

<b>Zeitschrift:</b>	Plan : Zeitschrift für Planen, Energie, Kommunalwesen und Umwelttechnik = revue suisse d'urbanisme
<b>Herausgeber:</b>	Schweizerische Vereinigung für Landesplanung
<b>Band:</b>	20 (1963)
<b>Heft:</b>	2
<b>Artikel:</b>	Rechtsfragen der Mischbauweise, insbesondere des Hochhausbaues
<b>Autor:</b>	Kuttler, A.
<b>DOI:</b>	<a href="https://doi.org/10.5169/seals-783035">https://doi.org/10.5169/seals-783035</a>

### 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:** 07.02.2026

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

# Plan

## Landesplanung

Schweizerische Zeitschrift für Landes-, Regional- und Ortsplanung · Revue suisse d'urbanisme · Fachorgan für kommunale Bau- und Planungsfragen  
 Offizielles Organ der Schweizerischen Vereinigung für Landesplanung · Offizielles Organ der Schweizerischen Vereinigung für Gewässerschutz und Lufthygiene (VGL) · Offizielles Organ der Föderation Europäischer Gewässerschutz (FEG)  
 Erscheint 6 mal jährlich

### Redaktioneller Teil der Schweizerischen Vereinigung für Landesplanung

Redaktion: Prof. Dr. E. Winkler, Institut f. Landesplanung an d. ETH, Zürich 6, Tel. (051) 32 73 30  
 Redaktions-Sekretariat: Dr. H. E. Vogel, Kürbergrasse 19, Zürich 49, Tel. (051) 56 88 78

### Rechtsfragen der Mischbauweise, insbesondere des Hochhausbaues

Von Dr. A. Kuttler, Departementssekretär, Basel

Eine Orientierung anhand des Baurechts des Kantons Basel-Stadt, insbesondere der Teilrevision vom 10. Mai 1962 des Hochbautengesetzes.

Ueberarbeitete Fassung des ersten Teiles eines Vortrages, den der Verfasser am 10. Oktober 1962 vor der Schweizerischen Bau-sekretärenkonferenz in Basel gehalten hat.

Am 10. Mai 1962 verabschiedete der Grosser Rat des Kantons Basel-Stadt zwei unabhängig voneinander ausgearbeitete Gesetzesvorlagen betreffend Änderung und Ergänzung des Hochbautengesetzes vom 11. Mai 1939. Die eine Vorlage brachte eine eingehende Regelung der Vorschriften über *Ausnahmebewilligungen für Gebäude mit grösserer Höhe und Geschosszahl und für Hochhäuser*, während die zweite zur Genehmigung der *Grünflächenpläne* und zum Erlass von Gesetzesvorschriften über die *Grünzone*, insbesondere über die Entschädigung der betroffenen Grundeigentümer, führte<sup>1</sup>. Beide Vorlagen sind Ausdruck der Bestrebungen des heutigen Städtebaues, auch unter den erschwerten Verhältnissen der starken Bevölkerungsvermehrung, der Industrialisierung und Motorisierung ein gesundes, menschenwürdiges Wohnen sicherzustellen. Einerseits soll dies erreicht werden durch eine aufgelockerte, abwechslungsreiche Bauweise mit Grünflächen und Freiräumen bei den Wohnungen selbst — wobei wenn möglich das Wohnen vom Verkehr und den Abstellflächen für die Motorfahrzeuge getrennt werden soll —, anderseits durch eine Durchgrünung der Wohnquartiere und eine Sicherung von Ausblicken und Landschaftsbildern im Gesamtinteresse der Bevölkerung, die zu ihrem grössten Teil in dicht besiedelten Quartieren, an lärmigen Strassen und in ungenügend besonnten und belüfteten Wohnungen lebt.

Die nachfolgenden Ausführungen orientieren über die Rechtsfragen, die der ersten Vorlage über Ausnahmebewilligungen für Gebäude mit grösserer Höhe und Geschosszahl und für Hochhäuser zugrunde liegen<sup>2</sup>.

Wie in allen unseren Städten und Ortschaften stellt nach der geltenden Rechtslage eine einheitliche Bebauung die Regel dar, wobei die Höhe und Geschosszahl nach Zonen, die in einem Plan abgegrenzt sind, abgestuft ist. In Basel herrscht die *geschlossene Randbebauung* vor. Anstelle dieser überlieferten Bauweise

wird heute aus sozialen und wohnhygienischen Gründen eine offene und abwechslungsreiche Bebauung bevorzugt. Da außerdem zufolge der Bevölkerungszunahme, der hohen Bau- und Bodenpreise und der in Basel ganz besonders ausgeprägten Bodenknappheit eine möglichst intensive Nutzung angestrebt werden muss, wird gleichzeitig der Ruf nach einer grösseren Bauhöhe und Geschosszahl erhoben. Diese Forderungen treten in den meisten unserer Städte und Ortschaften in Widerspruch zur geltenden Rechtslage, weshalb es nicht verwunderlich, dass an die Gesetzgeber der Gemeinden und Kantone appelliert wird, sie möchten den Bestrebungen des heutigen Städtebaues aufgeschlossen gegenüberstehen und die erforderliche Rechtsgrundlage für die neue Bauweise schaffen.

Bei der Lösung dieser Aufgabe ist der Gesetzgeber des Kantons Basel-Stadt davon ausgegangen, dass die höhere, von der einheitlichen Zonenordnung abweichende Bebauung *Ausnahme* bleiben soll. Es ist somit dem *pflichtgemässen Ermessen* der rechtsanwendenden Behörde anheimgestellt, ob die Zonenordnung für ein einzelnes Bauvorhaben oder generell in einem bestimmten Gebiet erlassen werden soll. Dieses Ergebnis mag namentlich dem Nichtjuristen als unbefriedigend erscheinen, es ist jedoch rechtlich aus verschiedenen Gründen verständlich.

Zunächst ist festzustellen, dass es unmöglich ist, die gemischte Bauweise — worunter die Ueberbauung eines Gebietes mit Gebäuden unterschiedlicher Höhe

<sup>1</sup> Ratschlag und Entwurf zu einem Gesetz betreffend Änderung und Ergänzung des Hochbautengesetzes vom 11. Mai 1939, Ausnahmebewilligungen für Gebäude mit grösserer Höhe und Geschosszahl und für Hochhäuser, dem Grossen Rate vorgelegt am 23. Juni 1960; Bericht der Grossratskommission hiezu, Nr. 5849, dem Grossen Rate vorgelegt am 5. April 1962.

Ratschlag Nr. 5587 betreffend Genehmigung der Grünflächenpläne Nr. 6660 und 6661 für den Kanton Basel-Stadt, dem Grossen Rate zugestellt am 4. September 1959; Bericht der Grossratskommission hiezu, Nr. 5850, dem Grossen Rate vorgelegt am 5. April 1962.

<sup>2</sup> Ueber die Vorlage des Regierungsrates betreffend Genehmigung der Grünflächenpläne siehe die Orientierung des Verfassers in «Planen und Bauen», 1960, Heft 2, S. 17 ff.

und Geschosszahl zu verstehen ist -- zu normieren, d. h. deren Zulässigkeit durch generelle Rechtsnormen so zu umschreiben, dass jedermann sich anhand der gesetzlichen Bestimmungen darüber orientieren kann, wie gebaut werden darf. Es liegt in der Natur der Sache begründet, dass es für die Mischbauweise keinen allgemein gültigen Maßstab gibt, der zum Gesetz erhoben werden könnte. Vielmehr ist ihre Verwirklichung das Ergebnis der schöpferischen Tätigkeit des Planers und Architekten. Er bestimmt nach Gesichtspunkten, die höchstens als sogenannte «unbestimmte Rechtsbegriffe» Eingang in die Gesetzgebung finden, wie eine Mischbebauung gestaltet werden soll. Es sind städtebauliche, wirtschaftliche, architektonisch-ästhetische Gesichtspunkte, die ihn leiten und über welche die rechtsanwendende Behörde in einem Entscheid, der einzig durch die verfassungsrechtlichen Schranken begrenzt ist, zu befinden hat, wenn sie überhaupt noch massgebend mitsprechen will. Es wäre nämlich rechtlich denkbar, dass sich der Gesetzgeber mit Mindestnormen rein polizeilicher Art sowie mit einer blossen quantitativen Festlegung der Nutzung durch Ausnutzungsziffern oder sonstige zahlenmässige Fixierungen begnügen und im übrigen der Freiheit des Eigentümers, Bauherrn und Architekten ihren Lauf lassen würde. Das Ergebnis wäre jedoch offensichtlich auch in städtebaulicher Hinsicht willkürlich, weshalb es der Absicht der Befürworter der gemischten Bauweise, denen trotz allen Differenzierungen eine Ordnungorschwebt, keineswegs entsprechen würde. Auch wäre es in unseren Verhältnissen politisch undenkbar und rechtsstaatlich bedenklich, wenn die Behörden in so weitgehender Weise abdanken würden.

Es verbleiben für den Gesetzgeber zwei weitere Möglichkeiten. Entweder setzt er einen Plan mit gemischter Bauweise in einem bestimmten Gebiet rein obrigkeitlich verbindlich fest, oder er erlässt eine einheitliche Zonenordnung im überlieferten Sinne, sieht jedoch vor, mehr oder weniger weitgehende Ausnahmen zuzulassen. Beide Möglichkeiten sind in der Basler Baugesetzgebung gegeben.

Die *verbindliche Planfestsetzung* findet ihre Grundlage in einer bereits aus dem Jahre 1895 stammenden Bestimmung des Hochbautengesetzes, wonach der Grosser Rat des Kantons für einzelne Gebiete *spezielle Bauvorschriften* erlassen kann. Diese können einen verschiedenen Inhalt haben und u. a. lediglich darin bestehen, einen Plan, in dem Stellung, Ausmass und Höhe der Gebäude genau bezeichnet sind, verbindlich zu erklären. Es bestehen im Gebiete der Stadt Basel mehrere derartige, vom Grossen Rat als verbindlich erklärt Pläne. Wesentliche spätere Planabweichungen sind in diesen Fällen ohne Planänderung durch einen erneuten Grossratsbeschluss ausgeschlossen. Um eine allzu grosse Starrheit zu vermeiden, wird in den entsprechenden Grossratsbeschlüssen der Regierungsrat lediglich ermächtigt, Abweichungen vom Ueberbauungsplan zu bewilligen, sofern dadurch die Gesamtkonzeption des Planes nicht beeinträchtigt wird.<sup>3</sup>

Die Gesetzesrevision vom 10. Mai 1962 ändert an der Möglichkeit der verbindlichen Planfestsetzung nichts. Diese stellt einen Weg dar, um die gemischte Bauweise zu verwirklichen, einen Weg, dem jedoch verschiedene praktische und rechtliche Schranken entgegenstehen. Keine besonderen rechtlichen Schwierigkeiten ergeben sich einzig dann, wenn der Plan von den Eigentümern selbst beantragt und von den Behörden gutgeheissen wird, sofern die Auswirkung der Bebauung auf die angrenzenden Nachbargrundstücke zu keinen bau- oder nachbarrechtlichen Auseinandersetzungen Anlass geben. Die in Basel bis heute verbindlich erklärt Ueberbauungspläne mit gemischter Bauweise haben bezeichnenderweise ausnahmslos die Zustimmung der Eigentümer gefunden.

Liegt jedoch das Einverständnis der Eigentümer zu der in einem Plan vorgesehenen gemischten Bauweise nicht vor, so erhebt sich die Frage, ob der Plan dennoch verbindlich erklärt werden kann. Es ist dies nicht von vornherein auszuschliessen. Vielmehr hängt der Entscheid davon ab, ob die mit der Planfestsetzung verbundene Freiheitsbeschränkung für den widerstreitenden Eigentümer zu keiner Verletzung der Rechtsgleichheit oder der Eigentumsgarantie führt. Von einer Verletzung der Eigentumsgarantie kann jedenfalls dann keine Rede sein, wenn der Plan dem widerstreitenden Eigentümer auf seiner bestehenden oder ihm in einem Bodenordnungsverfahren zuzuteilenden Liegenschaft eine Ueberbauung erlaubt, die wirtschaftlich der Nutzung einer normalen zonenmässigen Bebauung entspricht, und wenn die plangemäss Ueberbauung aus städtebaulich-architektonischen Gründen Vorzüge aufweist, die im öffentlichen Interesse liegen. Erlaubt jedoch der Plan im Gegensatz zu einer an sich möglichen zonenmässigen Bebauung einem Eigentümer nicht mehr, seine Parzelle zu überbauen, müsste er vielmehr seine Liegenschaft an einen Nachbareigentümer abtreten, um die Durchführung des Planes zu ermöglichen, so ist nach den geltenden Rechtsgrundlagen des baselstädtischen Baurechts eine verbindliche Planfestsetzung nicht möglich. Die Rechtsgrundlagen für eine Enteignung aus städtebaulichen Gründen — die in der Regel überdies zugunsten eines privaten Nachbareigentümers erfolgen müsste — fehlen. Selbst wenn sie gegeben wären, müsste im Einzelfall geprüft werden, ob für einen derart weitgehenden Eingriff die allgemeinen Enteignungsvoraussetzungen, namentlich das öffentliche Interesse, bejaht werden könnten. Wenn ohne schwerwiegende städtebauliche Nachteile der Plan so geändert werden kann, dass auch dem betroffenen Eigentümer eine Ueberbauung seiner Parzelle möglich ist, so ist im Interesse der Erhaltung seines

<sup>3</sup> Hochbautengesetz § 8 Absatz 1; als Beispiel sei der Grossratsbeschluss vom 14. Mai 1959 betreffend Festsetzung eines Bebauungsplanes für das Areal zwischen der Gellertstrasse, der Redingstrasse, der Lehenmattstrasse und der Stadionstrasse angeführt. Mit diesem Beschluss erklärte der Grosser Rat den Ueberbauungsplan Nr. 7916 des Stadtplanbüros vom 24. April 1959 (siehe Abb. 1) als verbindlich.

**Grundeigentums eine entsprechende Planänderung zu fordern.**

Anders ist die Rechtslage, wenn der Ueberbauungsplan gleichzeitig mit Strassenerstellungen oder -korrektionen verbunden ist oder wenn sanitärisch oder feuerpolizeilich unhaltbare Zustände verbessert werden müssen. In diesen Fällen erfolgt in der Regel eine Neuordnung der Parzellen nach einer der im baselstädtischen Recht zur Verfügung stehenden Bodenordnungsmassnahmen (Umlegung, Zonenexpropriation, Expropriation von Restflächen und deren Impropriation, d. h. deren zwangsweise Zuteilung an die Nachbar-eigentümer). Doch muss auch in diesen Fällen der Ueberbauungsplan auf die gesetzlichen Möglichkeiten der Bodenordnung Rücksicht nehmen, und die Bodenordnung ihrerseits darf im Einzelfall nicht zu einer Verletzung der Eigentumsgarantie führen.

Abgesehen von diesen rechtlichen Schwierigkeiten ist auch die Verwirklichung eines Ueberbauungsplanes äusserst fraglich, wenn er nicht die Zustimmung der Eigentümer findet. Aus diesen Gründen stellt die verbindliche Planfestsetzung in der Regel nur dann einen gangbaren Weg zur Verwirklichung der Mischbebauung dar, wenn die Zustimmung der Eigentümer vorliegt oder wenn wenigstens einfache Grundeigentümerverhältnisse mit wenigen Eigentümern vorliegen.

Soll somit eine offene, abwechslungsreiche Bebauung mit höheren Gebäuden und Hochhäusern in stärkerem Ausmass gefördert werden, so bleibt als weiterer Weg einzig die Gewährung von *Ausnahmebewilligungen* im Einzelfall. Die Voraussetzungen hiefür kön-

nen mehr oder weniger weitgehend umschrieben werden. Je präziser die Umschreibung gelingt, desto enger wird der Ermessungsspielraum und desto stärker ist die Rechtsstellung des Gesuchstellers, da die Bewilligungsbehörde ihr Ermessen pflichtgemäß handhaben muss.

Der baselstädtische Gesetzgeber hat sich mit der Teilrevision des Hochbautengesetzes vom 10. Mai 1962 bemüht, im Interesse der Rechtssicherheit und der Rechtsgleichheit die Bewilligungsvoraussetzungen so präzis wie möglich zu fassen. Dennoch hat er bewusst daran festgehalten, dass es sich um eine *Ausnahmebewilligung* handeln soll, die der Regierungsrat erteilen kann. Zur Wahrung der stets im Spiele stehenden gewichtigen städtebaulichen Belange hat er davon abgesehen, von einem *Rechtsanspruch* auf Erteilung der Bewilligung zu sprechen (§ 7a des Hochbautengesetzes; § 28 des Anhangs zum Hochbautengesetz).

Im einzelnen können die wichtigsten Grundsätze der Gesetzesrevision vom 10. Mai 1962 wie folgt zusammengefasst werden:

Der Gesetzgeber hat darauf verzichtet, ein *besonderes Gesetz für Hochhäuser* zu erlassen. Die neuen Vorschriften sollen sich in das System des geltenden Baurechts einfügen. Aus diesem Grunde beziehen sich nur *wenige Sondervorschriften* auf eigentliche Hochhäuser. Als solche werden Gebäude und bauliche Einrichtungen bezeichnet, die mehr als 10 Geschosse aufweisen oder eine Höhe von wenigstens 28 m erreichen (§ 7a Absatz 2 des Hochbautengesetzes). Die für die Bewilligung von Hochhäusern massgebenden Voraus-

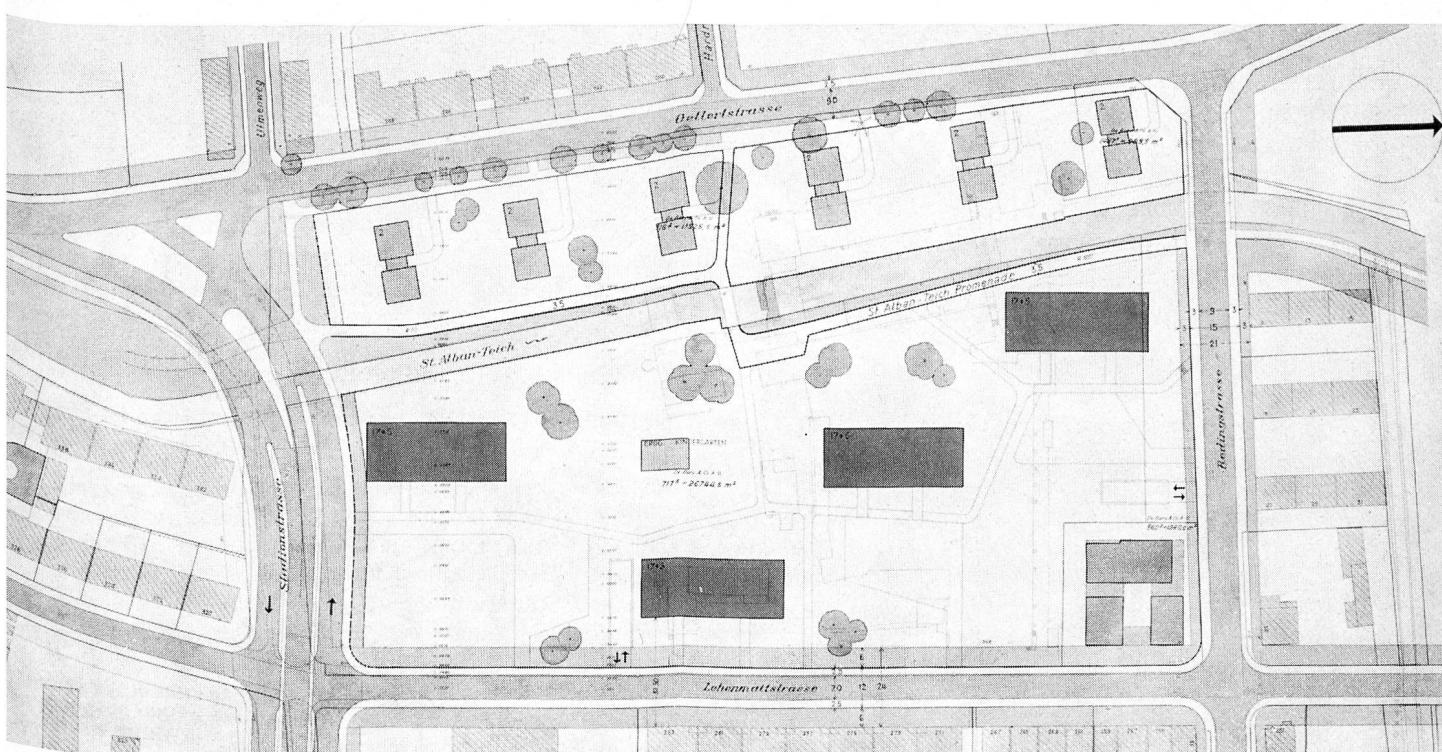


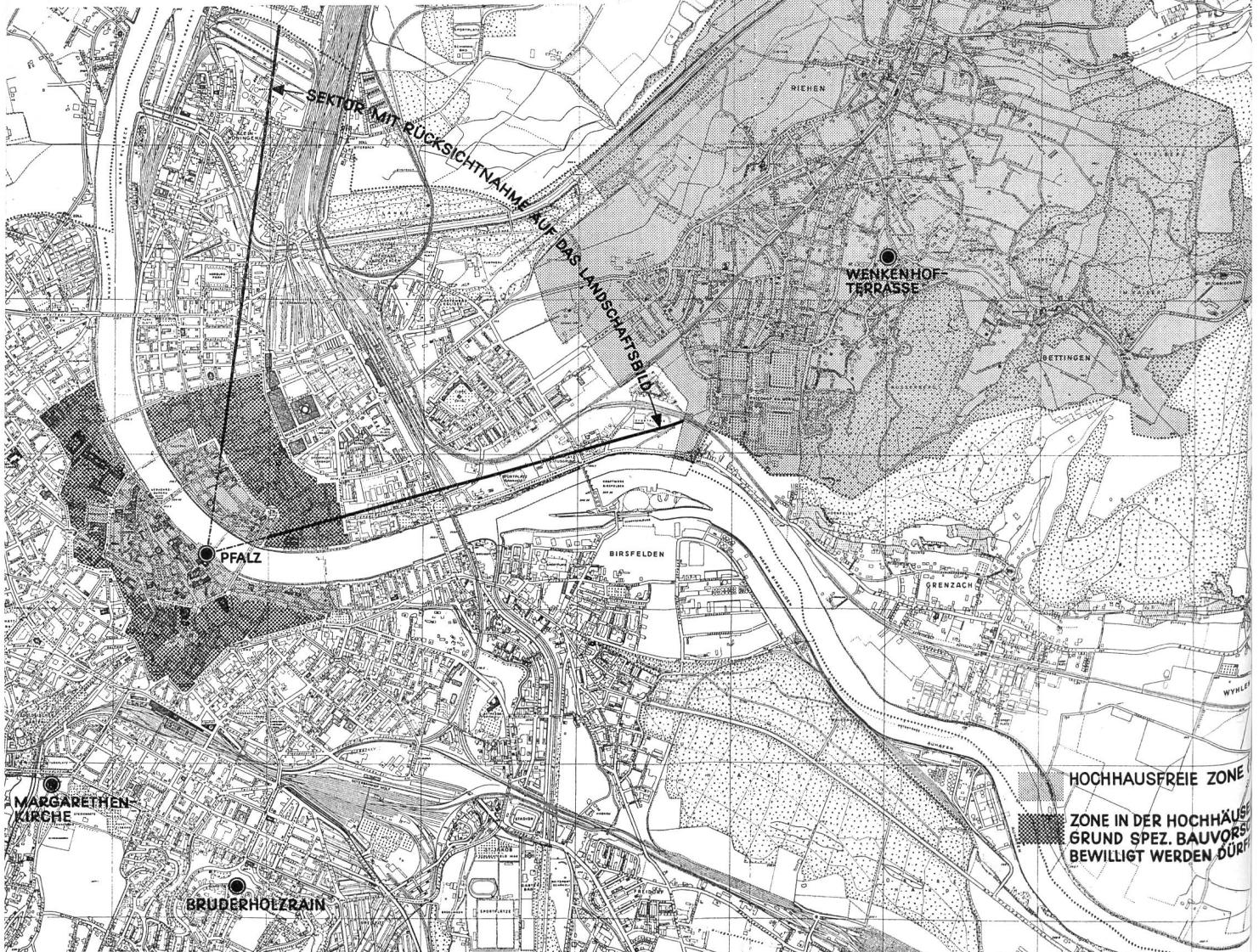
Abb. 1. Der Ueberbauungsplan Nr. 7916 geht auf einen von der Firma Suter & Suter, Architekten, ausgearbeiteten Ueberbauungsvorschlag des Grundeigentümers zurück. Das ganze vom Plan erfasste Gebiet gehört dem gleichen Eigentümer (Firma de Bary & Co. AG). Die Ueberbauung ist zur Hälfte bereits verwirklicht.

setzungen gelten im wesentlichen auch für die Bewilligung von Abweichungen von der Zonenordnung durch Gebäude mit grösserer Höhe und Geschosszahl bis zu 10 Geschossen oder einer Höhe von 28 m.

Im Bestreben, eine *grösstmögliche Rechtssicherheit* zu erreichen und die *Rechtsgleichheit* zu wahren, sieht das Gesetz anstelle allgemeiner ästhetischer Beurteilungsmasstäbe *präzise Normen* vor, soweit dies möglich ist. Ohne Bestimmungen, die massgebend auf das ästhetisch-architektonische Werturteil abstellen, kommt freilich auch das neue Gesetz nicht aus. Doch bemüht es sich, die schützenswerten Aspekte des Stadt- und Landschaftsbildes und der Altstadt genau zu nennen. So bezeichnet es die *Aussichtspunkte*, die einen besonderen Schutz geniessen. Das Fernbild der Stadt

und der Landschaft darf im Blick von diesen Punkten nicht beeinträchtigt werden (§ 32 des Anhangs; siehe Abbildung 2). Im Nahbild dürfen die im Zonenplan festgelegten Altstadtzonen nicht beeinträchtigt werden. Für die *Grossbasler Altstadt* zwischen der Mittleren Brücke und der Wettsteinbrücke hat der Gesetzgeber einen absoluten Schutz in dem Sinne geschaffen, dass im Blick vom Kleinbasler Rheinufer zwischen der Wettsteinbrücke und der Johanniterbrücke und von den Kleinbasler Brückenköpfen der drei Innerstadtbrücken Gebäude mit grösserer Höhe und Hochhäuser überhaupt nicht in Erscheinung treten dürfen (§ 33 des Anhangs; siehe Abbildung 3 und 4). Hier bleibt somit für das ästhetische Werturteil kein Raum mehr übrig.

Abb. 2. Plan Nr. 8309 zeigt die Aussichtspunkte Margarethenkirche, Bruderholzrain, Pfalz und Wenkenhofterrasse, von denen die Aussicht auf die Stadt und die Landschaft vor Beeinträchtigung geschützt ist. Ferner zeigt der Plan die Gebiete der Innerstadt und der Landgemeinden, in denen Hochhäuser entweder überhaupt nicht oder nur auf Grund spezieller Bauvorschriften des Grossen Rates erstellt werden dürfen.



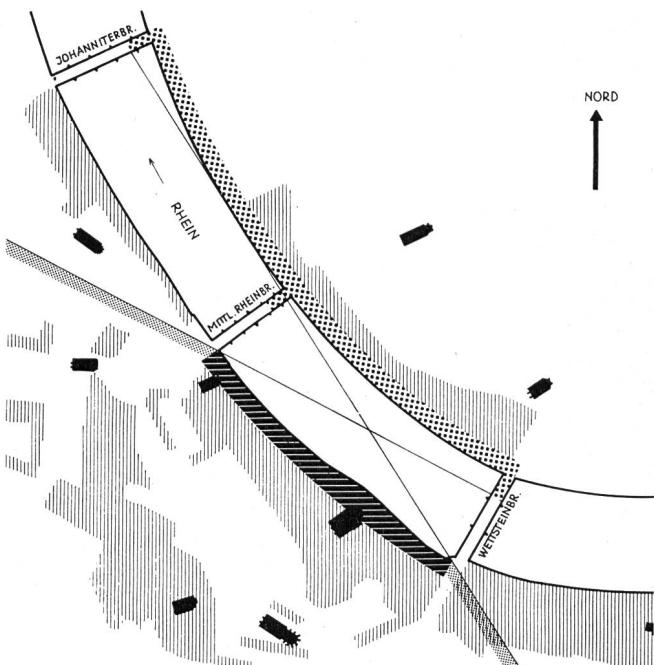
Eine wesentliche Bestimmung im Interesse der Rechtssicherheit stellt die *Begrenzung des Masses der baulichen Nutzung durch Ausnützungsziffern* dar (§ 30 des Anhangs). Der Festlegung dieser Ziffern liegt die Auffassung zugrunde, dass auch im Falle der Gewährung einer Ausnahmebewilligung lediglich eine Nutzung zugestanden werden soll, die derjenigen einer normalen zonenmässigen Bebauung entspricht. Diese normale zonenmässige Nutzung ist in Basel hoch. Aus diesem Grunde sind auch die Ziffern verhältnismässig hoch. Sie variieren je nach der Bauzone von 0,6 bis 2,5<sup>4</sup>. Dabei ist ausserdem zu berücksichtigen, dass die Ausnützungsziffer nach der vom Gesetzgeber getroffenen Lösung dem Verhältnis der Bruttofläche aller oberirdischen Geschosse zu der um den gesetzlichen Strassenanteil vergrösserten Parzellenfläche entspricht. Im allgemeinen wird lediglich von der Parzellenfläche ausgegangen. Mit Rücksicht auf die Bodenknaptheit in unserem Stadt-Kanton sowie aus der Ueberlegung, dass auch die normale zonenmässige Bauweise auf die Strassenbreite Rücksicht nimmt und an einer breiten Strasse oder einem Platz auch aus architektonischen Gesichtspunkten eine höhere Bebauung im allgemeinen als tragbar erscheint, hat sich der Gesetzgeber zugunsten des Eigentümers entschlossen, den Strassenanteil einzurechnen. Unter dem Strassenanteil wird die Beitragsfläche verstanden, die der Grundeigentümer unentgeltlich an die Strasse im Falle der Strassenanlegung zu leisten hat.

Zu beachten ist, dass von diesen Ziffern *keine Ausnahme* mehr möglich ist. Die Lösung, wie sie etwa die Stadt Aarau getroffen hat, dass im Falle der Erstellung von Hochhäusern eine erhöhte Ausnutzung zugelassen werden kann, sofern es sich um ein ästhetisch, städtebaulich, verkehrstechnisch und architektonisch in allen Teilen gutes Projekt handelt (§ 57 Aarauer Bauordnung), wurde vom baselstädtischen Gesetzgeber bewusst abgelehnt. Eine derartige Bestimmung hätte die Festlegung von Ausnützungsziffern weitgehend wertlos gemacht. Es muss freilich berücksichtigt werden, dass die Basler Ziffern wesentlich höher sind als diejenigen der Aarauer Bauordnung, was für die Beurteilung der abweichenden Aarauer Lösung von Bedeutung ist.

Entsprechend dem städtebaulichen Zweck der ausnahmsweisen Zulassung von höheren Gebäuden und von Hochhäusern, das Stadtbild aufzulockern und ge-

genüber der üblichen zonenmässigen Nutzung eine bessere Ueberbauung mit vermehrten *Freiräumen und Grünflächen* zu schaffen, hat sodann der Gesetzgeber vorgeschrieben, dass die gewonnenen Freiräume und Grünflächen erhalten und durch *Dienstbarkeiten zugunsten des Kantons* vor jeder späteren Ueberbauung gesichert werden müssen (§ 28 und 29 des Anhangs). Der öffentlich-rechtliche Zweck wird somit mit dem privatrechtlichen Mittel einer persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Kantons gesichert. Die entsprechende Sicherung hätte auch durch die Anmerkung einer öffentlich-rechtlichen Beschränkung im Sinne von Art. 962 des Zivilgesetzbuches im Grundbuch erreicht werden können. Der Gesetzgeber hat jedoch in Anlehnung an die bisherige Praxis die Begründung einer Dienstbarkeit vorgezogen, weil der Wortlaut der Dienstbarkeit den besonderen Verhältnissen jedes einzelnen Falles angepasst werden kann.

Keiner näheren Erläuterung bedarf die Vorschrift, dass an die *architektonische Formung der Baukörper und die Gestaltung der Fassaden* besonders hohe Anforderungen gestellt werden und dass *Reklameeinrichtungen und äussere Beleuchtungsanlagen* einer besonderen baupolizeilichen Bewilligung bedürfen (§ 31 des Anhangs). Auch erscheint es als selbstverständlich, dass die Wohnräume *in wohnhygienischer Hinsicht* einwandfrei sein müssen (§ 35 des Anhangs). In einem höheren Gebäude oder Hochhaus mit Nord-Süd-



### SCHUTZ DES STADTBILDES IM NAHBILD (§ 33)

■■■■■ BLICKPUNKTE VOM KLEINBASLER RHEINUFER

■■■■■ ABSOLUT GESCHÜTZTES RHEINUFERBEREICH

■■■■■ ALTSTADT - ZONEN

■■■■■ SEKTOR HINTER DER GROSSBASLER RHEINFRONT IN WELCHEM KEINE HÖHEREN BAUTEN IN ERSCHEINUNG TRETFEN DÜRFEN

Abb. 3 erläutert den Schutz des Nahbildes der Altstadt.

<sup>4</sup> Die genauen Ziffern lauten wie folgt: Für Zone 2a für zweigeschossige, offene Bebauung 0,6; für Zone 2 für zweigeschossige, geschlossene Bebauung 0,7; für Zone 3 für dreigeschossige Bebauung 1,0; für Zone 4 für viergeschossige Bebauung 1,50; für Zone 5a für fünfgeschossige Bebauung ausserhalb der inneren Stadt 2,0; für Zone 5 für fünfgeschossige Bebauung in der Innerstadt 2,2; für Zone 6 für sechsgeschossige Bebauung in der Innerstadt 2,5. Zu beachten ist, dass diese Ausnützungsziffern nur zur Anwendung gelangen, wenn die zonenmässige Höhe und Geschosszahl durch eine Ausnahmebewilligung überschritten werden soll. Für die zonengemässen Bauweise hat das baselstädtische Baurecht noch keine Ausnützungsziffern festgelegt.

Orientierung würde auf Grund dieser Vorschrift ein Grundriss mit reinen Nordwohnungen abgelehnt. Schliesslich darf die Ausnahmebewilligung nicht dazu führen, dass der *Lichteinfall für die Nachbarliegenschaften* über Gebühr beeinträchtigt wird. Aus diesem Grunde enthält das Gesetz eine besondere Vorschrift über diesen Lichteinfall (§ 36 des Anhangs).

Voraussetzung für eine Ausnahmebewilligung bildet ferner eine einwandfreie Lösung aller *verkehrs-technischen Anforderungen*. Der Gesetzgeber hat vorgeschrieben, dass entsprechend der Lage, Grösse und Verwendung der Gebäude die nötigen Massnahmen zu treffen sind, damit der öffentliche Fahr- und Fussgängerverkehr nicht übermässig belastet wird. Insbesondere muss eine angemessene Anzahl von Parkierungsplätzen geschaffen oder gesichert werden. Die Baupolizei setzt die notwendige Zahl im Einzelfalle fest; als Mindestzahl sollen für Wohnbauten auf je 200 m<sup>2</sup> und für Geschäftsbauten auf je 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche ein Standplatz vorgesehen werden. Auch kann verlangt werden, dass sich der Zubringerverkehr auf eigenem Boden abwickelt oder auf Areal, das zu diesem Zweck zur öffentlichen Verkehrsfläche abgetreten wird.

Für *Hochhäuser* hat sodann der Gesetzgeber sowohl im Interesse des Schutzes des Stadt- und Landschaftsbildes wie der Rechtssicherheit bestimmte *Zonen* bezeichnet, *in denen Hochhäuser nicht erstellt werden dürfen*. Es handelt sich dabei um das Gebiet der Altstadtzonen sowie dasjenige innerhalb der inneren Gräben der Altstadt Grossbasels und der Gräben

von Kleinbasel, ferner um die Gemeindegebiete von Riehen und Bettingen. Im Gebiet zwischen den inneren und äusseren Gräben der Altstadt, in einem an die Gräben Kleinbasels angrenzenden Gebiet sowie in einem an die Landesgrenze anstossenden Teil der Gemeinde Riehen dürfen Hochhäuser nur auf Grund spezieller Bauvorschriften des Grossen Rates erstellt werden (siehe Abbildung 2). Die Verantwortung für die Erstellung von Hochhäusern in diesen Zonen wurde damit dem Grossen Rate auferlegt und indirekt dem Volk, da gegen den entsprechenden Beschluss des Grossen Rates das Referendum ergriffen werden kann.

Besondere Vorschriften wurden sodann über das *Bewilligungsverfahren* erlassen. Bewilligungsinstanz für ein Hochhaus ist der Regierungsrat. Sein Entscheid setzt jedoch einen befürwortenden Antrag der Prüfungsinstanzen des Baudepartementes und der staatl. Heimatschutzkommission voraus. Lehnt hingegen eine dieser Instanzen das Gesuch ab, so hat es die Baupolizei abzulehnen; der Gesuchsteller hat jedoch die Möglichkeit, auf dem Rekurswege über die Baupolizeikommission als Rekursinstanz an den Regierungsrat zu gelangen. Als Rekursinstanz ist der Regierungsrat nicht an den Antrag der Prüfungsinstanzen gebunden. Er kann daher in Gutheissung eines Rekurses auch entgegen der Auffassung der Fachinstanzen zur Erteilung einer Hochhausbewilligung gelangen. Gegen den ablehnenden Entscheid des Regierungsrates kann der Gesuchsteller gemäss den Vorschriften des Verwaltungsprüfungsgesetzes an das Verwaltungsgericht rekur-



Abb. 4 zeigt das absolut geschützte Nahbild der Grossbasler Altstadt zwischen der Mittleren Brücke und der Wettsteinbrücke. In diesem Bild dürfen höhere Gebäude und Hochhäuser im Blick von den Kleinbasler Brückenköpfen der drei Innerstadtbücken sowie dem Kleinbasler Rheinufer zwischen der Wettsteinbrücke und der Johanniterbrücke nicht in Erscheinung treten.

rieren. Das gleiche Recht steht einem Einsprecher zu, dessen Einwendungen abgelehnt worden sind, sofern seine Rekurslegitimation zu bejahen ist. Mit dieser Regelung des Bewilligungsverfahrens soll Gewähr für eine besonders sorgfältige Prüfung eines Gesuches um Erstellung eines Hochhauses geschaffen werden. Dem gleichen Zweck dient die Vorschrift, dass vor der Einreichung eines definitiven Baugesuches ein generelles Baubegehren eingereicht werden muss.

In bezug auf die *bautechnischen* Anforderungen hat sich der Gesetzgeber damit begnügt, eine Generalklausel aufzustellen, wonach alle Gebäude, welche die in Bauzone 6 geltende Höhe und Geschosszahl übersteigen, nach dem jeweiligen Stande der Technik in konstruktiver Hinsicht so erstellt und unterhalten werden müssen, dass sie den besonderen Anforderungen, die an höhere Gebäude und Hochhäuser in bautechnischer Hinsicht gestellt werden müssen, entsprechen. Die Einzelheiten sind in einer Ausführungsverordnung geregelt, die der Regierungsrat am 3. Juli 1962 erlassen hat<sup>5</sup>. Die Vorschriften der Verordnung beziehen sich, namentlich im Interesse der Feuersicherheit, auf folgende Punkte: Lage und Umgebung der Gebäude, Grundrissgestaltung (§ 4); Baukonstruktionen (§ 5);

Anzahl und Lage der Treppenhäuser (§ 6); Konstruktion der Treppenhäuser (§ 7); Fluchtwege aus Kellergeschossen (§ 8); Aufzugsanlagen (§ 9); Heizungsanlagen (§ 10); Kehrichtanlagen (§ 11); feuergefährliche Stoffe und Waren (§ 12); Blitzschutzanlagen (§ 13); Zugänge zu Garagen (§ 14); Notbeleuchtung (§ 15); Brandbekämpfungsmassnahmen (§ 16); Orientierung für den Brandfall (§ 17). Wichtig ist, dass die Baupolizei befugt ist, im Einzelfall weitergehende Massnahmen vorzuschreiben, sofern die Vorschriften der Verordnung wegen der besonderen Lage, Grösse oder Zweckbestimmung des Gebäudes keine genügende Sicherheit zu gewährleisten vermögen (§ 2 Absatz 2). Andererseits ist sie auch ermächtigt, für höhere Gebäude und Hochhäuser in der Industriezone je nach deren Art, Grösse und Zweckbestimmung Erleichterungen zuzulassen, sofern die erforderliche Sicherheit gewährleistet ist (§ 3). Mit diesen Bestimmungen schliesst die Verordnung die Gefahr einer allzu starren Fassung ihrer Vorschriften aus.

<sup>5</sup> Verordnung betreffend Bau- und Sicherheitsvorschriften für höhere Gebäude und Hochhäuser.

## Planung, Bodenverbesserungen und Bodenrecht

Von Dr. Jörg Ursprung, Direktionssekretär, Suhr

### I. Allgemeines

Planung, Bodenverbesserungen und Bodenrecht sind eine komplexe Materie. Eines dieser Gebiete für sich allein zu behandeln, hiesse auf dem halben Wege stehen bleiben. Es ist deshalb eine wichtige Aufgabe der zuständigen Organe, beim Erlass von Vorschriften bzw. bei deren Vollzug auf eine sinnvolle Koordination hinzuwirken. Diese Arbeit will versuchen, die diesbezüglichen Verhältnisse im Aargau näher zu beleuchten.

### II.

#### Die einzelnen Berührungspunkte

##### 1. Planungs- und Bodenverbesserungswesen

###### A. Strassen- und Wasserbau und Bodenverbesserungen

Dass Bodenverbesserungen auf die Belange des öffentlichen Strassenbaus Rücksicht nehmen müssen, ist kein Novum. Schon die aargauische Vollziehungsverordnung zum Flurgesetz von 1913 schrieb in § 76 lit. b vor, dass «die Hauptwege eine gute Verbindung mit der Ortschaft ermöglichen» sollen. Beim forcierten Ausbau des Strassennetzes konnte es nicht ausbleiben, dass man Güterregulierungen vermehrt in den Dienst des Strassenbaus stellte. So wurde z. B. für die Frei-

legung eines OV-Strassentrasses (Fahrwang—Bettwil) ein Güterregulierungsunternehmen ins Leben gerufen. Das Strassenbauunternehmen übernahm sämtliche Regulierungskosten, wogegen das Regulierungsunternehmen dem Strassenbau das Trasse mit dem Gründungsbeschluss zur Verfügung stellte. Beim Bau der Surbtalstrasse zwischen Endingen und Unterendingen wurde ebenfalls ein spezielles Güterregulierungsunternehmen gegründet. Zwischen diesem und dem Staat kam eine Vereinbarung im wesentlichen folgenden Inhalts zustande:

1. Das Regulierungsunternehmen tritt dem Staat an die neue Surbtalstrasse einen 4 m breiten Streifen Landes unentgeltlich ab. Der Rest des erforderlichen Landes wird vom Staat mit Fr. 2.—/m<sup>2</sup> entschädigt.

2. Der Staat übernimmt sämtliche Regulierungskosten und allfällige, trotz der Regulierung entstehende Inkonvenienzschädigungen.

Sowohl bei der OV-Strasse Fahrwang—Bettwil als auch bei der Surbtalstrasse hat sich diese Lösung bewährt. Die Unternehmen wurden zur Zufriedenheit der Beteiligten abgeschlossen. (Einzelheiten s. Ursprung, Strassenbau und Landwirtschaft, «Planen und Bauen in der Nordwestschweiz», 1954 Nr. 1 S. 13 ff.)

Die Entwicklung ging weiter. Der Zweckparagraph 1 der aarg. Verordnung über Bodenverbesse-