



Zürcher Gesetzessammlung seit 1803 online

<http://www.staatsarchiv.zh.ch/query>

Signatur	StAZH OS 13 (S. 143-168)
Titel	Gesetz betreffend eine Bauordnung für die Städte Zürich und Winterthur und für städtische Verhältnisse überhaupt.
Ordnungsnummer	
Datum	30.06.1863

[S. 143] **Erster Abschnitt.**

Von dem öffentlichen Grunde (Reichsboden) und den Beziehungen der Gebäude zu demselben.

§ 1. Für jede Straße (Gasse) und für jeden öffentlichen Platz bezeichnet der Stadtrath auf dem Stadtplane: // [S. 144]

1. die Grenze des öffentlichen Grundes (Straßen und öffentliche Plätze);
2. die Linie, auf welche die Gebäude und Einfriedigungen, welche an Straßen und öffentlichen Plätzen erbaut werden, gestellt werden müssen (Baulinie);
3. das Niveau der Straße.

§ 2. Diese Bezeichnung kann successive für einzelne Straßen oder für ganze Quartiere erfolgen.

Die Baulinie und das Niveau können auch für den Fall festgesetzt werden, daß schon bestehende Gebäude in Zukunft einem Umbau unterliegen.

§ 3. Nach Vornahme der in § 1 vorgeschriebenen Bezeichnung soll der Plan nebst den nöthigen Erläuterungen öffentlich aufgelegt und eine Frist angesetzt werden, binnen welcher allfällige Einsprachen erhoben werden können.

§ 4. Einsprachen gegen die Bezeichnung der Grenzen des öffentlichen Grundes sind beim Friedensrichteramte zu erheben, welches, wenn keine Verständigung erfolgt, den Streit an das betreffende Bezirksgericht weist.

Gegen die Festsetzung der Baulinie und des Niveau's findet der Rekursweg bei den Verwaltungsbehörden statt.

§ 5. Nach Ablauf der nach § 3 festgesetzten Frist oder wenn Einsprachen erhoben wurden, nach Beseitigung derselben, ist der Plan mit der definitiven Bezeichnung der Grenzen und der Bau- und Niveaulinie im Doppel dem Regierungsrathe zur Genehmigung vorzulegen.

§ 6. Bei jedem Baue müssen die Baulinie und das festgesetzte Niveau genau eingehalten werden.

Ausnahmen von dieser Regel soll der Stadtrath nur // [S. 145] aus besondern Gründen und unter Anzeige an die Direktion der öffentlichen Arbeiten gestatten, welcher unter Vorbehalt des Rekurses an den Regierungsrath die Befugniß zur Einsprache zusteht.

Nebengebäude, welche keine Wohnungen enthalten, dürfen mit Bewilligung des Stadtrathes hinter der Baulinie zurückbleiben.

§ 7. Muß nach der Baulinie mit einem Bau entweder hinter die faktisch bestehende Fluchtlinie zurückgerückt oder über dieselbe hinaus vorgerückt werden, so hat im erstern Falle die Gemeinde an den Bauherrn (Eigenthümer), im zweiten Falle der Bauherr an die Gemeinde oder an den sonstigen Grundeigenthümer für die Abtretung des zwischen diesen beiden Linien liegenden Grundes die angemessene Schadloshaltung zu leisten.

Die Frage der Entschädigung ist Rechtssache, jedoch darf die Inangriffnahme des Baues wegen eines deshalb entstandenen Streites nicht gehindert werden.

Bis zum Zeitpunkte der wirklichen Besitznahme von Eigenthum irgend einer Art ist Niemand verpflichtet, eine Entschädigung zu bezahlen.

Fällt Land, das nicht überbaut ist, außerhalb die Baulinie, ohne daß es zum öffentlichen Grund gezogen wird, so wird dafür, daß auf diesem Lande ein Gebäude nicht errichtet werden darf, keine Entschädigung geleistet.

§ 8. An Gebäuden oder andern Bauwerken, welche über die Baulinie hinausragen, dürfen ohne Bewilligung des Stadtrathes keinerlei Veränderungen oder andere Arbeiten vorgenommen werden, als solche, welche zur Unterhaltung nothwendig sind.

§ 9. Wird die Baulinie so festgesetzt, daß zwischen // [S. 146] ihr und der Straße ein freier, im Privateigenthum stehender Raum übrig bleibt, so sind nach Ausführung eines Neubaus Sockel und Geländer an der Straße herzustellen.

Ausnahmen von dieser Bestimmung bedürfen einer besondern Bewilligung des Stadtrathes.

§ 10. Der öffentliche Grund darf nicht überbaut werden.

Wenn Straßen, öffentliche Plätze oder Promenaden wesentlich verändert oder ihrem Zwecke bleibend entfremdet werden sollen, so ist hiefür die Bewilligung des Regierungsrathes einzuholen.

§ 11. Zur Anlegung von Kellerlöchern, Senkgruben, Dolen und Leitungen aller Art auf öffentlichem Grunde ist eine besondere Bewilligung des Stadtrathes erforderlich.

§ 12. Mit Ausnahme der Dachgesimse und Vordächer, für welche eine Ausladung von drei Fuß gestattet ist, dürfen ohne Bewilligung des Stadtrathes an den Gebäuden keinerlei Vorbauten oder Einrichtungen angebracht werden, welche, wie Balkons, Erker, Abfallröhren, Rollvorhänge u. dgl. in den Luftraum des öffentlichen Grundes vorspringen.

Ueber die Bedingungen, unter welchen die Anbringung derartiger Vorrichtungen gestattet werden kann, wird der Stadtrath durch eine Verordnung das Nöthige festsetzen.

§ 13. Es ist untersagt, Rauch- und Dampfrohren gegen die Straße ausmünden zu lassen.

§ 14. Thorflügel und Hausthüren, mit Ausnahme der äußern Ladenthüren, welche an die Hauptmauer der Häuser anschlagen, sind so anzubringen, daß sie nach innen aufgehen. // [S. 147]

§ 15. Bauten, welche die Straßenbreite beeinträchtigen, sind nicht gestattet.

Es ist daher untersagt, über die Baulinie einen Vorsprung, eine Vorbaute mit Säulen oder Pfeilern, Stufen, Wehrsteine, Schuheisen u. dgl. anzubringen.

Derartige bereits vorhandene Vorbaue dürfen bei eintretender Baufälligkeit nicht wieder hergestellt werden. Der Stadtrath kann, wenn er dieselben für nachtheilig erachtet, noch vor der Baufälligkeit deren Hinwegnahme anordnen; werden dadurch wohlervorbene Privatrechte verletzt, so ist dafür billige Entschädigung zu leisten. Jedenfalls sind ohne weiters alle Wehrsteine da zu beseitigen, wo erhöhte Trottoirs der Häuserflucht entlang angelegt werden.

§ 16. In allen Straßen sind von der Gemeinde verschlossene Abzugsdolen herzustellen.

Die anstoßenden Grundbesitzer können von der Gemeinde angehalten werden, an die Kosten der Erstellung der Abzugsdolen einen Beitrag im Verhältniß zu der Länge der einzelnen Grundstücke zu leisten; der von ihnen zu deckende Theil der Kosten darf jedoch nicht auf mehr als einen Viertheil der Gesamtkosten ansteigen und soll über den Betrag von 2 Frkn. für den laufenden Fuß der einzelnen Grundstücke nicht hinausgehen.

Nach Erstellung der Hauptdolen, oder wo solche bereits vorhanden sind, ist das Abwasser der Privatgrundstücke unterirdisch durch Nebendolen denselben zuzuführen. Die Anlegung und Unterhaltung der Nebendolen erfolgt auf Kosten der Hauseigenthümer durch die Ge- // [S. 148] meinde. Die Hauseigenthümer sind verpflichtet, für gehörige Reinigung derselben zu sorgen.

§ 17. Wo es den Forderungen des Verkehrs entspricht, sollen an den Straßen erhöhte Trottoirs angebracht werden.

Die Kosten für Anlage dieser Trottoirs und für Hauptreparaturen derselben trägt die Gemeinde zur einen Hälfte; deren andere Hälfte wird von den anstoßenden Grundeigenthümern im Verhältnisse zu der Länge der einzelnen Grundstücke getragen. Allfällige Expropriationskosten fallen auf die Gemeinde.

Die künftige Unterhaltung der Trottoirs liegt ausschließlich der Gemeinde, die Reinhaltung derselben den Anstößern ob.

§ 18. Gegen die Anbringung von Bäumen auf Straßen und öffentlichen Plätzen kann keine privatrechtliche Einsprache erhoben werden, wenn dieselben achtzehn Fuß von der Baulinie entfernt gepflanzt werden.

Wenn auf schon bestehenden öffentlichen Anlagen Bäume, welche näher stehen, abgehen, so können sie gleichwol in der bisherigen Linie durch neue ersetzt werden.

Zweiter Abschnitt.

Von den Beziehungen der Gebäude zu den benachbarten Grundstücken.

§ 19. Das Recht zu bauen richtet sich nach den Vorschriften des privatrechtlichen Gesetzbuches.

Im Speziellen und vorbehältlich der im vierten Abschnitte enthaltenen polizeilichen Vorschriften gelten mit Bezug auf die an den Straßen und Plätzen derjenigen // [S. 149] Gemeinden, auf welche dieses Gesetz Anwendung findet, zu errichtenden Gebäude, nachstehende in §§ 20–26 enthaltene Bestimmungen.

§ 20. Längs der Straßen und öffentlichen Plätze können die Gebäude unmittelbar auf die Grenze des benachbarten Grundstückes gesetzt werden, soweit nicht



privatrechtliche Gründe entgegenstehen. Wird von diesem Rechte Gebrauch gemacht, so finden die Vorschriften der §§ 43–45 ihre Anwendung.

Seitenfronten, welche nicht auf die Grenze gesetzt werden, müssen wenigstens zwölf Fuß von der Grenze oder wenn sich auf dem anstoßenden Grundstücke schon ein Gebäude befindet, wenigstens zwölf Fuß von diesem und zugleich mindestens sechs Fuß von der Grenze entfernt bleiben.

§ 21. Die Einsprache wegen Entzugs von Sonnenlicht und Heiterkeit fällt weg, wenn die Entfernung zwischen den einander zunächst gelegenen Punkten des neu zu errichtenden oder zu verändernden Gebäudes und des nachbarlichen Gebäudes oder Grundstückes waagrecht gemessen größer ist, als die Höhe des erstern in seiner projektierten Gestalt, von der First auf die Erdoberfläche und zwar auf dem nächstgelegenen Punkte senkrecht gemessen; ebenso wenn zwischen beiden eine Straße von achtzehn Fuß Breite liegt.

§ 22. Wenn vor Erlassung dieses Gesetzes die Ausführung eines Baues durch gerichtliches Urtheil untersagt worden ist, so findet in Fällen, wo auf demselben Platze in Zukunft ein ähnlicher oder gleicher Bau in Frage gestellt würde, die Einrede der abgeurtheilten Sache in sofern nicht statt, als das frühere Urtheil auf // [S. 150] Gesetze oder Uebungen gegründet war, die mit dem gegenwärtigen Gesetze in Widerspruch stehen.

§ 23. Gegen den Willen des Nachbars dürfen an Gebäuden, die auf der Grenze liegen, auf der dieser Grenze zugewendeten Seite keine Fenster oder Thüren angebracht, oder bei schon bestehenden Gebäuden neu ausgebrochen werden.

§ 24. Dachvorsprünge oder Lichter in einer Seitenwand eines Gebäudes hindern den Nachbar nicht, an diese Wand ein Gebäude anzulehnen, wenn das Dachwasser anderweitig abgeleitet oder die Räumlichkeit, für welche die zu verbauende Oeffnung bestimmt war, anderswoher mit zureichendem Licht versehen werden kann, in der Meinung, daß die Kosten der Veränderung sicher zu stellen und dem Eigenthümer gleich den Nachtheilen aus vorübergehender Störung zu ersetzen sind.

Die Pflicht zur Entschädigung fällt weg, wenn der in § 605 des privatrechtlichen Gesetzbuches vorgesehene Fall vorliegt.

§ 25. Auf Verträgen oder Reversen beruhende Beschränkungen der Baufreiheit, wodurch Bauten gehindert werden, welche nach den Vorschriften des gegenwärtigen Gesetzes als zulässig erscheinen würden, können abgelöst werden, wenn ein solcher Vertrag oder Revers wegen inzwischen eingetretener veränderter Verhältnisse seine Bedeutung, insbesondere seinen Werth, für den Berechtigten wesentlich verloren hat, oder wenn die Nachtheile, welche durch solche Urkunden abgewendet werden sollten, auf andere geeignete Weise beseitigt werden können.

§ 26. Streitigkeiten über die Anwendung der §§ 24 und 25 sind Rechtssache. // [S. 151]

Der Entschädigungssumme soll der Schaden zu Grunde gelegt werden, den der Berechtigte durch das Aufgeben seines Rechtes erleidet, und es ist dabei auch der Entzug bloßer Annehmlichkeiten in vollem Umfange in Betracht zu ziehen.



Dritter Abschnitt.

Von den vor Ausführung einer Baute erforderlichen Maßnahmen.

§ 27. Wer ein neues Gebäude errichten oder ein bestehendes in seiner äußern Gestalt verändern will, ist verpflichtet, einerseits ein Gespann aufzustellen, durch welches die künftige Gestalt des Gebäudes genau dargestellt wird, anderseits sofort nach Aufstellung des Gespanns dem Stadtrathe im Doppel die Pläne über den Bau einzureichen.

Diese Pläne sind im Maßstabe von wenigstens 1:100 anzufertigen, vom Bauherrn zu unterzeichnen und sollen enthalten:

1. die Situation des Baues nach allen Seiten, soweit sie zur richtigen Erkennung und Bestimmung der Stellung desselben mit Bezug auf den öffentlichen Grund und anstoßende Gebäude oder Grundstücke erforderlich ist;
2. den Grundriß aller Stockwerke mit Angabe der Höhe derselben und der Mauerstärken;
3. die Fassade.

Die Einsichtnahme dieser Pläne ist auch den beteiligten Privaten möglich zu machen.

§ 28. Wenn der Bauherr befürchtet, daß nicht sowol gegen die Errichtung des Gebäudes, als vielmehr we- // [S. 152] gen der Benutzung desselben zu einem bestimmten Zwecke Einsprache erhoben werden könnte, so hat er dem Plane eine genaue Angabe der Bestimmung des Gebäudes nebst Beschreibung der beabsichtigten innern Einrichtung desselben beizufügen.

§ 29. Der Stadtrath wird im Amtsblatte den Ort, wo das Baugespann aufgestellt wurde, und den Tag, bis zu welchem allfällige privatrechtliche Einsprachen erhoben werden können (§ 31), bekannt machen.

Im Falle des § 28 ist in der Publikation auf diese besondern Verhältnisse ausdrücklich hinzuweisen.

§ 30. Zeigt sich, daß das Baugespann mit dem Plane nicht übereinstimmt, so läßt der Stadtrath dasselbe auf Kosten des Bauherrn dem Plane gemäß modifiziren.

Steht der Ausführung des Baues nach Maßgabe der Vorschriften der Bauordnung nichts entgegen, so sendet der Stadtrath das eine Doppel der Pläne, mit seinem Visum versehen, dem Bauherrn zurück, im entgegengesetzten Falle untersagt er den Bau unter Angabe der Gründe.

Der Bescheid des Stadtrathes soll binnen drei Wochen nach Einreichung der Pläne unentgeltlich erfolgen.

Vor diesem Bescheide darf mit der Baute nicht begonnen werden.

§ 31. Wer nicht innerhalb vierzehn Tagen, vom Datum der Publikation im Amtsblatte an gerechnet, einen Inhibitionsbefehl des Bezirksgerichtspräsidenten auswirkt, kann keine privatrechtliche Einsprache mehr gegen den Bau und im Falle des § 28 gegen dessen innere Einrichtung erheben. // [S. 153]

§ 32. Jede rechtliche Wirkung des Baugespannes hört auf, wenn der Bau länger als ein Jahr, vom Tage des Entscheides des Stadtrathes oder in streitigen Fällen vom Tage der Ausfällung des rechtskräftigen Entscheides an gerechnet, verschoben wird.

Vierter Abschnitt.

Von den auf den Bau selbst Bezug habenden Vorschriften.

a. Allgemeine Vorschriften.

§ 33. Von den durch den Stadtrath gutgeheißenen Plänen darf ohne dessen Einwilligung nicht abgewichen werden.

§ 34. Wenn bei einer Baute der öffentliche Grund, sei es durch Aufstellung von Gerüsten, Abbruch von Mauern, Graben von Fundamenten oder in anderer Weise in Mitleidenschaft gezogen werden soll, so hat der Bauherr hiefür rechtzeitig die Bewilligung des Stadtrathes einzuholen, welcher die nothwendigen sicherheits- und straßenpolizeilichen Anordnungen treffen wird.

§ 35. Der Uebernehmer hat nur gute und dauerhafte Materialien und diese in angemessener Weise zu verwenden.

Er soll bei den Einrichtungen und Anordnungen für die Ausführung der Baute auf die Sicherheit der Arbeiter und der Vorübergehenden Bedacht nehmen.

b. Vorschriften für Neubauten.

§ 36. Die Gebäude dürfen nachstehende Höhe nicht übersteigen:

60 Fuß an den öffentlichen Plätzen, den Quais und den Straßen von wenigstens 40' Breite; // [S. 154]

50	Fuss an den Strassen unter 40,	aber über 25'	Breite;
40	" " " " " 25	" " 15'	"
30	" " " " " 15	Fuss	Breite.

Bei Gebäuden, welche hinter der Strassenlinie angelegt werden dürfen, wird die Höhe unter Anwendung obiger Vorschrift nach der Entfernung geregelt, die sich zwischen ihnen und den gegenüberliegenden Häusern befindet.

Gebäude, welche unter seine der obigen Bestimmungen fallen, dürfen keine grössere Höhe als 60 Fuss erhalten.

Ausnahmsweise kann der Stadtrath Höhen gestatten, welche über die obigen hinausgehen, wenn sich dieses durch die Wichtigkeit der Bauwerke und die Schönheit ihrer Architektur rechtfertigt.

§ 37. Die Höhe wird in der Mitte der Gebäudefronte angenommen und vom betreffenden Trottoir, oder wenn kein solches vorhanden ist, von der Strasse bis und mit dem Dachgesimse gemessen.

Die Breite der Strasse wird von dem Sockel der Gebäude an gerechnet.

Wenn die beiden Seiten einer Strasse nicht parallel laufen, so wird die Höhe der Gebäude nach der mittleren Breite bestimmt, welche die Strasse vor jedem Gebäude hat.

Wenn die Baulinie einer Strasse verändert werden soll (§ 7), so bestimmt die künftige Breite der Strasse die Höhe der Gebäude.

Wird ein Bauplatz von Strassen verschiedener Breite berührt, so richtet sich die Höhe des Gebäudes bis auf 50 Fuss Tiefe nach der Strasse, nach welcher hin die Hauptfassade gerichtet ist. Soll das Gebäude eine grössere Tiefe als 50 Fuss erhalten,



so ist für Beibehaltung der // [S. 155] gleichen Höhe die Genehmigung des Stadtrathes erforderlich.

§ 38. Gebäude dürfen nur auf Grundstücken errichtet werden, welche von einer öffentlichen Straße oder einem öffentlichen Platze eine hinreichende Zufahrt haben.

§ 39. Höfe, Gärten oder sonstige Zwischenräume zwischen den Gebäuden dürfen nicht überbaut werden, sofern daraus in feuer- oder sanitätspolizeilicher Beziehung Gefahr entstehen würde.

§ 40. Die Umfassungsmauern aller Hauptgebäude, die an die Straßen stoßenden Seiten der Nebengebäude und die Hauptscheidewände im Keller sind von massivem Mauerwerk aufzuführen.

Die Anwendung von Holzwänden und von geschindelten Wänden am Außern der Gebäude ist nicht gestattet.

§ 41. Alle Mauern und übrigen Konstruktionstheile sollen die für ihre Bestimmung erforderliche Stärke erhalten.

§ 42. Im Innern der Gebäude sind Holz- und Riegelwände nur da zulässig, wo keine Feuerung in der Nähe angebracht wird.

§ 43. Werden Gebäude an einanderstoßend aufgeführt, so müssen sie durch eine massive Mauer (Brandmauer) von Bruch- oder Backsteinen abgetrennt werden. Die Mauern sind bis in die First aufzuführen, woselbst bei gemeinsamen Mauern die geringste Stärke noch zehn Zoll betragen muß. In dieselben dürfen von keiner Seite weder Balken noch Schränke oder andere Einbauten eingelassen werden, welche weiter als bis auf fünf Zoll an die Mittellinie der Mauer hineingreifen. Durchgänge sind nur dann zu gestatten, wenn sie in // [S. 156] feuersicherer Weise verschlossen werden können. Fensteröffnungen dürfen in diesen Mauern nicht ausgebrochen werden, wenn dieselben wegen größerer Höhe oder Tiefe des einen Hauses theilweise freistehen.

§ 44. Der Miteigenthümer einer gemeinschaftlichen Brandmauer ist berechtigt, diese zu unterfahren oder in ihrer ganzen Stärke zu erhöhen, sofern die vorher zu erhebende Expertise zeigt, daß der bauliche Zustand der Mauer ohne Gefahr für die betreffenden Häuser die Baute gestatte. Will sich der andere Miteigenthümer an dieser Baute nicht betheiligen, so fallen die Kosten der Erstellung und Unterhaltung der Neubaute dem Bauherrn allein zur Last. Indeß geht auch das neu erstellte Stück der Mauer in das Miteigenthum über, und es hat der andere Miteigenthümer, wenn er später sein Haus ebenfalls erhöhen oder vertiefen will, dem Erstern einen verhältnißmäßigen Theil an die Erstellungskosten der Mauer zu ersetzen.

§ 45. Können sich zwei Nachbarn über die Aufführung einer gemeinsamen Brandmauer nicht verständigen, so hat derjenige, welcher zuerst baut, gleichwol eine geschlossene Brandmauer herzustellen, deren Stärke zwar geringer sein kann, als das in § 43 angegebene Maß vorschreibt, an der First jedoch mindestens fünf Zoll betragen muß.

§ 46. Wenn Gebäude mit einer Façadenlänge von mehr als hundert Fuß zur Ausführung gebracht werden, sind auch im Innern Brandmauern im Sinne des vorstehenden Paragraphen herzustellen, in der Art, daß nirgends eine größere Gebäudelänge als hundert Fuß zwischen je zwei Brandmauern liegt. // [S. 157]
Bei diesen Mauern beschränkt sich jedoch das Verbot von Durchgängen ohne feuersichere Verschlüsse auf den Dachboden.



§ 47. Die Treppen der Hauptgebäude müssen mindestens eine Breite von 3 ½, Fuß erhalten und die sie umgebenden Wände feuersicher angelegt werden. Bestehen die Treppen aus Holz, so sind sie mit Gyps- oder Pflasterdecken zu versehen.

Bei Gebäuden, welche über dem Erdgeschoß mehr als drei Stockwerke erhalten, sind wenigstens die Haupttreppen vom Erdgeschoß in den ersten Stock von Stein oder feuersicherem Material herzustellen.

Die Zugänge zu den Treppen sollen eine Breite von wenigstens fünf Fuß in allen Stockwerken haben. Uebersteigt die Länge des Weges von einer Treppe aus im bewohnten Raume sechzig Fuß, so ist eine zweite Treppe anzubringen.

In Theatern, Konzertlokalen und andern Gebäuden, deren obere Stockwerke zu zahlreichen Versammlungen oder öffentlichen Lustbarkeiten bestimmt sind, sollen die Haupttreppen von Stein oder anderm feuersichern Material ausgeführt werden und Treppen und Gänge eine angemessene Breite erhalten. Ueberdies sollen mehrfache Ausgänge angebracht werden.

§ 48. Hölzerne Dachgesimse sind, wo sie an zusammenstoßenden Gebäuden in gleicher Höhe laufen, durch Stein- oder Mauerwerk zu isoliren; bei ungleicher Höhe dürfen sie nicht über die Scheidemauer hinausgehen.

§ 49. Zwischen je zwei Stockwerken ist eine Pflasterdecke anzubringen.

§ 50. Im Uebrigen sind mit Bezug auf die Feuer- // [S. 158] einrichtungen, Rauchfänge, Kochherde u. s. f. diejenigen Vorschriften zu befolgen, welche die Verordnung über die Feuerpolizei jeweilen festsetzt.

§ 51. Kellergeschosse dürfen nur dann zu Wohnungen eingerichtet werden, wenn dieselbe trocken, licht und luftig hergestellt werden. Insbesondere müssen sie wenigstens mit der halben Profilhöhe über das Straßenniveau hinausragen, oder von einer Seite mit der ganzen Profilhöhe im Licht stehen.

Unterirdische Werkstätten sind nur zulässig, wenn die innere Deckenhöhe wenigstens zwei Fuß über das Straßenniveau zu stehen kommt und gehörig für Licht und Luft gesorgt ist.

§ 52. Bei Gebäuden, welche das Maximum der Höhe erreicht haben, ist die Anbringung von Wohnungen über der Höhe des Dachgesimses nicht mehr gestattet.

§ 53. Alle zum täglichen Aufenthalte von Menschen bestimmten Wohnräume müssen wenigstens acht Fuß lichte Höhe erhalten.

§ 54. Neu erbaute Wohnungen dürfen nicht bezogen werden, bevor sie gehörig ausgetrocknet sind.

§ 55. Ist ein Gebäude zur Aufnahme von Werkstätten oder andern Etablissements bestimmt, deren Betreibung nach den §§ 617–620 des privatrechtlichen Gesetzbuches als zulässig erscheint, die aber einen schlechten Geruch oder üble Ausdünstungen verbreiten, oder durch übermäßigen Rauch oder Staub den Nachbarn in erheblichem Maße beschwerlich fallen, so ist der Bauherr verpflichtet, einerseits die betreffenden Räume gegen die Straße gehörig abzuschließen, anderseits durch Erstellung von Abzugskaminen, die über die Firsthöhe der benach- // [S. 159] barten Häuser hinausreichen, und durch andere hiefür geeignete Vorkehrungen die Belästigung der Nachbarschaft möglichst zu vermindern.



Ebenso haben die Eigenthümer von Gebäuden, für deren Feuereinrichtungen die Verwendung von Steinkohlen in Aussicht genommen wird, durch angemessene Vorkehrungen einer übermäßigen Belästigung der Nachbarschaft durch Rauch möglichst vorzubeugen.

§ 56. Zur Aufnahme der Unreinigkeiten von Schüttsteinen, Abtritten u. dgl. sind für jedes Haus eine oder mehrere wasserdichte Senkgruben von genügender Größe herzustellen.

Die Senkgruben sollen an unbedeckten Orten oder, wo es an solchen fehlt, an Stellen angebracht werden, die in Verbindung mit der äußern Luft stehen. Unmittelbar über denselben dürfen keine bewohnten Räume hergestellt werden.

Sie sind durch ein Gewölbe oder durch Platten aus Stein oder Eisen zu schließen.

Die Ableitungsröhren dürfen nicht in Holz konstruirt werden. Weder diese Röhren noch die Ausgüsse aus Küchen oder andern derartigen Räumlichkeiten dürfen so angebracht werden, daß deren Vorhandensein von der Straße aus bemerkbar ist.

c. Vorschriften betreffend Umänderung schon bestehender Gebäude und baulicher Einrichtungen.

§ 57. Die Vorschriften der §§ 36–56 kommen mit Bezug auf schon bestehende Gebäude nur zur Anwendung, insoweit die Gebäude oder einzelne Bestandtheile der- // [S. 160] selben einem Umbau oder einer eingreifenden Veränderung unterliegen, es wäre denn, daß überwiegende Gründe des öffentlichen Wohles deren sofortige Anwendung verlangen würden, in welcher letztern Falle von der Gemeinde das Gesetz über die Abtretung von Privatrechten in Anwendung gebracht werden kann.

§ 58. Die Erhöhung bestehender Gebäude ist zu untersagen, so lange die Mauern, auf welche der Aufbau abgestellt werden soll, nicht die erforderliche Stärke besitzen.

§ 59. Die Häuser, deren Höhe größer ist, als das in § 36 angegebene Maximum, können diese Höhe beibehalten, wenn die daran vorzunehmenden Arbeiten bloß in Reparaturen bestehen; bei einem gänzlichen Wiederaufbau aber wird die Höhe so reduziert, daß sie das Mittel zwischen derjenigen des ehemaligen Gebäudes und dem gesetzlichen Maximum beträgt.

§ 60. Beim Wiederaufbau eines abgebrochenen Gebäudes und bei solchen Hauptreparaturen, bei welchen zwar die Umfassungsmauern beibehalten, aber das Innere größtentheils neu aufgeführt wird, kommen die in den §§ 43–45 enthaltenen Vorschriften über die Brandmauern zur Anwendung.

Ebenso bei der Erhöhung eines bestehenden Gebäudes mit Bezug auf den neu aufzuführenden Theil.

Bei Gebäuden mit einer Fassadenlänge von fünfundzwanzig Fuß und darunter kann ausnahmsweise gestattet werden, daß erst nach dem zweiten oder dritten Hause Brandmauern aufgeführt werden.

§ 61. Die Vorschriften des § 55 sind in so weit // [S. 161] auch auf schon bestehende Gebäude anzuwenden, als die bauliche Einrichtung der letztern es zuläßt.

§ 62. Behufs der Beseitigung der vorhandenen Ehegraben und anderer diesen gleichstehenden Einrichtungen wird der Stadtrath eine Reorganisirung des Kloakenwesens anordnen.



Das Verhältniß, in welchem die Anstößer an die erlaufenden Kosten beizutragen haben, soll durch eine vom Regierungsrathe zu genehmigende Verordnung des Stadtrathes festgesetzt werden; jedoch darf der Beitrag, zu welchem die Anstößer angehalten werden sollen, nicht höher zu stehen kommen, als daß sie zusammen die eine, die Gemeinde die andere Hälfte zu tragen haben.

Jede bauliche Veränderung an den Ehegraben bedarf der Zustimmung des Stadtrathes.

Fünfter Abschnitt.

Von dem Unterhalte der Gebäude und dem Verfahren gegen gefahrdrohende Gebäulichkeiten.

§ 63. Alle Gebäude und Einfriedigungen sind bis zu deren ordentlicher Abtragung in gehörigem baulichen Zustand zu unterhalten.

§ 64. Steht der Einsturz eines Gebäudes zu befürchten oder droht sonst von demselben Gefahr, so hat der Stadtrath die unmittelbar nöthigen Maßregeln zu treffen und dem Eigenthümer die gründliche Herstellung, oder wenn dieselbe technisch unzulässig ist, den Abbruch anzubefehlen. Wird dem Befehle keine Folge gegeben, so kann das Gebäude zum Abbruch versteigert werden, // [S. 162] sofern nicht die Pfandgläubiger binnen Frist die Herstellung oder den Abbruch selber übernehmen.

Aus dem Erlöse werden zunächst die Kosten für die im Interesse der öffentlichen Sicherheit getroffenen Maßregeln bestritten; der Ueberrest fällt den grundversicherten Gläubigern und dem Gebäudeeigenthümer zu.

Sechster Abschnitt.

Von der Anlegung neuer Quartiere.

§ 65. Die Stadtgemeinde ist befugt, neue Quartiere anzulegen oder bestehende Quartiere nach neuen Plänen umzugestalten und für dieselben besondere Bauordnungen aufzustellen, welche jedoch der Genehmigung des Regierungsrathes unterliegen.

Diese Bauordnungen dürfen keine Vorschriften enthalten, welche in sicherheits- oder feuerpolizeilicher oder sanitärischer Beziehung hinter den Anforderungen dieses Gesetzes zurückstehen.

§ 66. Für Durchführung solcher Quartieranlagen findet das Gesetz über die Abtretung von Privatrechten Anwendung.

§ 67. Wenn die Pläne und die Bauordnung für eine solche Quartieranlage die Genehmigung des Regierungsrathes erhalten haben, so finden auf die in die Anlage fallenden Gebäude die Bestimmungen des § 8 Anwendung. Wird jedoch nicht binnen zwei Jahren nach der Genehmigung des Regierungsrathes zur Ausführung der Anlage geschritten, so erlöscht diese Beschränkung.

§ 68. Größere Komplexe von Gebäuden, welche von Privaten ausgeführt werden, sind mit einem zweckmäßigen // [S. 163] Straßen- und Dolensystem, das sich demjenigen der Stadt passend anzuschließen hat, zu versehen, sowie nach Anleitung der Bestimmungen des vorliegenden Gesetzes zu erbauen. Die Pläne und



Baubestimmungen für solche Gebäudekomplexe sind von den Unternehmern dem Stadtrathe zur Genehmigung vorzulegen, bevor mit deren Ausführung begonnen wird.

Siebenter Abschnitt.

Von den Strafen gegen die Uebertretungen der Bauordnung.

§ 69. Uebertretungen der gegenwärtigen Bauordnung, welche durch das Strafgesetz mit Strafe bedroht sind, werden nach dem letztern bestraft.

§ 70. Die Uebertretungen der §§ 6, 8, 33, 36, 40–43, 45, 57, 59 und 60 sind mit Polizeistrafe bis auf 500 Frkn., die übrigen bis auf 50 Frkn. zu belegen.

Die Buße überhebt übrigens nicht von der Verpflichtung, einen gegen die Vorschriften der Bauordnung ausgeführten Bau zu beseitigen oder die erforderlichen Veränderungen vorzunehmen.

Für die Uebertretungen haftet zunächst der Bauherr; jedoch können auch die Bauunternehmer und die Bauhandwerker für die ihnen zur Last fallenden Fehler mit Strafe belegt werden.

Achter Abschnitt.

Von dem Gebiete, auf welches die Bauordnung Anwendung findet.

§ 71. Die gegenwärtige Bauordnung findet zunächst und in vollem Umfange auf den Bann der Städte Zürich und Winterthur Anwendung. // [S. 164]

§ 72. In den an die Städte Zürich und Winterthur stoßenden Gemeinden findet die Bauordnung Anwendung:

1. Auf die im Banne dieser umliegenden Gemeinden befindlichen Häuser und Grundstücke, soweit sie an städtischen Straßen liegen.
Liegen jedoch Häuser und Grundstücke mehr als 40 Fuß von der Straße zurück, so werden sie hievon nicht mehr betroffen. Die polizeiliche Vollziehung steht der Behörde derjenigen Gemeinde zu, in deren Bann sich die Grundstücke befinden.
2. Auf alle öffentlichen Straßen, welche nach Erlaß dieser Bauordnung angelegt werden und mit Bezug auf welche der Regierungsrath keine Ausnahmen bewilligt, sowie auf alle Straßen, welche von Privaten zum Zwecke der Anlegung von Quartieren hergestellt werden.
3. Auf diejenigen bereits bestehenden Straßen, mit Bezug auf welche die Gemeinde die Anwendung der Bauordnung beschließt. Zu diesem Ende hin haben die obgenannten Gemeinden unmittelbar nach Erlaß der Bauordnung zu entscheiden, bei welchen dieses der Fall sein soll. Der Regierungsrath kann jedoch einzelne Straßen, mit Bezug auf welche die Anwendung der Bauordnung von der Gemeinde abgelehnt wird, auch von sich aus oder auf Beschwerde einer Minderheit unter die Bauordnung stellen.

§ 73. In andern Gemeinden des Kantons kann die Gemeinde beschließen, ob und welche Theile von bestehenden oder neu anzulegenden Straßen unter die Bauordnung zu stellen seien. // [S. 165]



Gegen Gemeindsbeschlüsse, durch welche die Anwendung der Bauordnung mit Mehrheit ausgesprochen oder abgelehnt wird, steht der Minderheit das Recht des Rekurses an den Bezirksrath und in zweiter Instanz an den Regierungsrath offen.

Außer diesem Falle kann nur der Große Rath gegen den Willen einer Gemeinde die Anwendung der Bauordnung auf ihr Gebiet oder auf einzelne Theile desselben beschließen.

§ 74. Der Regierungsrath kann, wo die örtlichen Verhältnisse bei bereits bestehenden Straßen in den Landgemeinden es erfordern und keine sanitäts- oder feuerpolizeilichen Hindernisse im Wege stehen, in speziellen Fällen Abweichungen von den Vorschriften der Bauordnung gestatten und dieselben durch geeignete Anordnungen ersetzen.

§ 75. In allen Fällen, in welchen die Bauordnung zur Anwendung kommen soll, hat der Gemeinderath der betreffenden Gemeinde dem Regierungsrathe einen der Genehmigung dieser Behörde unterliegenden Plan einzureichen, auf welchem die Grenzen des der Bauordnung zu unterwerfenden Gebietes mit Angabe aller Straßen, Häuser, öffentlichen Dolen, Brunnen u. s. f. bezeichnet sind. Bei Privatunternehmungen der Art (§ 72 Z. 2) hat der Gemeinderath die diesfälligen Pläne von den Unternehmen einzuziehen und mit seinem Gutachten dem Regierungsrathe zu überweisen.

§ 76. Der Regierungsrath wird die Anwendung der Bauordnung, wenn er dieselbe für zulässig oder nothwendig erachtet, durch einen im Amtsblatte zu publizirenden Beschluß aussprechen und es hat sodann der Gemeinderath die in den §§ 1–5 vorgeschriebenen Maßnahmen zu treffen. // [S. 166]

§ 77. Sobald eine Gemeinde beschlossen hat, die Bauordnung auf ihr Gebiet oder einen Theil desselben anzuwenden, ist der Gemeinderath berechtigt, die Ausführung von Bauten, welche der Bauordnung entgegen stehen, zu untersagen, bis der Regierungsrath den im vorhergehenden Paragraphen erwähnten Beschluß gefaßt hat und bis die Bau- und Niveaulinie festgestellt ist. Die gleiche Befugniß steht dem Gemeinderathe auch dann zu, wenn der Regierungsrath gemäß § 72 Zif. 3 die Anwendung des Baugesetzes auf Theile einer Gemeinde angeordnet hat.

Neunter Abschnitt.

Von der Vollziehung.

§ 78. Die Vollziehung der Bauordnung liegt dem Gemeinderathe ob. Er ist jedoch berechtigt, die Handhabung der Baupolizei einer besondern Kommission zuzuweisen, welche zu Verhängung von Bußen befugt ist.

§ 79. Die Aufsicht über die baupolizeilichen Verrichtungen der Gemeindsbehörden steht dem Statthalteramte und in zweiter Linie der Direktion der öffentlichen Arbeiten zu.

§ 80. Die Rekurse gegen Verfügungen der Gemeinderäthe oder deren Baukommissionen betreffend die Handhabung der Baupolizei gehen in erster Instanz an die Bezirksräthe, in letzter Instanz an die Direktion der öffentlichen Arbeiten mit Beisitzern.

Ausgenommen hievon sind die gegen Anwendung des Baugesetzes, gegen Bezeichnung der Baulinie und des Niveaus gerichteten Rekurse und die Beschwerden, welche gegen Verfügungen, die sich auf § 39 stützen, gerichtet sind. Diese Rekurse



sind erstinstanzlich vom Bezirksrathe, letztinstanzlich vom Regierungsrathe zu entscheiden. // [S. 167]

§ 81. Die Staats- und Kanzleigebühren für die von der Direktion der öffentlichen Arbeiten zu erledigenden Rekurse sind die gleichen, welche für die durch die Direktion der Justiz zu behandelnden Rekurse gelten.

Ueber die von den Mitgliedern der Gemeindsbehörde oder deren Angestellten bei Lokalbesichtigungen u. s. f. den Privaten zu berechnenden Gebühren wird der Gemeinderath eine Tarordnung aufstellen, welche der Genehmigung des Regierungsrathes unterliegt.

§ 82. Dieses Gesetz tritt sofort in Kraft.

Durch dasselbe werden für die in §§ 71 bis 73 bezeichneten Gemeinden oder Theile von Gemeinden aufgehoben:

1. Die §§ 1 bis 11 und § 16 des Gesetzes betreffend die privatrechtliche Befugniß zu bauen vom 27. Jenner 1835.
2. Das Gesetz betreffend die Anlegung von Gassen auf Schanzegebiet vom 19. Christmonat 1834.
3. Das Gesetz betreffend einen Zusatz zu dem Gassengesetz vom 10. Hornung 1836.
4. Die §§ 583, 599, 603, 604 und 609 des privatrechtlichen Gesetzbuches, insoweit die §§ 18, 20, 21, 59, 43 und 44 dieser Bauordnung zur Anwendung kommen.

§ 83. Der Regierungsrath ist mit der Vollziehung dieses Gesetzes beauftragt.

Zürich, den 30. Brachmonat 1863.

Im Namen des Großen Rathes:

Der Präsident,
Dr. U. Zehnder.
Der zweite Sekretär,
Keller. // [S. 168]

Wir Präsident und Regierungsrath des Kantons Zürich haben zum Behuf der Vollziehung des vorstehenden Gesetzes verordnet:

Dieses Gesetz soll durch das Amtsblatt zur öffentlichen Kenntniß gebracht und in die Gesetzessammlung aufgenommen werden.

Also beschlossen Samstags den 4. Heumonat 1863.

Der erste Präsident,
Dr. U. Zehnder.
Der zweite Staatsschreiber,
Boßhardt.



[Transkript: OCR (Überarbeitung: jsn)/20.02.2015]