

Merkblatt für Gemeinden betreffend Vermietung von Plätzen an grössere und kleinere Gruppen von „Fahrenden“

Nachdem die öffentliche Hand nach jahrelangen Bemühungen bis heute nicht genügend Stand- und Durchgangsplätze zur Verfügung stellen kann, um die Bedürfnisse der Fahrenden zu befriedigen, weichen diese gerne auf andere Plätze aus. Möglichkeiten dazu bieten sich insbesondere auf Privatgrundstücken. Somit kommt es, dass immer wieder auch Landwirte von Fahrenden angefragt werden, ob ein Grundstück vorübergehend als Halteplatz („spontaner Halt“) benützt werden kann. Dabei tritt immer wieder die Frage der anzuwendenden gesetzlichen Bestimmungen auf.

Grundsätzlich sind Wald und Weide für jedermann zugänglich (Art. 699 Abs. 1 ZGB). Den Grundeigentümern steht jedoch ein Abwehrrecht zu. Es muss also niemand Fahrende gegen seinen Willen auf seinem Grundstück dulden. Ist ein Grundeigentümer (Gemeinde oder Privatperson) jedoch mit der Errichtung eines vorübergehenden Halteplatzes für Fahrende einverstanden, empfiehlt sich der Abschluss eines Mietvertrages.

Gemäss Praxis wäre das Aufstellen von mehreren Wohnwagen, welche eine grössere Fläche in Beschlag nehmen, baubewilligungspflichtig (siehe Planungs- und Baugesetz RB Nr. 700). Die Nutzung einer grösseren Fläche zu andern Zwecken als bisher, gilt somit als „Nutzungsänderung“. Die baupolizeiliche Kontrolle obliegt immer der Gemeindebehörde. Das Aufstellen z.B. von Wohnwagen bei einem sogenannten „spontanen Halt“, wird als sogenannte „Fahrrisbauten“ beurteilt. Rechtliche Bestimmungen finden wir hier im § 98 Abs. 1 Ziffer 2 (PBG).

Da das Aufstellen dieser Wohnwagen jedoch meistens zeitlich beschränkt und von kurzer Dauer ist (in der Regel ca. 14 Tage), dürfte der Aufwand zur Durchführung eines Baubewilligungsverfahrens nicht zielführend sein. Das heisst, dass kaum jemand eine Baubewilligung für die Umnutzung einer Fläche während dieser kurzen Zeit einholen wird. Zudem dauert das Bewilligungsverfahren längere Zeit und nach dessen Abschluss wären die Fahrenden längst weitergezogen. Somit ist dieses Verfahren in der Praxis nicht praktikabel.

In § 99 Abs. 1 des Kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) sind Ausnahmen von der Bewilligungspflicht innerhalb von Bauzonen geregelt. Im weitesten Sinn kann aus Ziffer 11 auch für Vorhaben ausserhalb der Bauzonen sinngemäss abgeleitet werden, dass Wohnwagen und Zelte der Fahrenden für einen sogenannten „spontanen Halt“, in der Regel von 14 Tagen ohne Baubewilligung aufgestellt werden dürfen. Handelt es sich hierbei um ein privates Grundstück, ist unbedingt das Einverständnis des Grundeigentümers erforderlich. Solche Aufenthalte können zudem mit einer „Betriebsbewilligung“ durch die zuständige Gemeindebehörde (siehe §11 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege) geregelt werden. Auf öffentlichen Plätzen, welche den Gemeinden unterstellt sind bzw. gehören, bedarf es hingegen der Zustimmung der Gemeindebehörde, damit die Fahrenden den Platz als Halteplatz belegen dürfen. Für längere Aufenthalte als 14 Tage, oder in kurzen Zeitabständen wiederholte Aufenthalte auf demselben Platz, bedarf es jedoch vorwiegend immer eines Baubewilligungsverfahrens.

Grundsätzlich unterscheiden wir somit beim Halten von Fahrenden vier Varianten, nämlich

1. *Halten mit Einverständnis des Grundeigentümers auf privatem Grund*
2. *Halten mit Einverständnis der Gemeindebehörde auf öffentlichem Grund*
3. *Halten ohne Einwilligung des Grundeigentümers auf privatem Grund*
4. *Halten ohne Einverständnis der Gemeindebehörde auf öffentlichem Grund*

Variante 1: Halten mit Einverständnis des Grundeigentümers auf privatem Grund

Zwischen dem Berechtigten (Grundeigentümer bzw. Pächter) und den Fahrenden entsteht ein Mietverhältnis.

Dem Berechtigten ist der Abschluss eines schriftlichen Mietvertrages zu empfehlen, welcher Folgendes regelt:

- *Genaue Bezeichnung des vermieteten Grundstückes (z.B. Parzellen-Nr.).*
- *Name, Vorname und Adresse des Grundeigentümers und Vermieters.*
- *Anzahl der Wohnwagen oder Zelte, Infrastrukturwagen etc., die auf dem Grundstück abgestellt werden sowie Maximalanzahl Personen, die dort logieren dürfen.*
- *Erstellung einer Liste, auf welcher entweder die Namen, Vornamen und Geburtsdaten sämtlicher auf dem genannten Grundstück logierenden Personen oder sämtliche Fahrzeuge und Kontrollschilde-Nummer aufgeführt werden.*
- *Höhe des zu bezahlenden Mietzinses (darin sollten auch die Kosten für die Zurverfügungstellung von Frischwasser, Abfallbehältern, WC-Anlagen, Abwassersammelbehältern enthalten sein).*
- *Vorauszahlung des Mietzinses und eines Depots (Empfehlung: mind. die Hälfte des Mietzinses). Das Depot wird zurückbezahlt, wenn dem Vermieter keine Kosten entstanden sind, oder es werden daraus die Kosten beglichen, die der Mieter verursacht hat und vom Vermieter behoben werden müssen.*
- *Besondere Verpflichtungen des Mieters hinsichtlich Einhaltung der Nachtruhe (22.00 bis 06.00 Uhr) und Sonntagsruhe, Beseitigung von Abfall, Einhaltung der Umweltvorschriften (z.B. bei offenen Feuern, Arbeiten im Freien, Versickern lassen von Abwasser, Littering etc.), Zutrittsrecht für den Vermieter, Zu- und Durchfahrtsrecht über das Grundstück.*

Variante 2: Halten mit Einverständnis der Gemeinde auf öffentlichem Grund

Hier übernimmt die Gemeindebehörde die Rolle des Berechtigten bzw. Vermieters. Deshalb wird gemäss Variante 1 vorgegangen.

Variante 3: Halten ohne Einwilligung des Grundeigentümers auf privatem Grund

Der Berechtigte (Grundeigentümer bzw. Pächter) darf jedem den Zutritt auf das Privatgelände verbieten (Art. 699 ZGB). Wenn das Land umfriedet oder sonst optisch als Privatgelände erkennbar ist, kann der Berechtigte Strafantrag wegen Hausfriedensbruch (Art. 186 StGB) stellen.

Grundsätzlich ist immer zuerst ein persönliches Gespräch zu suchen. Dabei soll zum Verlassen des Grundstückes aufgefordert werden. Sollte dieses nicht fruchten, wird der Beizug der Kantonspolizei unumgänglich. Über die weitere Vorgehensweise der herbeigerufenen Kantonspolizei entscheidet diese selbständig. Die Gemeindebehörde ist durch den Grundeigentümer zu informieren.

Variante 4: Halten ohne Einwilligung der Gemeinde auf öffentlichem Grund

Wenn sich Fahrende ohne Einwilligung auf öffentlichem Grund niederlassen, ist auch hier das Gespräch mit diesen zu suchen. Es soll ihnen, wenn immer möglich, ein Alternativstandort angeboten werden. Kommen sie dieser Aufforderung nach, kann dann weiter gemäss Variante 1 bzw. 2 vorgegangen werden (Erstellen eines Mietvertrages, der Infrastruktur etc.).

Sollten die Fahrenden weder die Alternative annehmen, noch den öffentlichen Grund verlassen, fordert der Gemeindepräsident oder ein anderes Behördenmitglied die Fahrenden vorerst mündlich, bei Nichtbefolgen unter Ansetzung einer angemessenen Frist schriftlich auf, die genau bezeichneten Örtlichkeiten zu verlassen. Sollten sie dieser Aufforderung ebenfalls keine Folge leisten, wird der Beizug der Kantonspolizei unumgänglich.

Die Kantonspolizei sucht erneut das Gespräch mit den Fahrenden und wird sie dazu bewegen, den öffentlichen Grund freiwillig zu verlassen. Befolgen die Fahrenden die Anweisung der Kantonspolizei nicht, werden diese vom öffentlichen Grund weggewiesen. Rechtsgrundlage für eine polizeiliche Wegweisung auf öffentlichem Grund bilden § 44 f. des PolG (Wegweisung, Fernhaltung mit formellen Entscheid). Diese gesetzlichen Bestimmungen dürfen aber nur angewendet werden, wenn sich die Fahrenden auf öffentlichem Grund aufhalten und zudem die öffentliche Sicherheit und Ordnung gefährden.

Für den Fall einer Nichtbefolgung der Verfügung (Fernhaltung mit formellem Entscheid) wird eine Anzeige an die zuständige Staatsanwaltschaft wegen Widerhandlung gegen Art. 292 StGB angebroht (Gesetzestext ist in der Verfügung wieder zu geben).

Werden diese Punkte berücksichtigt, sind die Weichen für einen geordneten Ablauf des Mietverhältnisses mit Fahrenden richtig gestellt. Bei Fragen zum Vorgehen – auch während einer bereits laufenden Vermietung – empfiehlt sich eine Kooperation mit der Standortgemeinde und gegebenenfalls mit der Kantonspolizei.

Definitionen

Spontaner Halt

Als spontaner Halt, der als ursprüngliche, traditionelle Form der fahrenden Lebensweise gilt, wird das Anhalten einer kleinen Gruppe von Fahrenden (5 - 6 Wohnwagen) für eine Zeit von bis zu einem Monat (in der Regel) auf einem Privatgrundstück bezeichnet. Eine dauernde Infrastruktur ist dabei nicht notwendig. Oft handelt es sich um Landwirtschaftsflächen, wobei dem Grundeigentümer ein Entgelt als Entschädigung für Umtriebe wie Stromkosten etc. bezahlt wird.

Standplatz

Er dient dem stationären Aufenthalt, vor allem über die Wintermonate. Auf dem Standplatz mieten die Fahrenden das ganze Jahr über einen Stellplatz und wohnen dort in einfachen Bauten (z.B. Holzchalets), Mobilheimen oder Wohnwagen. In den Standplatzgemeinden sind die Fahrenden ganzjährig angemeldet, ihre Kinder besuchen dort die Schule.

Durchgangsplatz

Der Durchgangsplatz dient dem kurzfristigen Aufenthalt - bis zur Dauer von einem Monat - während der sommerlichen Reisetätigkeit. Er sollte mit einer Infrastruktur für die täglichen Bedürfnisse ausgestattet sein. Im Gegensatz zu Campingplätzen, die der Erholung von Touristen dienen, erlauben Durchgangsplätze den Fahrenden neben dem Wohnen das Ausüben einer Erwerbsarbeit (Heute existieren auch Mischformen von Stand- und Durchgangsplätzen).