



## **Zürcher Gesetzessammlung seit 1803 online**

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

Signatur	<b>StAZH OS 40 (S. 521-532)</b>
Titel	<b>Gesetz über die Abänderung und Ergänzung des Baugesetzes für Ortschaften mit städtischen Verhältnissen vom 23. April 1893, des Gesetzes betreffend das Straßenwesen vom 20. August 1893 und des Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch vom 2. April 1911</b>
Ordnungsnummer	
Datum	24.05.1959

### [S. 521] **Art. I**

Das Baugesetz für Ortschaften mit städtischen Verhältnissen vom 23. April 1893 wird in folgender Weise abgeändert und ergänzt:

§ 8 b. Als Richtlinie für die Ortsplanung kann der Regierungsrat, wo ein Bedürfnis nach zusammenhängender Planung besteht, über das Gebiet mehrerer Gemeinden unter Fühlungnahme mit deren Behörden einen Gesamtplan aufstellen. Dieser soll namentlich die wichtigen Verkehrslinien, die Grundlagen für die Wasserversorgung und die Ableitung der Abwasser sowie die Wohn- und Industriegebiete, die für öffentliche Werke mit Freiflächen erforderlichen Areale, die von der Überbauung freizuhaltenden und die einstweilen vorwiegend landwirtschaftlich zu benützenden Gebiete sowie die Wälder enthalten.

§ 15, Absatz 1. Die Pläne über die Bau- und Niveaulinien sind mit den nötigen Erläuterungen öffentlich aufzulegen, unter schriftlicher Mitteilung an die betroffenen Grundeigentümer, die im Inland wohnen, und unter Ansetzung einer Rekursfrist von 20 Tagen. // [S. 522]

§ 30, Absatz 1. Private, welche Grundeigentum zu öffentlichen Straßen, Plätzen, Trottoiren oder Anlagen abtreten müssen, haben Anspruch auf vollen Ersatz aller Vermögensnachteile nach den Bestimmungen des Gesetzes über die Abtretung von Privatrechten.

§ 31. Die Grundeigentümer, deren Liegenschaften durch den Bau oder die Verbesserung einer Straße oder eines Platzes eine Wertvermehrung erfahren, haben dem baupflichtigen Gemeinwesen nach den Vorschriften des Gesetzes betreffend das Straßenwesen Beiträge an die Kosten zu leisten.

§ 32. Wo die Verkehrsverhältnisse es erfordern, sollen Straßen und Plätze mit Trottoiren versehen werden.

§ 33. Die Eigentümer der an Straßen und Plätze anstoßenden Liegenschaften, die in bebauten oder in baulicher Entwicklung befindlichen Gebieten liegen, haben nach den Vorschriften des Gesetzes betreffend das Straßenwesen an die Kosten der erstmaligen Erstellung von Trottoiren angemessene Beiträge zu leisten.

§ 34 wird aufgehoben.



§ 36. Der Gemeinderat ist berechtigt, schon vor der Erstellung der Straßen in das für diese bestimmte Gebiet Abzugskanäle und andere Leitungen für öffentliche Unternehmungen gegen bloßen Ersatz der verursachten Schädigungen einzulegen. Er kann solche Anlagen im Grundbuch anmerken lassen.

§ 40. Die Beiträge an Dolen werden mit der Vollendung der Straße fällig.

Für diese Beiträge besteht am betreffenden Grundstück zugunsten der Gemeinde ein gesetzliches Pfandrecht gemäß § 194, lit. f, des Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch.

Für die Forderung bleibt haftbar, wer im Zeitpunkt der Fälligkeit Eigentümer des betreffenden Grundstückes war. // [S. 523]

§ 41 wird aufgehoben.

§ 42 wird aufgehoben.

§ 60 a. Wo das Bedürfnis es erfordert und die Verhältnisse es zulassen, ist der Gemeinderat berechtigt, bei der Bewilligung von Neubauten und eingreifenden Umbauten vom Bauherrn auf privatem Grund die Herrichtung angemessener Abstellflächen für Fahrzeuge auch hinter der Baulinie zu verlangen. Unterläßt es der Bauherr, für den Bedarf der Hausinsassen Einstellgaragen in geeigneter Lage und genügender Größe dauernd sicherzustellen, so sind die Abstellflächen entsprechend zu vergrößern. Dabei ist Vorsorge zu tragen, daß bei der spätern Inanspruchnahme dieser Flächen für die Errichtung von Einstellgaragen die Grenz- und Gebäudeabstände dieses Gesetzes eingehalten werden können.

Die Gemeinden sind befugt, hierüber nähere Vorschriften aufzustellen; diese unterliegen der Genehmigung des Regierungsrates.

§ 68, Absatz 1. Die Gemeinden sind verpflichtet, für das dem Baugesetz in vollem Umfang unterstellte Gebiet Bauordnungen aufzustellen. In diesen können Bauzonen mit verschiedener Ausnutzungsmöglichkeit, namentlich Wohnzonen, sowie Industrie- und Gewerbebezonen mit Bauverbot für Wohnbauten, ausgeschieden werden. Die Bestimmungen der Bauordnungen dürfen nicht hinter den Anforderungen dieses Gesetzes zurückstehen, ausgenommen für die Industrie- und Gewerbebezonen mit Bauverbot für Wohnbauten.

§ 68 a. Für Gebiete, die dem Gesetz gemäß § 1, Absatz 2, unterstellt sind, können die Gemeinden ebenfalls Bauordnungen mit den nämlichen Zonen wie für die in vollem Umfange unterstellten Gebiete erlassen. Die Bestimmungen der Bauordnungen dürfen nicht hinter den Anforderungen des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch zurückstehen.

§ 68 b. In den Bauordnungen der Gemeinden dürfen im wesentlichen noch unüberbaute Gebiete mit einem dauernden Bauverbot belegt werden: // [S. 524]

- a) zur Wahrung schützenswerter Orts- und Landschaftsbilder und zur Freihaltung von Aussichtslagen;
- b) zur Gliederung größerer zusammenhängender Siedlungsgebiete, insbesondere zur Trennung von Wohn- und Industriegebieten sowie von Quartieren und Gemeinden;
- c) zur Erhaltung von Freiflächen in Wohngebieten.

§ 68 c. In den Bauordnungen der Gemeinden können noch vorwiegend land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete von der Einteilung in eine Zone gemäß §§ 68 und



68 b ausgenommen werden. In diesen Gebieten dürfen Bauten, die nicht im Zusammenhang mit der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung oder einer angemessenen Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebes stehen, nur bewilligt werden, wenn

- a) dem Gemeinwesen aus dem Bau keine eigenen Aufwendungen erwachsen,
- b) keine erhebliche Störung der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung des umliegenden Landes zu erwarten ist,
- c) das Quartierplanverfahren durchgeführt und der Quartierplan vom Regierungsrat genehmigt worden ist, und
- d) keine wesentlichen Nachteile für eine spätere Entwicklung der Bauordnung zu befürchten sind.

Die Bauordnungen können bestimmen, daß Bauten in diesen Gebieten, soweit sie nicht der Land- und Forstwirtschaft oder einem bestehenden Gewerbebetrieb dienen, nicht an das öffentliche Wasserversorgungs- und Kanalisationsnetz angeschlossen werden dürfen.

Vorbehalten bleiben die übrigen gesetzlichen Baubeschränkungen.

§ 68 d. Wenn Private über eine Quartieranlage besondere Bauvorschriften aufstellen, dürfen diese mit Bezug auf Gesundheits-, Sicherheits- und Feuerpolizei nicht hinter den gesetzlichen Anforderungen zurückstehen. Solche Vorschriften unterliegen der Genehmigung durch den Gemeinderat, der berechtigt ist, die Anmerkung im Grundbuch anzuordnen. // [S. 525]

§ 68 e. Die Bauordnungen der Gemeinden und die Bauvorschriften nach § 68 d unterliegen der Genehmigung des Regierungsrates.

§ 69. Ein Gebäude darf mit Einschluß von Erd- und Dachgeschoß nicht mehr als fünf Geschosse mit Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen enthalten.

Die Gemeinden sind berechtigt, durch Verordnung für Gebäude, deren Bauhöhe nach § 62 zwanzig Meter betragen darf, sechs Geschosse zuzulassen. Die Verordnungen unterliegen der Genehmigung des Regierungsrates.

Ist die Zahl der zulässigen Geschosse voll ausgenützt, so sind im Dachgeschoß keine Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräume außer Waschküchen und Glättezimmern für den Hausgebrauch gestattet; diese müssen unter dem Kehlgebälk liegen.

§ 126, Absatz 1. Die vorzulegenden Pläne sind:

1. Der Situationsplan, d. h. ein genauer Auszug aus dem Grundplan (§ 6), aus welchem die Stellung der Baute zum öffentlichen Grund und zu den anstoßenden Gebäuden und Grundstücken sowie allfällige Parkierungsflächen deutlich erkennbar sind.
2. unverändert.
3. unverändert.

§ 138. Übertretungen des Baugesetzes und der gestützt darauf erlassenen Verordnungen werden mit Buße bis zu 5000 Franken bestraft. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des Schweizerischen Strafgesetzbuches und des Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Strafgesetzbuch.

In leichten Fällen kann von einer Bestrafung Umgang genommen werden.



Strafbar sind der Bauherr sowie die mit der Planung, der Bauleitung und der Bauausführung beschäftigten Personen.

§ 139. Die Verpflichtung, vorschriftswidrig ausgeführte Bauten oder Bauteile zu beseitigen, die erforderlichen Ände- // [S. 526] rungen vorzunehmen oder die zur Beseitigung von Übelständen nötigen Vorkehrungen zu treffen, wird durch die Bestrafung nicht aufgehoben.

§ 149 a. Für Grundstücke, die zur Ausführung eines in Vorbereitung befindlichen öffentlichen Werkes benötigt werden, kann von der zuständigen Behörde ein längstens auf fünf Jahre befristetes Bauverbot bei der Direktion der öffentlichen Bauten nachgesucht werden. Diese Bestimmung gilt auch für die dem Gesetz nach § 1, Abs. 2, unterstellten Gebiete.

Die Vorschriften des Abschnittes VII des Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch über enteignungsähnliche Beschränkungen bleiben vorbehalten.

## **Art. II**

Das Gesetz betreffend das Straßenwesen vom 20. August 1893 wird in folgender Weise abgeändert und ergänzt:

### **(«II. Bau und Unterhalt der Straßen».)**

#### **3. Rechte und Pflichten der Privaten beim Bau und bei der Änderung öffentlicher Verkehrswege.**

§ 17 a. Private, welche Grundeigentum zu öffentlichen Straßen, Plätzen und Trottoiren abtreten müssen, haben Anspruch auf vollen Ersatz aller Vermögensnachteile nach den Bestimmungen des Gesetzes über die Abtretung von Privatrechten.

§ 17 b. Die Grundeigentümer, deren Liegenschaften durch den Bau oder die Verbesserung einer Straße oder eines Platzes eine Wertvermehrung erfahren, haben dem baupflichtigen Gemeinwesen Beiträge an die Kosten zu leisten.

Bei Straßenverbreiterungen, die vorwiegend mit Rücksicht auf den durchgehenden Verkehr erfolgen, sind Beiträge nur für Liegenschaften zu leisten, bei denen die veränderten Verkehrsverhältnisse die Wertvermehrung bewirken.

§ 17 c. Der Beitrag des einzelnen Grundeigentümers soll sich auf die Hälfte der Wertvermehrung seiner Liegenschaft // [S. 527] belaufen, doch darf die Summe aller Beiträge drei Viertel der vollen Kosten mit Einschluß des Landerwerbes nach Abzug allfälliger Bundes- und Staatsbeiträge nicht übersteigen.

§ 17 d. Die Eigentümer der an Straßen und Plätze anstoßenden Liegenschaften, die in bebauten oder in baulicher Entwicklung befindlichen Gebieten liegen, haben an die Kosten der erstmaligen Erstellung von Trottoiren angemessene Beiträge zu leisten.

Die Summe der Anstößerbeiträge darf die Hälfte der vollen Kosten mit Einschluß des Landerwerbes, jedoch nach Abzug allfälliger Bundes- und Staatsbeiträge, nicht übersteigen.

Wo nur ein Trottoir erstellt wird, dürfen die Eigentümer der gegenüberliegenden Grundstücke höchstens mit einem Drittel der Summe der Anstößerbeiträge belastet werden. Wird später auch das gegenüberliegende Trottoir erstellt, so sind die Beiträge

entsprechend der Aufteilung beim Bau des ersten Trottoirs auf die beidseitigen Anstößer zu verlegen.

Bei Trottoirbauten, die vorwiegend mit Rücksicht auf den durchgehenden Verkehr erfolgen, sind Beiträge nur für Liegenschaften zu leisten, bei denen die veränderten Verkehrsverhältnisse die Wertvermehrung bewirken.

Der Regierungsrat regelt durch Verordnung die Beiträge für Trottoire, welche der Staat anlegt oder an welche er den Gemeinden Beiträge leistet. Im übrigen regeln die Gemeinden die Beiträge durch Verordnungen, die der Genehmigung des Regierungsrates unterliegen.

§ 17 e. Die Straßen- und Trottoirbeiträge sind in dem für den Bezug von Mehrwertsbeiträgen nach dem Gesetz über die Abtretung von Privatrechten vorgeschriebenen Verfahren zu erheben.

Hat der Grundeigentümer für den Straßen- oder Trottoirbau Rechte abzutreten, so wird die vom baupflichtigen Gemeinwesen zu leistende Abtretungsentschädigung mit dem Mehrwertsbeitrag verrechnet. // [S. 528]

Schuldner des Beitrages bleibt, wer im Zeitpunkt der Vollendung der Anlage Eigentümer des Grundstückes ist, für welches die Beitragspflicht besteht.

§ 17 f. Die Beiträge sind, soweit sie nicht verrechnet werden, in der Regel innert sechs Monaten seit der rechtskräftigen Feststellung von Bestand und Umfang der Beitragspflicht und der allfälligen Abtretungsentschädigung für das betreffende Grundstück, frühestens jedoch sechs Monate nach der Bauvollendung zu bezahlen.

Die Zahlungsfrist kann ausnahmsweise, wenn die Verhältnisse des Beitragspflichtigen es rechtfertigen, bis auf fünf Jahre erstreckt werden. Die Beitragssumme ist in diesem Fall vom Zeitpunkt des Ablaufes der ordentlichen Zahlungsfrist an zum Zinsfuß der Zürcher Kantonalbank für erste Hypotheken zu verzinsen. Fallen die Gründe für die Erstreckung der Zahlungsfrist dahin, wird die Stundung widerrufen.

§ 17 g. Bedarf es besonderer Maßnahmen, um aus der durch den Bau oder die Verbesserung einer Straße oder eines Platzes für ein Grundstück entstandenen Wertvermehrung Nutzen zu ziehen, so ist auf begründetes Gesuch des Grundeigentümers hin von der Geltendmachung der Beitragsforderung vorläufig abzusehen. Bleibt die Wertvermehrung während fünfzehn Jahren ungenützt, erlischt die Zahlungspflicht.

Wird ein Grundstück vor Ablauf von fünfzehn Jahren wirtschaftlich vermehrt ausgenützt, so wird der Beitrag im Zeitpunkt der vermehrten Ausnützung, im Falle der Überbauung der Liegenschaft mit der Eindeckung des Gebäudes, zur Zahlung fällig.

Wird die Liegenschaft parzelliert, so verfällt der Beitrag anteilmäßig für die überbauten oder zur Überbauung veräußerten Parzellen.

Bei Handänderungen ohne Realisierung der Wertvermehrung geht die Zahlungspflicht auf den Erwerber über.

§ 17 h. Über Gesuche um Erstreckung der Zahlungsfrist, deren Widerruf, sowie um vorläufigen Verzicht auf die Geltendmachung der Beitragsforderung und deren nachträgliche Geltendmachung entscheiden die Direktion der öffentlichen Bauten oder bei Bauten der Gemeinden die zuständige Gemeindebehörde.



§ 17 i. Für die nicht verrechneten Beitragsforderungen besteht am betreffenden Grundstück zugunsten der beitragsberechtigten Gemeinwesen ein gesetzliches Pfandrecht gemäß § 194, lit. f, des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch.

§ 17 k. Das Gemeinwesen kann innert sechzig Tagen, nachdem der letzte Entscheid über die Abtretungsentschädigung und die Beiträge in Rechtskraft erwachsen ist, auf die Ausführung des Unternehmens oder auf die Abtretung im einzelnen Fall verzichten, sofern nicht die sofortige Abtretung von Rechten gemäß § 54 des Gesetzes über die Abtretung von Privatrechten erfolgte.

Das Gemeinwesen hat dem Grundeigentümer den aus einem Verzicht entstehenden Schaden zu ersetzen. Der Ersatzanspruch ist bei der Schätzungskommission oder, wenn ein Weiterzug erfolgte, direkt bei der obern Instanz geltend zu machen; er verjährt innert zwölf Monaten nach der Verzichtserklärung.

§ 17 l. Der Grundeigentümer kann sich der Bezahlung des von ihm verlangten Beitrages dadurch entziehen, daß er dem Gemeinwesen die Liegenschaft, für welche er beitragspflichtig erklärt worden ist, bis spätestens sechzig Tage nach eingetretener Rechtskraft des Entscheides anbietet.

In diesem Fall hat das Gemeinwesen, wenn es nicht gemäß § 17 k auf die Ausführung des Projektes verzichtet, den bisherigen Wert der Liegenschaft ohne Rücksicht auf die entstehende Wertvermehrung zu vergüten.

Können sich Gemeinwesen und Grundeigentümer über den Wert der Liegenschaft nicht einigen, so entscheidet auf Begehren des Grundeigentümers die Schätzungskommission; ist ein Weiterzug erfolgt, ist die Klage direkt bei der obern Instanz anzubringen. // [S. 530]

Der bisherige Untertitel «3. Vorschriften für den Bau und Unterhalt» wird Untertitel 4.

§ 57. Für die Straßen und öffentlichen Fußwege der Städte Zürich und Winterthur treten an Stelle des Abschnittes I, des Abschnittes II, Untertitel 1, 2 und 4, sowie der Abschnitte III und IV dieses Gesetzes die nachfolgenden Bestimmungen.

### **Art. III**

Das Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch vom 2. April 1911 wird im vierten Abschnitt, Unterabschnitt C, in folgender Weise ergänzt:

### **VII. Enteignungsähnliche Beschränkungen**

§ 183<sup>bis</sup>. Wirkt eine auf dem Grundeigentum lastende öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung ähnlich einer Enteignung, so ist der Betroffene berechtigt, vom Gemeinwesen, das die Eigentumsbeschränkung erlassen hat, angemessene Entschädigung zu verlangen.

Hat das entschädigungspflichtige Gemeinwesen die Eigentumsbeschränkung im Interesse einer anderen öffentlich-rechtlichen Körperschaft angeordnet, so bleibt ihm das Rückgriffsrecht gewahrt.

Für die Entschädigungspflicht und die Bemessung der Entschädigung sind die Verhältnisse bei Inkrafttreten der Eigentumsbeschränkung maßgebend. Die Entschädigung ist von diesem Zeitpunkte an zum Zinsfuß der Zürcher Kantonalbank für erste Hypotheken zu verzinsen.

§ 183<sup>ter</sup>. Der Betroffene hat seine Ansprüche innert fünf Jahren, wenn sie jedoch aus der Festsetzung einer Industriezone abgeleitet werden, innert fünfzehn Jahren seit dem Inkrafttreten der Eigentumsbeschränkung dem Gemeinwesen schriftlich anzumelden.  
// [S. 531]

Werden die Ansprüche ganz oder teilweise bestritten, so hat das Gemeinwesen das in den §§ 32 ff. des Gesetzes über die Abtretung von Privatrechten vorgesehene Verfahren einzuleiten.

Das Gemeinwesen ist jederzeit berechtigt, das Nichtbestehen einer Entschädigungspflicht oder die Höhe der Entschädigung von sich aus feststellen zu lassen.

§ 183<sup>quater</sup>. Entschädigungen können vom Gemeinwesen innert fünf Jahren nach ihrer Ausrichtung ganz oder teilweise zurückverlangt werden, wenn die Eigentumsbeschränkung nachträglich wesentlich gemildert oder beseitigt wird. Bei Handänderungen geht die Rückerstattungspflicht auf den neuen Eigentümer über.

Bei der Festsetzung des Zeitpunktes der Rückerstattung ist auf die Verhältnisse des Betroffenen Rücksicht zu nehmen. Wo Gründe der Billigkeit es rechtfertigen, ist die Rückerstattung bis spätestens auf den Zeitpunkt der Realisierung des erwirkten Vorteils durch Veräußerung oder Überbauung zu verschieben.

Das Gemeinwesen hat die Pflicht zur Rückerstattung der Entschädigung im Grundbuch anmerken zu lassen.

Bei Streitigkeiten über die Rückerstattung oder die Herabsetzung finden ebenfalls die §§ 32 ff. des Gesetzes über die Abtretung von Privatrechten Anwendung.

§ 194. Von Gesetzes wegen bestehen folgende Pfandrechte:

a)–e) unverändert.

f) zugunsten des Staates und der Gemeinden für die Beiträge der Grundeigentümer an die Kosten des Baues und der Verbesserung von Straßen und Plätzen sowie der Erstellung von Trottoiren (§§ 17 b ff. des Gesetzes betreffend das Straßenwesen), an die Kosten der Erstellung von Haupt- und Nebendolen (§§ 38 ff. des Baugesetzes für Ortschaften mit städtischen Verhältnissen) sowie an die Kosten der Erstellung von Privatstraßen. // [S. 532]

Das Gesetz tritt nach der Annahme durch die Stimmberechtigten am Tage nach der amtlichen Veröffentlichung des Erwahrungsbeschlusses des Kantonsrates in Kraft.

Der Kantonsrat,

nach Einsichtnahme des Berichtes seines Büros über das Ergebnis der Volksabstimmung vom 24. Mai 1959,

wonach sich ergibt:

Zahl der Stimmberechtigten	258409
Eingegangene Stimmzettel	162168
Annehmende Stimmen	109476
Verwerfende Stimmen	30752
Ungültige Stimmen	255



Leere Stimmen 21685

beschließt:

Die Referendumsvorlage «Gesetz über die Abänderung und Ergänzung des Baugesetzes für Ortschaften mit städtischen Verhältnissen vom 23. April 1893, des Gesetzes betreffend das Straßenwesen vom 20. August 1893 und des Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch vom 2. April 1911» wird als vom Volke angenommen erklärt.

Zürich, den 15. Juni 1959.

Im Namen des Kantonsrates,

Der Präsident:

E. Hardmeier.

Der Sekretär:

W. Ciocarelli.

[Transkript: OCR (Überarbeitung: jsn)/28.07.2015]