Zeitschrift: Schweizerische Zeitschrift für Vermessungswesen und Kulturtechnik = Revue technique suisse des mensurations et améliorations foncières

Herausgeber: Schweizerischer Geometerverein = Association suisse des géomètres

Band: 32 (1934)

Heft: 12

Artikel: Baurecht (Kt. Zürich) ; Gemeindebauordnung

Autor: [s.n.]

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-194704

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: 07.01.2026

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

weise ist der parallaktische Winkel nicht symmetrisch zur Fernrohrachse. Der eine Schenkel fällt, abgesehen von einer kleinen zusätzlichen Verschiebung, mit der Fernrohrachse zusammen, was besonders für die Winkelmessung in Seite und Höhe von Bedeutung ist.

Zur Distanzmessung benützt man eine senkrechte Latte mit Zentimeterteilung und Nonius. Da von der Latte 2 in senkrechter Richtung gegeneinander verschobene Bilder entstehen, erblickt man den Nonius gegenüber der Hauptteilung und kann somit die Verschiebung messen. Die Reduktionsvorrichtung sorgt dafür, daß beim Kippen des Fernrohrs der parallaktische Winkel derart verändert wird, daß bei gegebener Entfernung immer der gleiche Lattenabschnitt erhalten wird.

Da bei stark geneigter Zielung infolge der verschiedenen Neigung der Strahlen nach dem obern und untern Ende des Lattenabschnittes der Nonius eine andere Verkürzung erleidet als die gegenüberliegend erscheinende Lattenteilung, so wird die Nonienablesung unrichtig. Dieser Fehler wird dadurch kompensiert, daß man 2 Nonien verwendet, einen nachtragenden (21/20) und einen vortragenden (19/20). Das Mittel beider Ablesungen ist vom Fehler befreit.

Vor dem für die Reduktion nicht benützten Teil des Objektivs sind zwei sehr schwache Linsen angebracht. Die eine ist plan-konvex, die andere plan-konkav; die Radien sind genau dieselben.

Verschiebt man eine dieser Linsen nach oben oder unten, so entsteht eine Ablenkung in senkrechter Richtung, verschiebt man sie quer, so wird auch das Bild quer abgelenkt. Diese Bewegungen werden verwendet einerseits zur (sehr kleinen) Korrektur des parallaktischen Winkels und anderseits zur seitlichen Verschiebung der Nonien gegenüber der Hauptteilung, so daß die Teilungen in genaue Berührung eingestellt werden können.

Das Additionsglied für die Distanzmessung ist praktisch als konstant anzusehen und ist in der Lattenteilung berücksichtigt.

Baurecht (Kt. Zürich). Gemeindebauordnung.

Abdruck aus Schweiz. Zentralblatt für Staats- und Gemeindeverwaltung Nr. 17, 1934.

Gemeindebauordnung. *1. Müssen die Grenzen der einzelnen Bauzonen in der Bauordnung umschrieben sein oder genügt der Verweis auf einen Bauzonenplan? 2. Die von der Gemeinde vorgenommene Bauzoneneinteilung kann im Rekursverfahren von den Oberbehörden frei überprüft werden. 3. Bei der Totalrevision einer Bauordnung haben die Grundeigentümer ein unbeschränktes Rekursrecht.*

Am 9. September/7. Oktober 1931 erließ der Große Stadtrat Zürich, gestützt auf § 68 des Baugesetzes für Ortschaften mit städtischen Verhältnissen von 1893, eine neue Bauordnung samt Bauzonenplan, wodurch das Gebiet der Stadt Zürich in 7 Bauzonen eingeteilt wird. Gegen diese Bauordnung rekurrierten verschiedene Grundeigentümer an den Bezirksrat Zürich und, nachdem dieser ihre Begehren abgewiesen hatte, an den *Regierungsrat. Aus dessen Entscheid interessiert folgendes:*

1. In der angefochtenen Bauordnung sind die Grenzen der verschiedenen Bauzonen entgegen der bisher von der Stadt Zürich geübten Praxis nicht mehr umschrieben worden, sondern es wird lediglich auf den Bauzonenplan verwiesen. Artikel 2 der angefochtenen Bauordnung lautet demnach wie folgt: „Die einzelnen Bauzonen sind in dem der Verordnung beigegebenen Bauzonenplan (Beilage I) dargestellt. Der Plan ist Bestandteil der Verordnung."

Die Rekurrenten Nrn. 4—8 bezeichnen dieses Vorgehen als ungesetzlich. Die Umschreibung der Bauzonen müsse im Textteil der Verordnung erfolgen; eine Verweisung auf ein Aktenstück, das nicht in die amtliche Sammlung aufgenommen werden könne, genüge nicht. Alle das Baugesetz abändernden Bestimmungen müßten allgemein zugänglich und kenntlich gemacht werden. § 1, lit. b, der regierungsrätlichen Verordnung vom 18. Dezember 1858 über die in das Amtsblatt einzurückenden Anzeigen schreibe ausdrücklich die Publikation aller wichtigen Gemeindeangelegenheiten vor. Es sei ohne weiteres klar, daß der ganze Inhalt des Erlasses zur öffentlichen Kenntnis gebracht werden müsse. Dies ergebe der gesunde Menschenverstand und die Logik, sowie eine jahrzehntealte Praxis. Der Hinweis auf das Vorgehen anderer Städte sei ohne Belang. Gerade der vorliegende Fall zeige deutlich die paradoxen Folgen des stadträtlichen Vorgehens. Die Rekurrenten seien gezwungen, gegen einen Teil des Bauzonenplanes zu rekurrieren, den sie nicht besäßen und dem Rekurs nicht einmal beilegen könnten. Dabei sei die Bauzoneneinteilung einer der wichtigsten Punkte der Bauordnung.

Demgegenüber ist auf die Auffassung der städtischen Behörden zu verweisen, wonach die Umschreibung der Bauzonengrenzen in der Verordnung selbst außerordentlich kompliziert wäre und kaum derart eindeutig durchgeführt werden könnte, daß spätere Streitigkeiten über den Verlauf der Bauzonengrenzen ausgeschlossen wären. Ohne Zweifel ist diese Behauptung richtig, was sich u. a. deutlich daraus ergibt, daß selbst kleinere Gemeinden zwar in der Bauordnung die Zonengrenzen beschreiben, daneben aber doch sehr oft noch einen eigentlichen Bauzonenplan ausarbeiten und der Bauordnung beifügen. Es ist klar, daß die Orientierung auf einem Plan einfacher und rascher ist. Unter diesen Umständen verliert der Hinweis der Rekurrenten auf die bisherige Praxis wesentlich an Bedeutung. Es ist nicht einzusehen, warum an dieser unter allen Umständen festgehalten werden soll, wenn die Umschreibung der Zonengrenzen in der Verordnung wegen der Größe des in Frage stehenden Gebietes praktisch nur sehr schwer durchführbar ist. Rechtliche Hindernisse für die Einführung des Planverfahrens liegen nicht vor; denn gesetzliche Vorschriften über die formale Ausgestaltung der Bauordnungen fehlen. Insbesondere schweigt sich § 68 des Baugesetzes aus, der den Gemeinden das Recht zum Erlaß einer Bauordnung erteilt. Zu prüfen ist daher nur, ob das von den städtischen Behörden gewählte Verfahren deshalb unzulässig sei, weil, wie die Rekurrenten behaupten, wichtige Gemeindeerlasse vollinhaltlich zu publizieren seien. Nun ist richtig, daß der Regierungsrat in seiner Verordnung über die in das Amtsblatt einzurückenden Anzeigen vom 18. Dezember 1858 verlangt, daß „Anzeigen betreffend wichtige Gemeindeangelegenheiten" ins Amtsblatt aufzunehmen seien. Hiezu zählt ohne Zweifel eine Bauordnung. Anderseits erscheint es als ausgeschlossen, daß der Regierungsrat durch diese Verordnung über die formale Gestaltung der Verwaltungserlasse der Gemeinden habe legiferieren wollen. Werden Beschlüsse der Gemeinde oder einer Gemeindebehörde vorteilhafter durch Eintragung in Pläne wiedergegeben, so sind die Gemeinden hiezu trotz der Verordnung des Regierungsrates berechtigt. In solchen Fällen muß eine Mitteilung im Amtsblatt über das Bestehen des Planes und die Tatsache, daß er vom einzelnen Interessenten unentgeltlich

in den Amtsräumen der Behörde eingesehen werden könne, genügen. Das gleiche ist zu sagen, wenn ein solcher Plan wesentlichen Bestandteil eines Gemeindeerlasses bildet. Die Publikation von Plänen kann den Gemeinden angesichts der außerordentlich hohen Kosten nicht zugemutet werden, ganz abgesehen davon, daß auch die drucktechnischen Schwierigkeiten allzu groß wären. Damit ist die aufgeworfene Frage entschieden. Daß im vorliegenden Fall der Bauzonenplan nicht habe unentgeltlich eingesehen werden können, wird nicht behauptet. Ebensowenig ist anzunehmen, daß nach Inkrafttreten der neuen Bauordnung die städtischen Behörden für Einsichtnahme in den Bauzonenplan Gebühren erheben werden. Es wird übrigens Sache des Regierungsrates sein, im Genehmigungsverfahren eine entsprechende Verpflichtung der Stadt zu statuieren.

Die Rekurrenten wenden des weitern ein, ein Plan biete nicht genügende Sicherheit, um zu allen Zeiten den Verlauf der Bauzonengrenze einwandfrei feststellen zu können. Dieser Einwand wäre richtig, wenn im einzelnen Fall der Verlauf der Zonengrenze auf dem Plan nachgemessen werden müßte, weil das Planpapier sich je nach den Umständen ausdehnt oder zusammenzieht. In einer Konferenz der antragstellenden Direktion der öffentlichen Bauten mit Vertretern des Stadtrates Zürich hat sich nun aber ergeben, daß die maßstabgetreue Wiedergabe des Verlaufes der Zonengrenzen im vorliegenden Fall keine Rolle spielt. Im neuen Bauzonenplan der Stadt Zürich verlaufen die Zonengrenzen immer längs bestehenden oder projektierten Straßenzügen. Wo nicht die Straßenachse die Grenze bildet, also die eine Zone über die Straße hinübergreift, hat es die Meinung, daß jeweils noch bis auf eine normale Bautiefe nach den Vorschriften dieser Zone gebaut werden darf. Die normale Bautiefe aber ist durch langjährige regierungsrätliche Praxis auf maximal 20 m, gemessen von der Baulinie an, festgesetzt. Der Grundeigentümer kann also, sofern nicht besondere Vorschriften für die einzelne Zone die Tiefe der Gebäude ausdrücklich begrenzen und er damit auch nicht mit den Grenz- und Gebäudeabstandvorschriften in Konflikt gerät, bis auf eine Tiefe von 20 m nach den Bestimmungen der im Plan eingezeichneten Zone bauen, selbst wenn der Grenzverlauf im Plan zeichnerisch damit nicht ganz übereinstimmen sollte.

Es ergibt sich somit, daß das Vorgehen der städtischen Behörden, trotzdem es von einer langjährigen Praxis abweicht, nicht beanstandet werden kann. Es ist rechtlich zulässig und bietet eine genügende Sicherheit für die Zukunft, zumal ja nicht nur in den Archiven der städtischen Behörden, sondern auch in demjenigen des Regierungsrates mindestens ein Exemplar des Bauzonenplanes hinterlegt sein wird. Da eine positive Bestimmung, die Aufschluß über diese Bedeutung des Bauzonenplanes gäbe, in der Bauordnung selbst fehlt, sind die städtischen Behörden bei ihren Erklärungen zu behaften und ist davon im seinerzeitigen Genehmigungsbeschluß des Regierungsrates ausdrücklich Vormerk zu nehmen.

2. Die Stadtbehörden machen geltend, die Rekursinstanzen hätten nicht das Recht der materiellen Ueberprüfung, sondern könnten nur dann eingreifen, wenn Verletzung klaren Rechtes oder Willkür vorliege. Der Regierungsrat hat sich über den Umfang, in welchem die Rekursbehörden Entscheide einer Gemeinde überprüfen dürfen, im Beschluß Nr. 2417 vom 12. November 1931 grundsätzlich dahin ausgesprochen, daß die Aufsichtsbehörden Entscheide der Gemeindebehörden immer dann frei überprüfen können und müssen, wenn nicht durch Gesetz oder Verordnung die Gemeindebehörden ausdrücklich ermächtigt werden, über die Regelung dieser Materie nach Gutdünken zu befinden. Der hier in Frage stehende § 68, Absatz 1, des Baugesetzes lautet: „Die

Gemeinde ist befugt, für die Anlage neuer und die Umgestaltung bestehender Quartiere besondere Bauordnungen zu erlassen." Aus dem Wortlaut dieser Bestimmung ergibt sich, daß der kantonale Gesetzgeber offenbar der Gemeinde in dieser Richtung eine gewisse Freiheit lassen wollte. Trotzdem kann sich der Regierungsrat der Auffassung der städtischen Behörden nicht anschließen, wonach die Ueberprüfung durch die Rekursinstanzen nur kassatorischer Natur sei. Gemäß Absatz 3 des § 68 unterliegen die Bauordnungen der Gemeinden der Genehmigung durch den Regierungsrat. Zu Unrecht halten die städtischen Behörden dafür, diese Genehmigung müsse sich auf eine Prüfung darüber beschränken, ob die Gemeindebauordnung den Vorschriften des kantonalen Gesetzes widerspreche oder nicht. Es liegt im Begriff der Genehmigung, daß zwar die Oberbehörde den Gemeindeorganen keine positiven Vorschriften machen kann, anderseits aber in ihrem Entschluß, ob sie der Gemeinde zustimmen will oder nicht, frei ist. Es kann keine Rede davon sein, daß der Regierungsrat zur Genehmigung eines Gemeindeerlasses gezwungen sei, sobald keine Unstimmigkeiten zum kantonalen Recht nachgewiesen werden könnten. Gegenteils darf und muß er die Genehmigung verweigern, wenn der betreffende Gemeindeerlaß den öffentlichen Interessen widerspricht oder seines Erachtens mit einer anderen Lösung den öffentlichen Interessen besser gedient ist. Gleichzeitig wird er aber auch darüber zu wachen haben, daß die privaten Interessen nicht ohne Not beeinträchtigt werden, und er wird die Genehmigung unter Umständen selbst dann verweigern dürfen, wenn eine andere Lösung für die Oeffentlichkeit keine wesentlichen Vorteile bietet, dagegen die Nachteile für den Bürger zu mildern vermag. Folgt man dieser Auffassung über den Charakter des Genehmigungsrechtes des Regierungsrates, dann ergibt sich, daß eine nur kassatorische Ueberprüfung des Gemeindeerlasses im Rekursverfahren keinen Sinn hätte; der Regierungsrat müßte dann unter Umständen Rekurse Dritter gegen eine Vorlage der Gemeinde abweisen, obschon er der festen Ueberzeugung wäre, daß der Vorlage die Genehmigung verweigert werden muß und sie daher gar nie in Rechtskraft treten könnte. Die Verhältnisse sind ähnlich wie beim Baulinienverfahren. Die Festsetzung der Baulinien erfolgt durch die Gemeinde unter Vorbehalt der Genehmigung des Regierungsrates. In konstanter Praxis hat der Regierungsrat im Baulinien-Rekursverfahren nicht nur kassatorische, sondern materielle Ueberprüfung als gegeben bezeichnet. Es würde sicher nicht dem Willen des Gesetzgebers entsprechen, wenn die Ueberprüfungsbefugnis der Rekursbehörden bei der Festsetzung von Baulinien weiter gehen würde als dann, wenn der Erlaß einer sowohl im öffentlichen als auch privaten Interesse mindestens so wichtigen Bauordnung in Frage steht, die die ganze zukünftige Ueberbauung einer Gemeinde beschlägt.

Zusammenfassend ergibt sich also, daß der Wortlaut des § 68, Absatz 1, im Hinblick auf das im 3. Absatz der gleichen Gesetzesstelle vorgesehene Genehmigungsrecht des Regierungsrates nicht dahin ausgelegt werden darf, als ob eine Gemeindebauordnung von den Rekursbehörden nicht frei überprüft werden dürfte.

3. In denjenigen Fällen, in welchen die neue Zonengrenze von der heute bestehenden Regelung keine Abweichungen aufweist, wird von den städtischen Behörden geltend gemacht, die in Frage stehenden Grundeigentümer hätten gar kein Recht, die Festsetzung der neuen Grenzen auf dem Rekursweg anzufechten. Dabei übersehen sie jedoch, daß nicht etwa eine bestehende Bauordnung der Stadt Zürich abgeändert wird, sondern daß sämtliche bisher geltenden städtischen Bauvorschriften aufgehoben und durch eine vollständig neue Bauordnung ersetzt werden. Insbesondere ist zu beachten, daß die Vorschriften für die einzelnen Zonen teilweise abgeändert werden und nicht etwa

nur eine Neufestsetzung der Zonengrenzen stattfindet, unter Beibehaltung der baupolizeilichen Vorschriften für die einzelne Zone. Unter diesen Umständen muß jedem Grundeigentümer das Recht zugestanden werden, gegen sämtliche Bestimmungen der neuen Bauordnung zu rekurrieren, selbst wenn es nur deshalb wäre, um anläßlich der Schaffung einer neuen Bauordnung bestehende Mißstände beheben zu lassen. Von einem Nichteintreten auf die einzelnen Rekurse kann daher keine Rede sein. Dagegen wird naturgemäß bei der materiellen Prüfung der rekurrentischen Begehren auf den bisherigen Rechtszustand Rücksicht genommen werden dürfen. Die Rekurrenten können nicht verlangen, daß dieser ohne Vorliegen wirklicher Mißstände geändert und ohne Not eine intensivere Bebauung zugelassen wird.

(Regierungsratsbeschluß Nr. 20 vom 5. Januar 1933.)

Commentaires du tarif des Mensurations cadastrales de 1927.

(Traduction par M. *L. Nicod.*)

La Commission de taxation de la Société Suisse des Géomètres praticiens a établi un tarif pour la première fois en 1919, en liaison avec le Bureau fédéral du Registre foncier. Ce tarif a été revisé et complété partiellement en 1923. L'introduction de la mesure optique des distances en nécessita le remaniement complet. Les délibérations qui eurent lieu entre les représentants du Département fédéral de Justice et Police, des Autorités cantonales en matière de mensurations et de la Société Suisse des Géomètres (S.S.G.) ont eu pour résultat le tarif de 1927. Les commentaires ci-après ont trait à ce tarif.

A. Eléments.

Le temps nécessaire à l'exécution d'une mensuration cadastrale dépend de celui consacré aux diverses subdivisions du travail (Eléments). C'est la raison pour laquelle les pages 1 et 2 du tarif indiquent sous forme de tabelles le nombre des points de polygones et des points-limites pour les terrains de différentes inclinaisons et degrés de parcellement. D'autres graphiques donnent ces mêmes éléments pour les terrains cultivés, non remaniés — désignés comme terrains normaux —, de même que pour les forêts, les villages et les terrains remaniés.

Les graphiques 1 a), 1 b) et 1 c) donnent le nombre des points de polygones par hectare pour ces différents terrains. Par exemple, on lit dans la tabelle 1 a) que, pour une parcelle par hectare et une pente de 5% en terrain normal, on a 1,6 point de polygone par hectare. S'il s'agit non pas d'un terrain normal, mais d'une surface remaniée, ce nombre de 1,6 point de polygone par ha. subit une réduction maximum de 30%, c'est-à-dire que l'on admet n'avoir qu'environ 1,1 pp. en moyenne par hectare. La réduction maximum de 30% du nombre des pp. n'est applicable que dans les régions remaniées d'une certaine étendue, plates et présentant un réseau de chemins peu compliqué. Dans les