Aus der Gerichtspraxis

Objekttyp: **Group**

Zeitschrift: **Plan : Zeitschrift für Planen, Energie, Kommunalwesen und Umwelttechnik = revue suisse d'urbanisme**

Band (Jahr): **26 (1969)**

Heft 6

PDF erstellt am: **31.05.2024**

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.
Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

Elgg, der Fünfer und das Weggli

Das Schicksal einer Spezialbauordnung

In Elgg dürfen in der Wohnzone nördlich der Bahnlinie Winterthur—St. Gallen nur Gebäude mit 2⅓ Geschossen errichtet werden. Für eine rund eine Hektare umfassende Parzelle erliess jedoch die Zivilgemeinde Elgg einen Gesamtüberbauungsplan, der auf einer Spezialbauordnung beruhte, derzufolge auf dieser Parzelle grössere Wohnblökke zulässig sein sollten. Der Regierungsrat des Kantons Zürich genehmigte dies am 9. November 1961. Die Genehmigung wurde im «Kantonalen Amtsblatt» und in dem in Elgg erscheinenden «Winterthurer Volksblatt» veröffentlicht. Die am 23. Mai 1961 abgeänderte Bauordnung und der zugehörige Zonenplan enthielten jedoch keinen Hinweis auf diese Neuerung.

Am 23. September 1963 verkaufte die Zivilgemeinde bedeutende Teile jener Parzelle, die ihr gehört hatte. Als die neuen Eigentümer im Sommer 1965 die Bewilligung der vorgesehenen Wohnblockbauten verlangten, entstand gegen deren Vorhaben starke Opposition, die sich in der Gemeindeversammlung mit der Aufhebung der Spezialbauordnung durchsetzte. Die Bauherren rekurrierten an den Bezirksrat Winterthur, der ihr Vertrauen in die Spezialbauordnung schützte. Die Gemeinde Elgg drang aber hiegegen mit einer Beschwerde beim Regierungsrat des Kantons Zürich durch. Dieser stützte sich darauf, dass in jener Wohnzone statt einem Quartier von 2⅓ Geschossen praktisch bloss eine Einfamilienhaussiedlung entstanden war, der gegenüber die geplanten Wohnblöcke zu grob kontrastierten. Die Baulustigen seien durch diese Entwicklung keineswegs überrascht worden und hätten ihr Baugesuch vor der Veränderung der Verhältnisse einreichen können.

Die Bauinteressenten setzten sich gegen diesen Bescheid mit einer staatsrechtlichen Beschwerde zur Wehr. Die Staatsrechtliche Kammer des Bundesgerichtes, welcher der Entscheid in diesem heiklen und grundsätzlichen Fall nicht leicht fiel, gelangte nach zweimaliger Beratung und einem Augenschein einer Abordnung zu folgendem Ergebnis:

Freiere Prüfung bei Eingriffen ins Eigentum

Die Aufhebung der Spezialbauordnung greift ins verfassungsmässig gewährleistete Eigentumsrecht der Beschwerdeführer ein. Dieser Eingriff ist nur zulässig, wenn er auf gesetzlicher Grundlage beruht und gegen volle Entschädigung erfolgt — zwei Punkte, die mit der Beschwerde nicht zur Diskussion gestellt werden —, sowie unter der Voraussetzung, dass der Eingriff im überwiegenden öffentlichen Interesse liegt. Seit kurzem überprüft das Bundesgericht die kantonale Interessenabwägung stets unbeschränkt, abgesehen vom Vorbehalt, dass das Bundesgericht in der Würdigung örtlicher Verhältnisse, die ihm weniger vertraut sind als den kantonalen Behörden, Zurückhaltung übt.

Rechtssatz oder Verfügung?

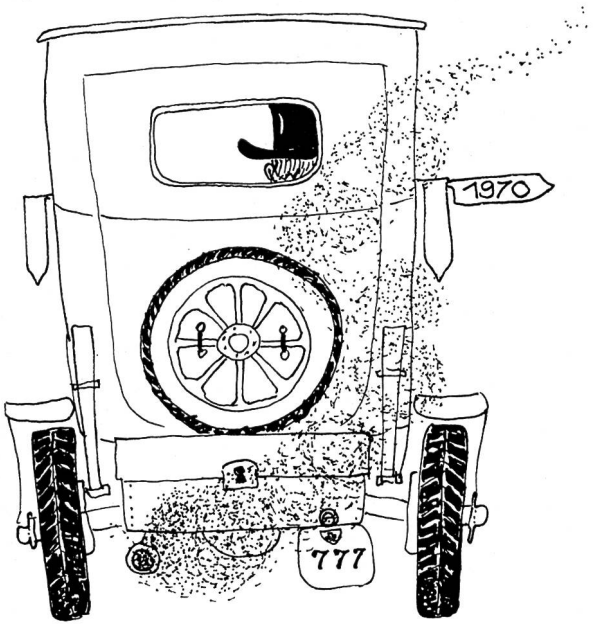
Zu den abzuwägenden Interessen gehört das Vertrauen in die noch nicht lange erlassene Spezialbauordnung. Die Veränderlichkeit getroffener Regelungen wird aber rechtlich verschieden beurteilt, je nachdem sie Einzelverfügungen oder für die Allgemeinheit verbindliche Rechtssätze darstellen. Das Verfahren, in dem sie erlassen worden sind, kann hier keinen Fingerzeig dafür geben, welches von beidem vorliegt, da auch wichtigere Verwaltungsverfügungen regelmässig von der gesetzgeberischen Behörde der Gemeinde ausgehen. Planungsmassnahmen lassen sich oft nicht eindeutig in die eine oder andere Kategorie rechtlicher Erlasse einordnen. Bei grösserer Ausdehnung wirken sie eher als allgemein verbindliche Rechtssätze, bei Regelungen für einzelne Grundstücke als individuelle Verfügungen, wobei das quantitative Kriterium immer noch reichlich unbestimmt wirkt. Im vorliegenden Fall wurde die Spezialbauordnung für ein einziges (seither freilich aufgeteiltes) Grundstück erlassen. Sie und ihre Aufhebung stellen damit eine konkrete Einzelverfügung dar.

Die Rechtssicherheit

Eine solche kann nach feststehender Rechtsprechung im öffentlichen Interesse abgeändert werden, sofern dem nicht die Rechtssicherheit widerspricht. Die Rechtssicherheit hat den Vorrang, sofern der Verwaltungsakt subjektive Rechte (Rechtsansprüche bestimmter Personen) geschaffen hat, oder sofern die erteilte Befugnis bereits ausgeübt worden ist. Im vorliegenden Fall sind keine Rechte, sondern ist nur die Möglichkeit einer bestimmten Bauweise geschaffen worden. Diese Befugnis kann trotz fortgeschrittener Projektierung noch nicht als ausgeübt gelten, so lange eine unwiderrufliche Baubewilligung nicht erteilt ist. Hingegen besteht noch ein dritter Grund, welcher der Rechtssicherheit den Vorrang einräumt: Wenn eine Verfügung auf Grund eines Einsprache- und Ermittlungsverfahrens ergangen ist, dessen Aufgabe die allseitige Prüfung der öffentlichen und privaten Interessen ist, so muss darauf Verlass sein. Die für die fragliche Parzelle getroffene Regelung ist nun gerade in einem solchen Verfahren getroffen worden. Sie wurde von zwei verschiedenen Architekten ausgearbeitet und hernach von der Gemeinde einem Planungsspezialisten unterbreitet, sowie mit der kantonalen Baudirektion besprochen, von dieser vorgeprüft und bereinigt. Hierauf wurde sie in der Gemeindeversammlung einstimmig gutgeheissen. Das ist eine gründliche Abklärung. Sie kann nur über den Haufen geworfen werden, wenn ein Revisionsgrund im Sinne von Artikel 136 und 137 des Organisationsgesetzes der Bundesrechtspflege (Verfahrensmängel oder neue, unbekannt gebliebene Tatsachen) auftaucht, was hier nicht der Fall ist, oder veränderte Tatsachen eine neue Rechtslage begründen. Dass in dieser Wohnzone die mögliche Bauhöhe bisher nicht ausgenützt wurde, stellt aber keine solche her. Die zwar wenig zu den Einfamilienhäusern passenden, künftigen Blöcke besitzen immerhin grosse Bauabstände und erhebliche Grünflächen, sind also nicht ungewöhnlich stossend. Damit entsteht kein das Vertrauen in die Rechtslage überwiegendes Interesse an der Aufhebung der Spezialbauordnung. Die Beschwerde wurde daher gutgeheissen — nicht ohne dass in der Urteilsberatung erklärt worden wäre, die Zivilgemeinde habe sich mit der Spezialbauordnung für höhere Ueberbauung und mit dem nachfolgenden Landverkauf ein gutes Geschäft geleistet, dem sie kurz darauf die für die Käufer geschaffene Grundlage wieder zu entziehen suchte. Diese Tendenz, sich den «Fünfer» der günstigen Verkaufsgelegenheit samt dem «Weggli» der kommunalen Bauästhetik zu verschaffen, hätte jene Bundesrichter, die eine Abweisung der Beschwerde erwogen, dazu geführt, nachdrücklich auf den Entschädigungsanspruch hinzuweisen, den die Bauherrschaften dann gehabt hätten. Dr. R. B.

Zurückgestutzter Schutz des Zürcher Unterländer Eigentales

Der Regierungsrat des Kantons Zürich erliess am 16. März 1967 eine Verordnung zum Schutze des Eigentales, das sich im Gebiete der Gemeinden Bassersdorf, Kloten, Nürensdorf und Oberembrach befindet. Es enthält einen Weiher und ist insofern besiedelt, als sich darin der Weiler Obholz befindet. Die Schutzverordnung unterscheidet das Naturschutzgebiet, das namentlich



Wir freuen uns sehr darüber, wenn wir Sie auch im neuen Jahr «begleiten» dürfen. Hoffentlich verläuft die Fahrt so wie Sie es sich wünschen. Sollten Pannen auftreten, dann denken Sie daran:
Mit beidseitigem Verständnis geht's besser!
Für 1970 wünschen wir Ihnen alles Gute und recht viele frohe Tage.

VOGT-SCHILD AG
Verlag, Redaktion und VS-Annoncen

den Weiher umfasst, eine Waldzone und ein Landschaftsschutzgebiet. In letzterem sind Bauten nur zulässig, soweit sie für die Ausübung der herkömmlichen Land- und Waldwirtschaft notwendig sind und sich zudem gut in das Landschaftsbild einfügen.
Gegen diese Verordnung haben die Grundeigentümer von Obholz staatsrechtliche Beschwerde erhoben. Das Landschaftsschutzgebiet war ihnen zu weit gezogen, und die Beschränkung auf herkömmliche Land- und Waldwirtschaft schien ihnen ein

Hemmnis in der Anwendung modernerer Urproduktionsverfahren

zu sein. Sie machten daher verschiedene Vorschläge auf Verringerung des Eingriffs in ihr Eigentum. Die Staatsrechtliche Kammer des Bundesgerichtes gelangte zum Eindruck, es sei nicht ausgeschlossen, dass das Obholzer Gebiet eines Tages an das Kanalisationsnetz des 300 m weit entfernten Baugebietes des halbstädtischen Birchwil angeschlossen werden könnte und dass dann dort nicht landwirtschaftliche Gebäude erwünscht würden. Es kann also nicht gesagt werden, dass die Verordnung einen ohnehin auf lange Sicht verbleibenden Zustand fixiert. Sie greift vielmehr stellenweise stark ins Eigentum ein. Bei so erheblichen Eingriffen in dasselbe prüft das Bundesgericht nicht nur, ob allenfalls Willkür vorliege, sondern es geht der Sache unbeschränkt nach.
Die Verordnung besitzt indessen eine gesetzliche Grundlage in Paragraph 182 des zürcherischen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch. Nach der neueren Bundesgerichtspraxis können auf dieser Grundlage nicht nur einzelne Landschaften mit ausnehmend hohem Schönheitswert geschützt werden, sondern es geht um den

Schutz der Landschaft überhaupt.

Jede natürliche Landschaft kann vor schweren Beeinträchtigungen bewahrt werden; die natürliche Schönheit der Landschaft bleibt aber Schutzobjekt. Nur ihre Erhaltung, nicht etwa die Sicherung von Land für öffentliche Gebäude, darf so angestrebt werden, und nur das darf geschützt werden, was von einem hinlänglichen öffentlichen Interesse schutzwürdig gestaltet wird. Letzteres Erfordernis folgt aus der bundesrechtlichen Eigentumsgarantie. Im vorliegenden Fall liegt der legitime Schutzzweck vor, da es sich um eine unberührte Landschaft von begrenztem Umfang handelt.
Eine besondere Schönheit hat diese Gegend nicht, aber ihre Unberührtheit hat zweifellos ihren Reiz. Die

Entwicklung der Städte Zürich und Winterthur

lässt ihre Bewahrung geraten sein, auch wenn die Gegend von Wanderern noch wenig besucht wird. Das Naturschutzreservat verfügt über eine interessante Tier- und Pflanzenwelt und ist vom Zürcher Kantonalverband für Vogelschutz um mehr als 180 000 Franken grossenteils aufgekauft worden. Ein solches Reservat gedeiht nur, wenn seine Umgebung nicht von Siedlungen gestört wird. Das öffentliche Interesse daran ist ersichtlich. Es muss aber den privaten Interessen der Grundeigentümer gegenübergestellt werden. Diese sind nicht sehr gewichtig, soweit es um den schlecht überbaubaren Hang unterhalb Obholz geht. Anders steht es auf der Höhe des Weilers selber, wo eine bauliche Erschliessung von Birchwil her denkbar und der Bau von nicht landwirtschaftlichen Gebäuden für jene Angehörigen der Eigentümer, die eines Tages auswärts arbeiten möchten, in Betracht zu ziehen ist. Da hier die Sichtverbindung zum Tal fehlt und die Distanz zum Reservat erheblich ist, tritt das öffentliche Interesse an dieser Stelle zurück. Obholz verliert ohnehin in absehbarer Zukunft den Charakter eines einsamen Weilers. Das Ziel des Schutzes des Eigentales ist erreichbar, wenn die Grenze des Schutzgebietes an das Strässchen Birchwil—Obholz hinab verlegt wird.
Das Bundesgericht behaftete ausserdem den Regierungsrat bei der von ihm nachträglich abgegebenen Erklärung, er verstehe unter «herkömmlicher» Bewirtschaftung nichts, das eine rationellere Bearbeitung des Landes ausschlösse. Er richte sich

nur gegen eine Industrialisierung der Landwirtschaft,

etwa durch eine Grossgärtnerei oder Grossmästerei. So verstanden, schien das dem Bundesgericht im öffentlichen Interesse zu liegen, das überwog, weil ein Uebergang zu solchen Betriebsformen nicht als naheliegend eingeschätzt wurde. Es betonte aber, dass ein übermässiger Gebrauch dieser Schutzbestimmung den Betroffenen das Recht auf eine neue Beschwerde erteilen würde. So wurde die vorliegende teilweise gutgeheissen und die Schutzverordnung auf zwölf südöstlich jenes Strässchens liegende Parzellen für nicht anwendbar erklärt. Dr. R. B.