaftsbild am Lenzenweg in Bettingen

Von Dr. Werner Rytz, Substitut des Departementssekretärs des Baudepartements Basel-Stadt

Der Kanton Basel-Stadt, der sich aus der Stadt Basel und den beiden Landgemeinden Riehen und Bettingen zusammensetzt, verfügt nur noch über ganz wenige Gebiete, die ihren ursprünglichen Charakter bewahrt haben. Von der Gesamtfläche des Kantons Basel-Stadt (3694 ha 97 a) werden schätzungsweise noch etwa 13 % (480 ha) ausschliesslich landwirtschaftlich genutzt. Wenn auch nicht die Gefahr besteht, dass diese Gebiete in nächster Zeit vollständig überbaut werden, drohen doch die landschaftlich schönsten Partien der «Weekendhaus-Manie» zum Opfer zu fallen.

Das Gebiet am Lenzenweg in der Gemeinde Bettingen ist eines dieser letzten noch ursprünglich landwirtschaftlich genutzten Gebiete auf Kantonsgebiet. Der Lenzenweg selbst bildet ein Teilstück des viel begangenen Spazierweges, der vom Friedhof am

Hörnli der Landesgrenze entlang zum Kirchlein St. Chrischona führt (vgl. Schweizer Wanderbuch 1, Basel I, S. 24 ff., Wanderroute 1). Dem Spaziergänger bieten sich prächtige Rundblicke nach Westen hinab in die weite Rheinebene, nach Süden auf Grenzach, das Rheintal und die Jurahöhen, nach Norden ins Wiesental und den Schwarzwald, nach Nordosten zum St. Chrischona-Kirchlein (vgl. Abb. 1, 2, 3, 4). Das Erstellen von Weekendhäuschen und dergleichen würde die reizvolle Gegend durch Häufung verunstalten und ihres ursprünglichen Charakters berauben. Auch könnte durch die Bepflanzung sowie Anschüttungen, Abgrabungen und sonstige Veränderungen des natürlichen Terrains das Landschafts- und Aussichts-bild empfindlich beeinträchtigt werden (vgl. Abb. 1 und 5). Bereits sind leider gewisse Anfänge vorhanden, indem teils mit provisorischer Baubewilligung

teils ohne Baubewilligung einige Weekendhäuschen erstellt worden sind. Es war daher allerhöchste Zeit, um dieses im Kanton Basel-Stadt fast einzige noch unberührte Gebiet zu schützen. Erfreulicherweise hat die Gemeinde Bettingen dies eingesehen und dem Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt den Schutz des Gebietes am Lenzenweg beantragt. In enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde Bettingen erliess der Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt am 12. August 1958 eine «Verordnung zum Schutze des Aussichts- und Landschaftsbildes im Lenzenweg in Bettingen». Rechtliche Grundlage dieser Verordnung, die das Aussichts- und Landschaftsbild im Lenzenweg in seiner ursprünglichen natürlichen Schönheit möglichst unbeeinträchtigt erhalten will, bildet § 176 des baselstädtischen Gesetzes betreffs die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (vom 27. April 1911):

Zur Erhaltung von Naturdenkmälern, von seltenen Pflanzen und von geschichtlich oder künstlerisch wertvollen Gebäuden sowie zum Schutze von Städtebild und Aussichtspunkten gegen Verunstaltung (durch Reklamen, Bauten usw.) kann der Regierungsrat im Verordnungswege die erforderlichen Verfügungen treffen.

Die Verordnung vom 12. August 1958 verfolgt einen doppelten Zweck: Sie will vor allem das Aussichts- und Landschaftsbild schützen; dann aber auch den ursprünglichen Charakter des Landschaftsbildes erhalten. Um dies zu erreichen, belegt die Verordnung das im Uebersichtsplan gekreuzt schraffierte Gebiet (vgl. Abb. 6) zum grössten Teil mit einem vollständigen Bauverbot; lediglich der nordöstliche Hang, der unmittelbar an die Bauzone grenzt, darf in beschränkter Masse überbaut werden (vgl. Abb. 7).

Im einzelnen sieht die Verordnung folgende Massnahmen vor:

In der eigentlichen Bauverbotszone (vgl. Abb. 7) dürfen gemäss § 1 «keine Bauten und Einfriedigungen errichtet und keine Wohnwagen, Zelte und dergleichen aufgestellt werden. Die Bepflanzung sowie Anschüttungen, Abgrabungen und sonstige Veränderungen des natürlichen Terrains dürfen das Landschafts- und Aussichts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.»

In der Baubeschränkungszone (vgl. Abb. 7) können — laut § 2 — erdgeschossige landwirtschaftliche Bauten im Ausmass von maximal 2×3 m durch die Baupolizei provisorisch bewilligt werden. «Einfriedigungen dürfen das Landschaftsbild nicht beein-

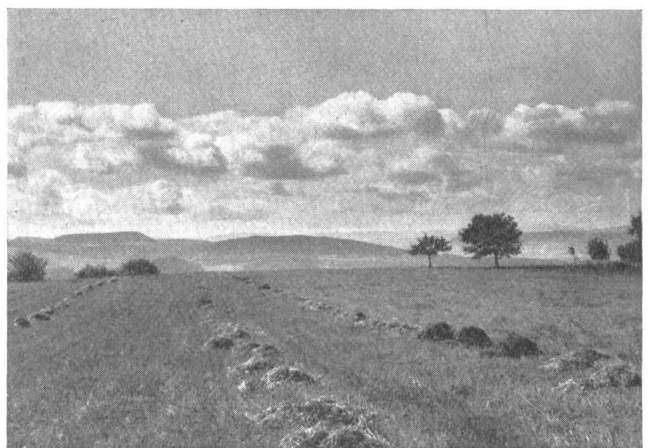
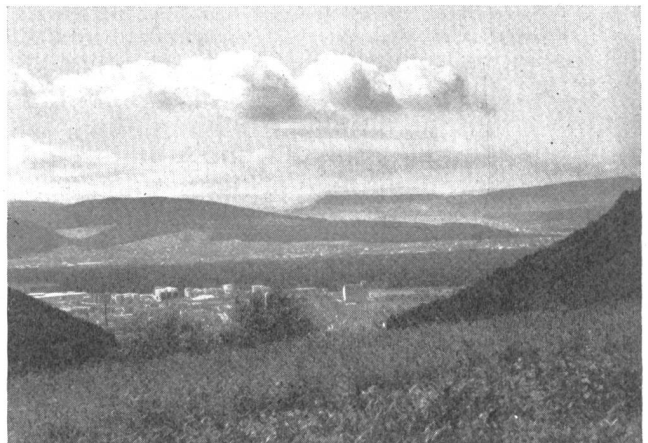
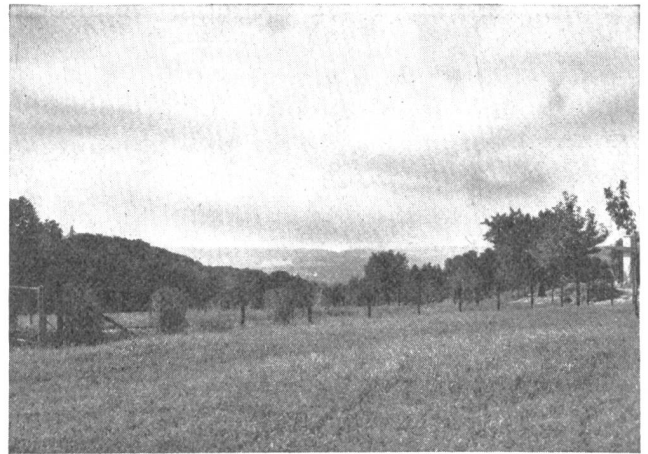


Abb. 1 bis 4 (von oben nach unten).

- Blick nach Westen in die Rheinebene. Im Vordergrund Verunstaltung des Landschaftsbildes durch Einfriedigung und Bepflanzung.
- Blick nach Süden auf Grenzach, das Rheintal und die Jurahöhen.
- Blick nach Südwesten auf das Birstal und die Jurahöhen.
- Blick nach Süden auf die Jurahöhen.

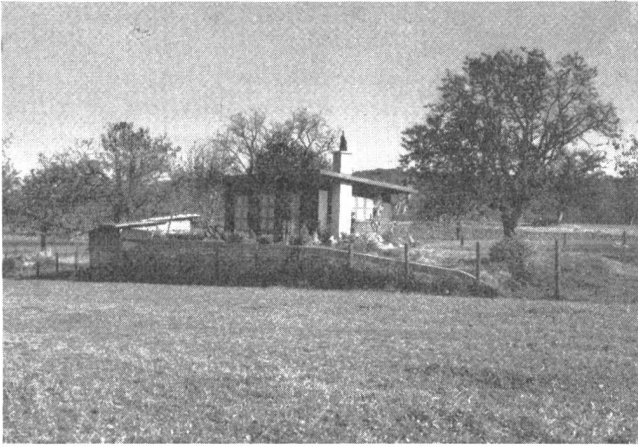


Abb. 5. Verunstaltung des Landschaftsbildes durch Bauten, Einfriedigung, Aufschüttung (Steinmüerchen) und Bepflanzung.

trächtigen; ihre maximale Höhe darf 1,20 m nicht übersteigen. Die Bepflanzung sowie Anschüttungen, Abgrabungen und sonstige Veränderungen des natürlichen Terrains dürfen das Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.»

Sofern eine Beeinträchtigung des Landschafts- und Aussichtsbildes ausgeschlossen ist, kann der Regierungsrat auf Grund von § 3 auch Ausnahmen von den §§ 1 und 2 bewilligen. Es mag im ersten Augenblick vielleicht etwas überraschen, dass sich die Verordnung nicht damit begnügt, das Erstellen von Weckendhäusern in der Bauverbotszone zu untersagen, sondern Massnahmen enthält, die viel weiter gehen. Etwas zu verbieten hat aber nur dann einen Sinn, wenn keine Möglichkeit besteht, dieses Verbot zu umgehen. Erfahrungen der letzten Jahre gerade im Gebiet des Lenzenwegs, haben sehr deutlich gezeigt,

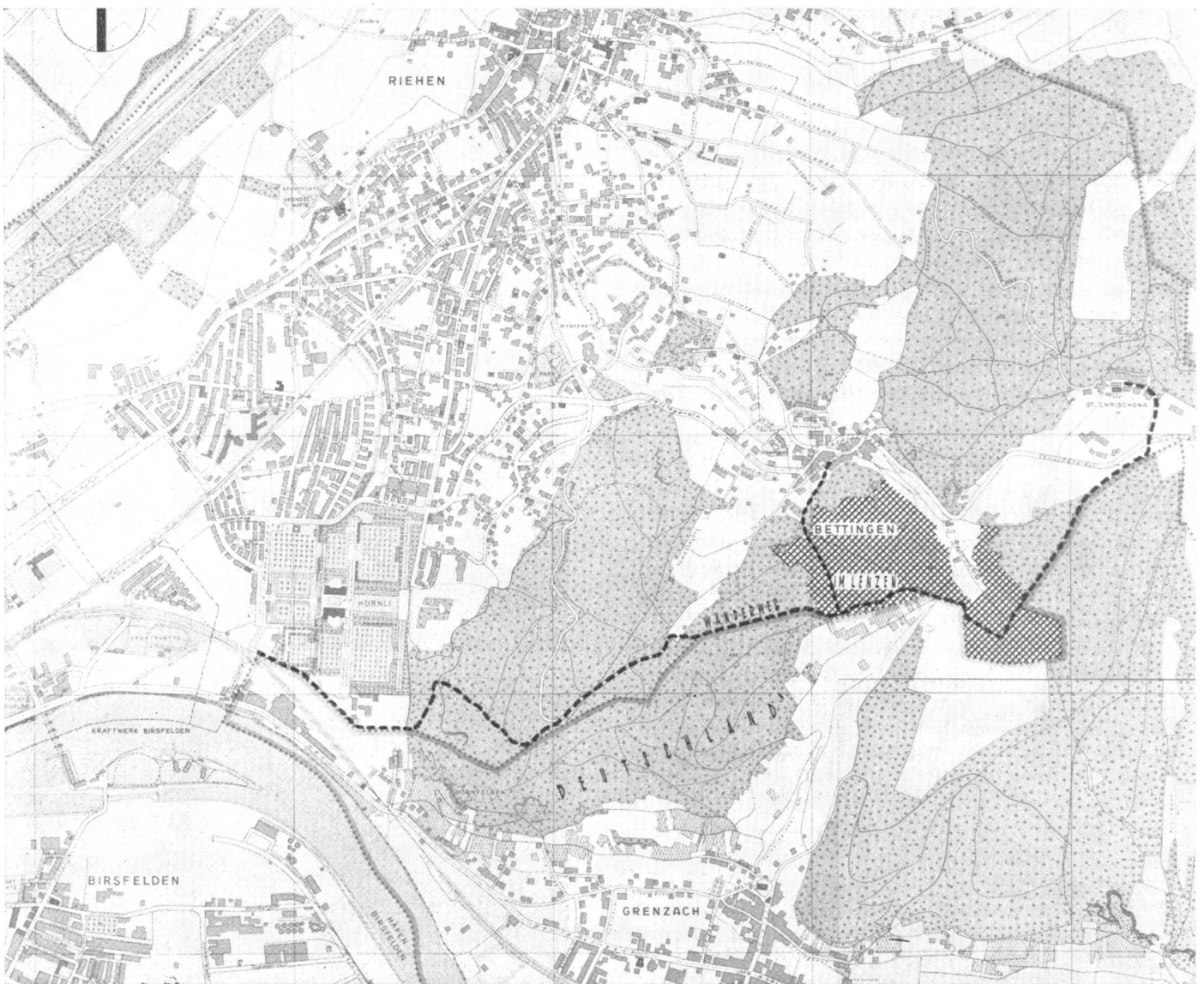


Abb. 6. Uebersichtsplan. Gekreuzt schraffiert das durch die Verordnung vom 12. August 1958 geschützte Gebiet am Lenzenweg in Bettingen.

dass es zum Schutze eines Landschafts- und Aussichts- bildes nicht genügt, wenn lediglich das Erstellen von Weekenhäusern verboten wird.

Im Jahre 1956 ist ein Baubegehren der Herren P. B. und J. G. für die Erstellung von zwei Garten- häuschen im Gebiete des Lenzenweges auf Ver- anlassung der Staatlichen Heimatschutzkommission durch die Baupolizei am 2. Mai 1956 abgewiesen worden; die Baupolizeikommission als Rekursinstanz bestätigte mit Entscheid vom 12. Juli 1956 den ab- weisenden Entscheid der Baupolizei. Die Herren P. B. und J. G. haben daraufhin die Bodenfläche eines Teils ihrer Parzelle ausbetoniert, um das Aufstellen von Wohnwagen zu ermöglichen und ferner ihre Par- zelle mit einem Lebhag versehen. Ein Weekendhaus wurde zwar nicht errichtet, das Aussichts- und Land- schaftsbild aber trotzdem in empfindlicher Weise be- einträchtigt.

Dass der ursprüngliche Charakter einer Landschaft nicht nur durch Bauten, sondern auch durch Einfrie-

digungen, Bepflanzung und Aufschüttungen zerstört werden kann, zeigen sehr deutlich die Abb 1 und 5.

Nicht Freude an Reglementierung war es, die den Regierungsrat veranlasste, sehr weitgehende Vor- schriften zum Schutze des Aussichts- und Landschafts- bildes am Lenzenweg aufzustellen, sondern die Sorge um die Erhaltung eines der letzten landschaftlichen Bijous auf dem beinahe vollständig überbauten Ge- biet des Kantons Basel-Stadt.

Da das Gebiet am Lenzenweg in Bettingen baulich noch nicht erschlossen ist, handelt es sich bei der dis- kutierten Verordnung vom 12. August 1958 um eine vorübergehende Lösung. Die Verordnung bleibt so lange in Kraft, bis der Grosse Rat für dieses Gebiet einen eigentlichen Bebauungsplan erlässt. Erst dann muss über die Frage der Zuweisung des Gebietes am Lenzenweg in die Zone der Grünflächen endgültig ent- schieden werden. Hoffen wir, dass in diesem späteren Zeitpunkt nicht rein renditemässige Ueberlegungen dies verunmöglichen werden.

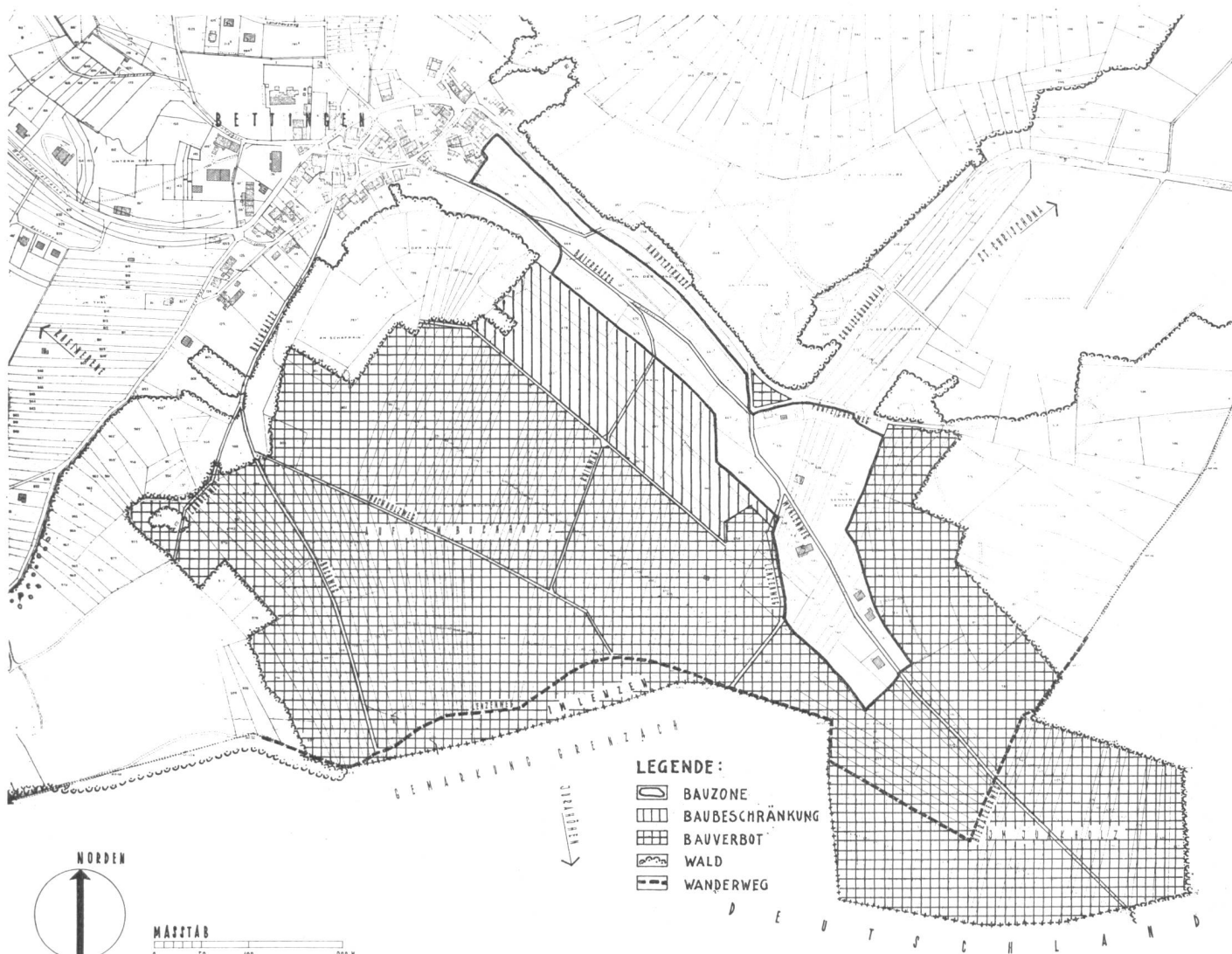


Abb. 7. Zonenplan der Verordnung zum Schutze des Landschafts- und Aussichts- bildes am Lenzenweg in Bettingen.