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

Herausgeber: Schweizerische Vereinigung für Landesplanung

Band: 9 (1952)

Heft: 4

Rubrik: Rechtsfragen der Landesplanung

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: 11.08.2025

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

Rechtsfragen der Landesplanung

Vom Sinn und Zweck der Bauzoneneinteilung

Eine Bauordnung will mit der Ausscheidung von ***Bauzonen*** die künftigen Bauvorhaben beeinflussen. Es handelt sich also um vorausschauende, planerische Massnahmen, die die organische Fortbildung der Siedlungen gewährleisten sollen und damit zwangsläufig nicht schlechthin auf die bestehende Ueberbauung Rücksicht nehmen dürfen. Dabei haben sich ***die privaten Interessen den öffentlichen Interessen unterzuordnen,*** denn bei der Einteilung eines Gemeindegebietes können nur ***grundsätzliche Erwägungen*** den Ausschlag geben. Die Neueinteilung des Gemeindegebietes in verschiedene Bauzonen hat deshalb häufig öffentlichrechtliche Eingriffe in die Rechte Privater zur Folge, die vom Grundeigentümer einfach geduldet werden müssen, solange die gesetzliche Grundlage und das öffentliche Interesse gegeben sind und der Eingriff einem Entzug des Eigentums nicht nahe kommt.

In einem kürzlich ergangenen Entscheid des zürcherischen Regierungsrates (RRB Nr. 416 vom 14. Februar 1952 i. S. Weibel und Mitbeteiligte) sind in offensichtlichem Widerspruch zu diesen sonst auch im Kanton Zürich anerkannten Grundsätzen die Interessen einiger weniger Grundeigentümer einem nachgewiesenen öffentlichen Interesse vorangesetzt worden. Diesem Entscheid lag folgender Sachverhalt zugrunde:

Südlich der Bahnlinie Seebach—Affoltern, im westlichen Teil der weiten Mulde des Stierenriedes, das von Osten her fortschreitend von zahlreichen Fabrikanlagen beansprucht wird, liegen auf einer schmalen, künstlichen Auffüllung die zwölf kleinen Einfamilienhäuschen der Rekurrenten am Arnikaweg. Der natürliche Ausdehnungsbereich des Industriegebietes Oerlikon-Seebach ist diese weite Mulde, die zudem mit Ausnahme der Rekursliegenschaften vollständig im Besitze der Industrie ist. In Anerkennung der organischen Entwicklung dieses für Wohnbebauung eher ungeeigneten Gebietes hatten es die Gemeinden Oerlikon und Seebach, soweit ihr Gemeindegebiet reichte, längst als Industriezone mit grösster baulicher Ausnützung ausgeschieden. Die neue Bauordnung der Stadt Zürich hat diese zweckmässige Planung übernommen und weitergeführt, indem sie auch den zum ehemaligen Gemeindebann Affoltern gehörenden Westteil des Stierenriedes, wo sich der Arnikaweg befindet, ihrem Industriegebiet zuwies. Dagegen wandten sich die Rekurrenten mit dem Begehren, es seien ihre Liegenschaften zusammen mit dem ganzen Westteil dieser Mulde anstelle der Industriezone einer Wohnzone zuzuteilen. Der Bezirksrat wies ihr Begehren ab, ebenso der Regierungsrat, wegen mangelnder Aktivlegitimation, soweit der westliche Teil des Stierenriedes nicht im Eigentum der Rekurrenten steht. Dagegen hiess er den Rekurs bezüglich ihrer zwölf kleinen dazwischen liegenden Parzellen im Masse von total ca. 60×60 m (einschliesslich Arnikaweg) gut; und zwar aus folgenden Erwägungen:

Zunächst wird festgestellt, dass die Ausscheidung von Bauzonen, die ausschliesslich für die Ansiedlung der Industrie bestimmt sind, zweifellos den heutigen hygienischen und städtebaulichen Erkenntnissen entspreche. Das ganze strittige Gebiet am westlichen Ende des Stierenriedes eigne sich sowohl nach seiner Lage in der Nähe des bestehenden grossen Industrieviertels, als auch besonders im Hinblick auf die topographischen Verhältnisse und die günstigen Möglichkeiten der Herstellung von Geleiseanschlüssen sehr gut für die Ueberbauung mit Industriegebäuden; übrigens sei seit der Erhebung des Rekurses im Jahre 1947 unmittelbar nördlich des Arnikaweges eine grosse industrielle Lagerhalle mit ausdrücklicher Zustimmung der Rekurrenten erstellt worden, weshalb nach diesen Ausführungen kein Zweifel darüber obwalten könne, dass die Einteilung des den Rekursliegenschaften benachbarten Landes in eine für die Ansiedlung der Industrie bestimmte Bauzone zweckmässig und den Verhältnissen angemessen sei.

Sodann wird weiter ausgeführt, dass, wenn die Rekursliegenschaften noch nicht überbaut wären, die vorgesehene Einteilung dieser Parzellen ohne weiteres begründet wäre, da dann kein vernünftiger Grund vorläge, diese Parzellen anders zu behandeln als das umliegende Gelände. Weil aber auf diesen Parzellen erst vor etwa zehn Jahren die Häuser der Rekurrenten erstellt worden seien, müsse damit gerechnet werden, dass sie bei normalem Gang der Verhältnisse noch mehrere Jahrzehnte lang stehen bleiben werden. Im Hinblick auf die sehr beschränkten Ausmasse aller dieser Wohnhäuschen, die zudem von nur kleinen Gärten umgeben sind, erscheine es auch als unwahrscheinlich, dass sie oder auch nur einzelne unter ihnen je zu Industriegebäuden umgestaltet oder erweitert werden könnten. Die Erstellung von Industriebauten dürfte hier vielmehr aller Voraussicht nach erst dann in Betracht kommen, wenn einmal die bestehenden Wohnhäuser beseitigt werden. Der Einbezug dieses Gebietes in eine Industriezone müsste also zum vornherein weitgehend toter Buchstabe bleiben. Solange die Verwirklichung von Industriegebäuden nicht in Frage kommen könne, habe weder die Oeffentlichkeit, noch sonst jemand ein aktuelles Interesse daran, dass hier die Vorschriften für die Industriezone in Anwendung gelangen. Anderseits bringe die Einteilung von Wohnhäusern spürbare Nachteile für die Rekurrenten mit sich, da z. B. nicht einmal mehr ein Rechtsanspruch auf die Bewilligung der Einrichtung weiterer Wohn- oder Schlafräume bestehe.

Diese Erwägungen schliessen mit der Bemerkung, dass, sollte später einmal in diesem Gebiete die Erstellung von Industriebauten in Betracht kommen, so werde es ohne Schwierigkeit möglich sein, entweder auf dem Ausnahmeweg oder durch Abänderung des Zonenplanes den dazumaligen Verhältnissen Rechnung zu tragen.

Aus diesen Gründen hat der Regierungsrat beschlossen, die Stadt Zürich einzuladen, den Zonenplan der neuen städtischen Bauordnung im Sinne der Erwägungen abzuändern. Praktische Folge dieser Einladung ist, dass diese Zonenänderung entweder vorgenommen werden muss oder der Regierungsrat den Zonenplan nicht genehmigt und damit die neue Bauordnung in diesem Gebiete nicht in Kraft gesetzt werden kann.

Aus diesen Entscheidungsgründen ergibt sich also nichts weniger als das, dass ein öffentliches Interesse an der Einteilung eines Gebietes in eine Bauzone immer dann und soweit *nicht* gegeben wäre, als die in der betreffenden Bauzone geltenden Vorschriften eine Veränderung der baulichen Ausnützungsmöglichkeiten mit sich bringen, aber, weil bereits nach andern Vorschriften errichtete Bauten bestehen, nicht sofort verwirklicht werden können. Dabei würde es gar keine Rolle spielen, ob es sich um eine Verringerung oder eine Vergrösserung der bisher zulässigen baulichen Ausnützung handelte, denn im vorliegenden Falle fragte es sich ja, ob eine Aufzonung in eine der Zonen mit der grösstmöglichsten, sogar über das Baugesetz hinausgehenden Ausnützung zulässig sei oder nicht.

Dazu kommt noch, dass der Regierungsrat nicht etwa in einem Fall, wo z. B. die Herabzonung eines grösseren in sich geschlossenen Gebietes gleicher baulicher Ausnützung im Streite lag, so entschieden hat, sondern schon bezüglich eines sehr schmalen Landstreifens, der im rechten Winkel in das grosse, geschlossene Industriegebiet des Stierenriedes hineinragt!

Sollte an der mit diesem Entscheid zum Ausdruck gebrachten Auffassung weiter festgehalten werden, so würde die Wirksamkeit von Planungsmassnahmen mittels Bauzoneneinteilung selbst von erst ganz vereinzelt überbauten Gebieten häufig ernstlich in Frage gestellt, vor allem aber würde gerade das verunmöglicht, was die neue Bauordnung der Stadt Zürich mit ihrer Industriezonenregelung will, nämlich die unerwünschte Vermischung von Industrie- und Wohnbauten ausschalten.

Dr. *H. Meyer-Fröhlich.*