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

Herausgeber: Schweizerische Vereinigung für Landesplanung

Band: 10 (1953)

Heft: 5

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

Rechtsgrundlagen für Hochhäuser

Vor dem zürcherischen Kantonsrat liegt ein Antrag des Regierungsrates auf Ergänzung des geltenden kantonalen Baugesetzes vom 23. April 1893, um die rechtliche Grundlage für die Bewilligung von Hochhäusern zu schaffen, nachdem, wie die regierungsrätliche Weisung sagt, «im Sinne eines Versuches» einzelne Hochhäuser in der Stadt Zürich bereits vor einigen Jahren bewilligt worden sind, weil sich eine starke Tendenz zur Zulassung höherer Gebäude und eigentlicher Hochhäuser geltend machte.

Nach dem geltenden Baugesetz des Kantons Zürich darf die Höhe eines Gebäudes 20 m nicht übersteigen (§ 62). Die Zahl der Geschosse ist auf fünf beschränkt, wobei die Gemeinden unter gewissen Voraussetzungen ein sechstes Stockwerk bewilligen können (§ 69). Diese Bestimmungen gehören zu den grundlegenden Baupolizeivorschriften des Gesetzes. Es ergibt sich aus ihnen, dass der Gesetzgeber für Gebäude mit Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen, namentlich also für reine Wohnbauten und für Geschäftshäuser eine relativ niedrige Bauweise vorschreiben wollte. Nach dem Gesetz wären also Hochhäuser grundsätzlich nicht gestattet. Es war aber bekanntlich der Bau verschiedener Hochhäuser in Zürich trotzdem möglich, da zwar entgegen dem Gesetz, aber unter Berücksichtigung der neuen Anschauungen des Städtebaues die erforderlichen Ausnahmebewilligungen erteilt worden sind. Schon damals wurde in der Presse mit vollem Recht die Auffassung vertreten, dass damit die Kompetenz zur Erteilung von Ausnahmebewilligungen überschritten sei, da ihr Zweck eindeutig nur sei, die Härte der häufig etwas starren gesetzlichen Norm zu mildern. Niemals aber könne es Sinn dieser Ausnahmekompetenz sein, einen Grundsatz des Gesetzes einfach ausser acht zu lassen; eine solche Handhabung der Kompetenzen sei gesetzwidrig. Schon damals wurde deshalb der Ruf nach einer entsprechenden Gesetzesrevision laut.

In seiner Weisung vom 9. Juli 1953 (Amtsblatt 1953, Textteil, Seite 534 ff.) schliesst sich der Regierungsrat nun auch der Auffassung an, dass die heutigen Ausnahmekompetenzen die Bewilligung von Hochhäusern tatsächlich gar nicht zulassen. Gemäss § 148 können zwar die Gemeinderäte Ausnahmen von den Vorschriften über die Gebäudehöhe und die Stockwerkzahl gestatten, jedoch nur dann, wenn dies durch die besondere Art eines Bauwerkes sowie durch seine Architektur gerechtfertigt erscheint und wenn es sich um verhältnismässig geringfügige oder nach landläufiger Anschauung gegebene Abweichungen von den Gesetzesbestimmungen handelt, also z. B. für Kirchtürme, Silos und Fabrikkamine. Auch die besondere Lage eines Bauplatzes kann damit nicht berücksichtigt werden. § 148 ist für Wohn- und Geschäftshochhäuser also nicht anwendbar. Nach § 149 kann die Direktion der öffentlichen Bauten Abweichungen von den Vorschriften des dritten bis fünften Abschnittes des Baugesetzes — wozu auch die Bestimmungen über die Gebäudehöhe und die Geschosszahl gehören — gestatten, sofern die besondere Zweckbestimmung des Gebäudes oder andere Verhältnisse es rechtfertigen und keine gesundheits- und feuerpolizeiliche Hindernisse im Wege stehen.

Dem § 148:

«Ausnahmen von den Vorschriften der §§ 62 bis 64 und 69 können von dem Gemeinderate gestattet werden, wenn dies durch die besondere Art eines Bauwerkes und die Architektur gerechtfertigt erscheint.»

soll als neuer Absatz beigegeben werden:

«Die Errichtung von Gebäuden, deren Höhe oder Stockwerkzahl die in den §§ 62 und 69 festgesetzten Grenzen übersteigt und die nicht unter Absatz 1 fallen, kann durch den Regierungsrat ausnahmsweise an städtebaulich geeigneten Punkten bewilligt werden, sofern keine polizeilichen Hindernisse im Wege stehen und die Umgebung nicht wesentlich benachteiligt wird. In der Regel darf durch solche Gebäude das sich aus den massgeblichen Bauvorschriften ergebende Mass der Ausnützung des Baugrundstückes nicht überschritten werden.»

In der Weisung wird die Beschränkung der neuen Ausnahmemöglichkeit auf städtebaulich geeignete Punkte betont, den ästhetischen Auswirkungen der Bauten solle besondere Beachtung geschenkt werden. Das Stadt- und Landschaftsbild dürfe nicht beeinträchtigt werden. Im allgemeinen dürften daher derartige dominierende Gebäude in Nachbarschaft von alten Stadtteilen, historischen Baudenkmälern und ähnlichen schützenswerten Ortsbildern nicht am Platze sein. Im weitern komme unter den städtebaulichen Gesichtspunkten den verkehrstechnischen Fragen wesentliche Bedeutung zu. Die intensive Nutzung verhältnismässig kleiner Flächen, die sich bei derartigen Hochbauten ergebe, führe zu Zusammenballungen des Anliegerverkehrs. Um Verkehrsstörungen und -gefährdungen zu vermeiden, müssten hinreichend dimensionierte Abstellplätze vorhanden sein. Die Möglichkeit zur Erstellung von Bauten, die die bisher zulässige Höhe und Geschosszahl überschreiten — insbesondere von eigentlichen Hochhäusern — werde sich deshalb vor allem in den Aussenquartieren der Städte ergeben. Gerade dort könne diese Bauweise auch aus ästhetischen Gründen erwünscht sein, um das nicht selten etwas eintönige Bild der neuen Wohnkolonien zu bereichern und gewisse Dominanten zu schaffen.

Rechtlich interessant ist auch die Bestimmung, dass allerdings nur «in der Regel» das sich aus den massgeblichen Bauvorschriften ergebende *Mass der Ausnützung* des Baugrundstückes nicht überschritten werden darf. Mit dieser Forderung nach Kompensation der zugestandenen Mehrausnützung in der Höhe soll einerseits eine tiefer greifende Auswirkung auf den Bodenmarkt verhindert und anderseits den Bedürfnissen nach vermehrten Freiflächen und aufgelockerter Ueberbauung in den Städten Rechnung getragen werden. Die Formulierung ist immerhin so weit, dass gegebenenfalls auch einmal auf jede Kompensation verzichtet werden kann. Was konkret unter dem für das Baugrundstück «zulässigen Mass der Ausnützung» verstanden werden soll, wird allerdings erst die künftige regierungsrätliche Praxis zeigen, denn der Verweis auf die einschlägigen Bestimmungen der Vorschriften der Gemeindebauordnungen und des kantonalen Baugesetzes vermag eine klare gesetzliche Definition des für das Baugesetz des Kantons Zürich neuen Begriffes «Ausnützung» nicht restlos zu ersetzen.

Das Schicksal dieses Ergänzungsantrages vor dem Kantonsrat ist noch ungewiss. Im Interesse der Rechtssicherheit, aber ohne damit in dieser Spalte irgendwie zum Problem «Hochhaus, ja oder nein?» Stellung nehmen zu wollen, ist es sehr zu begrüssen, wenn solche klare Rechtsgrundlagen für den Bau von Hochhäusern endlich geschaffen werden.

Dr. *H. Meyer-Fröhlich.*