

André ODERMATT und Hans ELSASSER, Zürich

## Zweitwohnungen in der Region Basel

### 1. Einleitung

Zweitwohnungen als Ferienwohnungen in touristischen Regionen stellen in der Schweiz ein viel diskutiertes Phänomen der Fremdenverkehrsgeographie dar. Der touristische Kontext steht deshalb in der Schweiz bei den vielfältigen Publikationen über die Zweitwohnungsproblematik eindeutig im Vordergrund. Dabei wird aber oft übersehen, daß auch die nicht primär touristisch geprägten Regionen und insbesondere auch die städtischen Räume vom Zweitwohnungswesen betroffen sind.

Ein Ziel dieses Artikels soll es sein, dieses nicht rein touristische Zweitwohnungswesen in seiner mesoregionalen Ausprägung am Beispiel eines Ausschnitts der Region Basel darzustellen. Der vorliegende Artikel stützt sich insbesondere bei den theoretischen Überlegungen auf die Diplomarbeit „Zweitwohnungen in Städten“ (ODERMATT 1990), die am Geographischen Institut der Universität Zürich ausgeführt wurde. Der auf die eigentlichen Kernstädte bezogene Rahmen mußte aber auf die mesoregionale Ebene ausgeweitet werden, und weiteres statistisches Material mußte herangezogen und ausgewertet werden.

Die Untersuchungsregion besteht aus den beiden Halbkantonen Basel-Stadt und Basel-Landschaft. Der Kanton Basel-Stadt bildet dabei das Großstadtzentrum. Neben dem Gemeindegebiet der Stadt Basel werden auch die zwei weiteren Gemeinden des Kantons Basel-Stadt miteinbezogen, obwohl diese statistisch zum Agglomerationsgürtel gehören. Der Kanton Basel-Landschaft stellt nur einen Ausschnitt des Stadtumlands von Basel dar. Zur besseren Strukturierung des gewählten Gebietes wird der Kanton Basel-Landschaft in seine Bezirke unterteilt. Daraus ergibt sich die folgende Regionsgliederung:

Kanton Basel-Stadt = Großstadtzentrum

Bezirk Arlesheim = Teil der Agglomeration Basel

Bezirk Liestal = Übergangsgebiet mit Mittelzentrumsfunktion

Bezirke Sissach und Waldenburg = ländliche Gebiete.

Die Abgrenzung und Unterteilung der Untersuchungsregion ermöglicht eine profilartige Stadt-Umlandanalyse. Die Beschränkung auf die beiden Basler Halbkantone bedingt aber, daß einige Gemeinden der statistischen Agglomeration Basels, die in den Kantonen Solothurn und Aargau liegen sowie die baslerischen Agglomerationsgebiete, die in Deutschland und Frankreich liegen, nicht

berücksichtigt werden. Weiter entfallen die für den Stadtraum Basel wichtigen ländlichen Erholungsgebiete im nahegelegenen Jura und Elsaß, welche gerade bezüglich des Zweitwohnungswesens eine bedeutende Stellung einnehmen dürften. Es bleibt also festzuhalten, daß die vorliegende Analyse nur einen Teil der funktional-räumlichen Region Basel umfaßt.

Wie eingangs festgestellt, wird die Zweitwohnung meist mit einer touristischen Ferienwohnung gleichgesetzt. Um diese Gleichsetzung, die für den Stadt-Umland Kontext wenig brauchbar ist, zu überwinden, ist es notwendig, eine umfassende, räumlich und nutzungsmäßig nicht festgelegte Definition zu treffen. Wie LICHTENBERGER (1980, 39) konstatiert, kann bei einer Zweitwohnung grundsätzlich von einer „Aufspaltung bzw. Abspaltung von Teilen der Wohnfunktionen eines Haushaltes“ gesprochen werden. Auf dieser Grundlage können nun die unterschiedlichsten Nutzungs- und Erscheinungsformen in Betracht gezogen werden.

Nach ODERMATT (1990, 9) kann der Zweitwohnungsbegriff wie folgt definiert werden:

Zweitwohnung: Eine Wohngelegenheit, die von einer Familie oder einer Einzelperson für die Unterbringung und Verpflegung zeitweise, aber oft in einer gewissen Regelmäßigkeit zusätzlich zum Hauptwohnsitz, an dem sich der Lebensmittelpunkt der betreffenden Familie oder Einzelperson befindet, benutzt wird. Die Wohngelegenheit kann dabei in Eigentum, in länger- oder kürzerfristiger Miete oder Pacht sowie von dritter Seite zur Verfügung gestellt sein.

## 2. Theoretische Überlegungen

### 2.1 Das Zweitwohnungswesen als Ausdruck der multilokalen Raumnutzung

In der vorindustriellen europäischen Agrargesellschaft bestand eine weitgehende räumliche Einheit der drei Lebensbereiche Wohnen, Arbeiten und Erholen. Die drei Funktionen wurden bezüglich der damit verbundenen Nutzung des Raumes monokal wahr genommen. Ausnahmen bildeten gewisse Angehörige der obersten städtischen Gesellschaftsschichten, die neben ihren Stadthäusern auch Landhäuser besaßen. Die Benutzung richtete sich nach saisonalen und arbeitsfunktionalen Aspekten. So war die Stadtwohnung eher der Winter- und Arbeits-sitz und das Landhaus eher der Sommer- und Erholungssitz.

Die wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Neuerungen, welche die Industrialisierung hervorrief, führten zu einer zunehmend arbeitsteiligen Industriegesellschaft. Ein wichtiges Merkmal dieses Prozesses war die Auflösung der monokalen Raumnutzung. In einem ersten Schritt wurde die Arbeitsfunktion vom

Wohnsitz abgespalten. Die Produktion (Arbeiten) und die Reproduktion (Wohnen und Erholen) wurden also auf zwei Orte aufgeteilt. Dadurch entstand ein bilokales Raumnutzungsmuster mit den typischen Pendelbewegungen zwischen Wohn- und Arbeitsort.

Ein Merkmal der industriell geprägten Städte war, daß große Bevölkerungsteile über unvollständige Bedingungen zur Befriedigung aller Reproduktionsfunktionen verfügen (vgl. OEROK 1987, 9). Das allgemein als schlecht zu bezeichnende industriell-städtische Wohnumfeld bedingte die Auslagerung der Erholungsfunktion. Die bilokale Raumnutzung wurde zunehmend durch eine multilokale Raumnutzung abgelöst, das heißt die drei Funktionen Wohnen, Arbeiten und Erholen wurden räumlich an verschiedenen Orten ausgeübt.

Als wichtigste Triebkräfte, die zu dieser multilokalen Raumnutzung führten, können zusammenfassend die folgenden Faktoren angeführt werden:

- die Verkürzung der Arbeitszeit
- die gestiegene Kaufkraft
- der industrielle Verstädterungsprozess
- die entfremdete Arbeitswelt
- die infrastrukturelle Entwicklung.

Die Entwicklung der multilokalen Raumnutzung und die unbefriedigte Gestaltung des Wohnumfeldes in den Städten führte unter anderem auch zur Aufspaltung der Wohnfunktion. LICHTENBERGER (1986, 257) sieht die Bedeutung dieser Aufspaltung wie folgt: „Die Aufspaltung der Wohnfunktion in Arbeits- und Freizeitwohnungen kann als wichtigster Vorgang der Gegenwart im Siedlungssystem angesehen werden. Seine Konsequenzen betreffen alle Teile desselben: die Kernstädte, den suburbanen Raum und die kleinen Gemeinden des ländlichen Raumes. Am wenigsten davon berührt sind die Zentralen Orte der mittleren und unteren Stufe. Es kann kein Zweifel darüber bestehen, daß diese neue Lebensweise eines 'städtischen Nomadentums' auch die weitere Entwicklung entscheidend beeinflussen wird.“ In Erweiterung dieser Feststellung kann gesagt werden, daß neben dem Hauptwohnen auch von Arbeits- und Freizeitwohnen gesprochen werden kann. In der Entwicklung trat als erste Tendenz der Trend zur Freizeit-Zweitwohnung im weiteren Stadtumland sowie in Erholungs- und Feriengebieten auf.

Als neuere Tendenz können Zweitwohnungen mit Berufs- und Ausbildungsaspekten aufgefaßt werden. Ein Problem der wachsenden Agglomerationsräume sind die wachsenden Pendeldistanzen. Gerade bei einer optimalen Erfüllung der Wohnbedürfnisse in ländlichen Gebieten betragen die Pendeldistanzen zur Stadt, welche nach wie vor der bedeutendste Standort von Arbeitsplätzen und Bildungsinstitutionen ist, oft Werte, die kaum mehr im Tagesrhythmus zu bewältigen sind. Als Lösung bietet sich in diesem Fall eine möglichst zentral gelegene Zweitunterkunft in der Stadt an, womit der tägliche Pendelzwang aufgehoben werden kann.

Während der Hauptwohnung im multilokalen Raumnutzungsmuster nicht eindeutig festlegbar ist, kann die Zweitwohnung räumlich deutlicher lokalisiert werden. Im Freizeitgebiet findet sich die Zweitwohnung mit Erholungsaspekten und in der zentralen Stadt die Zweitwohnung mit Berufs- und Ausbildungsaspekten.

## 2.2 Beschreibungsformen der Zweitwohnungen

Neben ihrer Nutzungsart können die Zweitwohnungen auch nach ihren Haus- und Wohnungsformen beschrieben werden (OEROK 1987, 15—19):

- a) Nicht voll ausgestattete Zweitwohnungen:
  - Zimmer, Mansarden
  - Freizeit- und Geschäftsappartements
  - Alphütten
  - Kleingartenhäuser, Badehütten
  - Dauercamping, Wohnmobile und Wohnwagensiedlungen
- b) Voll ausgestattete Zweitwohnungen:
  - Einfamilienhäuser
  - Eigentumswohnungen im Stockwerkeigentum
  - Miet- und Pachtwohnungen in Gebäuden mit mehreren Wohnungen

## 2.3 Die räumliche Verteilung der Zweitwohnungen

Ein erster Schwerpunkt der räumlichen Verteilung kann im ländlichen Gebiet, besonders in landschaftlich bevorzugten Lagen, gefunden werden. Die Zweitwohnungen stehen dabei im Zusammenhang mit der Ausübung der Erholungsfunktion. In Frage kommen dabei die unterschiedlichsten Haus- und Wohnungsformen.

Der zweite Schwerpunkt des Zweitwohnungswesens läßt sich in den Kernstädten vermuten. Zweitunterkünfte für Ausbildung und Beruf stehen dabei klar im Vordergrund. Die Zweitwohnungen dürfen sich funktionsbedingt an gut erschlossener, zentraler Lage befinden. Neben dieser Nutzungskategorie können im städtischen Raum in geringerer Zahl auch Zweitwohnungen für den Kulturkonsum und den Städte- und Geschäftstourismus in Betracht gezogen werden. Bei den städtischen Zweitwohnungen kommen eher nicht voll ausgestattete Wohngelegenheiten wie Mansarden, Zimmer und Appartements in Frage. Auch der Anteil an Kleinwohnungen dürfte beträchtlich sein.

Im Agglomerationsgürtel dürften Zweitwohnungen mit Berufs- und Ausbildungsaspekten eher untergeordnet sein, außer in gut erreichbaren Gemeinden. In begünstigten Lagen der Agglomeration kommen dagegen Wochenendhäuser in Frage, so zum Beispiel Kleingartenhäuser. Allgemein dürfte aber die Konzentration der Zweitwohnungen geringer sein als im städtischen und ländlichen Raum. Dasselbe gilt in noch stärkerem Ausmaß für die Übergangsgebiete, die folglich am wenigsten vom Zweitwohnungswesen betroffen wären.

Auf die Untersuchungsregion übertragen kann nun erwartet werden, daß das Zweitwohnungswesen seine Schwerpunkte einerseits im Großstadtzentrum und andererseits in den zwei ländlichen Bezirken besitzt. Das Agglomerationsgebiet und das Übergangsgebiet hingegen wären weit weniger davon betroffen.

## 3. Analyse der statistischen Daten der eidgenössischen Gebäude- und Wohnungszählung<sup>1</sup>

Die Zweitwohnungen wurden erstmals 1970 gezählt, 1980 ein zweites Mal nach leicht veränderten Kriterien. Die historische Entwicklung kann deshalb nur in Ansätzen beschrieben werden. Leider liefert die Statistik auch keine genauen Angaben über die Zweitwohnungsinhaber und die genaue Art der Nutzung der Zweitwohnungen. Hingegen können neben der räumlichen Verteilung einige Merkmale der Zweitwohnungen ausgewertet werden. Für die Auswertung, die hauptsächlich auf den Daten von 1980 basiert, können nun die folgenden Fragen gestellt werden:

- Welche Standorteigenschaften weisen die Zweitwohnungen auf (regionale und innerstädtische Verteilung)?
- Welche Eigenschaften besitzen die Zweitwohnungen in der Untersuchungsregion Basel (Eigentumsverhältnisse, Zimmerzahl, Ausstattung mit Küche und Bad, Bauperiode)?

### 3.1 Die Zweitwohnungsdaten der Untersuchungsregion im schweizerischen Vergleich

Gesamtschweizerisch betrachtet kann eine eindeutige Konzentration der Zweitwohnungen in den Fremdenverkehrskantonen festgestellt werden. Allein in den fünf bedeutendsten Fremdenverkehrskantonen Wallis, Graubünden, Tessin, Bern und Waadt gibt es 166 033 Zweitwohnungen, das heißt 69,3 Prozent aller Zweitwohnungen liegen in diesen fünf Kantonen. In den Kantonen Wallis und Graubünden ist jede dritte und im Kanton Tessin jede vierte Wohnung eine Zweitwohnung. Die industriell-tertiär und städtisch geprägten Kantone, zu denen auch das Untersuchungsgebiet zählt, zeichnen sich durch niedrige Zweitwohnungsanteile aus. So weist der Kanton Basel-Landschaft einen Zweitwohnungsanteil von bloß 1,8 Prozent und der Kanton Basel-Stadt von 2,7 Prozent auf (vgl. Tab. 1).

Dieser Gegensatz zwischen touristischen und nicht touristischen Regionen oder auch zwischen Mittelland und Berggebiet (vgl. SCHULER et al. 1985, 218) wird dadurch verdeutlicht, daß gesamthaft gesehen 73,1 Prozent aller Wohnungen in ländlichen und bloß 26,9 Prozent in städtischen Gebieten<sup>2</sup> liegen. Da auch bedeutende Fremdenverkehrsorte wie die Agglomerationen Lugano, Vevey-Montreux oder die Gemeinde Davos zu den städtischen Gebieten zählen, verringert sich der Anteil an Zweitwohnungen in den städtischen Gebieten weiter. Während der Zweitwohnungsanteil in Fremdenverkehrsgemeinden oft über 50 Prozent beträgt, erreicht er in den Städten bloß wenige Prozentpunkte, so im Kanton Basel-Stadt nur 2,7 Prozent. Absolut gesehen weist die Stadt Basel mit 2575 Zweitwohnungen aber einen Bestand auf, der zu den größten in einer

einzelnen Gemeinde gehört. In diesen Zweitwohnungen könnten immerhin zirka 4400 Personen leben (vgl. ODERMATT 1990, 91).

Tab. 1: Die Entwicklung und räumliche Verteilung der Zweitwohnungen

	1970		1980		Zuwachs 1970—1980	
	absolut	in % aller Woh- nungen	absolut	in % aller Woh- nungen	absolut	in %
Kanton Basel-Stadt	1 223	1,3	2 726	2,7	1 503	122,9
Kanton Basel-Landschaft	779	1,2	1 554	1,8	775	99,5
Bezirk Arlesheim	350	0,9	873	1,6	523	149,4
Bezirk Liestal	123	0,9	200	1,1	77	62,6
Bezirk Sissach	138	1,9	229	2,6	91	65,9
Bezirk Waldenburg	168	4,5	252	5,7	84	50,0
Untersuchungsregion	2 002	2,1	4 280	2,3	2 278	113,8
Schweiz total	131 219	5,9	239 446	8,8	108 227	82,5

Quelle: BUNDESAMT FÜR STATISTIK, Gebäude und Wohnungszählungen 1970 und 1980

Bezüglich der Nutzung der Zweitwohnungen kann aufgrund der statistischen Daten keine Trennung zwischen touristisch und nicht touristisch genutzten Zweitwohnungen getroffen werden. Einen Hinweis zur Nutzungsart können die folgenden Zahlen geben. Während im ländlichen Gebiet 61,4 Prozent der Zweitwohnungen als Wochenend- und Ferienhäuser bezeichnet wurden, sind es im städtischen Gebiet 23,4 Prozent und in den fünf Großstädten<sup>3</sup> im Durchschnitt bloß 2,5 Prozent. Im Kanton Basel-Stadt wurden 5,8 Prozent der Zweitwohnungen als Wochenend- und Ferienhäuser bezeichnet, während es im Kanton Basel-Landschaft immerhin 40,5 Prozent sind. Nicht touristische Nutzungen dürften also in den städtischen Gebieten im Vordergrund stehen.

Der Zuwachs der Zweitwohnungen zwischen 1970 und 1980 ist im Kanton Basel-Stadt mit 122,9 Prozent deutlich über dem schweizerischen Durchschnitt von 82,5 Prozent. Dieses stark überdurchschnittliche Wachstum in der Stadt Basel ist typisch für die Entwicklung des Zweitwohnungsbestandes in den städtischen Gebieten der Schweiz. Auch der Zuwachs im Kanton Basel-Landschaft ist mit 99,5 Prozent<sup>4</sup> noch über dem schweizerischen Durchschnitt.

## 3.2 Auswertung der regionalen Zweitwohnungsdaten

### 3.2.1 Die historische Entwicklung

SUTER (1968, 105) sieht die Ursprünge des Zweitwohnungswesens in der Region Basel in den Landsitzen reicher Stadtbasler Familien. Diese eigentlich als Kapitalanlagen oder als Lieferanten landwirtschaftlicher Produkte gedachten Landgüter wurden im 18. Jahrhundert, als man sich für das Landleben zu begeistern anfang, als Sommersitze verwendet und entsprechend ausgebaut. Der Wirtschaftsbetrieb wurde von einer ansässigen Bauernfamilie aufrechterhalten. Die Sommerwohnung wurde im ersten Stock des Bauernhauses, in einem Anbau oder in einem abgesetzten Bau, errichtet. Laut SUTER (ebd.) werden diese Zweitwohnsitze auch heute noch während einiger Wochen oder Monate im Sommerhalbjahr benützt.

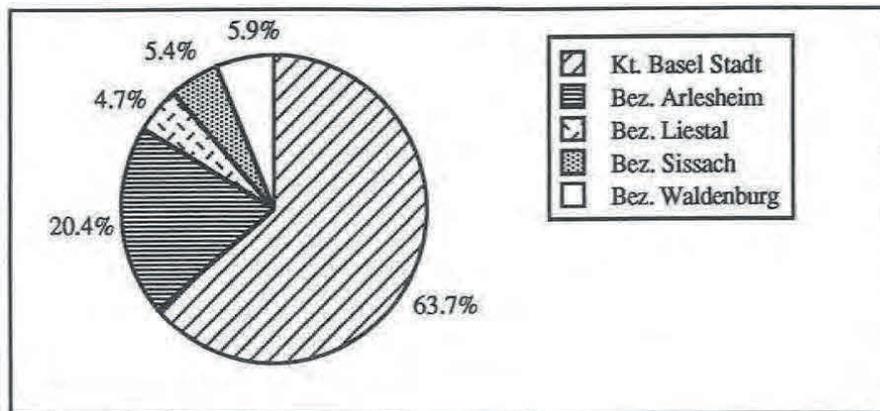
Über die weitere Entwicklung des Zweitwohnungswesens liegen keine Unterlagen vor. In den dreißiger Jahren entstanden die im Kapitel 3.3.2 noch näher zu betrachtenden Gartenhäuser der Pflanzlandkolonie in Oberwil.

Für die Jahre 1967/1970 bezifferte SUTER (1980, 198) den Zweitwohnungsbestand im Kanton Basel-Landschaft mit 456 Einheiten. In der Gebäude- und Wohnungszählung 1970 (vgl. Tab. 1) umfaßte der Zweitwohnungsbestand im Kanton Basel-Landschaft 779 und im Kanton Basel-Stadt 1223 Einheiten. Zwischen 1970 und 1980 erhöhte sich der Zweitwohnungsbestand im Kanton Basel-Stadt um 122,9 Prozent auf 2726 Einheiten und von einem Anteil am gesamten Wohnungsbestand von 1,3 Prozent auf 2,7 Prozent. In den vier Bezirken des Kantons Basel-Landschaft zeigt sich folgendes Bild: Die drei Bezirke Liestal, Sissach und Waldenburg wiesen Zunahmen zwischen 50 Prozent und gut 60 Prozent auf, der Bezirk Arlesheim hingegen fast 150 Prozent. Die Anteile am gesamten Wohnungsbestand erhöhten sich ebenfalls, aber nicht so deutlich wie im Kanton Basel-Stadt. Der massive Zuwachs im Bezirk Arlesheim ist darauf zurückzuführen, daß 1970 die Gartenhäuser in Oberwil in der Zählung nicht erfaßt wurden. Ohne die Zweitwohnungen von Oberwil würde auch der Bezirk Arlesheim in etwa die Zunahme der anderen Bezirke aufweisen. Die Entwicklungsdynamik im städtischen Gebiet ist also fast doppelt so hoch wie im ländlichen Gebiet.

### 3.2.2 Die regionale Verteilung

Abbildung 1 zeigt die prozentuale Verteilung der absoluten Zweitwohnungsbestände in den fünf Teilgebieten der Untersuchungsregion. Besonders auffällig ist die überragende Stellung des Kantons Basel-Stadt mit gut 60 Prozent aller Zweitwohnungen. Auch der Agglomerationsbezirk Arlesheim weist mit 20,4 Prozent einen bedeutenden Anteil auf. Das Übergangsgebiet, der Bezirk Liestal, weist mit 4,7 Prozent den geringsten Zweitwohnungsbestand in der Region auf. In den ländlichen Bezirken Sissach und Waldenburg sind die Anteile mit je gut 5 Prozent wieder ein wenig größer. Es bleibt aber deutlich hervorzuheben, daß der Großteil der statistisch ausgewiesenen Zweitwohnungen in der

Abb. 1: Prozentuale Verteilung der Zweitwohnungen



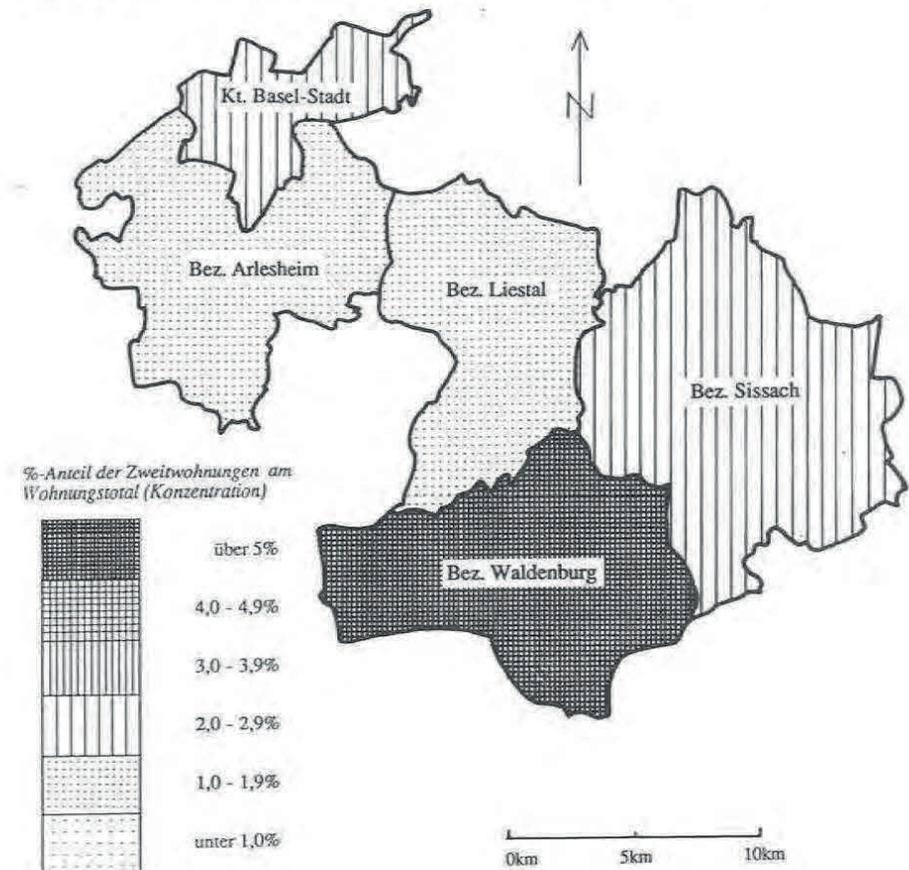
Quelle: BUNDESAMT FÜR STATISTIK, Gebäude- und Wohnungszählung 1980

Untersuchungsregion im städtischen Gebiet zu lokalisieren sind, was recht erstaunlich ist. Der geringe Anteil im Übergangsbereich entspricht jedoch recht gut den Erwartungen.

Aus der Karte 1 können die Zweitwohnungskonzentrationen im gesamten Wohnungsbestand der Teilregionen herausgelesen werden. Die beiden ländlichen Bezirke weisen mit 5,7 Prozent und 2,6 Prozent verglichen mit dem Regionsdurchschnitt von 2,3 Prozent eine erhöhte Konzentration auf. Insbesondere der ländlichste Bezirk Waldenburg sticht dabei hervor. Ebenfalls über dem regionalen Durchschnitt liegt der Zweitwohnungsanteil im Kanton Basel-Stadt, während im Agglomerationsgebiet und besonders im Übergangsbereich unterdurchschnittliche Konzentrationen gefunden werden können. Allerdings weisen sämtliche Teilregionen verglichen mit dem schweizerischen Durchschnitt von 8,8 Prozent geringe Konzentrationen auf (vgl. Tab. 1). Von den Konzentration her zeigen sich nun zwei eindeutige Schwerpunkte des Zweitwohnungswesens: die Kernstadt und das ländliche Gebiet.

Auf der Gemeindeebene ist die Gemeinde Oberwil, eine typische Agglomerationsgemeinde im Bezirk Arlesheim, speziell erwähnenswert, weist sie doch nach der Stadt Basel die zweithöchste Zweitwohnungszahl aller Gemeinden der Untersuchungsregion auf. Im ländlichen Bezirk Waldenburg sticht die Gemeinde Langenbruck mit einem Zweitwohnungsanteil von 23,8 Prozent hervor. Im Kapitel 3,3 werden die Stadtgemeinde Basel, die Agglomerationsgemeinde Oberwil sowie die Gemeinde Langenbruck noch eingehender betrachtet.

Karte 1: Zweitwohnungskonzentrationen in der Untersuchungsregion



Quelle: Eigener Entwurf, Daten: BUNDESAMT FÜR STATISTIK, Gebäude- und Wohnungszählung 1980

### 3.2.3 Merkmale der Zweitwohnungen in der Untersuchungsregion

#### Zweitwohnungen nach Gebäudeeigentum

In der Statistik werden keine Daten über die genauen Besitz- und Mietverhältnisse der einzelnen Zweitwohnungen erhoben. Als Annäherung bieten sich nur die Werte der Zweitwohnungen nach Gebäudeeigentum an.

Gemessen am Durchschnitt sämtlicher Wohnungen sind die Zweitwohnungen in der Kategorie der Gebäude, die im Besitz von Einzelpersonen oder mehreren Einzelpersonen (z. B. Erbengemeinschaften) stehen, in allen Regionen übervertreten. In den Bezirken Sissach und Waldenburg sind gut 83 Prozent aller Wohnungen in Gebäuden dieser Kategorie zu finden, während die Zweitwoh-

nungen etwa zu 90 Prozent in dieser Kategorie vertreten sind. Im Bezirk Liestal sind noch 57,9 Prozent aller Wohnungen und 67,0 Prozent der Zweitwohnungen im Besitz von Einzelpersonen. Wieder höher sind die Quoten im Agglomerationsbezirk Arlesheim, wo 61,3 Prozent aller Wohnungen und 77,6 Prozent der Zweitwohnungen in diese Gebäudekategorie fallen. Erwartungsgemäß am tiefsten sind die Werte für den städtischen Raum. Im Kanton Basel-Stadt liegen 52,5 Prozent aller Wohnungen und 60,9 Prozent der Zweitwohnungen in dieser Gebäudekategorie. Dieser Befund kann aber nicht dahingehend interpretiert werden, daß die größtenteils im Besitz von einer oder mehreren Personen stehenden Zweitwohnungen auch von diesen selbst benutzt werden. In den ländlichen Regionen dürfte dieser Schluß noch relativ gut möglich sein, in der Stadt hingegen dürften die Zweitwohnungsnutzer vorwiegend Mieter der Wohnungen sein.

In den anderen Gebäudeeigentumskategorien (Personen- und Kapitalgesellschaften, Bau- und Immobiliengenossenschaften, Stiftungen und Vereine, Stockwerkeigentum, Gebietskörperschaften) sind die Zweitwohnungen mit wenigen Ausnahmen unterdurchschnittlich vertreten. Besonders stark untervertreten sind Zweitwohnungen in der Kategorie der Bau- und Immobiliengenossenschaften. Die starken Kontrollmechanismen und restriktiven Aufnahmebedingungen der Genossenschaften verhindern offensichtlich, daß ihre Wohnungen als Zweitwohnungen benutzt werden.

#### Zweitwohnungen nach der Raumzahl

Die Zweitwohnungen sind im Vergleich zum gesamten Wohnungsbestand in allen Teilregionen in den Kategorien Ein- und Zweizimmerwohnungen (Kleinwohnungen) deutlich stärker vertreten. In den Bezirken Sissach und Waldenburg gilt dies auch für die Zweitwohnungen mit drei Zimmern. Im Kanton Basel-Stadt und im Agglomerationsbezirk Arlesheim sind etwa 60 Prozent aller Zweitwohnungen Kleinwohnungen, während diese Kategorie im gesamten Wohnungsbestand unter 40 Prozent ausmacht. Dieser markante Unterschied zwischen dem gesamten Wohnungsbestand und den Zweitwohnungen kann auch in den anderen Teilregionen gefunden werden. Allerdings nimmt der Anteil der Kleinwohnungen am Gesamtbestand insgesamt gesehen stark ab. Die Zweitwohnungen sind auch flächenmäßig kleine Wohnungen. Bei der Auswertung der Bruttowohnflächen in der Stadt Basel (vgl. ODERMATT 1990, 61—62) zeigte sich, daß die Zweitwohnungen deutlich geringere Bruttowohnflächen aufweisen als der gesamte Wohnungsbestand. Dieser Befund kann auch auf den Kanton Basel-Landschaft übertragen werden.

In allen Teilregionen unterdurchschnittlich vertreten sind die Zweitwohnungen in den größeren Wohnungskategorien. Die großen Zweitwohnungen erreichen in den ländlichen Bezirken bedeutende Anteile am Zweitwohnungsbestand. So haben 13,1 Prozent der Zweitwohnungen im Bezirk Sissach und sogar 19,8 Prozent der Zweitwohnungen im Bezirk Waldenburg fünf und mehr Zimmer. Dabei dürfte es sich zu einem beträchtlichen Teil um eigentliche Ferien- und Wochenendhäuser handeln.

Bei der Raumzahl der Zweitwohnungen läßt sich also ein klares Stadt-Land-

Gefälle feststellen. Die Zweitwohnungen sind insgesamt kleiner als die Wohnungen des gesamten Wohnungsbestandes und im städtischen Gebiet kleiner als im ländlichen.

#### Zweitwohnungen nach der Ausstattung mit Küche und Bad

Eine relativ hohe Zahl der Zweitwohnungen verfügt im Vergleich zum Wohnungstotal statt über eine Küche bloß über eine Kochnische. Nach Teilregionen betrachtet, zeigt sich, daß im ländlichen Raum und in Agglomerationsraum bedeutend mehr Zweitwohnungen diesbezüglich schlecht ausgestattet sind als im städtischen Raum und im Übergangsbereich. Während im Kanton Basel-Stadt 9,7 Prozent der Zweitwohnungen im Vergleich zu 2,3 Prozent aller Wohnungen eine Kochnische aufweisen, sind dies beispielsweise im Bezirk Waldenburg 15,9 Prozent der Zweitwohnungen im Vergleich zu 2,6 Prozent der Wohnungen des Gesamtbestandes. Die Zweitwohnungen in den ländlichen Räumen und im Agglomerationsraum sind also häufiger in nicht voll ausgestatteten Wohnungen zu finden als in den anderen Teilgebieten. Die Ausstattung mit Bad/Dusche bestätigt das Bild der schlechteren Ausstattung der Zweitwohnungen.

#### Zweitwohnungen nach Bauperioden

Die Bauperioden der Wohnungen können nicht im Hinblick auf das Ausstattungsniveau interpretiert werden, da sich das Baujahr auch bei Um-, An- oder Erweiterungsbauten auf das ursprüngliche Baujahr zurückbezieht (vgl. LO-MECKY 1984, 20). Hingegen lassen sich gewisse Aussagen über die Lage der Zweitwohnungen treffen. Geht man im städtischen Raum von der Annahme eines relativ konzentrischen Stadtwachstums aus, lassen sich die Bauperioden quasi als Jahresringe des Städtewachstums interpretieren. Für die ländlichen und ehemals ländlichen Gebiete in der Untersuchungsregion gilt dies natürlich nur bedingt. Es kann aber angenommen werden, daß sich die Altbauwohnungen (Baujahr vor 1947) in diesen Raumtypen in ehemaligen oder noch benutzten Landwirtschaftsbauten oder in die Liegenschaften in den Dorfkernen befinden.

Die Auswertung zeigt nun in allen Regionen und besonders im städtischen Raum eine erhöhte Konzentration der Zweitwohnungen in den Altbauten. Im Kanton Basel-Stadt sind 55,9 Prozent der Zweitwohnungen in Altbauten, während dieser Anteil beim gesamten Wohnungsbestand nur 44,2 Prozent beträgt. Knapp 20 Prozent der Zweitwohnungen sind in Gebäuden zu finden, die vor 1900 gebaut wurden. Der Schluß, daß sich die Zweitwohnungen in der Stadt Basel zu einem großen Teil in der Altstadt und den angrenzenden, zentrumsnahen Quartieren konzentrieren, ist naheliegend.

In der Agglomeration und im Übergangsbereich sind die erhöhten Konzentrationen in den Altbauten zwar auch vorhanden, aber weniger deutlich ausgeprägt. So stammen in der Agglomeration 36,0 Prozent und im Übergangsbereich 48,0 Prozent der Zweitwohnungen aus der Periode vor 1947.

In den ländlichen Bezirken sind die Zweitwohnungen in Altbauten wieder stärker vertreten. Im Bezirk Sissach sind 66,4 Prozent der Zweitwohnungen in Altbauten und 44,1 Prozent sogar in Gebäuden, die vor 1900 gebaut wurden. Im

Vergleich dazu befinden sich nur 48,2 Prozent aller Wohnungen in Altbauten und 30,4 Prozent in Gebäuden aus der Periode vor 1900. Weniger deutlich ausgeprägt ist dieser Umstand im Bezirk Waldenburg. Aber auch hier liegen 56,0 Prozent der Zweitwohnungen in Altbauten.

In den Gebäuden, die nach 1947 gebaut wurden, sind die Zweitwohnungen im Vergleich zum Wohnungsgesamtbestand im allgemeinen untervertreten.

### 3.3 Die Zweitwohnungen in ausgewählten Gemeinden

#### 3.3.1 Die Zweitwohnungen in der Stadt Basel

Die folgende Darstellung, bei der vor allem die innerstädtische Verteilung der Zweitwohnungen vom Interesse ist, beschränkt sich auf die politische Gemeinde Basel, das heißt, daß die beiden Gemeinden Riehen und Bettingen als weitere Gemeinden des Kantons Basel-Stadt außer Betracht fallen und die Vergleichbarkeit mit dem Zahlenmaterial der vorangegangenen Kapitel nur bedingt möglich ist. Die Karte 2 vermittelt die Konzentration der Zweitwohnungen im Wohnungsbestand der einzelnen Wohnviertel.

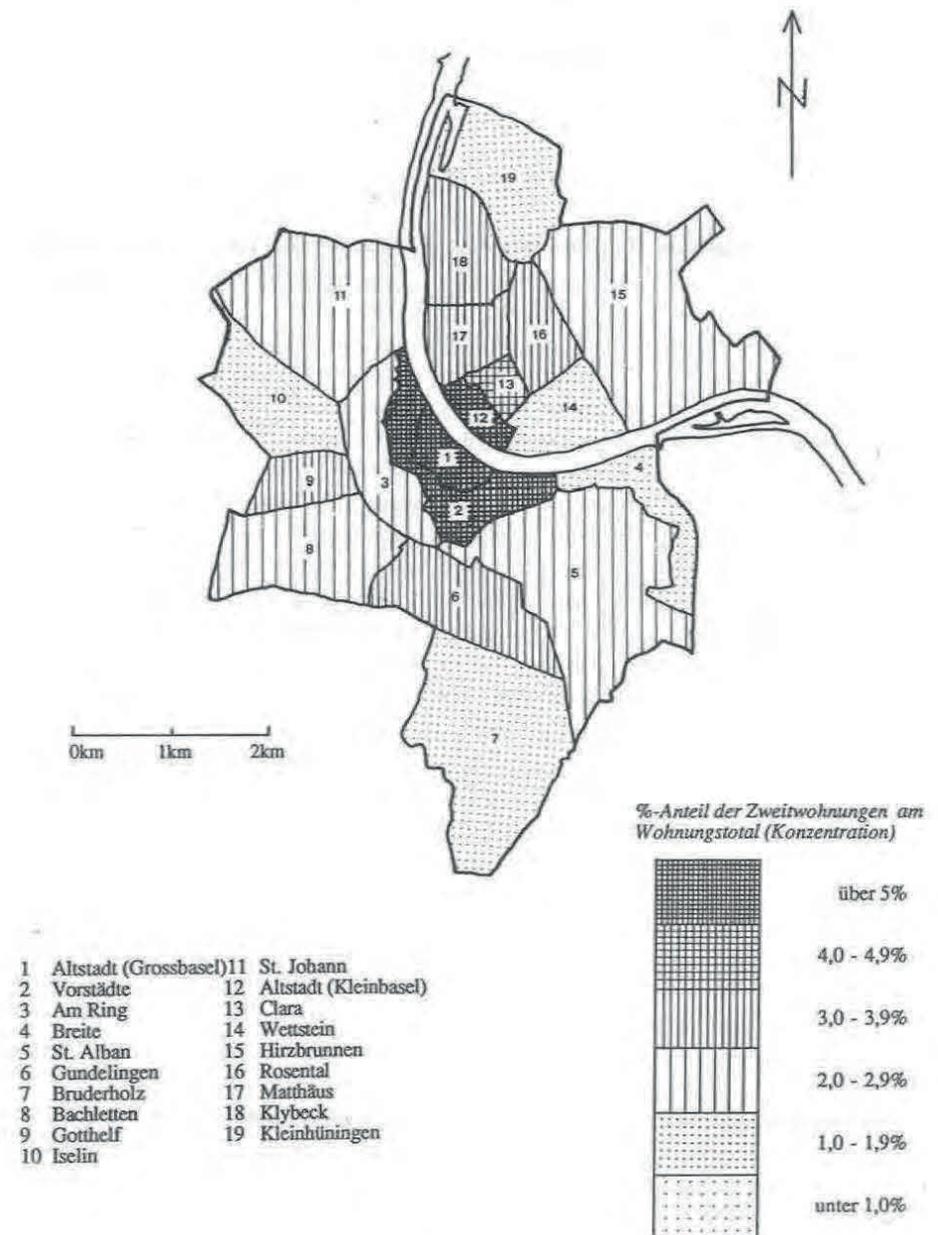
Der deutlichste Befund ist die starke Konzentration der Zweitwohnungen im Wohnungsbestand der drei Wohnviertel der Altstadt (Altstadt (Grossbasel), Altstadt (Kleinbasel) und Vorstädte). Verglichen mit dem städtischen Durchschnittswert von 2,8 Prozent sind die Konzentrationen in diesen Quartieren deutlich erhöht. Um das eigentliche Geschäfts- und Innenstadtgebiet zu umschreiben, muß zu den bereits erwähnten Altstadtvierteln noch das Viertel Clara dazu gezählt werden. Auch dieses Quartier weist einen hohen Zweitwohnungsanteil auf. Absolut gesehen umfassen diese vier innerstädtischen Wohnviertel gut 18 Prozent aller Zweitwohnungen auf einem relativ kleinen Gebiet konzentriert. Die Zweitwohnungen dieser Zone sind zu 68 Prozent Kleinwohnungen.

Hohe Konzentrationen lassen sich weiter in einigen Vierteln des Cityrands feststellen. Besonders erwähnenswert sind die Wohnviertel Grundeldingen und Matthäus. Vom gesamten Zweitwohnungsbestand entfallen 23,1 Prozent auf diese beiden Wohnviertel. Insgesamt liegen in der City und im Cityrandgebiet etwa 50 Prozent aller Zweitwohnungen Basels.

Bei der Betrachtung der Mietblock- und Einfamilienhausquartiere mit niedrigem Status in cityferneren Gebieten fallen die allgemein tieferen Zweitwohnungskonzentrationen auf, wobei die absoluten Anteile teilweise recht groß sind. Hervorzuheben sind in diesem Zusammenhang das Wohnviertel Gotthelf und die beiden grenznahen Wohnviertel Iselin und St. Johann, die auch in der Nähe der chemischen Industrie Basels liegen. Diese drei Wohnviertel haben einen Anteil von 20,9 Prozent am Gesamtbestand der Zweitwohnungen.

Tiefe Konzentrationen können in Einfamilienhaus- und Villenquartieren mit gehobenem Status festgestellt werden. In Basel kann eigentlich nur das Wohnviertel Bruderholz als solches Quartier bezeichnet werden. Auffallend ist, daß nur 41 Prozent dieser Zweitwohnungen Kleinwohnungen sind, während der Rest vor allem Drei- und Vierzimmerwohnungen sind. Auch einige Teile des Wohn-

Karte 2: Zweitwohnungskonzentrationen nach Wohnvierteln in Basel



Quelle: Eigener Entwurf, Daten: BUNDESAMT FÜR STATISTIK, Gebäude- und Wohnungszählung 1980

viertels St. Alban können zu diesem Typus gezählt werden. Allerdings zeichnet sich gerade dieses Quartier durch eine große Heterogenität der Überbauungstypen aus, wodurch eine klare Aussage über den Zweitwohnungsbestand nicht möglich ist. Weitere Quartiere mit gehobenem Status sind außerhalb der Stadtgrenzen zu finden. Zu erwähnen sind zum Beispiel, die beiden Gemeinden Binningen und Bottmingen, die beide tiefe Zweitwohnungskonzentrationen aufweisen.

Gesamthaft gesehen zeigt sich also ein Gefälle der Zweitwohnungskonzentrationen von den Innenstadtquartieren zu den Außenquartieren der Stadt Basel. Diese Abnahme der Konzentrationen läßt sich auch in anderen schweizerischen Städten feststellen (vgl. ODERMATT 1990, 85—86). Diese Gefälle verstärkt sich noch, wenn die an die Stadt angrenzenden Gemeinden der Agglomeration mit einbezogen würden. Die Konzentrationen in diesen Gemeinden sind, mit Ausnahme von Oberwil, wie in den Außenquartieren der Stadt tief, teilweise sogar deutlich unter einem Prozent. Die in Kap. 2.3 getroffene Vermutung, daß sich die Zweitwohnungen in den zentralen Lagen der Stadt konzentrieren, scheint sich zumindest ansatzweise zu bestätigen.

### 3.3.2 Zweitwohnungen in der Gemeinde Oberwil<sup>5</sup>

Die Gemeinde Oberwil weist absolut und prozentual einen beträchtlichen Bestand an Zweitwohnungen auf. In der Statistik sind 1980 297 Zweitwohnungen ausgewiesen, was einem Anteil von 9,6 Prozent am gesamten Wohnungsbestand entspricht. 6,9 Prozent aller Zweitwohnungen in der Untersuchungsregion sind in Oberwil zu finden, bezogen auf den Kanton Basel-Landschaft sogar 19,1 Prozent. Bei diesen zahlreichen Zweitwohnungen handelt es sich um Kleingartenhäuser, die auf drei Arealen in der Gemeinde Oberwil gelegen sind. Insgesamt können auf den drei Arealen im jetzigen Zeitpunkt gut 300 Kleingartenhäuser gezählt werden, was mit der in der Statistik ausgewiesenen Zahl in etwa übereinstimmt.

Die drei Familiengartenorganisationen („Eigene Scholle“, „Paradies“ und „Lettenmatt“) wurden in den dreißiger Jahren gegründet und stehen in der Tradition der Pflanzlandbewegung. In den späten dreißiger Jahren konnten sie passende Areale in der Gemeinde Oberwil aufkaufen. Bis 1968 wurde in der Regional- und Landschaftsplanung des Kantons Basel-Landschaft eine Wochenendhauszone geschaffen, in welche die drei Areale zugeteilt wurden.

Die Grundfläche der Gartenhäuser beträgt zwischen 32 m<sup>2</sup> und 50 m<sup>2</sup>. Praktisch alle Häuser wurden erst im Laufe der Zeit zu einfachen Übernachtungsmöglichkeiten ausgebaut. Wasseranschlüsse sind vorhanden, die Kanalisationsanschlüsse fehlen hingegen. Die Entsorgung geschieht über abgedichtete Jauchegruben, die von den Bauern geleert werden. Aufgrund der statistischen Zahlen kann gesagt werden, daß die Wochenendhäuser meist 1—2 Zimmer aufweisen und zu einem großen Teil nur mit einer Kochnische ausgestattet sind. Weiter besitzen nur die wenigsten ein Bad oder eine Dusche. Die Häuser sind fast ausschließlich Privatbesitz, das Grundstück hingegen ist nur gepachtet.

Ursprünglich mußten die Mitglieder der Vereinigung aus der Stadt Basel stammen. Die Begründung für diese Bestimmung kann im ehemaligen Leitge-

danken der Pflanzlandbewegung gesehen werden. Gemäß diesem sollte den Städtern die Möglichkeit geboten werden, einen Garten für die Selbstversorgung zu nutzen. Mit der Zeit verlagerte sich aber die Nutzung in Richtung Freizeitbeschäftigung. Dabei war auch die Wohnsitzbedingung nicht mehr haltbar. Zuerst durften die Gärten auch bei einem Wohnungswechsel in die Agglomeration beibehalten werden und tendenziell dürfte die Wohnsitzregelung weiter gelockert oder sogar aufgehoben werden.

Die Benutzung der Gärten und Häuser ist besonders saisonal ausgeprägt. Während im Winter die meisten Häuser verwaist sind und nur Kontrollbesuche gemacht werden, kann im Sommer eine rege Benutzung festgestellt werden. Die Wochenendnutzung steht besonders für Familien mit Kindern im Vordergrund. Während der Schulferienzeit wird das Gartenhaus von etlichen Besitzern als Sommersitz verwendet. Weiter gibt es Rentner, die bei gutem Wetter von April bis Oktober praktisch dauernd in ihrem Gartenhaus wohnen. Rechtlich gesehen ist es aber verboten, den Wohnsitz in die Kleingartenhäuser zu verlegen.

Zwischen den Benutzern der Familiengärten bestehen gute soziale Kontakte, die durch gewisse Gemeinschaftseinrichtungen, wie einem kleinen Lebensmittelladen oder einer Gaststube, gefördert werden. Es kann sogar gesagt werden, daß einige Benutzer sozial stärker in ihrer Familiengartenorganisation verwurzelt sind als im Nachbarschaftsumfeld des ständigen Wohnsitzes. Dies trifft insbesondere für ältere Personen zu. Insgesamt scheinen die Familiengärten für die Gemeinde wenig Probleme zu verursachen und das Verhältnis zwischen der Gemeinde und den Familiengartenorganisationen wird beiderseits trotz einiger Differenzen als weitgehend ungetrübt bezeichnet.

### 3.3.3 Zweitwohnungen in der Gemeinde Langenbruck<sup>6</sup>

Die Gemeinde Langenbruck ist als höchstgelegene Gemeinde (731 m ü. M.) des Kantons Basel-Landschaft ein beliebter Ferien- und Wochenendort.

Langenbruck weist 1980 mit einem Zweitwohnungsanteil von 23,6 Prozent die höchste Konzentration von Zweitwohnungen in einer Gemeinde der Untersuchungsregion auf. Von den insgesamt 352 Wohnungen sind 83 Wohnungen als Zweitwohnungen genutzt. 1970 betrug der Anteil 18,7 Prozent oder 53 Einheiten. Zwischen 1970 und 1980 erhöhte sich der Bestand um 30 Einheiten oder 56,7 Prozent, was unter dem schweizerischen Durchschnitt liegt. Auch in den achtziger Jahren konnte gemäß dem Gemeindeschreiber kaum mehr eine Zunahme festgestellt werden. Weiter bezeichnet er die Nachfrage tendenziell eher abnehmend. Es läßt sich vermuten, daß die veränderte Konjunkturlage, weiter entfernte, attraktive Ziele (vor allem Wintersportorte) und der allgemein erweiterte Aktionsradius zu dieser Entwicklung führten. Ein weiterer Grund für die stagnierenden Zweitwohnungszahl kann darin gesehen werden, daß Zweitwohnungen an Einheimische vermietet werden, wenn die Besitzer den Unterhalt aus Altersgründen oder anderen Ursachen nicht mehr voll erbringen können. Dieser Umstand deutet auf einen Generationswechsel bei Zweitwohnungsbesitzern hin. Es ist aber unsicher, ob diese umfunktionierten Zweitwohnungen auch längerfristig Erstwohnungen bleiben, oder ob dies nur eine vorübergehende Erscheinung ist.

Aufgrund der statistischen Zahlen von 1980 kann festgestellt werden, daß der überwiegende Teil der Zweitwohnungen in Gebäuden liegen, die einer oder mehreren Einzelpersonen gehören. Bezüglich der Raumzahl ist auffällig, daß nur 27 Prozent Kleinwohnungen sind. Dies steht im deutlichen Gegensatz zu den städtischen Verhältnissen und auch zu den Verhältnissen in Oberwil (vgl. Kap. 3.3.1 und Kap. 3.3.2). Die Zweitwohnungen sind aber wiederum eindeutig schlechter ausgestattet als die Wohnungen des Gesamtbestandes. Knapp die Hälfte der Zweitwohnungen liegen in Altbauten.

Die Benutzer der Zweitwohnungen stammen vorwiegend aus der Stadt und Agglomeration Basel und nur vereinzelt aus anderen Kantonen oder dem Ausland. Beruflich gesehen gehören die Zweitwohnungsbenutzer mehrheitlich einer bessergestellten Schicht an.

Die Zweitwohnungen werden mehrheitlich am Wochenende benutzt. Es existieren aber auch Wohnungen, die bloß ein- bis zweimal pro Jahr benutzt werden. Finanziell wird das Zweitwohnungswesen in Langenbruck als wenig problematisch erachtet. Gemäß einer unveröffentlichten, privat erstellten Studie der Gemeinde muß mit jährlichen Aufwendungen von 83,- Fr. pro Steuerzahler gerechnet werden. Die Zweitwohnungsbenutzer zahlen außer der Kurtaxe keine Steuern an die Gemeinde. Einige Zweitwohnungsbesitzer, welche die Problematik der finanziellen Seite für die Gemeinde erkannten, entrichten zeitweise freiwillig Geldbeträge an die Gemeinde. Insgesamt wird der Kontakt der Zweitwohnungsbenutzer mit der Gemeinde als gut bezeichnet, da die meisten bei der Gemeindeverwaltung persönlich bekannt sind. Weniger geschätzt wird die Vermietung von Ferienwohnungen an Drittpersonen, da dadurch immer wieder neue, unbekannte Leute ins Dorf kommen. Eine weitere problematische Seite des Zweitwohnungswesens wird in der Tatsache gesehen, daß seit 20 Jahren eine akute Wohnungsnot für die einheimische Bevölkerung, insbesondere für junge Familien besteht, und daneben große Zweitwohnungen praktisch das ganze Jahr über unbesetzt sind.

Abschließend kann gesagt werden, daß das Zweitwohnungswesen in Langenbruck sowohl von der Größenordnung als auch von der Benutzerstruktur her eher unproblematisch ist. Diese Einschätzung dürfte auch für die anderen ländlichen Gebiete der Untersuchungsregion zutreffen.

#### 4. Schlußbeurteilung

Um eine abschließende Beurteilung vornehmen zu können, muß noch näher auf die Auswirkungen des Zweitwohnungswesens eingegangen werden. Eine Differenzierung der Auswirkungen nach städtischen und ländlichen Räumen wird hier nicht vorgenommen, da die hervorgerufenen Effekte grundsätzlicher Art sind und sich, wenn auch in unterschiedlichem Ausmaß, in beiden Raumtypen stellen. Ausgehend von den Auswirkungen der Zweitwohnungen in touristischen Gebieten lassen sich die folgenden Punkte auflisten (vgl. dazu ausführlicher PFISTERER 1986, 3—4; ODERMATT 1990, 32—37):

- Zusätzliche mitunter verschwenderische Beanspruchung des knappen Bodens.
- Belastung des Gebietes außerhalb der eigentlichen Bauzonen durch starke Nachfrage nach bestehenden, umwandelbaren Landwirtschaftsbauten.
- Geringe Intensität der Nutzung der Zweitwohnungen, was zu einer Verschwendung von Wohnraum führt.
- Zweitwohnungen, die sich in die bestehende Bausubstanz „einnisten“, führen zu einer Verknappung des vorhandenen Wohnraums und fördern den Umbau von größeren Wohnungen in kleinere.
- Verdrängung der ortsansässigen Bevölkerung in unattraktive Wohnlagen.
- Verstärkung der Zersiedelung der Landschaft durch die Beanspruchung mehrerer Wohnungen durch eine Person.
- Verteuerung der Boden- und Wohnungsmietpreise als Folge ortsfremder, finanzkräftiger Nachfrage.
- Unausgeglichene Auslastung der Infrastrukturen und Dienstleistungen.
- Belastung der Finanzhaushalte der Gemeinden, da die Zweitwohnungsnutzer zur finanziellen Deckung ihrer Infrastrukturbedürfnisse kaum etwas beitragen.
- Das Zweitwohnungswesen führt zu Auswirkungen sozio-kultureller Art, die negativ im Sinne einer Instabilisierung der dörflichen und städtischen Gesellschaft, aber auch positiv im Sinne einer kulturellen Bereicherung sein können.

Insgesamt kann gesagt werden, daß die konkrete Anzahl, die Konzentration im Wohnungsbestand, die Art der Nutzung und die Lage der Zweitwohnungen das Ausmaß der Auswirkungen bestimmt. Insbesondere dürften Massierungen von Zweitwohnungen in gewissen Stadtquartieren oder Dörfern problematisch sein.

Im städtischen Raum konnte festgestellt werden, daß sich die Zweitwohnungen absolut gesehen stark im kernstädtischen Bereich konzentrieren. Die Anonymisierung der Citygebiete dürfte dadurch verstärkt werden. Auch die Verknappung und Verteuerung des Wohnraumes, insbesondere durch den Umbau von Groß- zu Kleinwohnungen, dürfte zunehmen. Die vermutlich intensive Nutzung der Zweitwohnungen in den Städten stellt die finanzielle Seite, insbesondere die steuerlich nicht abgedeckten Infrastrukturleistungen, für die Stadtverwaltung in den Vordergrund. Zur Zeit stehen aber keinerlei zuverlässige Zahlen oder Schätzungen über die finanziellen Auswirkungen der Zweitwohnungen in einem städtischen Gebiet zur Verfügung.

Im ländlichen Raum und im Agglomerationsraum scheinen die Auswirkungen auf den ersten Blick nicht gravierend zu sein. Besonders in kleinen Gemeinden sind aber sozio-kulturelle Einflüsse zu erwarten. Zweitwohnungsnutzer, die regelmäßig ihre Wohnung nutzen, können der Dorfgesellschaft durchaus positive Impulse vermitteln, sowohl im sozio-kulturellen Bereich als auch für die Erhaltung und Sanierung der Dorfstrukturen. Eher negative Auswirkungen bewirken Feriengäste, die selten oder nur einmal eine Zweitwohnung im Dorf nutzen.

Raumplanerisch gesehen<sup>7</sup> zeigen sich weitere problematische Aspekte. Die Zersiedelung der Landschaft durch das Zweitwohnungswesen wird durch die

Tatsache, daß gerade die Wochenendhauszonen zum Teil in ökologisch wertvollen Lage geschaffen wurden, in qualitativer Hinsicht verstärkt. Die in den sechziger Jahren festgelegten Zonen im Kanton Basel-Landschaft sind aus heutiger Sicht als wenig verträglich im Hinblick auf den Schutz des Landschaftsbildes zu bezeichnen. Die Zonen wurden ganz auf die Bedürfnisse der Zweitwohnungsnachfrager ausgerichtet, und dem Landschaftsschutz wurde wenig bis gar keine Rechnung getragen. Negativ zu werten ist das Zweitwohnungswesen auch hinsichtlich der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und hinsichtlich ökologischer Aspekte, wie zum Beispiel die ortsfremde Bepflanzung, die besonders in den Kleingärten zu beobachten ist. Es zeigt sich hier ein klarer Konflikt zwischen Eigen- und Allgemeininteressen. Während die Wochenendhausbesitzer ihr kleines Paradies gefunden haben, hat die Allgemeinheit und auch die Natur die negativen Folgen zu tragen.

Wie wird sich das Zweitwohnungswesen in der Untersuchungsregion in Zukunft entwickeln? Anhand von Schätzungen eines Szenarios von ODERMATT (1990, 94—95) muß mit einer beträchtlichen Zunahme der Zweitwohnungen gerechnet werden, wobei sich insbesondere der Trend zu Zweitwohnsitzen in den städtischen Räumen verstärken dürfte. Aber auch die Nachfrage nach Wochenendhäusern, insbesondere in aktiven stadtnahen Lagen, wird weiter anhalten. In den ländlichen Räumen und auch in Agglomerationsraum kann nun aber die Zahl der neu entstehenden Zweitwohnungen planerisch besser gesteuert werden als in den städtischen Gebieten. In den letzten Jahren hat diesbezüglich bereits ein Umdenken stattgefunden und einige ländliche Gemeinden sind in der Bewilligungspraxis restriktiver geworden. Trotz anhaltendem Nachfragedruck könnte dadurch in den ländlichen Gebieten die Zweitwohnungszahl relativ stabil bleiben. Allerdings können wie in den städtischen Gebieten weiterhin bestehende Wohnungen und Häuser in Zweitwohnungen umfunktioniert werden. Das Zweitwohnungswesen in der Untersuchungsregion darf zum heutigen Zeitpunkt bezüglich seiner Auswirkungen sicherlich nicht überbewertet werden. Bei einer weiteren Zunahme muß aber für gewisse Teilräume mit problematischen Effekten gerechnet werden. Während für den ländlichen Raum raumplanerische und baubehördliche Maßnahmen dank der überblickbaren Verhältnisse wirkungsvoll durchgesetzt werden können, stellt sich in den Städten ein Vollzugsproblem von anfälligen Maßnahmen, da bereits das Feststellen ob eine Zweitwohnungsnutzung vorliegt oder nicht, ein äußerst schwieriges Unterfangen ist. Gerade die Zweitwohnungen in den Städten stellen also eine neue und komplexe Herausforderung für die Wissenschaft, die Raumplanung und die Gemeindebehörden dar. Eine weitere, detaillierte Auseinandersetzung mit dem Zweitwohnungswesen in nichttouristischen Regionen ist deshalb angebracht.

## Anmerkungen

- 1 Sämtliche Daten des Kapitels 3 beruhen, falls nicht anders vermerkt, auf den Ergebnissen der eidgenössischen Gebäude- und Wohnungszählungen 1970 und 1980.
- 2 Gemeinden mit mehr als 10 000 Einwohnern sowie Agglomerationsgemeinden.
- 3 Zürich, Basel, Genf, Bern, Lausanne mit je 100 000 Einwohnern.
- 4 Vgl. dazu auch Kapitel 3.2.1.
- 5 Alle Angaben, die nicht aus der Gebäude- und Wohnungszählung stammen, beruhen auf mündlichen Auskünften der Gemeindeverwaltung von Oberwil sowie den Kontaktpersonen der Familiengartenorganisationen.
- 6 Alle Angaben, die nicht aus der Gebäude- und Wohnungszählung stammen, beruhen auf mündlichen Auskünften von der Gemeindeverwaltung in Langenbruck.
- 7 Die folgenden Aussagen stammen von einem Mitarbeiter des Orts- und Regionalplanungsbüros der Kantone Basel-Stadt und Basel-Landschaft.

## Literatur- und Quellenverzeichnis

- BUNDESAMT FÜR STATISTIK 1984: Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung 1970. In: Statistische Quellenwerke, Heft 518, Bd. 9. Bern.
- BUNDESAMT FÜR STATISTIK 1984: Veröffentlichte und unveröffentlichte Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung 1980. Tabellen 6.01—6.35. Veröffentlichte Tabellen in: Statistische Quellenhefte, Heft 706 und Heft 707, Bd. 6 und Bd 7. Bern.
- LICHTENBERGER, E. 1980: Die Stellung der Zweitwohnung im städtischen System. In: Berichte zur Raumforschung und Raumplanung, Heft 1, Seiten 3—14.
- LICHTENBERGER, E. 1986: Stadtgeographie, Bd. 1. Begriffe, Konzepte, Modelle, Prozesse. Stuttgart.
- LOMECKY, Z. 1984: Zweitwohnungen in der Stadt Zürich 1980: In: Züricher Statistische Nachrichten, Nr. 1, Seiten 16—24.
- ODERMATT, A. 1990: Zweitwohnungen in Städten. Eine Untersuchung über die Zweitwohnungsproblematik in den fünf schweizerischen Großstädten. In: Elsasser, Hans (Hrsg.): Reihe Wirtschaftsgeographie und Raumplanung, Nr. 7. Zürich.
- ÖSTERREICHISCHE RAUMORDNUNGSKONFERENZ (OEROK) 1987: Zweitwohnungen in Österreich, Formen und Verbreitung, Auswirkungen, künftige Entwicklung. In: Schriftenreihe der OEROK, Nr. 54. Wien.
- PFISTERER, M. 1986: Zweitwohnungen — Nationales Raumplanungsproblem der Zukunft? In: Informationshefte BRP, Nr. 1. Bern.
- SUTER, P. 1968: Die Verbreitung des Zweithauses im Bezirk Waldenburg. In: Regio Basiliensis, IX. Jg., Heft 1. Basel.
- SUTER, P. 1980: Die Verbreitung des Zweithauses im Kanton Baselland. In: Regio Basiliensis, XXI. Jg., Heft 1 und 2. Basel.