

**Zeitschrift:** Vermessung, Photogrammetrie, Kulturtechnik : VPK = Mensuration, photogrammétrie, génie rural

**Herausgeber:** Schweizerischer Verein für Vermessung und Kulturtechnik (SVVK) = Société suisse des mensurations et améliorations foncières (SSMAF)

**Band:** 89 (1991)

**Heft:** 10

**Rubrik:** Recht = Droit

**Autor:** [s.n.]

### **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:** 05.04.2026

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

## Recht / Droit

### Konflikt von Bauwille, Landhortung und Planung

Der Gesetzgeber hat es hingenommen, dass zwischen der Nachfrage nach Bauland und der Begrenzung der Bauzonen ein Spannungsverhältnis besteht. Die Bauzonenbegrenzung hat anhand übergeordneter, sachlicher und umfassender Gesichtspunkte zu erfolgen. Es ist, wie nun aus einem Bundesgerichtsurteil besonders deutlich hervorgeht, dabei möglich, dass Boden, der bauwilligen Personen gehört, im einen Fall in die Reservezone gelangt, im anderen Fall aber gehortetes Land, das derzeit keine Überbauung erfährt, der Bauzone zugeteilt wird.

Dies zeigte sich, als ein Grundeigentümer in der zur zürcherischen Gemeinde Stäfa gehörigen Ortschaft Uerikon sich mit staatsrechtlicher Beschwerde gegen die Umteilung seines Landes aus der Wohn- und Landhauszone in die Reservezone wandte. Das unüberbaute Gebiet ist groberschlossen. Es besteht ein vollzugsbereiter Quartierplan. Doch befand die I. Öffentlichrechtliche Abteilung des Bundesgerichtes die Reservezone, gegen welche die Beschwerde sich gerichtet hatte, als bundesrechtsgemäss. Reservezonen dürfen die bundesrechtlichen Beschränkungen der Bauzonen nicht durchbrechen. Die Reservezonen zürcherischen Rechts sind Nichtbauzonen und respektieren damit das Bundesrecht. Boden, der gesetzlich einer Bauzone zuzuweisen ist, gehört dagegen nicht in eine Reservezone. Der Beschwerdeführer hatte sich auf das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG), Artikel 15, berufen. Er war der Meinung, die Anordnung einer Reservezone verstosse gegen die Pflicht, Land, das voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird, als Bauzone auszuscheiden, wie es diesem Artikel entspricht.

### Baulandhortung und Nachfrageüberhang

Als er den Nutzungsplan genehmigte, hatte der Regierungsrat jedoch den Bedarf der nächsten 15 Jahre an sich korrekt ermittelt, indem er den Baulandverbrauch der letzten Jahre mit den vorhandenen Baulandreserven verglich. Der Beschwerdeführer warf diesem Vorgehen indessen Weltfremdheit deshalb vor, weil das als Wohnbaureserve von rund 57 ha ausgewiesene Land gar nicht käuflich sei, gehortet werde und noch mittels eines Quartierplanverfahrens baureif gemacht werden müsste. Er sah demgegenüber Willkür darin, wenn er als Bauwilliger mit seinem eigenen Land aus der Bauzone ausgeschlossen werde und das gehortete, nicht zur Überbauung gelangende Land in diese Bauzone einbezogen würde.

Das Bundesgericht gab dem Beschwerdeführer insofern Recht, als das tatsächliche Angebot die wirkliche Baulandnachfrage nicht zu befriedigen vermöge. Es gebe zwar in Stäfa derzeit 15 Quartierpläne (acht davon ungenehmigt). Dies führe nach und nach zur

Baureife von Land, was die Verknappung des Baulandangebotes mildern werde. Aufgehoben werde diese Knappheit dadurch freilich nicht. Spannungen zwischen Baulandnachfrage und Bauzonenbegrenzung seien jedoch vom Gesetzgeber bewusst in Kauf genommen worden. Andernfalls hätte er zusätzlich Instrumente anbieten müssen, um das Angebot an Bauland zu «verflüssigen». Die den Bauzonen gewidmete Fläche kann indessen nicht ausschliesslich private Wünsche berücksichtigen. Käme es nicht dazu, gehortetes Land der Wohnbau-Landreserve anzurechnen, so gäbe dies weiteren Anreiz zum Horten und würde die Bauzonenplanung dem Gemeinwesen entziehen. Sie würde nämlich dadurch in die Hand hortungswilliger Grundeigentümer gelangen. Ausserdem sei zu bedenken, dass in einer Agglomeration in guter Lage nie genug Bauland vorhanden ist. Die Nachfrage wird regional oder überregional immer wieder aufs neue genährt. Damit ist in der Regel aus lokal beschränkter Sicht eine sachgerechte Beurteilung ausgeschlossen. Das Raumplanungsrecht fordert, dass alle räumlich wesentlichen Interessen und Gesichtspunkte umfassend abgestimmt und abgewogen werden. Dies ist auch der Sache nach nötig. Ein blosser Nachfrageüberhang reicht aber nicht aus, um eine Bauzonenerweiterung zu rechtfertigen.

### Notwendige Objektivierung

Das Bundesgericht fand es daher als richtig, dass der Regierungsrat nach einer objektivierten Methode gehandelt hatte, indem er vom Vergleich zwischen Wohnbaulandverbrauch und Wohnbaulandreserve ausgegangen war. Spezielle Gründe gab es nicht, um die Bauzone zu erweitern. Der Stand der Erschliessung und die Lage des unüberbauten, natürlich umgrenzten Gebiets geboten keine Einzonung.

Wollte man das Interesse an erhältlichem Bauland sowie am Schutz privaten Kostenaufwands stärker gewichten, so liesse sich nach der Meinung des Bundesgerichtes das bundesrechtliche Gebot der Baulandbegrenzung generell nicht mehr durchsetzen. Infolgedessen drang die beschwerdeführende Partei nicht durch. (Urteil 1P.115/1990 vom 9. Oktober 1990.)

Roberto Bernhard

**VSVT-Zentralsekretariat:**  
**ASTG secrétariat central:**  
**ASTC segretariato centrale:**  
Theo Deflorin  
Montalinstr. 12, 7012 Felsberg  
Tel. 081 / 21 24 71 Geschäft  
Tel. 081 / 22 04 63 ☉ Privat

**Stellenvermittlung**  
Auskunft und Anmeldung:  
**Service de placement**  
pour tous renseignements:  
**Servizio di collocamento**  
per informazioni e annunci:  
Alex Meyer  
Sunnebuelstrasse 19, 8604 Volketswil  
Tel. 01 / 820 00 11 G  
Tel. 01 / 945 00 57 P

## Fachliteratur Publications

R. Bill, D. Fritsch:

### Grundlagen der Geo-Informationssysteme

#### Band 1: Hardware, Software und Daten

Wichmann Verlag, Karlsruhe 1991, 429 Seiten, DM 68,-, ISBN 3-87907-227-2.

Dieses Lehrbuch vermittelt Basiswissen zu den Geo-Informationssystemen. Hard- und Software stellen neben den Daten die wichtigsten Komponenten eines GIS dar, daher sind die einzusetzenden Geräte ausführlich beschrieben. Die verfügbaren Standards der Software zu Betriebssystem, Graphik, Datenbanksprache sowie Benutzeroberfläche werden vorgestellt und die Basisfunktionen eines GIS erklärt. Der Schwerpunkt Daten enthält fundamentale Betrachtungen zur geometrischen und thematischen Modellierung sowie deren Abbildung in Datenbanksysteme.

#### Band 2: Analysen, Anwendungen und neue Entwicklungen

Erscheint 1992.

Bertold Witte, Hubert Schmidt:

### Vermessungskunde und Grundlagen der Statistik für das Bauwesen

Vermessungswesen bei Konrad Wittwer, Band 17, Verlag Konrad Wittwer, Stuttgart 1991, 2. erweiterte Auflage, 736 Seiten, ISBN 3-87919-149-2.

André Maurin:

### Le cadastre en France

Librairie de l'Université, Aix-en-Provence 1991, 413 pages, 250 F.

Peu d'institutions sont à la fois aussi connues et méconnues que le cadastre, qui peut se définir comme l'inventaire général des immeubles bâtis et non bâtis d'un territoire communal, individualisés dans leur consistance, grâce à une représentation planimétrique parcellaire, dans leur utilité économique et dans leur appartenance, afin de fournir à l'Administration une estimation suffisamment exacte pour répartir équitablement les impositions sur la propriété foncière.

Ainsi, le particulier croit volontier qu'il présente la référence dans laquelle tout ce qui est écrit ou décrit a force de loi. Les magistrats, les géomètres-experts ou les aménageurs nourrissent moins d'illusions sur sa fiabilité.

D'une part, un grand nombre de décisions rejettent les mentions cadastrales en raison des erreurs qui entachent fréquemment cette documentation: manque de rigueur dans la