

Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Planungs- und Baugesetz)

(vom 7. September 1975)¹

I. Titel: Allgemeine Bestimmungen

§ 1. Dieses Gesetz legt Ziele und Zwecke der Raumplanung fest und gewährt die Planungsmittel für die Aufteilung des Bodens in verschiedene Nutzungsbereiche, für deren Einteilung, Erschliessung und Ausstattung sowie für die Ausübung der zulässigen Bodennutzung. Zweck

Es regelt die Zuständigkeiten und das Verfahren im Bereich der Raumplanung sowie das öffentliche Baurecht.

§ 2. Soweit dieses Gesetz oder das übrige kantonale Recht nichts Besonderes bestimmt, sind zuständig: Zuständigkeiten

- a)²⁹ der Regierungsrat zum Erlass der in diesem Gesetz vorgesehenen Verordnungen, Richtlinien und Normalien, zur Festsetzung der vom Staat aufzustellenden Richtpläne, zur Oberaufsicht über das gesamte Planungs- und Bauwesen sowie zum Entscheid über die Genehmigung von kommunalen Richt- und Nutzungsplänen, soweit sie nicht oder nicht vorbehaltlos erfolgen kann;
- b)²⁹ die Baudirektion zur Festsetzung der vom Staat aufzustellenden Nutzungspläne und von Planungszonen, zum Entscheid über die Genehmigung von kommunalen Richt- und Nutzungsplänen, soweit sie ohne Vorbehalte erfolgen kann, sowie über genehmigungsbedürftige Verfügungen und zur Aufsicht über die Gemeinden in den von diesem Gesetz geordneten Sachbereichen;
- c) die politischen Gemeinden zum Erlass der ihnen vorbehaltenen Ausführungsvorschriften, zur Festsetzung kommunaler Pläne und zur erstinstanzlichen Gesetzesanwendung.

§ 3. Der Ausdruck «dieses Gesetz» und die Verweisung auf die «Vorschriften dieses Gesetzes» umfassen auch die ausführenden Erlasse. Begriffs-
bestimmungen

Zu den ausführenden Erlassen zählen die Verordnungen und die kommunalen Erlasse.

Als ausführende Verfügungen gelten alle andern Gesetzesanwendungen.

Bezeichnet dieses Gesetz den Gemeinderat als zuständig, ist darunter die Gemeindevorsteherchaft (Exekutive) zu verstehen.

Zinssatz

§ 4. Wo dieses Gesetz die Verzinsung einer Geldleistung vorschreibt, gilt der jeweilige Zinssatz der Zürcher Kantonalbank für bestehende erste Hypotheken auf Wohnliegenschaften.

Genehmigungen

§ 5. Genehmigungsbedürftige Erlasse und Verfügungen werden auf Rechtmässigkeit, Zweckmässigkeit und Angemessenheit geprüft.

Die Genehmigung hat rechtsbegründende Wirkung.

Nicht angefochtene Teile eines Erlasses oder einer Verfügung können vorweg genehmigt werden.

Kundmachungen

§ 6. Für vorgeschriebene Kundmachungen gilt:

- a) öffentliche Bekanntmachungen erfolgen gleichzeitig im kantonalen Amtsblatt und in den üblichen Publikationsorganen der Gemeinde, wo solche fehlen durch öffentlichen Anschlag;
- b) schriftliche Mitteilungen ergehen durch eingeschriebenen Brief; die Pflicht zur Mitteilung besteht nur gegenüber Personen, die Wohnsitz oder Sitz in der Schweiz haben oder der Gemeindeverwaltung am Ort der gelegenen Sache schriftlich ein inländisches Zustelldomizil bezeichnet haben;
- c) öffentliche Auflagen erfolgen bei der Gemeindeverwaltung am Ort der gelegenen Sache während der vollen Frist; die Auflage ist öffentlich bekannt zu machen.

Bei öffentlichen Bekanntmachungen und schriftlichen Mitteilungen sind die in diesem Gesetz vorgesehenen Rechtsbehelfe und Eingaben, deren Fristen und notwendiger Inhalt sowie die Stelle, an die sie zu richten sind, anzugeben; ferner ist auf Ort und Zeit vorgeschriebener öffentlicher Auflagen hinzuweisen.

Anhörung und öffentliche Auflage

§ 7.²⁵ Bei der Aufstellung und Änderung der Richt- und Nutzungspläne sind nach- und nebengeordnete Planungsträger rechtzeitig anzuhören.

Die Pläne sind vor der Festsetzung öffentlich aufzulegen. Innert 60 Tagen nach der Bekanntmachung kann sich jedermann bei der die Auflage verfügenden Instanz zum Planinhalt äussern.

Über die nicht berücksichtigten Einwendungen wird gesamthaft bei der Planfestsetzung entschieden.

Hernach stehen die Pläne und die Stellungnahme zu den nicht berücksichtigten Einwendungen zur Einsichtnahme offen.

II. Titel: Das Planungsrecht

1. Abschnitt: Die Planungspflicht

§ 8. Zur Planung im Sinne dieses Gesetzes verpflichtet sind der Staat, die regionalen Planungsvereinigungen, die Gemeinden sowie jene Körperschaften, Stiftungen und selbstständigen Anstalten des öffentlichen und des privaten Rechts, die öffentliche Aufgaben erfüllen und deren Tätigkeit das Planungs- und Bauwesen beeinflusst oder davon abhängig ist.

A. Planungspflicht im Allgemeinen
I. Planungsträger

§ 9. Die Planungen jedes Planungsträgers gehen räumlich und sachlich so weit, als die Erfüllung der ihm zugewiesenen Aufgaben und die Wahrung seiner Interessen es erfordern.

II. Umfang

Die Planungen sind neuen Erkenntnissen und Entwicklungen anzupassen, soweit Rechtssicherheit und Billigkeit es zulassen.

§ 10.²⁵ Der Staat untersucht zusammen mit dem Bund und den regionalen Planungsverbänden die Besiedlungs- und Nutzungsentwicklung des Kantons und seiner Regionen. Er erarbeitet die Ziele der wünschbaren Entwicklung und koordiniert die Planungsmassnahmen von Kanton, Regionen und Gemeinden. Der Regierungsrat erstattet über diese Untersuchungen sowie über die Durchführung und den Wirklichungsstand der Raumplanung dem Kantonsrat mindestens alle vier Jahre Bericht.

B. Staatliche Planung
I. Leitbilduntersuchungen

§ 11. Dem Staat obliegen ausser den ihm vorbehaltenen Planungen

II. Weitere Obliegenheiten

- a) die Beschaffung, Untersuchung und Weitergabe der Grundlagen;
- b) die Abstimmung überregional und überkantonal wirksamer Planungen und der Verkehr mit den Planungsbehörden des Bundes und anderer Kantone;
- c) die verlangte Mithilfe bei nachgeordneten Planungen.

§ 12.²⁵ Die Gemeinden schliessen sich zur Mitwirkung an der überkommunalen Planung zu Zweckverbänden zusammen. Die Stadt Zürich hat die gleiche Stellung wie ein regionaler Planungsverband.

C. Regionalplanung
I. Planungsverbände

Soweit erforderlich, bilden die regionalen Planungsverbände eines grösseren Bereiches eine privatrechtliche Dachorganisation, insbesondere zur Koordination überkommunaler Planungsaufgaben.

§ 13.²⁵ Die regionalen Planungsverbände erarbeiten die Grundlagen und die Ziele der räumlichen Entwicklung ihres Gebietes und behandeln die Vorlagen zu den regionalen Richtplänen auf Grund von Initiativen, von Anträgen ihres Vorstandes oder von Aufträgen der zuständigen Direktion³¹.

II. Aufgaben

Die Gemeinden können in der Verbandsordnung den Planungsverbänden weitere Aufgabenbereiche übertragen.

Die zuständige Direktion³¹ hört die Planungsverbände vor der Festsetzung oder Änderung von überkommunalen Nutzungszonen und Schutzverordnungen an.

§§ 14 und 15.²³

D. Verbindlichkeit der Planungen

§ 16. Die Planungen unterer Stufen haben denjenigen der obern Stufe, die Nutzungsplanungen jeder Art und Stufe der Richtplanung zu entsprechen.

Abweichungen sind nur zulässig, wenn sie sachlich gerechtfertigt und untergeordneter Natur sind.²⁵

E. Technische Vorkehrungen

§ 17. Jedermann hat gegen Ersatz des angerichteten Schadens Handlungen des Gemeinwesens zu dulden, die zur technischen Vorbereitung und Durchführung von Planungsmassnahmen notwendig sind, wie Begehungen, Geländeaufnahmen und Vermessungen, Verpflockungen, Bodenuntersuchungen usw.

Begehungen überbauter und, wenn darauf Schaden verursacht wird, anderer Grundstücke oder Grundstückeile sind den Betroffenen rechtzeitig mitzuteilen; über eine Begehung hinausgehende Inanspruchnahmen bedürfen einer schriftlichen Mitteilung.

Über streitige Entschädigungsansprüche wird im Verfahren nach dem Gesetz betreffend die Abtretung von Privatreehten⁸ entschieden.

2. Abschnitt: Die Richtplanung

A.²⁵ Allgemeines

Gestaltungsgrundsätze

§ 18. Die Richtplanung soll die räumlichen Voraussetzungen für die Entfaltung des Menschen und für die Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen schaffen oder sichern sowie der Bevölkerung der verschiedenen Kantonsteile in der Gesamtwirkung räumlich möglichst gleichwertige Lebensbedingungen gewähren.

Insbesondere ist anzustreben, dass²⁵

- a) die natürlichen Grundlagen des menschlichen Lebens, wie Boden, Wasser, Luft und Energie, sparsam beansprucht und vor Beeinträchtigungen geschützt werden;
- b) die überbaubaren Gebiete haushälterisch, ökologisch und ökonomisch ausgewogen genutzt werden;
- c) die Qualität der Siedlungen verbessert wird;

- d) neben den Städten Zürich und Winterthur weitere gut erschlossene und mit übergeordneten öffentlichen und privaten Diensten ausgestattete Schwerpunkte der Besiedlung entstehen können;
- e) die Siedlungsgebiete gegen nachteilige Umwelteinflüsse abgescirmt, vorhandene Belastungen abgebaut und eine soziale Durchmischung ermöglicht werden;
- f) die Siedlungsgebiete mit genügend erreichbaren öffentlichen und privaten Diensten für Versorgung, Fürsorge, Kultur, Bildung und Naherholung ausgestattet werden können;
- g) die für eine ausgewogene wirtschaftliche und siedlungspolitische Entwicklung des Kantons erforderlichen Flächen für Wohnen und Arbeiten sichergestellt werden;
- h) der Landwirtschaft genügende Flächen geeigneten Kulturlandes erhalten bleiben;
- i) See- und Flussufer freigehalten und öffentlicher Zugang und Begehung erleichtert werden;
- k) vielfältige, unter sich zusammenhängende Lebensräume erhalten und geschaffen werden;
- l) schutzwürdige Landschaften sowie andere Objekte des Natur- und Heimatschutzes vor Zerstörung oder Beeinträchtigung bewahrt werden;
- m) die für die Erholung der Bevölkerung nötigen Gebiete dauernd zur Verfügung stehen;
- n) die Siedlungsgebiete durch leistungsfähige öffentliche Verkehrsmittel und Strassen erschlossen werden.

§ 19.²⁵ Die Richtpläne sind behördenverbindlich.

Wirkung

Die Recht- und Zweckmässigkeit ihrer Festlegungen kann bei der Nutzungsplanung im Rechtsmittelverfahren angefochten und im Genehmigungsverfahren überprüft werden.

B.²⁵ Der kantonale Richtplan

§ 20.²⁵ Der kantonale Richtplan besteht aus folgenden aufeinander abgestimmten Teilrichtplänen: Bestandteile

- a) Siedlungs- und Landschaftsplan;
- b) Verkehrsplan;
- c) Versorgungsplan;
- d) Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen.

Die Richtpläne bestehen in der Regel aus einem Plan und einem Bericht, der Erläuterungen zu den Festlegungen und Angaben über ihre wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Auswirkungen und über ihre Durchführung in technischer, finanzieller und zeitlicher Hinsicht enthält.

Bei Bedarf können weitere Teilrichtpläne festgesetzt werden.

I. Siedlungs- und
Landschaftsplan

A. Siedlungs-
plan

1. Siedlungs-
und Bau-
entwick-
lungsgebiet²⁵

§ 21. Der Siedlungsplan enthält das auf längere Sicht für die Überbauung benötigte und hierfür geeignete Siedlungs- und Bauentwicklungsgebiet.

Als Siedlungsgebiet darf nur Land ausgeschieden werden, das bereits weitgehend überbaut ist oder voraussichtlich innert 20 bis 25 Jahren benötigt wird und erschlossen werden kann.

Zusätzlich können als Bauentwicklungsgebiet Flächen vorgesehen werden, die voraussichtlich in einem späteren Zeitpunkt der Besiedlung dienen.

2. Weitere
Festlegungen

§ 22.²⁵ Der Siedlungsplan scheidet Gebiete aus, die aus kantonaler Sicht für die Bildung wirtschaftlicher und kultureller Zentren, für eine Wohn- oder gemischte Überbauung sowie für die industrielle und gewerbliche Nutzung bestimmt sind, und legt dabei die anzustrebende bauliche Dichte fest.

Er bezeichnet ferner die schutzwürdigen Ortsbilder von kantonomer Bedeutung.

B. Landschafts-
plan

§ 23. Im Landschaftsplan sind, soweit von kantonomer Bedeutung²⁴, zu bezeichnen:

- a) das Landwirtschaftsgebiet mit jenen Flächen, die sich für die landwirtschaftliche Nutzung eignen oder die im Gesamtinteresse landwirtschaftlich genutzt werden sollen; als landwirtschaftliche Nutzung gelten auch der Reb-, der Obst- und der Gartenbau;
- b) das Forstgebiet mit den der Forstgesetzgebung unterstehenden Wäldern und den zur Aufforstung bestimmten Flächen;
- c) das Erholungsgebiet mit jenen Flächen, die der Erholung der Bevölkerung dienen und bei denen dieser Zweck gegenüber andern Nutzungen überwiegt;
- d)²⁵ die Natur- und Landschaftsschutzgebiete sowie weitere Objekte, die aus Gründen des Natur- und Heimatschutzes erhalten oder wiederhergestellt werden sollen und nicht vom Siedlungsplan erfasst sind;
- e) das Trenngebiet mit jenen Flächen, die zur Gliederung und Trennung des Siedlungsgebiets unüberbaut bleiben sollen;
- f) die Gebiete für Materialgewinnung und für Materialablagerung;

- g) das übrige Gebiet mit den Flächen, die keinem andern Gebiet zugeteilt sind.

Die bezeichneten Gebiete können sich überschneiden; ein solcher Sachverhalt ist darzustellen.

§ 24.²⁵ Der Verkehrsplan gibt Aufschluss über bestehende und geplante Anlagen und Flächen für II. Verkehrsplan

- a) Nationalstrassen und Staatsstrassen von kantonaler Bedeutung;
- b) Bahnlinien und Anlagen für den Güterumschlag sowie andere öffentliche Transportmittel, Luftseilbahnen, Skilifte und dergleichen;
- c) schiffbare Wasserwege und regelmässig bediente Schifffahrtslinien;
- d) den Luftverkehr samt Luftstrassen im Nahbereich und Flugsicherungseinrichtungen;
- e) die Fahrzeugparkierung von kantonaler Bedeutung.

§ 25. Der Versorgungsplan enthält die bestehenden und vorgesehenen Anlagen und Flächen von kantonaler Bedeutung²⁴ für III. Versorgungsplan

- a) die Versorgung mit Wasser, insbesondere für die Wassergewinnung, -speicherung, -aufbereitung und -anreicherung;
- b)²⁵ die Versorgung mit Energie und Rohstoffen jeder Art;
- c) Fernmelde- und Nachrichtenübermittlungsdienste;
- d) die Ableitung und Reinigung von Abwässern;
- e) die Beseitigung, Aufbereitung und Wiederverwertung von Abfällen und Schadstoffen.

Ferner sind die zugehörigen Beförderungs-, Verteil-, Übertragungs- und Verbindungsleitungen sowie die Gebiete, die zum Schutz von Versorgungsanlagen freizuhalten sind, aufzunehmen.

§ 26. Der Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen enthält die für die Raumplanung wichtigen Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse von kantonaler Bedeutung, insbesondere für²⁵ IV. Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen

- a) die öffentliche Verwaltung und die Justiz;
- b) die Erziehung und Bildung;
- c) die Kultur und die gemeinschaftliche Begegnung;
- d) die Kultuspflege und das Bestattungswesen;
- e) das Gesundheitswesen;
- f) die Erholung und den Sport.

§§ 27–29.²³

C.²⁵ Der regionale Richtplan

Inhalt

§ 30.²⁵ Der regionale Richtplan erfasst Gebiete, die nach ihrer Lage, nach den wirtschaftlichen und sozialen Verhältnissen, nach der Erschliessung, Versorgung und Ausstattung sowie nach ihrer mutmasslichen Entwicklung einer abgestimmten Raumordnung bedürfen und zugänglich sind.

Der regionale Richtplan umfasst die gleichen Bestandteile und ordnet sinngemäss die nämlichen Sachbereiche wie der kantonale Richtplan; er kann jedoch die räumlichen und sachlichen Ziele enger umschreiben oder bei Bedarf weiter gehende Angaben enthalten.

Der Siedlungsplan kann insbesondere die gemeinde- oder gebietsweise anzustrebende bauliche Dichte festlegen.

Der Verkehrsplan enthält namentlich

- a) die Strassen und Parkieranlagen von regionaler Bedeutung;
- b) die Tram- und Buslinien mit den zugehörigen Anlagen;
- c) Bahnlinien sowie Anschlussgleise und Anlagen für den Güterumschlag;
- d) Rad-, Fuss-, Reit- und Wanderwege unter Einbezug historischer Verkehrswege.

D.²⁵ Der kommunale Richtplan

Inhalt

§ 31.²⁵ Der kommunale Richtplan kann sich auf einzelne Teilrichtpläne beschränken. Über die zu ordnenden Sachbereiche entscheidet das zur Festsetzung zuständige Organ.

Auf den Verkehrsplan mit den kommunalen Strassen für die Groberschliessung und den Wegen von kommunaler Bedeutung darf nicht verzichtet werden.

E.²⁵ Festsetzung und Genehmigung

Zuständigkeit

§ 32.²⁵ Der Kantonsrat setzt den kantonalen Richtplan fest.

Der Regierungsrat setzt die regionalen Richtpläne fest.

Der kommunale Richtplan wird je nach der Gemeindeordnung von der Gemeindeversammlung, vom Grossen Gemeinderat oder durch Urnenabstimmung festgesetzt. Er bedarf der Genehmigung.

Die Festsetzung des kantonalen Richtplans und der regionalen Richtpläne sowie die Genehmigung der kommunalen Richtpläne sind öffentlich bekannt zu machen.

§§ 33–35.²³

3. Abschnitt: Die Nutzungsplanung

A. Kantonale und regionale Nutzungszonen

I. Die Landwirtschaftszone²⁰

§ 36.²⁵ Als Landwirtschaftszonen sind nach Bedarf Flächen auszuscheiden, die sich für die landwirtschaftliche Nutzung eignen oder die im Gesamtinteresse landwirtschaftlich genutzt werden sollen. Bereich

§§ 37 und 38.²³

II. Die Freihaltezonen

§ 39. Kantonale und regionale Freihaltezonen werden nach Bedarf für jene Flächen festgesetzt, die nach den entsprechenden Richtplänen überwiegend der Erholung der Bevölkerung dienen oder ein Objekt des Natur- und Heimatschutzes bewahren sollen. A. Bereich

Der Freihaltezone können ferner Flächen zugewiesen werden, die der Trennung und Gliederung des Siedlungsgebiets dienen.²⁵

§ 40. In der Freihaltezone dürfen nur solche oberirdische Bauten und Anlagen erstellt werden, die der Bewirtschaftung oder unmittelbaren Bewerbung der Freiflächen dienen und die den Zonenzweck nicht schmälern. Für andere Bauten und Anlagen gilt Art. 24 RPG^{13,25} B. Bauten und Anlagen

Änderungen in der Bewirtschaftung oder sonstigen Gestaltung der Grundstücke müssen mit dem Zonenzweck vereinbar sein.

...¹⁸

§ 41. Jeder Grundeigentümer hat neben einem allfälligen Entschädigungsanspruch aus materieller Enteignung das Recht, seine in der Freihaltezone gelegenen Grundstücke und Grundstücksteile dem Staat heimzuschlagen. C. Heimschlagsrecht²⁵
1. Umfang

Beiden Parteien steht dabei das Ausdehnungsrecht nach dem Gesetz betreffend die Abtretung von Privatrechten⁸ zu.

2. Entschädigung

§ 42. Die Entschädigung richtet sich nach den Verhältnissen bei Eintritt der Rechtskraft der Freihaltezone. Sie ist von dem Zeitpunkt an zu verzinsen, in dem der Heimschlag ausgeübt wird.

Für materielle Enteignung bereits bezahlte Entschädigungen sind anzurechnen.

3. Verfahren

§ 43. Das Heimschlagsrecht ist innert zehn Jahren seit Eintritt der Rechtskraft der Freihaltezone schriftlich geltend zu machen.

Kommt innert sechs Monaten seit Geltendmachung kein privatrechtlicher Vertrag über den Erwerb der Heimschlagsfläche durch das Gemeinwesen zustande, hat dieses das Schätzungsverfahren nach dem Gesetz betreffend die Abtretung von Privatreden⁸ einzuleiten.

Rechtskräftige Entscheide der Schätzungskommission gelten als richterliches Urteil.

Auf den Heimschlag kann innert zwei Monaten nach Eintritt der Rechtskraft des Entscheids über die Heimschlagsentschädigung schriftlich verzichtet werden.

D. Zugrecht

§ 43 a.²⁴ Der Staat kann im Entschädigungsverfahren aus materieller Enteignung die Zusprechung des betreffenden Landes zu Eigentum verlangen, wenn die Entschädigungsforderung für die mit der Freihaltezone verbundenen Eigentumsbeschränkungen mehr als zwei Drittel des Verkehrswerts beträgt und wenn er sich verpflichtet, das Land innert vier Jahren nach der Eigentumsübertragung der Öffentlichkeit zugänglich zu machen oder einer bisherigen besonderen Nutzung, derentwegen das Land der Freihaltezone zugewiesen worden ist, dauernd zu erhalten.

Die Entschädigung für die Zusprechung des Eigentums bemisst sich nach den Verhältnissen bei Eintreten der Rechtskraft der Freihaltezone. Sie ist von dem Zeitpunkt an zu verzinsen, in dem der Berechtigte die Entschädigung aus materieller Enteignung geltend gemacht hat.

Macht der Staat den Anspruch auf Eigentum geltend, sind die Entschädigungen für die Eigentumsbeschränkungen und für die Zusprechung des Eigentums gesondert festzustellen.

Der Staat kann innert 60 Tagen nach Eintritt der Rechtskraft des Entscheids auf die Zusprechung des Eigentums verzichten.

E. Rückgriff²⁵

§ 44. Der Staat kann von Gemeinden, die aus der Freihaltezone besondern Nutzen ziehen, insbesondere weil diese in hohem Masse auch ihrer Bevölkerung dient oder ihnen die Festsetzung eigener angemessener Freihaltezonen erspart, Beiträge an seine Kosten fordern.

III.²⁴ Gestaltungspläne für Materialgewinnung und Materialablagerung

§ 44 a.²⁴ Kantonale und regionale Gestaltungspläne für Materialgewinnung und Materialablagerung werden nach örtlichem und zeitlichem Bedarf für jene Flächen festgesetzt, die nach der Richtplanung für diese Zwecke vorgesehen sind. Inhalt

Mit dem Gestaltungsplan werden im Rahmen eines Gesamtkonzepts über das im Richtplan bezeichnete Gebiet für einen bestimmt umgrenzten Bereich die beanspruchte Landfläche, die Abbautiefe oder Auffüllhöhe sowie der Abbau- oder Deponievorgang samt allfälliger Etappierung festgelegt.

Der Gestaltungsplan hat auch Festlegungen über die vorgesehenen Bauten und Anlagen, die Wiederherstellung oder Neugestaltung der erfassten Flächen, den für eine spätere einwandfreie Nutzung vorzusehenden Bodenaufbau, die Erschliessung und die Transportwege sowie die weiteren für die Beurteilung der Umweltverträglichkeit erforderlichen Angaben zu enthalten.

Vor der Festsetzung sind die Gemeinden über das Ergebnis der Planaufgabe zu orientieren. Auf ihr Verlangen sind die Gemeinderäte zu einer Einigungsverhandlung einzuladen. Berechtigten Begehren der Gemeinden ist bei der Festsetzung zu entsprechen. Verbleibende Abweichungen sind zu begründen.

B. Die Bau- und Zonenordnung

I. Der Inhalt im Allgemeinen

§ 45. Die Gemeinden erlassen eine Bau- und Zonenordnung. Festsetzungspflicht
Sie sind dabei an die Institute, Begriffe, Mess- und Berechnungsweisen sowie an die Mindestanforderungen des kantonalen Rechts gebunden, soweit es ihnen nicht ausdrücklich Abweichungen gestattet.

§ 46. Die Bau- und Zonenordnung regelt die Überbaubarkeit und die Nutzweise der Grundstücke, soweit diese nicht abschliessend durch eidgenössisches oder kantonales Recht bestimmt sind. Hauptinhalt

Zu diesem Zweck wird der nicht von übergeordneten Zonen und nicht von Waldareal erfasste Gemeindebann rechtsverbindlich in Bauzonen, Erholungszonen, Freihaltezonen und Reservezonen unterteilt.²⁵

Ferner können ergänzende Landwirtschaftszonen, namentlich im Siedlungsgebiet, festgesetzt werden.²⁴

Die Unterteilung erfolgt durch einen Zonenplan; übergeordnete Zonen sind soweit möglich darzustellen, oder es ist auf ihre Festlegungen in anderer Weise aufmerksam zu machen.

II. Die Bauzonen

- A. Begrenzung § 47. Die Bauzonen sind innerhalb des Siedlungsgebiets auszuscheiden.
 ...²³
 ...²³
 ...²³
- B. Zonenarten § 48. Es sind Zonen unterschiedlicher Ausnützung, Bauweise und/oder Nutzweise vorzusehen.
 I. Zulässige Zonen Als solche Zonen können bestimmt werden:²⁵
- a) Kernzonen;
 - b) Quartiererhaltungszonen;
 - c) Zentrumszonen;
 - d) Wohnzonen;
 - e) Industrie- und Gewerbezone;
 - f) Zonen für öffentliche Bauten.
- Besteht ein wesentliches öffentliches Interesse, beispielsweise des Ortsbild- und Landschaftsschutzes, des Aussichtsschutzes, des Immissionschutzes oder ein solches an einer differenzierten baulichen Verdichtung, kann mit der Zonenzuweisung festgelegt werden, dass für bestimmte Teilbereiche ein Gestaltungsplan aufgestellt werden muss.²⁴
- II. Zulässige Bauvorschriften § 49. Die Bau- und Zonenordnung kann die zulässige bauliche Grundstücknutzung durch Bestimmungen über die Ausnützung, die Bauweise und die Nutzweise näher ordnen.
 1.²⁴ Allgemeines Soweit für die einzelnen Zonenarten nichts Abweichendes bestimmt ist, sind Regelungen gestattet über:²⁵
- a) Ausnützungs-, Baumassen-, Überbauungs- und Freiflächenziffern sowie Bestimmungen über eine Mindestausnützung;
 - b) Abstände, Gebäudelänge, Gebäudebreite, Gebäudehöhe und Firsthöhe;
 - c) die Geschosszahl;
 - d) die Dachgestaltung;

- e) Anordnungen zur Erleichterung der Nutzung von Sonnenenergie;
- f) die offene und die geschlossene Bauweise mit der Gesamtlänge und der zustimmungsfreien Bautiefe beim Grenzbau.

Für Gebäude oder Gebäudeteile, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren grösste Höhe 4 m, bei Schrägdächern 5 m, nicht übersteigt, kann von den kantonalen Mindestabständen abgewichen und der Grenzbau erleichtert werden.²⁴

§ 49 a.²⁴ Soweit der kantonale oder regionale Siedlungsplan keine Festlegungen bezüglich der baulichen Dichte enthält, sind in der Regel folgende minimale Ausnutzungsziffern oder entsprechende andere Ausnutzungsbestimmungen vorzusehen: 2. Besonderes

bei eingeschossigen Zonen	20%
bei zweigeschossigen Zonen	30%
bei dreigeschossigen Zonen	50%
bei viergeschossigen Zonen	65%
bei mehr als viergeschossigen Zonen	90%

Je nach den örtlichen Verhältnissen und den Vorgaben der Richtplanung können zonenweise oder für Teilbereiche von Zonen bis zu sieben Vollgeschosse, zwei Dachgeschosse unter Schrägdächern oder ein Dachgeschoss über Flachdächern sowie ein anrechenbares Untergeschoss zugelassen werden.

Ferner kann für ganze Zonen, gebietsweise oder für einzelne Geschosse die Nutzung zu Wohnzwecken oder gewerblichen Zwecken zugelassen, vorgeschrieben oder beschränkt werden und für gewerbliche Nutzungen sowie Familienwohnungen mit vier und mehr Zimmern eine erhöhte Nutzungsziffer festgesetzt werden. In Kern-, Quartierhaltungs- und Zentrumszonen kann für geeignete Lagen überdies bestimmt werden, dass im Erdgeschoss nur Läden und Gaststätten zulässig sind.

§ 50. Kernzonen umfassen schutzwürdige Ortsbilder, wie Stadt- und Dorfkerne oder einzelne Gebäudegruppen, die in ihrer Eigenart erhalten oder erweitert werden sollen.²⁵ III. Kernzonen

Die Bau- und Zonenordnung kann das Bauen auf die Strassengrenze, die Verkehrsbaulinie oder bestehende Baufluchten und, unter Wahrung schutzwürdiger nachbarlicher Interessen, an die Grundstücksgrenze vorschreiben, das Bauen bis auf die Strassengrenze gestatten sowie die Stellung und die Höhenlage der Bauten sonst näher ordnen. Nutzungsziffern sind nur zulässig, soweit sie dem Zonenzweck nicht zuwiderlaufen.²⁵

Die Bau- und Zonenordnung kann besondere Vorschriften über die Masse und die Erscheinung der Bauten enthalten; dabei sind, soweit und sofern die Eigenart der bestehenden Überbauung es rechtfertigt und die Verhältnisse es gestatten, unter Vorbehalt der Bestimmung über die höchstzulässige Gebäudehöhe Abweichungen von den kantonalrechtlichen Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände sowie über die Gebäudehöhe erlaubt.

...²³

III a. Quartier-
erhaltungszonen § 50 a.²⁴ Quartiererhaltungszonen umfassen in sich geschlossene Ortsteile mit hoher Siedlungsqualität, die in ihrer Nutzungsstruktur oder baulichen Gliederung erhalten oder erweitert werden sollen.

Die Bau- und Zonenordnung kann die nämlichen Regelungen treffen wie für die Kernzonen.

IV. Zentrums-
zonen § 51.²⁵ Zentrumszonen sind bestimmt für eine dichte Überbauung zur Entwicklung von Stadt-, Orts- und Quartierzentren, die ausser dem Wohnen vorab der Ansiedlung von Handels- und Dienstleistungsbetrieben, Verwaltungen sowie mässig störenden Gewerbebetrieben dienen.

Die Bau- und Zonenordnung kann, allenfalls gebietsweise, das Bauen auf die Strassengrenze, die Verkehrsbaulinie oder bestehende Baufluchten und, unter Wahrung schutzwürdiger nachbarlicher Interessen, an die Grundstücksgrenze vorschreiben sowie das Bauen bis auf die Strassengrenze gestatten.

V. Wohnzonen § 52. Wohnzonen sind in erster Linie für Wohnbauten bestimmt; dieser Nutzweise zugerechnet werden auch Arbeitsräume, die mit einer Wohnung zusammenhängen und in einem angemessenen Verhältnis zur eigentlichen Wohnfläche stehen.²⁰

...²³

Mässig störende Betriebe sind gestattet, wo die Bau- und Zonenordnung sie zulässt; stark störende und solche, die unverhältnismässigen Verkehr auslösen, sind unzulässig.²⁵

§§ 53–55.²³

VI. Industrie-
und Gewerbe-
zonen
1. Nutzweise § 56.²⁵ Industrie- und Gewerbebezonen sind in erster Linie für die Ansiedlung industrieller und gewerblicher Betriebe der Produktion, der Gütergrossverteilung, der Lagerhaltung und des Transports bestimmt.

Zulässig sind ferner betriebs- und unternehmenszugehörige Verwaltungs-, Forschungs- und technische Räume, Wohlfahrtseinrichtungen, in ausgedehnten oder abgelegenen Industriezonen auch kleinere Läden für den täglichen Bedarf und sonstige den Beschäftigten nützliche Dienstleistungsgewerbe.

Die Bau- und Zonenordnung kann auch Handels- und Dienstleistungsgewerbe zulassen; aus planerischen oder infrastrukturellen Gründen kann sie bestimmte Betriebsarten ausschliessen.

Wohnungen für standortgebundene Betriebsangehörige sind gestattet; für vorübergehend angestellte Personen kann die Bau- und Zonenordnung provisorische Gemeinschaftsunterkünfte zulassen.

§ 57.²⁵ Die Bau- und Zonenordnung kann Industrie- und Gewerbebezonen unterschiedlicher Einwirkungen ausscheiden. Dabei kann sie Betriebe, die unverhältnismässigen Verkehr auslösen, stark störenden gleichstellen.

2. Schutz gegen Einwirkungen

§ 58. . . .²³

Die Bau- und Zonenordnung kann die Gebäudehöhe oder die Gesamthöhe ohne Festlegung einer Geschoszahl bestimmen.²⁵

3. Gebäudehöhe²⁵

§ 59. Die Bau- und Zonenordnung kann für das Bauen an die Grundstücksgrenze unter Wahrung schutzwürdiger nachbarlicher Interessen Bestimmungen aufstellen, die von diesem Gesetz abweichen.

4. Grenzbau

§ 60. Einer Zone für öffentliche Bauten können Grundstücke zugewiesen werden, die von ihren Eigentümern zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt werden.²⁵

VII. Zone für öffentliche Bauten

Als öffentliche Aufgabe gilt auch der Bau von Alterswohnungen.²⁵

Die Bau- und Zonenordnung kann im Rahmen dieses Gesetzes Bauvorschriften aufstellen.

III. Die Freihaltezonen und die Erholungszonen²⁵

§ 61.²⁵ Als Freihaltezonen oder Erholungszonen sind die Flächen auszuscheiden, die für die Erholung der Bevölkerung nötig sind.

A. Zweck

Der Freihaltezone können ferner Flächen zugewiesen werden, die ein Natur- und Heimatschutzobjekt bewahren oder der Trennung und Gliederung der Bauzonen dienen.

B. Rechtswirkungen
I. Im Allgemeinen

§ 62.²⁵ Für Bauten und Anlagen, für die Rechte der Grundeigentümer, für den Rückgriff auf andere Gemeinden und für das Zugrecht der Gemeinden gelten hinsichtlich Inhalt und Verfahren die gleichen Bestimmungen wie bei übergeordneten Freihaltezonen.

In der Erholungszone sind nur die den Vorgaben der Richtplanung entsprechenden Bauten und Anlagen zulässig; die Gemeinden erlassen die nötigen Bauvorschriften.

§ 63.²³

II. Vorkaufsrecht

§ 64. Unter Vorbehalt von Absatz 4 steht der Gemeinde oder dem Kanton an Grundstücken und Grundstückteilen in der Freihalte- oder Erholungszone zu den Bedingungen des jeweiligen Käufers ein unbefristetes, in jedem Verkaufsfall gültiges gesetzliches Vorkaufsrecht zu, das vertraglichen Vorkaufsrechten vorgeht. Es ist im Grundbuch anzumerken.²⁵

Das Vorkaufsrecht kann nicht ausgeübt werden, wenn

- a)²⁵ der Grundstückteil in der Freihalte- oder Erholungszone zum Umschwung eines überbauten Grundstücks gehört und zusammen mit diesem erworben wird;
- b) der Erwerber das Grundstück selbst landwirtschaftlich bewirtschaften will. Der Gemeinde steht jedoch ein auf zehn Jahre seit Übertragung des Eigentums befristetes Kaufsrecht zu den Bedingungen des seinerzeitigen Kaufvertrags zu, das ausgeübt werden kann, wenn der Erwerber oder seine Erben die landwirtschaftliche Bewirtschaftung nicht weiterführen; es ist im Grundbuch anzumerken.

Das Vorkaufsrecht ist innert drei Monaten seit der dem Grundbuchverwalter obliegenden Mitteilung des Verkaufs auszuüben.

Das Vorkaufsrecht gilt auch für übergeordnete Freihaltezonen. An Grundstücken in der Erholungszone ist nur die Gemeinde zum Verkauf berechtigt.²⁴

Können sich die Berechtigten über die Ausübung des Vorkaufsrechts nicht einigen, geht das Recht des für den Erlass der Zone zuständigen Gemeinwesens vor.²⁴

IV. Die Reservezone

Rechtswirkung

§ 65. Die Reservezone umfasst Flächen, deren Nutzung noch nicht bestimmt ist oder in denen eine bestimmte Nutzung erst später zugelassen werden soll.²⁵

Bauten und Anlagen sind nur nach Art. 24 RPG¹³ zulässig. Sie dürfen zudem der in den Richtplänen vorgesehenen Zweckbestimmung nicht zuwiderlaufen.²⁵

Für Bauten und Anlagen besteht kein Erschliessungsanspruch gegenüber dem Gemeinwesen; vorbehalten bleiben besondere Bestimmungen. Gleiches gilt für die Inanspruchnahme öffentlicher Versorgungs- und Erschliessungsanlagen.

Eigentümer von Grundstücken in Reservezonen haben einen Anspruch auf Überprüfung der Bauzonendimensionierung, der frühestens acht Jahre nach der Festsetzung oder Revision des Zonenplans geltend gemacht werden kann.²⁴

V.²⁵ Weitere Festlegungen der Bau- und Zonenordnung

§ 66.²⁵ Der Zonenplan setzt im Bauzonengebiet Waldabstandslinien fest. A. Waldabstandslinien

Die Linien sind in einem Abstand von 30 m von der Waldgrenze festzusetzen; bei kleinen Waldparzellen oder bei besonderen örtlichen Verhältnissen können sie näher an oder weiter von der Waldgrenze gezogen werden.

§ 67. Die Bau- und Zonenordnung kann gegenüber im Zonenplan eingetragenen Gewässern Linien festlegen, die den kantonalrechtlichen Mindestabstand erhöhen und vom Grenzabstand gegenüber Nachbargrundstücken abweichen. B. Gewässerabstandslinien

§ 68.²⁵ Im Zonenplan können Gebiete bezeichnet werden, in denen Hochhäuser gestattet sind. C. Hochhäuser

§ 69.²⁵ Die Bau- und Zonenordnung kann in den Bauzonen allgemein, zonen- oder gebietsweise Arealüberbauungen zulassen. Dabei sind Mindestarealflächen festzulegen. D. Arealüberbauungen
I. Zulässigkeit

§ 70.²³

§ 71. Die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung müssen besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sein. II. Anforderungen

Bei der Beurteilung sind insbesondere folgende Merkmale zu beachten: Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung; kubische Gliederung und architektonischer Ausdruck der Gebäude; Lage, Zweckbestimmung, Umfang und Gestaltung der Freiflächen; Wohnlichkeit und Wohnhygiene; Versorgungs- und Entsorgungslösung; Art und Grad der Ausrüstung.²⁵

Arealüberbauungen können auch bereits überbaute Grundstücke umfassen, wenn die Überbauung als ganzes den Anforderungen genügt.²⁵

III. Besondere Bauvorschriften § 72.²⁵ Die Bau- und Zonenordnung kann Bauvorschriften enthalten, die von den Bestimmungen für die Regelbauweise und von den kantonalen Mindestabständen abweichen.

Die Abstände gegenüber Waldungen, Gewässern, Nachbargrundstücken und Strassen – ausser solchen, die vorwiegend der Arealerschliessung dienen – dürfen nicht verringert werden.

Bei Arealen unterschiedlicher Zonenzugehörigkeit sind beschränkte Ausnutzungsverschiebungen zulässig.

IV. Sicherungen²⁵ § 73. Die baurechtliche Bewilligung setzt eine vollständige Baueingabe voraus.

Mit der baurechtlichen Bewilligung sind Nebenbestimmungen zu verbinden, die sichern, dass während des Bestands der bewilligten Überbauung

- a) das Areal weder stärker ausgenützt noch wesentlich anders als nach den bewilligten Plänen überbaut wird;
- b) die Freiflächen und sonstigen Umgebungsanlagen sowie die Ausstattungen und Ausrüstungen dem plangemässen Zweck erhalten bleiben.

§ 74.¹⁸

E. Aussichtsschutz § 75.²⁵ Die Bau- und Zonenordnung kann für im Zonenplan bezeichnete Lagen Anordnungen treffen, welche die Aussicht oder die Sicht auf besondere Geländeformen sichern.

F. Baumschutz und Begrünung § 76.²⁵ Die Bau- und Zonenordnung kann die Erhaltung von näher bezeichneten Baumbeständen und deren Ersatz sowie zonen- oder gebietsweise angemessene Neupflanzungen und die Begrünung geeigneter Teile des Gebäudeumschwungs und von Flachdächern vorschreiben; diese dürfen jedoch die ordentliche Grundstücknutzung nicht übermässig erschweren.

G. Terrassen- und ähnliche Überbauungen § 77.²⁵ Die Bau- und Zonenordnung kann für Terrassen- und ähnliche Überbauungen Bestimmungen aufstellen, die von den normalen Zonenvorschriften abweichen.

H. Aussenantennen § 78. Die Bau- und Zonenordnung kann für ganze Zonen oder gebietsweise Aussenantennen verbieten, sofern durch andere technische Einrichtungen gleichwertige Empfangsmöglichkeiten gewährleistet sind.

VI. Sonderbauvorschriften und Gestaltungspläne

1. Sonderbauvorschriften

§ 79. Sonderbauvorschriften ermöglichen und erleichtern die Zweck freiere Überbauung bestimmter geeigneter Gebiete nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen.

Sie können ferner die Voraussetzungen für besondere Nutzungsarten schaffen.

§ 80. Sonderbauvorschriften können von den Bestimmungen Inhalt über die Regelbauweise und von den kantonalen Mindestabständen abweichen sowie die Nutzweise nach ihrer Art und innerhalb der Art nach Aufteilung und Zweckbestimmung näher umschreiben. Sie haben für die einwandfreie Einordnung, Gestaltung, Erschliessung, Ausstattung und Ausrüstung der Überbauung zu sorgen.²⁵

..²³

Sonderbauvorschriften können durch einen Plan ergänzt werden, der die wesentlichen Elemente der erlaubten Überbauung zeichnerisch wiedergibt.

§ 81. Sonderbauvorschriften bewirken keinen Zwang, nach ihnen Rechtswirkung zu bauen.

Sie können jedoch bestimmen, dass Baubewilligungen auf ihrer Grundlage nur erteilt werden, wenn die entsprechende Überbauung des ganzen Gebiets oder näher zu umschreibender Teilgebiete rechtlich gesichert ist.

Wird auf die eingeräumte Überbaumungsmöglichkeit verzichtet, finden die Vorschriften der allgemeinen Bau- und Zonenordnung Anwendung.

§ 82. Sonderbauvorschriften können frühestens fünf Jahre nach Aufhebung ihrem Inkrafttreten aufgehoben werden, wenn weder eine wesentliche Bautätigkeit eingesetzt hat, die von den eingeräumten Möglichkeiten Gebrauch macht, noch entsprechende ernsthafte Bestrebungen nachgewiesen werden.

2. Gestaltungspläne

§ 83.²⁵ Mit Gestaltungsplänen werden für bestimmt umgrenzte A. Inhalt Gebiete Zahl, Lage, äussere Abmessungen sowie die Nutzweise und Zweckbestimmung der Bauten bindend festgelegt. Dabei darf von den Bestimmungen über die Regelbauweise und von den kantonalen Mindestabständen abgewichen werden.

Für die Projektierung ist ein angemessener Spielraum zu belassen.

Der Gestaltungsplan hat auch die Erschliessung sowie die gemeinschaftlichen Ausstattungen und Ausrüstungen zu ordnen, soweit sie nicht schon durch einen Quartierplan geregelt sind; er kann Festlegungen über die weitere Umgebungsgestaltung enthalten.

Erfordern die Umstände insbesondere in weitgehend überbauten Gebieten keine umfassende Regelung, kann sich der Inhalt eines Gestaltungsplans auf einzelne Anordnungen beschränken.

B. Arten
I. Öffentlicher
Gestaltungsplan

§ 84.²⁵ Die Gemeinden können einen öffentlichen Gestaltungsplan festsetzen, wenn daran ein wesentliches öffentliches Interesse besteht.

Gestaltungspläne für Bauten und Anlagen, die im kantonalen oder in einem regionalen Richtplan enthalten sind, setzt die Baudirektion fest. Vor der Festsetzung sind die Gemeinden über das Ergebnis der Planaufgabe zu orientieren. Auf ihr Verlangen sind die Gemeinderäte zu einer Einigungsverhandlung einzuladen. Berechtigten Begehren der Gemeinden ist bei der Festsetzung zu entsprechen. Verbleibende Abweichungen sind zu begründen.

II. Privater
Gestaltungsplan
1. Aufstellung

§ 85. Gestaltungspläne können mit öffentlichrechtlicher Wirkung auch von den Grundeigentümern aufgestellt werden.

Sie können als allgemeinverbindlich erklärt werden, wenn ihnen die Grundeigentümer zustimmen, denen mindestens zwei Drittel der einbezogenen Flächen gehören, und wenn keine schutzwürdigen Interessen der andern Grundeigentümer verletzt werden.²⁵

2. Zustimmung

§ 86.²⁵ Private Gestaltungspläne bedürfen der Zustimmung des für den Erlass der Bau- und Zonenordnung zuständigen Organs. Überschreiten sie den für Arealüberbauungen im betreffenden Gebiet geltenden Rahmen nicht, genügt die Zustimmung des Gemeinderates.

C. Aufhebung

§ 87.²⁵ Gestaltungspläne können in gleicher Weise wie Sonderbauvorschriften aufgehoben werden. Die entsprechenden Bestimmungen gelten nicht für untergeordnete Änderungen.

VII. Gemeinsame Bestimmungen

Zuständigkeit
und Verfahren

§ 88. Bau- und Zonenordnungen, Sonderbauvorschriften und öffentliche Gestaltungspläne werden je nach der Gemeindeordnung von der Gemeindeversammlung, vom Grossen Gemeinderat oder durch Urnenabstimmung erlassen, geändert oder aufgehoben.

Solche Beschlüsse und die Zustimmung zu privaten Gestaltungsplänen sind öffentlich bekannt zu machen und aufzulegen.

§ 89.²⁵ Bau- und Zonenordnungen, Sonderbauvorschriften und Gestaltungspläne, die nicht von der zuständigen Direktion³¹ festgesetzt werden, bedürfen der Genehmigung, die öffentlich bekannt zu machen ist. Genehmigung

C. Der Erschliessungsplan

§ 90. Mit der Bau- und Zonenordnung setzen die Gemeinden einen Erschliessungsplan fest. A. Pflicht zur Festsetzung

Setzt die Verwirklichung des Erschliessungsplans die Mitwirkung anderer Planungsträger voraus, sind diese rechtzeitig anzuhören.

Der Regierungsrat kann Gemeinden, deren Bauzonen grösstenteils überbaut sind und deren Groberschliessung für die weitere Überbauung weitgehend ausreicht, von der Festsetzungspflicht entbinden; unter den gleichen Voraussetzungen kann er diese Pflicht räumlich oder sachlich beschränken.

§ 91.²⁵ Der Erschliessungsplan gibt Aufschluss über die öffentlichen Werke und Anlagen, die für die Groberschliessung der Bauzonen notwendig sind. Er zeigt ferner auf, in welchen zeitlich bestimmten Etappen das Gemeinwesen die Groberschliessung der Bauzonen durchführt und wie sie auf die Angebotsplanung im öffentlichen Personenverkehr sowie auf die Güterverkehrsplanung abgestimmt ist. B. Inhalt und Rechtswirkungen
I. Im Allgemeinen

§ 92.²⁵ Für die jeweils bevorstehende Etappe sind die Dimensionierungen der Erschliessungsanlagen festzulegen und ihre Kosten zu ermitteln. II. Erschliessungsetappen

Mit dieser Festlegung gelten die entsprechenden Ausgaben als bewilligt.

§ 93.²⁵ Die Groberschliessung ist so rechtzeitig in Angriff zu nehmen, dass die Überbauung der betreffenden Gebiete auf den Ablauf der massgebenden Etappe hin möglich wird. III. Erstellungspflicht

Bei Säumigkeit der zuständigen Planungsträger trifft die Baudirektion an deren Stelle die erforderlichen Massnahmen, wenn betroffene Grundeigentümer für sämtliche Kosten Vorschuss leisten. Nach Abschluss der Bauarbeiten haben die zuständigen Planungsträger die Kosten zurückzuerstatten.

C. Änderungen § 94. Erfüllen sich die bei der Aufstellung des Erschliessungsplans getroffenen Annahmen über die Überbauung nicht und sind andere Gebiete zur allgemeinen Überbauung bereit, ist der Plan entsprechend zu ändern, soweit die Planungsträger dadurch finanziell nicht wesentlich stärker belastet werden oder für sie eine Mehrbelastung zumutbar ist.

Der Regierungsrat kann auf Gesuch der Gemeinden die Fristen erstrecken,

- a) wenn sich die den Bauzonen und dem Erschliessungsplan zu Grunde liegenden Annahmen über die Entwicklung oder über die wirtschaftlichen Möglichkeiten derart einschneidend ändern, dass die Erfüllung des Erschliessungsplans unzumutbar und seine Durchführung nach Abwägung aller Umstände nicht mehr vertretbar wäre,
- b) und wenn überdies diese veränderten Erwartungen nach den Verhältnissen im Zeitpunkt der Einzonung und der Festsetzung des Erschliessungsplans nicht vorausgesehen werden konnten.

Der Regierungsrat kann nötigenfalls Fristerstreckungen mit der Anweisung verbinden, die Bauzonen zu verkleinern.

D. Verfahren § 95. Der Erschliessungsplan wird im gleichen Verfahren und in gleicher Zuständigkeit wie die Bau- und Zonenordnung festgesetzt; er bedarf der Genehmigung.

D. Die Bau- und Niveaulinien

I. Die Baulinien

A. Zweck und Arten
I. Allgemein § 96. Baulinien dienen, wo das Gesetz nicht etwas Besonderes vorsieht, der Sicherung bestehender und geplanter Anlagen und Flächen.

Es sind folgende Baulinien zu unterscheiden und im Baulinienplan unter Angabe ihres Zwecks verschieden darzustellen:

- a) Verkehrsbaulinien für Strassen, Wege, Plätze und Eisenbahnen, gegebenenfalls samt begleitenden Vorgärten, Lärmschutzanlagen, Grünzügen und Fahrzeugabstellplätzen;
- b) Baulinien für Betriebsanlagen zu Verkehrsbauten, wie Parkhäuser, Grossparkieranlagen, Unterhalts-, Überwachungs- und Versorgungsdienste, sowie für Fluss- und Bachkorrekturen;
- c)²⁵ Baulinien für Versorgungsleitungen und für Anschlussgleise.

§ 97. Verkehrsbaulinien können Festlegungen über die Pflicht zur geschlossenen Bauweise enthalten. II. Besondere Zwecke bei Verkehrsbaulinien

Verkehrsbaulinien dürfen ferner ein öffentliches Interesse an der bestimmten Gestaltung von Verkehrsräumen und Plätzen wahrnehmen und näher umschreiben, insbesondere das Bauen auf die Baulinie vorschreiben oder die Gebäudehöhe näher ordnen.²⁵

§ 98. Die Baulinien sind so festzusetzen, dass sie den Bedürfnissen beim voraussichtlichen Endausbau der betreffenden Anlagen genügen. B. Mass

§ 99. Innerhalb der Baulinien dürfen grundsätzlich nur Bauten und Anlagen erstellt werden, die dem Zweck der Baulinien nicht widersprechen. C. Rechtswirkungen
I. Allgemein

Der Baulinienplan kann indessen die Wirkung der Baulinien auf bestimmte Vertikalbereiche beschränken. 1. Bauverbot

§ 100. Einzelne oberirdische Gebäudevorsprünge dürfen bis zu 1,5 m über Verkehrsbaulinien und Baulinien für Versorgungsleitungen und Industriegeleise hinausragen, müssen jedoch entschädigungslos beseitigt werden, sobald die Ausführung des Werks oder der Anlage, wofür die Baulinie festgesetzt worden ist, dies erfordert. 2. Ausnahmen

Fallen Baulinie und Grenze des für die Anlage benötigten Raumes zusammen, haben derartige Vorsprünge einen dem Charakter der betreffenden Anlage entsprechenden Vertikalabstand, in der Regel wenigstens 3 m, einzuhalten.

Weiter gehende und andersartige Beanspruchungen des Baulinienbereichs können mit der baurechtlichen Bewilligung, nötigenfalls unter sichernden Nebenbestimmungen, gestattet werden.

§ 101. Baulinienwidrige Bauten und Anlagen im Baulinienbereich dürfen entsprechend dem bisherigen Verwendungszweck unterhalten und modernisiert werden. II. Änderungsverbot

Weiter gehende Vorkehren sind nur zu bewilligen, wenn die Baulinie in absehbarer Zeit nicht durchgeführt werden soll und wenn mit sichernden Nebenbestimmungen zur baurechtlichen Bewilligung ausgeschlossen wird, dass das Gemeinwesen bei Durchführung der Baulinie den entstandenen Mehrwert zu entschädigen hat.

§ 102. Für die mit den Baulinien verbundenen Eigentumsbeschränkungen ist eine Entschädigung nur geschuldet, wenn sie eine materielle Enteignung bewirken. III. Entschädigungspflicht

IV. Heim-
schlagsrecht
1. Voraus-
setzung

§ 103. Wird ein unüberbautes oder mit einem Abbruchobjekt überbautes Grundstück wegen einer Baulinie unüberbaubar und kann es auch nicht durch einen Quartierplan wieder überbaubar gemacht werden, so hat der betroffene Grundeigentümer wahlweise zu einem allfälligen Entschädigungsanspruch das Heimschlagsrecht.

Das gleiche Recht gilt für den Teil eines grösseren Grundstücks, der ohne die Baulinie selbstständig überbaubar gewesen wäre; heimgeschlagen werden kann die Fläche, die voraussichtlich beim Endausbau der betreffenden Anlage abzutreten wäre.

2. Verfahren

§ 104. Das Heimschlagsrecht kann innert zehn Jahren geltend gemacht werden, nachdem die endgültige Unüberbaubarkeit feststeht oder behördlich festgestellt worden ist, und zwar gegenüber dem Gemeinwesen, das die Baulinien festgesetzt hat.

Für die Entschädigung, das Verfahren, den Verzicht auf die Rechtsausübung und den Rückgriff des belangten Gemeinwesens gelten sinngemäss die entsprechenden Bestimmungen über die Freihaltezone.

V. Leitungs-
baurecht

§ 105. Öffentliche Unternehmungen und gemischtwirtschaftliche oder private Unternehmungen, die öffentliche Aufgaben erfüllen, sind berechtigt, im Baulinienbereich gegen Ersatz des verursachten Schadens unterirdische Leitungen samt zugehörigen Bauwerken zu erstellen und fortbestehen zu lassen.

Die Inanspruchnahme ist dem Grundeigentümer rechtzeitig schriftlich mitzuteilen; der Rekurs ist ausgeschlossen.

Kommt über die Entschädigung keine Einigung zustande, ist das Verfahren nach dem Gesetz betreffend die Abtretung von Privat-rechten⁸ durchzuführen.

Der Bestand derartiger Leitungen und Bauwerke kann im Grundbuch angemerkt werden.

II. Die Niveaulinien

Begriff

§ 106. Die Niveaulinien bestimmen die Höhenlage der Anlagen, die durch Verkehrsbaulinien gesichert werden.

Rechtswirkung

§ 107. Bauten und Anlagen Dritter haben sich nach der Niveaulinie zu richten, soweit sie von baurechtlicher Bedeutung sind.

III. Gemeinsame Bestimmungen

§ 108. Für die Festsetzung von Bau- und Niveaulinien für kommunale Anlagen ist die Gemeinde zuständig, in den andern Fällen die Baudirektion. Verfahren

Die Baudirektion hat begründeten Festsetzungsbegehren zu entsprechen; vor der Festsetzung hört sie den Gemeinderat an.

Bau- und Niveaulinienpläne sind öffentlich bekannt zu machen und mit den nötigen Erläuterungen öffentlich aufzulegen; die Auflage ist den betroffenen Grundeigentümern schriftlich mitzuteilen.

§ 109. Bau- und Niveaulinienpläne der Gemeinden bedürfen der Genehmigung. Genehmigung

§ 110. Mit der Rechtskraft der Bau- und Niveaulinien steht dem Werkträger im Rahmen ihrer Zweckbestimmung das Enteignungsrecht zu. Enteignungsrecht

§ 110 a.²⁴ Eigentümer von Grundstücken, die von Bau- und Niveaulinien betroffen sind, haben Anspruch auf deren Überprüfung, wenn die Richtplanung den durch die Bau- und Niveaulinien gesicherten Ausbau nicht mehr vorsieht. Überprüfung

E. Ski- und Schlittellinien

§ 111. Die Ski- und Schlittellinien dienen der Sicherung von Ski- und Schlittelabfahrten. Zweck

Sie können Festlegungen über befristete Betretungsrechte und Hagräumungspflichten enthalten.

§ 112. Innerhalb der Ski- und Schlittellinien sind Bauten, Anlagen und Bewirtschaftungen unzulässig, die dem Zweck dieser Linien widersprechen. Rechtswirkungen

Aufwendungen aus der Hagräumungspflicht und Schäden aus der Benützung der Abfahrten sind zu ersetzen.

§ 113. Für die Festsetzung von Ski- und Schlittellinien ist der Gemeinderat zuständig. Verfahren, Entschädigung

Im Übrigen gelten für das Festsetzungs- und Genehmigungsverfahren sinngemäss die entsprechenden Vorschriften über die Bau- und Niveaulinien.

Über Entschädigungen wird nach dem Gesetz betreffend die Abtretung von Privatrechten⁸ entschieden. Die Gemeinde kann auf Unternehmungen, die aus Ski- und Schlittellinien besonderen Nutzen ziehen, Rückgriff nehmen.

F. Die Landsicherung für öffentliche Werke

I. Der Werkplan

A. Voraussetzungen

§ 114. Sind Grundstücke nach einem Richtplan für ein Werk oder eine Anlage im öffentlichen Interesse vorgesehen, die nicht durch Baulinien gesichert werden können, dürfen die Eigentümer verlangen, dass innert fünf Jahren ein Werkplan festgesetzt wird.²⁵

Der Träger des Werks kann den Werkplan jederzeit von sich aus erstellen.

Der Werkplan hat über den ungefähren Standort von Bauten und den genauen Landbedarf Aufschluss zu geben.

B. Verfahren

§ 115. Der Werkplan wird vom Träger des Werks, bei Ungewissheit über die Trägerschaft vom Ersteller des betreffenden Richtplans festgesetzt.

Werkpläne, die nicht von staatlichen Instanzen festgesetzt worden sind, bedürfen der Genehmigung.

Festsetzung und Genehmigung sind den betroffenen Grundeigentümern schriftlich mitzuteilen.

C. Rechtswirkungen

I. Enteignungsrecht

§ 116. Die Genehmigung des Werkplans schliesst die Erteilung des Enteignungsrechts ein.

II. Änderungsverbot

§ 117. Für Vorkehren an bestehenden Bauten und Anlagen im Werkplanbereich gelten sinngemäss die gleichen Beschränkungen wie für baulinienwidrige Bauten und Anlagen.

III. Vorkaufsrecht

§ 118. Dem Werkträger steht an den vom Werkplan erfassten Grundstücken und Grundstückteilen das gleiche Vorkaufsrecht zu, wie es für die Freihaltezone gilt.

Ist der Träger noch nicht endgültig bestimmt, übt je nach der Natur des Werks der Staat oder die Gemeinde das Vorkaufsrecht aus.

Der Erwerber ist verpflichtet, das Grundstück dem endgültigen Träger zu den gleichen Bedingungen zuzüglich Zins abzutreten, zu denen er es erworben hat. Der endgültige Werkträger ist verpflichtet, das Grundstück zu diesen Bedingungen samt Zins zu übernehmen.

§ 119. Der betroffene Eigentümer hat nach Genehmigung des Werkplans wahlweise zu einem allfälligen Entschädigungsanspruch das Recht, sein Grundstück dem Ersteller des Werkplans heimzuschlagen. IV. Heim-
schlagsrecht

Für die Entschädigung, das Verfahren und den Verzicht auf die Rechtsausübung gelten sinngemäss die entsprechenden Bestimmungen über die Freihaltezone.

Im Verhältnis zwischen dem Ersteller des Werkplans und dem endgültigen Werkträger findet die gleiche Regelung wie beim Vorkaufrecht Anwendung.

II. Das vorsorgliche Bauverbot

§ 120. Zur Sicherung öffentlicher Werke und Anlagen, die sich in Vorbereitung befinden, aber nicht Gegenstand eines Richt- oder Werkplans sind, kann ausnahmsweise ein vorsorgliches Bauverbot verfügt werden. Anwendungs-
bereich

§ 121. Das Begehren ist vom voraussichtlichen Werkträger zu stellen. Verfahren

Den Entscheid fällt bei Werken des Staates der Regierungsrat, in den andern Fällen die Baudirektion; der Gemeinderat der Standortgemeinde ist vorher anzuhören, wenn er nicht Gesuchsteller ist.

§ 122. Das Bauverbot fällt dahin, wenn innert fünf Jahren seit Eintritt seiner Rechtskraft nicht der entsprechende Richtplan ergänzt und ein Werkplan festgesetzt oder das Enteignungsverfahren eingeleitet wird. Befristung

...²³

4. Abschnitt: Quartierplan, Grenzbereinigung und Gebietssanierung²⁵

A.²⁵ Der Quartierplan

1.²⁴ Grundsätze

§ 123. Der Quartierplan ermöglicht im erfassten Gebiet eine der planungs- und baurechtlichen Ordnung entsprechende Nutzung und enthält die dafür nötigen Anordnungen. Zweck

Erfordern die Umstände keine umfassende Regelung, beschränkt sich der Quartierplan auf die nötigen Teilmassnahmen.

In weitgehend unüberbauten Gebieten kann verlangt werden, dass der Quartierplan die angestrebte Quartierstruktur sowie Vorstellungen bezüglich der Bebauung aufzeigt und dass die Parzellarordnung hierauf abgestimmt wird.²⁴

Entflechtung § 123 a.²⁴ Steht das erfasste Gebiet ganz oder teilweise im Eigentum von Landwirten, kann neben dem Quartierplanverfahren zur Förderung der Entflechtung unterschiedlich nutzbarer Grundstücke eine Landumlegung nach den Vorschriften des Landwirtschaftsgesetzes⁹ durchgeführt werden, sofern daraus keine Verzögerung entsteht.

Gebiet § 124. Der Quartierplan ist grundsätzlich auf Bauzonen zu beschränken; bei besonderen Verhältnissen kann er darüber hinausreichen.

Das Beizugsgebiet wird in der Regel durch bestehende oder geplante öffentliche Strassen, ausnahmsweise auch durch Quartierstrassen, begrenzt; an die Stelle von Strassen können eindeutige natürliche, künstliche oder rechtliche Hindernisse oder Trennlinien für die Überbauung treten.

Baulinienfestsetzung § 125. Vor oder mit dem Quartierplan sind für die öffentlichen Strassen, die sein Gebiet begrenzen oder durchkreuzen, sowie für die Quartierstrassen und andere Verkehrsanlagen Bau- und Niveaulinien festzusetzen, soweit dafür ein Bedürfnis besteht.²⁵

Ist in diesem Zeitpunkt die Festsetzung von Bau- und Niveaulinien noch nicht möglich, kann ausnahmsweise das voraussichtlich hierfür notwendige Land mit projektierten Baulinien bezeichnet werden.

Landeinteilung § 126. Das Quartierplangebiet ist so einzuteilen, dass alle Grundstücke ohne Ausnahmebewilligungen und nachbarliche Zustimmung in einer den örtlichen Verhältnissen und der Bauzone angemessenen Weise überbaut werden können; ist dies nicht möglich, sind die erforderlichen Rechte und Lasten mit dem Quartierplan zu begründen.

Für die Neuzuteilung können Mindestgrössen vorgeschrieben werden.

Wo ein Bedürfnis hierfür besteht, sollen Flächen ausgeschieden werden, die gemeinschaftlichen Ausstattungen und Ausrüstungen des Quartiers oder einer Mehrzahl von Grundstücken dienen; die privatrechtlichen Rechtsverhältnisse hieran sind mit dem Quartierplan zu regeln.

§ 127.²⁵ Auf Schutzobjekte ist Rücksicht zu nehmen.

Schutzobjekte;
bestehende
Gebäude

Die Beseitigung von Gebäuden oder Gebäudeteilen, die nicht befristet oder auf Widerruf bewilligt worden sind, darf ausserhalb der Gebietsanierung nur vorgesehen werden, wenn sie den Wert des Grundstücks nicht entscheidend mitbestimmen und wenn ihr Fortbestand die zweckmässige Ausgestaltung des Quartierplans hindert. Diese Einschränkung gilt nicht, wenn der betroffene Eigentümer zustimmt und wenn dadurch nicht andere Beteiligte unverhältnismässig belastet werden.

§ 128. Alle Grundstücke innerhalb des Quartierplangebiets müssen durch den Quartierplan erschlossen werden und an gegebenenfalls erforderlichen gemeinschaftlichen Ausstattungen und Ausrüstungen teilhaben.

Erschliessung,
Ausstattung und
Ausrüstung

Erschliessungen sowie gemeinschaftliche Ausstattungen und Ausrüstungen sind so festzulegen, dass sie bei vollständiger Nutzung der erfassen Grundstücke genügen.

Wo derartige Anlagen nach den Umständen nicht in einem Zuge erstellt zu werden brauchen, ist der etappenweise Bau zu regeln.

§ 129. Mit dem Quartierplan können unter den hiefür geltenden Voraussetzungen und im dafür vorgeschriebenen Verfahren Sonderbauvorschriften oder ein Gestaltungsplan festgesetzt werden.

Ordnung der
Überbauung

Der Grundsatzentscheid darüber soll in der Regel bei privaten Gestaltungsplänen spätestens an der ersten Quartierplanversammlung getroffen werden, in den andern Fällen durch den Gemeinderat nach der Verfahrenseinleitung.

§ 130.²⁵ Quartierpläne werden im privaten Verfahren von den Grundeigentümern, im amtlichen Verfahren vom Gemeinderat aufgestellt.

Aufstellung

Für die Durchführung der Quartierplanverfahren kann der Gemeinderat eine Quartierplankommission bestellen, der auch ausserhalb der Gemeinde wohnhafte Sachverständige angehören können.

§§ 131–136.²³

2.²⁴ Bewertung und Zuteilung des Landes

§ 137. Die Bewertung des Landes erfolgt in der Regel nach Flächen unter Berücksichtigung der Wertunterschiede.

A. Bewertungs-
methode

Erachtet der Gemeinderat auf Grund der Verhältnisse, insbesondere bei Verbindung mit einem Gestaltungsplan, die Bewertung nach dem Verhältnis der Werte der eingeworfenen Grundstücke als geboten, so verfügt er dies in der Regel vor Ausarbeitung des Quartierplanentwurfs; dieser Entscheid ist den beteiligten Grundeigentümern schriftlich mitzuteilen.

Im Einverständnis mit den Grundeigentümern können auch andere Bewertungsmethoden angewandt werden.

Spätere Einwendungen gegen die Bewertungsmethode sind ausgeschlossen.

B. Quartierplan-
masse
und Abzüge

§ 138. In die Masse der beteiligten Grundstücke sind die Flächen aufzuhebender öffentlicher Strassen, Wege und Gewässer sowie Flur- und Genossenschaftswege einzubeziehen.

Von der sich ergebenden Masse wird abgezogen:

- a) das für die Erschliessungsanlagen sowie die gemeinschaftlichen Ausstattungen und Ausrüstungen benötigte Land; der Abzug für gemeinschaftliche Ausstattungen und Ausrüstungen soll in der Regel 10% der Masse nicht übersteigen;
- b) der Landbedarf für die Neuanlagen oder den Ausbau öffentlicher Verkehrswege, die das Quartierplangebiet umgrenzen oder durchkreuzen, sowie kleinerer öffentlicher Versorgungsanlagen, die auch dem Quartier dienen.

Die Summe aller Abzüge darf in der Regel bei der Aufstellung des Quartierplans nicht mehr als 25% und bei dessen Änderung nicht mehr als 10% betragen.

Bei der Umlegung nach Flächen sind die Abzüge den Grundstücken des Altbestands, entsprechend dem Erschliessungsgrad im alten und neuen Bestand, prozentual gleichmässig zu belasten, für gemeinschaftliche Ausstattungen und Ausrüstungen jedoch nur soweit, als sie ihnen zugute kommen.

C. Zuteilung der
Gesamtfläche
im Allgemeinen
I. Bei Um-
legung nach
Flächen
1. Grundsatz

§ 139. Die nach den Abzügen verbleibende Gesamtfläche ist so zuzuteilen, dass die Grundeigentümer nach Möglichkeit geeignete Parzellen in gleichwertiger Lage und im Verhältnis zur Fläche ihres Altbestands unter Berücksichtigung der Wertunterschiede erhalten; dabei können nötigenfalls gesetzliche Eigentumsbeschränkungen des privaten Rechts, Dienstbarkeiten, Grundlasten oder vorgemerkte persönliche Rechte aufgehoben, geändert oder begründet werden.

Bestehende Bauten, die beim Vollzug des Quartierplans nicht beseitigt werden müssen, sind in der Regel den bisherigen Eigentümern zuzuweisen.

Für die Flächen aufzuhebender öffentlicher Strassen und Gewässer besteht ein Anspruch auf Zuteilung eines Baugrundstücks nur soweit, als diese Flächen nicht für entsprechende neue Anlagen benötigt werden.

Flurwegberechtigte, deren Grundstücke ausserhalb des Quartierplangebiets liegen, und Eigentümer landwirtschaftlicher Genossenschaftswege haben keinen Zuteilungsanspruch; ein Entschädigungsanspruch entsteht in diesen Fällen lediglich für die Aufhebung von Genossenschaftswegen und nur unter der Voraussetzung, dass nicht mit entsprechenden neuen Anlagen Ersatz geschaffen wird; die Zufahrt zu den betroffenen Grundstücken muss aber für die bisherige Nutzung gewahrt bleiben.

§ 140. Mit Zustimmung der Eigentümer und deren Grundpfandgläubiger können mehrere selbstständige Grundstücke zusammengelegt und daran Gesamteigentum, Miteigentum mit oder ohne Stockwerkeigentum oder anstelle von Eigentum beschränkte dingliche Rechte, wie insbesondere Bau- und Wohnrechte, begründet oder vereinbart werden.

2. Zusammenlegung von Grundstücken

§ 141. Grundstücke des Altbestands, die für eine geeignete Überbauung flächenmässig nicht ausreichen und die weder durch Bauvorschriften noch durch Zusammenlegung, noch durch eine geringe, den andern Beteiligten zumutbare Mehrzuteilung überbaubar gemacht werden können, sind auszukaufen.

3. Auskauf

§ 142. Erfolgt die Umlegung nach Werten, sind die neuen Parzellen so auszuscheiden, dass das Verhältnis ihrer Verkehrswerte demjenigen des Altbestands entspricht.

II. Bei Umlegung nach Werten

Im Übrigen gelten die Bestimmungen über die Zuteilung nach Flächen sinngemäss.

§ 143. Das für öffentliche Verkehrs- und Versorgungsanlagen sowie für Quartierstrassen abgezogene Land wird der Gemeinde oder dem entsprechenden Werkträger zugeteilt.

D. Besondere Zuteilung an das Gemeinwesen
I. Verkehrs- und Versorgungsflächen

II. Andere Zuteilungen

§ 144. Wirft ein Gemeinwesen Grundstücke ein, für die es einen Zuteilungsanspruch hat, oder stellt es solche ersatzweise zur Verfügung, so hat es Anspruch auf Zuteilung von Parzellen, die sich nach Lage und Form für die Ausführung eines geplanten oder projektierten öffentlichen Werks eignen, der Abwendung nachteiliger Einwirkungen aus dem Werk dienen oder in der Freihaltezone liegen; verfügt das Gemeinwesen bereits über einen geeigneten Landbesitz, ist bei der Neuzuteilung darauf Rücksicht zu nehmen.

Die gleichen Vorrechte können juristische Personen mit gemeinnützigen oder kulturellen Zwecken für Werke beanspruchen, für deren Verwirklichung die Enteignung möglich wäre.

Anstelle eingeworfener Grundstücke können den Eigentümern ausserhalb des Quartierplangebiets, jedoch innerhalb einer Bauzone gelegene Parzellen zugeteilt werden, wenn der Abtausch im öffentlichen Interesse liegt und der Vermeidung des Auskaufs oder der Enteignung dient; nach der Auflage des überarbeiteten Quartierplanelntwurfs dürfen gegen den Willen der betroffenen Grundeigentümer nur noch Parzellen in einem Gebiet mit genehmigtem Quartierplan zugeteilt werden.

E. Geldausgleich

§ 145. Im Interesse einer geeigneten Gestaltung der Parzellen erforderliche Mehr- oder Minderzuteilungen sind in Geld auszugleichen, ebenso die Abzüge für öffentliche Verkehrs- und Versorgungsanlagen.

Geldausgleich ist ferner für Wertebussen zu leisten, die entstehen

- a) durch die Neuzuteilung, Beseitigung oder Anpassung von Gebäuden samt Nebenanlagen ohne entsprechende Rechtspflicht des bisherigen Eigentümers;
- b) durch die Aufhebung, Änderung oder Begründung von Rechten.

Für die Bemessung der Entschädigungen sind grundsätzlich die Verhältnisse massgebend, die bei der Festsetzung des Quartierplans bestehen.

F. Erstellungskosten

§ 146. Der Quartierplan bestimmt, wie die Erstellungskosten von Erschliessungsanlagen sowie von gemeinschaftlichen Ausstattungen und Ausrüstungen zu tragen sind.

Massgebend ist dabei in erster Linie das Interesse an den betreffenden Anlagen.

Zu berücksichtigen ist ferner, ob bei der Überbauung noch weitere eigene Aufwendungen, wie längere Zufahrten und Zugänge, Werkleitungen und dergleichen, nötig sein werden, die sich bei andern Grundstücken wegen ihrer Lage und Form erübrigen, und ob solchen Nachteilen nicht Vorzüge der rückwärtigen Lage gegenüberstehen.

3.²⁵ Das Aufstellungsverfahren

§ 147. Das Verfahren wird auf Gesuch eines Grundeigentümers oder, wo die bauliche Entwicklung und der Erschließungsplan es als wünschbar erscheinen lassen, durch den Gemeinderat von Amtes wegen eingeleitet.

A. Verfahrenseinleitung
I. Voraussetzungen

§ 148. Der Einleitungsbeschluss ist öffentlich bekannt zu machen und den Grundeigentümern des Bezugsgebiets schriftlich mitzuteilen.

II. Einleitungsbeschluss

Mit dem Rekurs gegen die Einleitung oder deren Verweigerung kann nur geltend gemacht werden, die Voraussetzungen zur Durchführung des Verfahrens fehlten oder sie seien gegeben; Einwendungen dieser Art können später nicht mehr erhoben werden.

§ 149. Die Einleitung des Verfahrens bedarf der Genehmigung durch die Baudirektion; sie kann nur verweigert werden, wenn die Voraussetzungen zur Durchführung fehlen.

III. Genehmigung

Die Rechtskraft der Verfahrenseinleitung ist den beteiligten Grundeigentümern schriftlich mitzuteilen.

§ 149 a.²⁴ Bei der Einleitung des Verfahrens und bei deren Genehmigung durch die Baudirektion werden angemessene Fristen für die Vorlegung des Quartierplans angesetzt, und es können Weisungen über dessen Inhalt erteilt werden.

IV. Fristen und Weisungen

§ 150. Ist das Verfahren rechtskräftig eingeleitet, dürfen an den Grundstücken des Bezugsgebiets ohne Bewilligung des Gemeinderats weder tatsächliche noch rechtliche Änderungen vorgenommen werden; die Bewilligung ist zu erteilen, wenn die Änderung die Aufstellung oder den Vollzug des Quartierplans weder verunmöglicht noch wesentlich erschwert.

V. Quartierplanbann

Auf Antrag des Gemeinderats kann die Baudirektion den Quartierplanbann vor Abschluss des Einleitungsverfahrens anordnen, wenn besondere Verhältnisse es rechtfertigen.

Der Quartierplanbann ist im Grundbuch anzumerken.

Der Quartierplanbann ist aufzuheben, wenn der Quartierplan vollzogen ist oder wenn die Einleitung verweigert oder nachträglich rückgängig gemacht wird.

§ 151. Nach rechtskräftiger Verfahrenseinleitung wird ein Entwurf des Quartierplans erstellt.

B. Planausarbeitung
I. Erster Entwurf

II. Erste
Versammlung

§ 152. Nach Vorliegen des Quartierplanentwurfs werden die Grundeigentümer und, wenn diesbezügliche Änderungen vorgesehen sind, die aus Dienstbarkeiten, Grundlasten oder vorgemerkten persönlichen Rechten Berechtigten durch schriftliche Mitteilung zu einer Verhandlung eingeladen.

Von der Mitteilung bis zur Verhandlung ist der Entwurf für die Beteiligten aufzulegen.

An der Verhandlung ist der Entwurf zu erläutern, und es sind die Wünsche und Anregungen der Beteiligten entgegenzunehmen; diese können innert 30 Tagen schriftlich nachgebracht werden.

III. Über-
arbeitung
1. Frist

§ 153.²⁵ Innert sechs Monaten nach Ablauf der Frist zur schriftlichen Stellungnahme ist die Bereinigung der Einwendungen anzustreben und der Entwurf zu überarbeiten.

2. Auflage

§ 154. Der überarbeitete Entwurf ist während 30 Tagen für die Beteiligten aufzulegen; gleichzeitig sind diese zu einer zweiten Versammlung einzuladen, die innert weiteren 30 Tagen durchzuführen ist.

Auflage und Einladung sind den Beteiligten schriftlich mitzuteilen.

3. Stellung
von Begehren

§ 155. Innert der Auflagefrist können Begehren gestellt werden

- a) zu den Grundlagen der Erschliessungen sowie zu gemeinschaftlichen Ausstattungen und Ausrüstungen;
- b) auf Entlassung aus dem Verfahren;
- c) um eine andere Neuzuteilung;
- d) auf Zurückweisung von Ersatzland eines Gemeinwesens ausserhalb des Quartierplangebiets.

Später sind solche Begehren nur noch zulässig, wenn der Nachweis erbracht wird, dass sie auch bei Anwendung der erforderlichen Sorgfalt nicht fristgerecht hätten vorgebracht werden können.

Anderweitige Begehren können auch noch in der zweiten Versammlung vorgebracht werden.

Wer nicht rechtzeitig Begehren stellt, ist damit im Rekursverfahren ausgeschlossen.

IV. Zweite
Versammlung

§ 156. An der Verhandlung wird der überarbeitete Entwurf erläutert und zu Begehren Stellung genommen.

V. Plan-
bereinigung

§ 157. Innert vier Monaten nach der zweiten Versammlung ist zu versuchen, die verbliebenen Anstände zu beseitigen, und es ist der Entwurf zu bereinigen.²⁵

...²³

Dieser bereinigte Entwurf muss in den Genauigkeitsanforderungen den beim Vollzug des Quartierplans zu erstellenden Mutationsakten entsprechen.

§ 158. Nach Durchführung des Bereinigungsverfahrens setzt der Gemeinderat den Quartierplan fest. Die Festsetzung ist öffentlich bekannt zu machen und den Beteiligten schriftlich mitzuteilen.

C. Festsetzung und Genehmigung
I. Festsetzung

Der Quartierplan ist während der Rekursfrist öffentlich aufzulegen.

§ 159. Nach Eintritt der Rechtskraft des Festsetzungsbeschlusses ist der Quartierplan zur Genehmigung einzureichen.²⁵

II. Genehmigung
1. Verfahren

Die Genehmigung erfolgt in der Regel innert zwei Monaten.

Sie ist durch den Gemeinderat öffentlich bekannt zu machen.

§ 160. Mit der Genehmigung treten die durch den Quartierplan festgesetzten Rechtsverhältnisse von Gesetzes wegen an die Stelle der bisherigen; die für die Bewirtschaftung und Bewerbung der Grundstücke im bisherigen Umfang nötigen Rechte dürfen jedoch weiter ausgeübt werden, solange tatsächliche Gründe es erfordern.

2. Rechtswirkung

Rechte und Pflichten der Grundpfandgläubiger richten sich unabhängig davon, ob sie auf einem gesetzlichen oder vertraglichen Grundpfandrecht beruhen, nach den Bestimmungen des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs¹⁰ über Pfandrechte bei Güterzusammenlegungen.

§ 160 a.²⁴ Wird das Gesuch um Verfahrenseinleitung von allen Grundeigentümern des Bezugsgebiets gemeinsam gestellt, kann ihnen der Gemeinderat mit dem Einleitungsbeschluss auf ihr Begehren die Aufstellung des Quartierplans überlassen.

D. Planausarbeitung durch die Grundeigentümer

Der von den Grundeigentümern aufgestellte Quartierplan muss hinsichtlich der Abgrenzung, der Abzüge für öffentliche Verkehrswege und für Versorgungsanlagen sowie der Zuteilungen und sonstigen Rechtsverhältnisse an Erschliessungsanlagen den gesetzlichen Anforderungen entsprechen. Im Übrigen kann er andere und weiter gehende Festlegungen enthalten, sofern dadurch keine zwingenden Vorschriften und keine öffentlichen Interessen verletzt werden.

Die Grundeigentümer sind nicht an die Verfahrensvorschriften für die Planausarbeitung gebunden. Der von ihnen aufgestellte Quartierplan bedarf der Zustimmung aller Grundeigentümer des Bezugsgebiets. Werden damit beschränkte dingliche Rechte Dritter geändert, ist auch deren Zustimmung nötig.

Auf Begehren eines Beteiligten oder nach Ablauf einer angesetzten Frist führt der Gemeinderat das Verfahren unter Berücksichtigung der Vorarbeiten fort.

Der im Einverständnis aller Beteiligten aufgestellte Quartierplan wird vom Gemeinderat unter den Voraussetzungen und mit den rechtlichen Folgen genehmigt, die für die Festsetzung eines amtlich aufgestellten Quartierplans gelten.

E. Revision

§ 160 b.²⁴ Bei Quartierplanrevisionen, die sich auf Teilmassnahmen beschränken, kann der Gemeinderat unmittelbar nach rechtskräftiger Genehmigung der Verfahrenseinleitung durch die Baudirektion den Revisionsentwurf auflegen und zu einer Versammlung einladen, die der zweiten Versammlung im ordentlichen Verfahren entspricht.

4.²⁵ Der Vollzug

A. Grundbuchlicher Vollzug

§ 161. Unverzüglich nach der Genehmigung des Quartierplans veranlasst der Gemeinderat die Erstellung der Mutationsakten, wobei auf die Vermarkung und die Aufnahme im Feld verzichtet werden kann, soweit das Vermessungsrecht es zulässt; die Beteiligten erhalten die sie betreffenden Auszüge aus den Mutationsunterlagen.

Hernach gibt der Gemeinderat unter Beifügung der nötigen Unterlagen die Anmeldung für den grundbuchlichen Vollzug des Quartierplans ab.

Liegt lediglich eine Teilgenehmigung des Quartierplans vor, erfolgt die Anmeldung für den genehmigten Teil.

B. Geldschulden und -forderungen
I. Fälligkeit und Zahlung

§ 162. Entschädigungen und Vergütungen werden mit der Zustellung der Mutationsunterlagen an die Beteiligten fällig, spätestens jedoch drei Monate nach der Genehmigung des Quartierplans.²⁵

Die Grundeigentümer haben unter Vorbehalt des Geldausgleichs das Ergebnis von Bereinigungsmutationen, insbesondere nach erfolgtem Bau der Erschliessungsanlagen, zu dulden; diese Verpflichtung ist im Grundbuch anzumerken.

Schuldner oder Gläubiger gegenüber dem Grundeigentümer ist die Gemeinde.

Entschädigungen und Vergütungen sind, soweit sie nicht mit Gegenforderungen verrechnet werden, innert 60 Tagen zu entrichten; nachher sind sie zu verzinsen.

II. Rechtsöffnung

§ 163. Durch den Quartierplan festgelegte Ausgleichsforderungen gelten als Rechtsöffnungstitel im Sinne von Art. 80 Abs. 2 SchKG¹¹.

III. Stundung

§ 164. Leistungen eines Privaten können während längstens zwei Jahren gestundet werden, wenn die sofortige Einforderung eine unzumutbare Härte darstellen würde.

§ 165. Der Grundeigentümer kann sich der Bezahlung der Entschädigung dadurch entziehen, dass er der Gemeinde das neu zugeteilte Grundstück innert 60 Tagen nach der Genehmigung des Quartierplans heimschlägt. IV. Befreiung

Die Gemeinde hat in diesem Fall den Wert zu entschädigen, den das Grundstück am Bewertungsstichtag ohne Berücksichtigung der durch den Quartierplan eingetretenen Wertvermehrung hat.

Können sich die Parteien nicht einigen, hat die Gemeinde das Verfahren gemäss dem Gesetz betreffend die Abtretung von Privat-rechten⁸ einzuleiten.

5.²⁵ Der Bau der Erschliessungsanlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen; Rechtsverhältnisse

§ 166. Die im Quartierplan vorgesehenen Erschliessungsanlagen, gemeinschaftlichen Ausstattungen und Ausrüstungen können durch die beteiligten Grundeigentümer gebaut werden. A. Baupflicht
I. Grundsatz

Die Projekte müssen den technischen Anforderungen vergleichbarer öffentlicher Werke entsprechen.

Dem Werkträger, in dessen Eigentum die Erschliessungsanlagen nach ihrer Vollendung übergehen, stehen Projektgenehmigung und Aufsicht über den Bau zu.

Der Gemeinderat genehmigt die Projekte der gemeinschaftlichen Ausstattungen und Ausrüstungen und beaufsichtigt deren Bau.

§ 167. Ist die Groberschliessung rechtlich und finanziell gesichert, leitet der Gemeinderat den Bau der im Quartierplan vorgesehenen Erschliessungsanlagen, gemeinschaftlichen Ausstattungen und Ausrüstungen auf Gesuch eines Beteiligten oder von Amtes wegen ein, wenn der Bedarf an erschlossenem Bauland oder der Stand der Überbauung es erfordert.²⁵ II. Gemeinde
1. Im Rahmen
des Erschlies-
sungsplans

Der Bau erfolgt auf Kosten der betroffenen Grundeigentümer; diese haben nach Massgabe des Baufortschritts angemessene Vor-schüsse zu leisten.

§ 168.²⁵ Wenn das Quartierplangebiet nach dem Erschliessungsplan noch nicht erschlossen werden muss, wird die quartierplanrechtliche Baupflicht der Gemeinde erst ausgelöst, wenn die Groberschliessung rechtlich gesichert ist und wenn die gesamten voraussichtlichen Baukosten von den Gesuchstellern vorgeschossen worden sind. Die Eigentümer überbauter Grundstücke sind für die entsprechende Fläche zur sofortigen Beteiligung an den Kosten verpflichtet. 2. Ausserhalb
des Erschlies-
sungsplans

3. Vergebung
der Arbeiten

§ 169. Die Arbeiten und Lieferungen werden durch die Gemeinde auf Grund eines Wettbewerbs oder freihändig vergeben, soweit die Gemeinde sie nicht selbst ausführt; die zahlungspflichtigen Grundeigentümer sind vorher anzuhören.

In der Regel ist das preisgünstigste Angebot zu berücksichtigen, sofern der Unternehmer für eine zeit- und sachgerechte Ausführung der Arbeit oder Lieferung Gewähr bietet.

Die Gemeinde ist an eine allfällige Submissionsordnung nicht gebunden.

III. Grund-
eigentümer

§ 170. Die Eigentümer überbauter Grundstücke haben Bauten und Erschliessungsanlagen mit deren Umgebung dem Quartierplan auf eigene Kosten anzupassen.²⁵

Vorbehalten bleiben weiter gehende Verpflichtungen aus baurechtlichen Bewilligungen.

B. Rechts-
verhältnisse
I. Erschlies-
sungsanlagen

§ 171. Die Erschliessungsanlagen gehen nach ihrer Vollendung unentgeltlich in das Eigentum der Gemeinde oder des entsprechenden Werkträgers über, soweit das Eigentum nicht schon auf Grund der Zuteilung übertragen worden ist.

II. Gemein-
schaftliche
Ausstattungen
und
Ausrüstungen

§ 172. Die Rechtsverhältnisse an gemeinschaftlichen Ausstattungen und Ausrüstungen richten sich nach den Festlegungen des Quartierplans.

III. Späterer
Einkauf

§ 173. Eigentümer, die sich an den Erstellungskosten nicht beteiligt haben, besitzen an den Erschliessungsanlagen sowie an den gemeinschaftlichen Ausstattungen und Ausrüstungen, ohne Rücksicht auf die Rechtsverhältnisse hieran, ein über die Bedürfnisse der bisherigen Grundstücknutzung hinausgehendes Recht erst, nachdem sie sich eingekauft haben.

Diese Eigentumsbeschränkung kann im Grundbuch angemerkt werden.

Der Einkaufsbetrag besteht aus den anteilmässigen Kosten im Zeitpunkt der Erstellung der Anlagen; er ist zu verzinsen.

Die noch ausstehenden Einkaufsbeträge werden fällig, wenn das Quartierplangebiet in den zeitlichen Bereich des Erschliessungsplans tritt.

§ 174. In Härtefällen sind Kostenanteile nicht bauwilliger Grundeigentümer des Kleingrundbesitzes, welche für den Bau der im Quartierplan vorgesehenen Anlagen im Rahmen des Erschliessungsplans oder andernfalls für den zwangsweisen Einkauf geleistet werden müssen, von der Gemeinde während längstens 10 Jahren zu stunden. Sie sind zu verzinsen. C. Stundung

Diesen Eigentümern stehen an den Erschliessungsanlagen sowie an den gemeinschaftlichen Ausstattungen und Ausrüstungen nur die Rechte derjenigen zu, die sich nicht an den Erstellungskosten beteiligt haben.

§ 175. Der Gemeinderat besorgt das Abrechnungswesen. D. Rechnungswesen

Nach Abschluss der Bauarbeiten erstellt er eine vorläufige Abrechnung und belastet oder entlastet die Beteiligten entsprechend. I. Abrechnung

Nachträglich geleistete Einkaufsbeträge sind laufend und im Verhältnis ihrer Leistungen an jene Beteiligten auszuzahlen, welche die Erstellungskosten aufgebracht haben.

Nach Eingang aller Einkaufsbeträge wird die Schlussabrechnung erstellt und die endgültige Leistung jedes Beteiligten festgesetzt; davon ist den Beteiligten schriftlich Mitteilung zu machen.

§ 176. Schuldner ausstehender Erschliessungs-, Ausstattungs- und Ausrüstungsbeiträge ist der Eigentümer des beitragspflichtigen Grundstücks im Zeitpunkt der Schlussabrechnung; der Anspruch auf allfällige Rückvergütungen steht ihm zu. II. Schuldnerschaft

6.²⁵ Die Verfahrenskosten

§ 177. Die Kosten der Gemeinde für die Aufstellung und den Vollzug des Quartierplans sind von den beteiligten Grundeigentümern samt Zins in der Regel im Verhältnis der Flächen ihrer neuen Grundstücke zu bezahlen. Besondere Verhältnisse sind zu berücksichtigen. Verlegung und Schuldnerschaft

Der Gemeinderat kann eine angemessene Bevorschussung oder angemessene Abschlagszahlungen verlangen.

Die Schlussabrechnung ist schriftlich mitzuteilen.

Schuldner ist der jeweilige Eigentümer des Grundstücks.

B.²⁵ Die Grenzberreinigung

- A. Gegenstand
I. Abtausch
- § 178. Hindern der Grenzverlauf oder Baulinien eine zweckmässige Überbauung einzelner Grundstücke, kann ein Abtausch von selbstständig nicht überbaubaren Grundstückteilen verfügt werden, sofern dies keine unzumutbaren Nachteile für die beteiligten Grundeigentümer mit sich bringt.
- Ein Abtausch kann ferner vorgenommen werden, wenn er sich im Zusammenhang mit der Grundbuchvermessung aufdrängt.
- Der Abtausch erfolgt nach Flächen unter Berücksichtigung des Wertunterschieds, sofern die Beteiligten sich nicht auf einen andern Massstab einigen.
- II. Einseitige Zuteilung
- § 179. Ist ein Abtausch nicht durchführbar, können unüberbaubare Grundstücke und Grundstückteile unter den gleichen Voraussetzungen einer anstossenden Parzelle zugeschlagen werden.
- III. Beschränkte dingliche Rechte
- § 180. Anstelle von Grenzänderungen oder ergänzend dazu können beschränkte dingliche Rechte begründet, geändert oder aufgehoben werden, insbesondere wenn dadurch eine einseitige Zuteilung vermieden werden kann, ohne dass bisher Berechtigte oder neu Belastete unzumutbar betroffen werden.
- B. Verfahren
I. Auslösung
- § 181. Das Verfahren wird auf Gesuch eines Grundeigentümers oder, wo die bauliche Entwicklung und der Erschliessungsplan es als wünschbar erscheinen lassen, durch den Gemeinderat von Amtes wegen durchgeführt.
- Mit Rekurs ist nur die Abweisung eines Gesuchs anfechtbar.
- II. Entwurf
- § 182. Die Quartierplankommission oder das Bauamt unterbreitet den Beteiligten einen Entwurf und strebt dabei eine gütliche Einigung an.
- III. Festsetzung
- § 183. Können sich die Beteiligten innert zwei Monaten nach Vorlegung des Entwurfs nicht einigen, setzt der Gemeinderat die Grenzberreinigung samt allfälligen beschränkten dinglichen Rechten und den Entschädigungsfolgen fest.
- Der Festsetzungsbeschluss ist den Beteiligten schriftlich mitzuteilen.
- Die Grenzberreinigung bedarf keiner Genehmigung.
- IV. Kosten
- § 184. Die Verfahrenskosten sind von den Beteiligten im Verhältnis ihres Interesses zu tragen.

§ 185. Im Übrigen gelten sinngemäss die Bestimmungen über das amtliche Quartierplanverfahren.

C. Verweisung auf das Quartierplanverfahren

C.²⁵ Die Gebietssanierung

I. Voraussetzungen

§ 186. In überbauten Ortsteilen, deren Zustand im öffentlichen Interesse einer Erneuerung bedarf, kann die Gebietssanierung durchgeführt werden.

Grundsatz

Vorbehalten bleiben Anordnungen zur Behebung polizeilicher Missstände gemäss den Bauvorschriften dieses Gesetzes.

§ 187. Ein öffentliches Interesse an der Erneuerung liegt vor, wenn die bestehende Überbauung

Öffentliches Interesse im Besonderen

- a) zu den Zielen der Bau- und Zonenordnung in einem starken Missverhältnis steht und dadurch entweder die erwünschte Entwicklung erheblich gefährdet oder eine mit andern Mitteln nicht korrigierbare schwerwiegende Fehlentwicklung fördert oder
- b) hinsichtlich der Hygiene, der Erschliessung, der Ausstattung, der Ausrüstung oder der ortsbaulichen Gestaltung erhebliche Missstände aufweist, die nicht auf andere Weise beseitigt werden können.

§ 188. Dem Verfahren ist jeweils ein Gebiet zu unterwerfen, dessen Erneuerung innert vernünftiger Frist möglich ist und das hinsichtlich der ortsbaulichen und architektonischen Gestaltung, der Erschliessung, der Ausstattung oder der Ausrüstung eine sinnvolle Einheit darstellt.

Gebiet

II. Weitere Bestimmungen

§ 189. Soweit im Folgenden nichts Abweichendes bestimmt wird, gelten die Bestimmungen über den Gestaltungsplan und über den amtlichen Quartierplan.

A. Verweisung

§ 190. Das Verfahren wird auf Begehren der Grundeigentümer, denen mehr als zwei Drittel der Fläche des Sanierungsgebiets gehören, oder durch den Gemeinderat von Amtes wegen eingeleitet.

B. Verfahrenseinleitung

§ 191. Die Gesamterneuerung bezweckt eine Neuüberbauung des erfassten Gebiets; sie kann nur angeordnet werden, wenn eine Teilerneuerung keine günstige Gesamtwirkung erwarten lässt.

C. Gegenstand

Die Teilerneuerung sorgt durch zweckgerechte Anordnungen für die Beseitigung von Missständen.

D. Gestaltungsplan

§ 192. Bei Gesamterneuerungen ist ein Gestaltungsplan zu erstellen, der Bestandteil des Quartierplans ist.

E. Sozialbericht

§ 193. Bei Gesamterneuerungen ist mit dem Quartierplan ein Bericht über die Auswirkungen auf Grundeigentümer, Mieter und Pächter des erfassten Gebiets im Zeitpunkt der Verfahrenseinleitung sowie auf die nähere Umgebung auszuarbeiten.

Der Bericht ist bei der Festsetzung des Quartierplans angemessen zu berücksichtigen.

Der Bericht ist dem Quartierplan beizulegen.

Fünf Jahre nach Durchführung der Gesamterneuerung ist der Bericht mit den tatsächlichen Auswirkungen zu vergleichen; der Bau- und Verwaltungsdirektion ist das Ergebnis bekannt zu geben.

F. Schutz der Quartierversorgung

§ 194. Bei Gesamterneuerungen sind, soweit es die Verhältnisse zulassen, für Betriebe, die der Versorgung des Quartiers dienen und deren Inhaber beabsichtigen, später in die Neuüberbauung einzuziehen, während der Bauzeit provisorische Ersatzräume zur Verfügung zu stellen; die Ordnung der Ersatzbeschaffung ist Bestandteil des Quartierplans.

Verzichtet der Betriebsinhaber auf den Einzug, hat er die dem Unternehmen erwachsenden Kosten zu ersetzen.

G. Schutz der Mieter

§ 195. Führt die Erneuerung zum Abbruch bestehender Wohn- oder Geschäftsräume, hat das Unternehmen alle zumutbaren Anstrengungen zur Beschaffung oder Vermittlung von geeigneten Ersatzräumen für die betroffenen Eigentümer, Mieter und Pächter im Zeitpunkt der Planfestsetzung vorzukehren; der Nachweis dafür ist spätestens vor Baubeginn zu erbringen.

Bei der erstmaligen Vermietung sind die neuerstellten Wohn- oder Geschäftsräume vorab den bisherigen Mietern oder Pächtern anzubieten.

H. Bestehende Gebäude

§ 196. Gebäude, deren Beseitigung wegen ihres Zustands und ihrer Lage wirtschaftlich nicht verantwortet werden kann, sind in ihrem Bestand zu erhalten, wenn ihre Eigentümer es begehren.

Hingegen können Anpassungen solcher Gebäude samt Nebenanlagen an den Quartierplan angeordnet werden; die Kosten dafür trägt das Unternehmen, wenn nicht auf Grund der seinerzeitigen baurechtlichen Bewilligung eine Anpassungspflicht des Eigentümers besteht.

- § 197. Bei Gesamterneuerungen erfolgt die Bewertung der einbezogenen Grundstücke nach dem Verhältnis der Werte. I. Bewertungs-
massstab
- § 198. Für Flächen öffentlichen Grundes, der nach dem Quartierplan für die Bedürfnisse der Öffentlichkeit nicht mehr benötigt wird, steht der Gemeinde ein entsprechender Zuteilungsanspruch zu. K. Zuteilungs-
ansprüche
I. Der Gemeinde
- § 199. Die Grundeigentümer des erfassten Gebiets haben je nach den Umständen Anspruch auf Belassung der bisherigen Eigentumsverhältnisse, auf Zuteilung eines neuen selbstständigen Grundstücks oder auf Zuteilung eines dem Wert ihres eingeworfenen Grundstücks entsprechenden Anteils an Gesamteigentum, gewöhnlichem Miteigentum oder Stockwerkeigentum. II. Der Grund-
eigentümer
- § 200. Der Quartierplan regelt den Zeitpunkt, in welchem die neuen Rechtsverhältnisse nach Genehmigung des Quartierplans und des allfälligen Gestaltungsplans an die Stelle der bisherigen treten; wo die Umstände es rechtfertigen, kann der Rechtsübergang in Etappen vorgesehen werden. L. Durch-
führung
I. Rechts-
übergang
- Die Erstellung der Mutationsakten ist unverzüglich nach Eintritt der neuen Rechtsverhältnisse zu veranlassen.
- Entschädigungen und Vergütungen werden mit dem Vorliegen der Mutationsakten, spätestens jedoch drei Monate nach dem Rechtsübergang, fällig.
- § 201. Der Quartierplan legt fest, wann und gegebenenfalls in welchen Bauetappen die Erneuerung durchgeführt werden soll. II. Bau
- Können sich die Beteiligten über den zeitgerechten Bau nicht einig, finden sinngemäss die Bestimmungen Anwendung, die beim ordentlichen Quartierplan im zeitlichen Bereich des Erschliessungsplans für den Bau der Erschliessungsanlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen gelten.
- § 202. Jeder Grundeigentümer im erfassten Gebiet hat das Recht, sein Grundstück dem Gemeinwesen heimzuschlagen. M. Heim-
schlagsrecht
- Das Heimschlagsrecht kann von der Rechtskraft des Einleitungsbeschlusses an bis längstens zum Baubeginn an der Bauetappe erklärt werden, an der der Heimschlagende beteiligt ist.
- Mit der Ausübungserklärung tritt die Gemeinde ohne Rücksicht auf eine Auseinandersetzung über die Heimschlagsentschädigung in die Rechtsstellung des Heimschlagenden ein.

Die Heimschlagsentschädigung richtet sich nach den Wertverhältnissen am Bewertungsstichtag unter Berücksichtigung geleisteter und geschuldeter Zahlungen des Heimschlagenden; können sich die Parteien nicht einigen, hat die Gemeinde das Verfahren nach dem Gesetz betreffend die Abtretung von Privatrechten⁸ einzuleiten.

III. Titel: Der Natur- und Heimatschutz

A. Schutzobjekte und Inventare²

§ 203. Schutzobjekte sind:

- a) im Wesentlichen unverdorbene Natur- und Kulturlandschaften sowie entsprechende Gewässer, samt Ufer und Bewachung;
- b) Aussichtslagen und Aussichtspunkte;
- c)²⁵ Ortskerne, Quartiere, Strassen und Plätze, Gebäudegruppen, Gebäude und Teile sowie Zugehör von solchen, die als wichtige Zeugen einer politischen, wirtschaftlichen, sozialen oder baukünstlerischen Epoche erhaltenswürdig sind oder die Landschaften oder Siedlungen wesentlich mitprägen, samt der für ihre Wirkung wesentlichen Umgebung;
- d) vorgeschichtliche und geschichtliche Stätten und ortsgebundene Gegenstände sowie Gebiete von archäologischer Bedeutung;
- e) Naturdenkmäler und Heilquellen;
- f)²⁵ wertvolle Park- und Gartenanlagen, Bäume, Baumbestände, Feldgehölze und Hecken;
- g)²⁵ seltene oder vom Aussterben bedrohte Tiere und Pflanzen und die für ihre Erhaltung nötigen Lebensräume.

Über die Schutzobjekte erstellen die für Schutzmassnahmen zuständigen Behörden Inventare. Die Inventare stehen bei den Gemeindeverwaltungen am Ort der gelegenen Sache, die überkommunalen überdies bei der zuständigen Direktion³¹, zur Einsichtnahme offen.²⁴

B. Bindung des Gemeinwesens

§ 204. Staat, Gemeinden sowie jene Körperschaften, Stiftungen und selbstständigen Anstalten des öffentlichen und des privaten Rechts, die öffentliche Aufgaben erfüllen, haben in ihrer Tätigkeit dafür zu sorgen, dass Schutzobjekte geschont und, wo das öffentliche Interesse an diesen überwiegt, ungeschmälert erhalten bleiben.

Soweit es möglich und zumutbar ist, muss für zerstörte Schutzobjekte Ersatz geschaffen werden.

- § 205.²⁵ Der Schutz erfolgt durch:
- a) Massnahmen des Planungsrechts;
 - b) Verordnung, insbesondere bei Schutzmassnahmen, die ein grösseres Gebiet erfassen;
 - c) Verfügung;
 - d) Vertrag.
- § 206.²³
- § 207. Die Schutzmassnahmen verhindern Beeinträchtigungen der Schutzobjekte, stellen deren Pflege und Unterhalt sicher und ordnen nötigenfalls die Restaurierung an. Ihr Umfang ist jeweils örtlich und sachlich genau zu umschreiben.
- Übersteigen Anordnungen in unzumutbarer Weise die allgemeine Pflicht des Eigentümers, sein Grundstück zu unterhalten, so ist die Betreuung durch das anordnende Gemeinwesen zu übernehmen und vom Eigentümer zu dulden; vorbehalten bleiben abweichende Vereinbarungen des öffentlichen Rechts und der Übernahmeanspruch.
- § 208. Für die Abklärung der Schutzwürdigkeit und der nötigen Planungsmassnahmen stehen Staat und Gemeinden die Befugnisse zu, die sie nach dem Planungsrecht haben; Gleiches gilt für die Entschädigungspflicht.
- Auf Verfügung beruhende rechtskräftige Anordnungen können im Grundbuch angemerkt werden.
- § 209. ...²³
- Die schriftliche Mitteilung an den Grundeigentümer über die Aufnahme seines Grundstücks in ein Inventar bewirkt das Verbot, am bezeichneten Objekt ohne Bewilligung der anordnenden Behörde tatsächliche Veränderungen vorzunehmen.
- Das Veränderungsverbot fällt dahin, wenn nicht innert Jahresfrist seit der schriftlichen Mitteilung eine dauernde Anordnung getroffen wird.
- ...²³
- ...²³
- § 210. Vorsorgliche Schutzmassnahmen können im gleichen Verfahren und mit gleichen Rechtswirkungen auch ohne Inventarisierung angeordnet werden.

C. Schutzmassnahmen
I. Arten

II. Inhalt

III. Abklärung und Sicherung

D. Vorsorgliche Schutzmassnahmen
I. Mit Inventar

II. Ohne Inventar

E. Zuständigkeit und Finanzierung

§ 211. Die zuständige Direktion trifft die Schutzmassnahmen für Objekte, denen über den Gemeindebann hinausgehende Bedeutung zukommt. Sie hört vorgängig die Gemeinde und den regionalen Planungsverband an. Sie nimmt in ihrem Zuständigkeitsbereich die Aufsicht über die Gemeinden wahr.³¹

Der Gemeinderat trifft die Schutzmassnahmen für Objekte von kommunaler Bedeutung.²⁰

Der Staat kann von Gemeinden, die aus Schutzmassnahmen besonderen Nutzen ziehen, unter Berücksichtigung ihrer Finanzkraft Beiträge an seine Kosten fordern.

Rechtsmitteln gegen Schutzmassnahmen kommt keine aufschiebende Wirkung zu.²⁴

F. Übernahmeanspruch

§ 212. Das Gemeinwesen, das eine dauernde Schutzmassnahme angeordnet hat, kann die Übernahme eines Schutzobjekts zu Eigentum verlangen, wenn nach dem Zweck der Schutzmassnahme eine bestimmte Betreuung nötig ist, der Grundeigentümer dazu sich nicht verpflichtet oder ausser Stande ist und dem Gemeinwesen die Betreuung ohne Eigentum nicht zugemutet werden kann.

Der Übernahmeanspruch kann jederzeit geltend gemacht werden.

Kommt darüber keine Einigung zustande, so wird über den Anspruch auf verwaltungsgerichtliche Klage, über die Entschädigung nach dem Gesetz betreffend die Abtretung von Privatrechten⁸ entschieden.

G. Ansprüche des Grundeigentümers
I. Anspruch auf Entscheid

§ 213. Jeder Grundeigentümer ist jederzeit berechtigt, vom Gemeinwesen einen Entscheid über die Schutzwürdigkeit seines Grundstücks und über den Umfang allfälliger Schutzmassnahmen zu verlangen, wenn er ein aktuelles Interesse glaubhaft macht.

Das Begehren ist schriftlich beim Gemeinderat einzureichen.

Das zuständige Gemeinwesen trifft den Entscheid spätestens innert Jahresfrist, wobei es in Ausnahmefällen vor Fristablauf dem Grundeigentümer anzeigen kann, die Behandlungsdauer erstrecke sich um höchstens ein weiteres Jahr. Liegt vor Fristablauf kein Entscheid vor, kann eine Schutzmassnahme nur bei wesentlich veränderten Verhältnissen angeordnet werden.²⁵

II. Heimschlagsrecht

§ 214. Bewirkt die Schutzmassnahme eine materielle Enteignung, steht dem Betroffenen neben einem allfälligen Entschädigungsanspruch das Heimschlagsrecht zu.

Hinsichtlich Inhalt und Verfahren gelten hiefür die Bestimmungen über die Freihaltezone.

§ 215. Kraft öffentlichen Rechts erworbene Schutzobjekte können vom Erwerber an Personen des öffentlichen oder des privaten Rechts übertragen werden, wenn dabei Gewähr für die Aufrechterhaltung der Schutzmassnahmen besteht. Dem früheren Eigentümer steht kein Rückforderungsrecht zu. H. Übertragung

§ 216. Der Regierungsrat bestellt eine oder mehrere Kommissionen von Sachverständigen, die das Gemeinwesen in Fragen des Natur- und Heimatschutzes unentgeltlich beraten. I. Beratung

Der Regierungsrat überträgt ihnen alle Fragen von überkommener Bedeutung zur Begutachtung; es können ihnen auch weitere begutachtende Aufgaben zugewiesen werden.

Die Kommissionen können von sich aus oder auf Anregung eines Dritten zu Fragen des Natur- und Heimatschutzes Stellung nehmen.

§ 217.²¹ Der Staat leistet den Gemeinden nach ihrer finanziellen Leistungsfähigkeit Kostenanteile bis zu 60% der beitragsberechtigten Ausgaben für Massnahmen zur Erhaltung oder Pflege von Ortsbildern von kantonaler und regionaler Bedeutung. K. Kostenanteile

Der Staat kann Subventionen gewähren

- a) an Private und Institutionen bis zur vollen Höhe der beitragsberechtigten Ausgaben für Massnahmen zur Schaffung, Erhaltung, Erschliessung, Gestaltung oder Pflege von Objekten des Natur- und Heimatschutzes sowie von Erholungsgebieten;
- b) an Gemeinden nach ihrer finanziellen Leistungsfähigkeit bis zur Hälfte der beitragsberechtigten Ausgaben für Massnahmen im Interesse von Objekten des Natur- und Heimatschutzes sowie von Erholungsgebieten;
- c) an Gemeinden nach ihrer finanziellen Leistungsfähigkeit und Körperschaften, denen aus Selbstbindung gemäss § 204 PBG erhebliche Kosten erwachsen, bis zur Hälfte der beitragsberechtigten Ausgaben;
- d) ohne Bindung an ein bestimmtes Objekt an Organisationen des Natur- und Heimatschutzes im Rahmen des Voranschlagskredits.

In besonderen Fällen kann der Regierungsrat Gemeinden zusätzlich Subventionen bis zu 30% der beitragsberechtigten Ausgaben gewähren.

IV. Titel: Das öffentliche Baurecht**1. Abschnitt: Die Bauvorschriften****A. Allgemeine Bestimmungen**

A. Rechtsnatur § 218. Die Bauvorschriften dieses Gesetzes sind öffentliches Recht; sie begründen keine Privatrechte.

Sie sind einer für die Baubehörden verbindlichen privatrechtlichen Regelung nur zugänglich, wo es ausdrücklich vorgesehen ist.

B. Verschärfungen § 219. Für Bauten und Anlagen, die in ungewöhnlicher Weise benutzt werden, besonders starken Verkehr auslösen oder für Benutzer und Nachbarschaft erhöhte Gefahren in sich bergen, sind durch Verordnung oder, solange eine solche darüber nichts bestimmt, im Einzelfall strengere Bauvorschriften aufzustellen.

C. Ausnahmegewilligungen § 220. Von Bauvorschriften ist im Einzelfall zu befreien, wenn besondere Verhältnisse vorliegen, bei denen die Durchsetzung der Vorschriften unverhältnismässig erscheint.²⁵

Ausnahmegewilligungen dürfen nicht gegen den Sinn und Zweck der Vorschrift verstossen, von der sie befreien, und auch sonst keine öffentlichen Interessen verletzen, es sei denn, es würde die Erfüllung einer dem Gemeinwesen gesetzlich obliegenden Aufgabe verunmöglicht oder übermässig erschwert.

Ein Nachbar darf durch Ausnahmegewilligungen von Vorschriften, die auch ihn schützen, nicht unzumutbar benachteiligt werden; Ausnahmegewilligungen dürfen jedoch nicht von der Zustimmung des Nachbarn abhängig gemacht werden.

§ 221.²³

D. Gemeinschaftswerke I. Inhalt und Voraussetzungen § 222. Wo ein öffentliches Interesse entgegenstehende private Interessen überwiegt, können die Eigentümer benachbarter Grundstücke auch ausserhalb planungsrechtlicher Vorkehren durch Verfügung des Gemeinderats oder, wo unmittelbare staatliche Interessen bestehen, der Baudirektion gegenseitig für berechtigt und verpflichtet erklärt werden,

- a) bestimmte Bauten, Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen gemeinsam zu erstellen, zu betreiben und zu unterhalten sowie hiefür nötigenfalls Vorleistungen zu erbringen;
- b) an bestehende derartige Werke gegen angemessene Entschädigung anzuschliessen.

§ 223. Liegt ein hinreichendes öffentliches Interesse an einem Gemeinschaftswerk vor, setzt der Gemeinderat oder die Baudirektion den Eigentümern eine angemessene Frist für den Abschluss einer Vereinbarung an, die mindestens ordnen muss:

- a) die Rechtsverhältnisse am Gemeinschaftswerk;
- b) den notwendigen Geldausgleich sowie die Verteilung der Bau-, Betriebs- und Unterhaltskosten;
- c) den Zeitpunkt des Vollzugs der Rechtsverhältnisse und des Baus, beides allenfalls in Etappen.

Die Vereinbarung bedarf der Genehmigung durch den Gemeinderat oder durch die Baudirektion und ist als öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.

§ 224. Können sich die Eigentümer über die Ordnung der Rechtsverhältnisse innert Frist nicht einigen, so sind baurechtliche Bewilligungen zu verweigern oder mit Nebenbestimmungen zu versehen, die das öffentliche Interesse in anderer Weise hinreichend wahrnehmen.

Unter der gleichen Voraussetzung und sofern das öffentliche Interesse mit Nebenbestimmungen zu einer baurechtlichen Bewilligung nicht hinreichend wahrgenommen werden kann oder eine Verweigerung unverhältnismässig wäre, ist den Beteiligten ein Entwurf über die Regelung der Rechtsverhältnisse vorzulegen. Einigen sich die Beteiligten innert zwei Monaten nicht, wird die erforderliche Ordnung durch Verfügung festgesetzt und im Grundbuch angemerkt.

§ 225. Die Gemeinschaftswerke werden durch die beteiligten Grundeigentümer gebaut.

Können sich die Beteiligten über den zeitgerechten Bau nicht einigen, finden sinngemäss die Bestimmungen Anwendung, die beim ordentlichen Quartierplan im zeitlichen Bereich des Erschliessungsplans für den Bau der Erschliessungsanlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen gelten.

§ 226. Jedermann ist verpflichtet, bei der Eigentums- und Besitzausübung alle zumutbaren baulichen und betrieblichen Massnahmen zu treffen, um Einwirkungen auf die Umgebung möglichst gering zu halten; er hat diese Vorkehren in zeitlich und sachlich angemessener Weise der technischen Entwicklung anzupassen.

Bei der Benützung von Bauten, Anlagen, Ausstattungen, Ausrüstungen und Betriebsflächen darf nicht in einer nach den Umständen übermässigen Weise auf die Umwelt eingewirkt werden.

Schärfere oder mildere planungsrechtliche Vorschriften, insbesondere für industrielle und gewerbliche Betriebe, bleiben vorbehalten.

II. Rechtsverhältnisse
1. Vereinbarung

2. Behördliche Anordnung

III. Bau

E. Schranken der Eigentums- und Besitzausübung
I. Schutz gegen Einwirkungen
1. Allgemein

Die Absätze 1 und 2 gelten sinngemäss auch für die Ausführung von Bauarbeiten.

Mit der Baubewilligung kann verlangt werden, dass der Baustellenverkehr über bestimmte Verkehrswege erfolgt. Auf Begehren einer voraussichtlich betroffenen Nachbargemeinde bedarf die Bewilligung insoweit der Genehmigung durch die Baudirektion.²⁴

2. Betriebe
mit Schwer-
transporten

§ 227. Unzulässig sind Betriebe, die nach ihrer Zweckbestimmung auf dauernde und dicht aufeinanderfolgende Schwertransporte angewiesen sind, wenn ein solcher Verkehr im Einzugsbereich der Anlage durch vorwiegend zu Wohnzwecken beworbene Bauzonen führen muss und auf diese in unzumutbarer Weise einwirkt.

Der baurechtliche Entscheid über solche Betriebe bedarf auf Begehren einer voraussichtlich vom Verkehr betroffenen Gemeinde der Genehmigung durch die Baudirektion.²⁵

II. Unterhalt
und
Parzellierung

§ 228. Grundstücke, Bauten, Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen sind zu unterhalten. Es dürfen weder Personen noch das Eigentum Dritter gefährdet werden.

Durch Unterteilung von Grundstücken dürfen keine den Bauvorschriften widersprechende Verhältnisse geschaffen werden.

F. Inanspruch-
nahme von
Drittgrund-
stücken
I. Von Nachbar-
grundstücken
1. Umfang

§ 229. Jeder Grundeigentümer ist berechtigt, Nachbargrundstücke zu betreten und vorübergehend zu benutzen, soweit es, Vorbereitungshandlungen eingeschlossen, für die Erstellung, die Veränderung oder den Unterhalt von Bauten, Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen nötig ist und soweit dadurch das Eigentum des Betroffenen nicht unzumutbar gefährdet oder beeinträchtigt wird.

Dieses Recht ist möglichst schonend und gegen volle Entschädigung auszuüben.

2. Verfahren

§ 230.²⁵ Die Inanspruchnahme ist dem Betroffenen vom Ansprecher genau und rechtzeitig schriftlich mitzuteilen.

Stimmt der Betroffene innert 30 Tagen seit der Mitteilung nicht zu oder einigen sich die Beteiligten über die Entschädigung nicht, entscheidet auf Begehren des Ansprechers die örtliche Baubehörde in raschem Verfahren über die Zulässigkeit des Begehrens und über die Entschädigung.

II. Von
öffentlichem
Grund

§ 231. Für die Inanspruchnahme öffentlichen Grundes mit Einschluss des Erdreichs und der Luftsäule zu privaten Zwecken bedarf es je nach den Umständen einer Bewilligung oder Konzession.

Die Inanspruchnahme ist zu entschädigen, soweit sie nicht nach planungsrechtlichen Festlegungen und Bestimmungen vorgeschrieben oder erlaubt ist.

Bei der Bemessung der Entschädigung sind insbesondere das Ausmass, die Dauer der Beanspruchung, der wirtschaftliche Nutzen für den Konzessionär und die allfälligen Nachteile für das Gemeinwesen in billiger Weise zu berücksichtigen.

Die Gemeinden sind berechtigt, für die Beanspruchung ihres öffentlichen Grundes im Rahmen dieses Gesetzes eine Gebührenordnung zu erlassen.

§ 232. Das Gemeinwesen ist berechtigt, auf Grundstücken sowie an Bauten und Anlagen Dritter im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen von geringfügiger Einwirkung auf die Grundstücknutzung unentgeltlich anzubringen; es hat dabei auf die Interessen des Betroffenen billige Rücksicht zu nehmen.

III. Von privaten Grundstücken durch das Gemeinwesen

Die vorgesehene Beanspruchung ist den Betroffenen genau und rechtzeitig schriftlich mitzuteilen.

Das Gemeinwesen hat auf seine Kosten Anpassungen oder Verlegungen vorzunehmen, wenn Änderungen am Grundstück oder an Bauten und Anlagen es gebieten und keine wichtigen öffentlichen Interessen beeinträchtigt werden.

B. Grundanforderungen an Bauten und Anlagen

§ 233. Bauten und Anlagen dürfen nur auf Grundstücken erstellt werden, die baureif sind oder deren Baureife auf die Fertigstellung oder, wo die Verhältnisse es erfordern, bereits auf den Baubeginn hin gesichert ist.

A. Baureife
I. Grundsatz

Diese Vorschrift gilt auch für Umbauten oder Nutzungsänderungen, durch die von den bisherigen Verhältnissen wesentlich abgewichen wird.

§ 234.²⁵ Baureif ist ein Grundstück, wenn es erschlossen ist und wenn durch die bauliche Massnahme keine noch fehlende oder durch den Gemeinderat beantragte planungsrechtliche Festlegung nachteilig beeinflusst wird.

II. Begriff

§ 235.²⁵ Planungsrechtliche Festlegungen, deren Fehlen einem Bauvorhaben entgegengehalten wird, sind innert längstens drei Jahren zu erlassen. Nach Ablauf dieser Frist darf die fehlende planungsrechtliche Baureife nur noch geltend gemacht werden, soweit die rechtzeitig erlassene Festlegung wegen Rechtsmitteln noch nicht in Kraft gesetzt werden kann.

III. Planungsrechtliche Baureife im Besonderen

IV. Erschliessung

1. Im Allgemeinen

§ 236. Erschlossen ist ein Grundstück, wenn es für die darauf vorgesehenen Bauten und Anlagen genügend zugänglich ist, wenn diese ausreichend mit Wasser und Energie versorgt werden können und wenn die einwandfreie Behandlung von Abwässern, Abfallstoffen und Altlasten gewährleistet ist.²⁶

Wo entsprechende Pläne bestehen, sind sie für Art, Lage, Ausgestaltung und Leistungsvermögen der Erschliessungs- und Versorgungsanlagen sowie Ausstattungen und Ausrüstungen auch dann verbindlich, wenn beabsichtigt ist, vorerst nur einzelne Grundstücke entsprechend zu nutzen; wo das Planungsrecht und die Verhältnisse es gestatten, ist jedoch unter sichernden Nebenbestimmungen die etappenweise Erstellung zuzulassen.

2. Zugänglichkeit im Besonderen

§ 237. Genügende Zugänglichkeit bedingt in tatsächlicher Hinsicht eine der Art, Lage und Zweckbestimmung der Bauten oder Anlagen entsprechende Zufahrt für die Fahrzeuge der öffentlichen Dienste und der Benutzer. Bei grösseren Überbauungen muss überdies die Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr gewährleistet sein. Bei Bauten und Anlagen mit grossem Güterverkehr sind Gleisanschlüsse zu verlangen, wo dies technisch möglich und zumutbar ist.²⁵

Zufahrten sollen für jedermann verkehrssicher sein. Der Regierungsrat erlässt über die Anforderungen Normalien.^{7,25}

Wo ein Bedürfnis besteht, die Verhältnisse es gestatten und es wirtschaftlich zumutbar ist, insbesondere bei grösseren Überbauungen, soll der Fussgänger- vom Fahrverkehr getrennt werden, und es kann, sofern das öffentliche Interesse entgegenstehende private Interessen wesentlich überwiegt, der Fahrverkehr unter den Boden gewiesen oder die Überdeckung der Fahrbahn verlangt werden.

Privatrechtlich geordnete Zugänge dürfen ohne Zustimmung der örtlichen Baubehörde weder tatsächlich noch rechtlich verändert oder aufgehoben werden; diese Beschränkung ist im Grundbuch anzumerken.

B. Gestaltung

§ 238. Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird; diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.

Auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes ist besondere Rücksicht zu nehmen; sie dürfen auch durch Nutzungsänderungen und Unterhaltsarbeiten nicht beeinträchtigt werden, für die keine baurechtliche Bewilligung nötig ist.

Wo die Verhältnisse es zulassen, kann mit der baurechtlichen Bewilligung verlangt werden, dass vorhandene Bäume bestehen bleiben, neue Bäume und Sträucher gepflanzt sowie Vorgärten und andere geeignete Teile des Gebäudeumschwungs als Grünfläche erhalten oder hergerichtet werden.²⁵

§ 239. Bauten und Anlagen müssen nach Fundation, Konstruktion und Material den anerkannten Regeln der Baukunde entsprechen. Sie dürfen weder bei ihrer Erstellung noch durch ihren Bestand Personen oder Sachen gefährden.

C. Sonstige
Beschaffenheit

Die verwendeten Materialien dürfen zu keinen gesundheitlichen Beeinträchtigungen führen und müssen einwandfrei entsorgt werden können. Beim Abbruch von Bauten und Anlagen sind die Materialien im Hinblick auf eine einwandfreie Entsorgung zweckmässig zu trennen.²⁶

Bauten müssen nach aussen wie im Innern den Geboten der Wohn- und Arbeitshygiene sowie des Brandschutzes genügen. Im Hinblick auf einen möglichst geringen Energieverbrauch sind Bauten und Anlagen ausreichend zu isolieren sowie Ausstattungen und Ausrüstungen fachgerecht zu erstellen und zu betreiben.¹⁷

Bei Bauten und Anlagen, die dem Publikum zugänglich sind, bei denen nach ihrer Zweckbestimmung sonst ein Bedarf besteht oder die das Gemeinwesen durch Beiträge unterstützt, sind hinsichtlich Gestaltung und Ausrüstung die Bedürfnisse von Behinderten und Betagten zu berücksichtigen. In Wohnüberbauungen und Geschäftshäusern sind die Bedürfnisse von Behinderten und Betagten angemessen zu berücksichtigen.²⁵

§ 240. Durch Bauten, Anlagen, Bepflanzungen und sonstige Grundstücknutzungen dürfen weder der Verkehr behindert oder gefährdet noch der Bestand und die Sicherheit des Strassenkörpers beeinträchtigt werden.

D. Verkehrs-
sicherheit
I. Allgemein

Im Zusammenhang mit Bauten und Anlagen, die ungewöhnlich starken Verkehr auslösen, können auf Kosten des Bauherrn besondere Vorkehren zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit angeordnet werden.

Verkehrerschliessungen im Bereich wichtiger öffentlicher Strassen haben nach Möglichkeit rückwärtig oder durch Zusammenfassung mehrerer Ausfahrten zu erfolgen.

§ 241. Bei Strassen für den grossen Durchgangsverkehr kann der Regierungsrat, in den Städten Zürich und Winterthur für städtische Strassen der Stadtrat, den seitlichen Zutritt allgemein untersagen.

II. Durchgangs-
strassen
im Besonderen

Das anordnende Gemeinwesen hat eine für die Grundstücknutzung unerlässliche Ersatzzufahrt zu schaffen, die in ihrer Benützbarkeit der bisherigen Zufahrt, jedoch höchstens der erlaubten Grundstücknutzung entsprechen muss; es steht ihm zu diesem Zweck das Enteignungsrecht zu.

E. Fahrzeug-
abstellplätze
I. Zahl

§ 242.²⁵ Die Bau- und Zonenordnung legt die Zahl der Abstellplätze für Verkehrsmittel, insbesondere für Motorfahrzeuge, fest, die nach den örtlichen Verhältnissen, nach dem Angebot des öffentlichen Verkehrs sowie nach Ausnützung und Nutzweise des Grundstücks für Bewohner, Beschäftigte und Besucher erforderlich sind.

Im Normalfall soll die Zahl der Abstellplätze so festgelegt werden, dass die Fahrzeuge der Benutzer einer Baute oder Anlage ausserhalb des öffentlichen Grundes aufgestellt werden können. Besteht ein überwiegendes öffentliches Interesse, insbesondere des Verkehrs oder des Schutzes von Wohngebieten, Natur- und Heimatschutzobjekten, Luft und Gewässern, kann die Zahl der erforderlichen Plätze tiefer angesetzt und die Gesamtzahl begrenzt werden.

II. Erstellungs-
pflicht²⁵

§ 243.²⁵ Abstellplätze sind im gebotenen Ausmass zu schaffen

- a) bei Neuerstellung von Bauten und Anlagen;
- b) bei allgemeinen baulichen Änderungen, die einen erheblichen Teil der Baute oder Anlage erfassen oder durch die eine wesentlich andere Nutzung als bisher ermöglicht wird;
- c) bei Nutzungsänderungen, die voraussichtlich wesentlich andere Verkehrsbedürfnisse schaffen.

Bei bestehenden Bauten und Anlagen kann ohne Zusammenhang mit Änderungen die Schaffung oder Aufhebung von Abstellplätzen verlangt werden, wenn der bisherige Zustand regelmässig Verkehrsstörungen oder andere Übelstände bewirkt oder wenn die Beschäftigtenparkplätze die festgesetzte Gesamtzahl erheblich überschreiten. Die Verpflichtung muss nach den Umständen technisch und wirtschaftlich zumutbar sein.

III. Lage und
Gestaltung²⁵

§ 244. Die Abstellplätze müssen auf dem Baugrundstück oder in nützlicher Entfernung davon liegen.

Sie müssen auch unter Berücksichtigung eines künftigen Strassenausbaus verkehrssicher angelegt sein; in Strassenabstandsbereichen dürfen Pflichtplätze nur liegen, wenn die spätere Verlegung auf Kosten des Pflichtigen möglich ist und rechtlich gesichert wird.

Eine angemessene Anzahl Abstellplätze ist an leicht zugänglicher Lage für Besucher vorzusehen. Die nicht für Besucher vorgesehenen Plätze müssen unterirdisch angelegt oder überdeckt werden, wenn dadurch die Nachbarschaft wesentlich geschont werden kann, die Verhältnisse es gestatten und die Kosten zumutbar sind.²⁴

§ 245. . . .²³

IV. Gemeinschaftsanlagen²⁵

Die Schaffung öffentlicher oder privater Gemeinschaftsanlagen und die Beteiligung hieran können vom Gemeinderat gebietsweise oder von der örtlichen Baubehörde im baurechtlichen Bewilligungsverfahren verfügt und näher geordnet werden,

- a) wenn ein öffentliches Interesse, insbesondere des Verkehrs sowie des Schutzes von Wohngebieten, Natur- und Heimatschutzobjekten und Gewässern, der Schaffung von Abstellplätzen auf den einzelnen Grundstücken entgegensteht;
- b) wenn dem Baupflichtigen die Realerfüllung wegen der örtlichen Verhältnisse nicht möglich oder nicht zumutbar ist.

Derartige Verfügungen schliessen das Verbot ein, auf den betreffenden Grundstücken Abstellplätze zu schaffen, die nicht dem Güterumschlag, einem näher zu bestimmenden besondern Eigenbedarf oder der Parkierung zweirädriger Fahrzeuge dienen.

§ 246. Ist die Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage innert nützlicher Frist nicht möglich, hat der Grundeigentümer, der kraft behördlicher Feststellung keine oder nur eine herabgesetzte Zahl eigener Abstellplätze schaffen muss oder darf, der Gemeinde eine angemessene Abgabe zu leisten.

V. Ersatzabgabe²⁴
1. Voraussetzung und Höhe

Keine Abgabe ist zu entrichten, soweit das Fehlen von Abstellplätzen auf die behördliche Aufhebung privater Parkierungsmöglichkeiten zurückzuführen ist.

Die Höhe der Abgabe richtet sich nach den durchschnittlichen Kosten privater Plätze im entsprechenden Gebiet und danach, ob die privaten Plätze nach den Umständen offen oder gedeckt angelegt werden könnten oder müssten; zu berücksichtigen sind ferner Wertverluste, die für das pflichtige Grundstück ohne angemessene Abstellmöglichkeiten entstehen, die Lage des pflichtigen Grundstücks zu einer bestehenden oder vorgesehenen öffentlichen Anlage und deren Art sowie die mutmasslichen Einnahmen des Gemeinwesens.

Streitigkeiten über die Abgabepflicht werden im Verfahren nach dem Gesetz betreffend die Abtretung von Privatrechten⁸ entschieden.

2. Pflichten der
Gemeinden

§ 247. Die Gemeinden haben die Abgaben in einen Fonds zu legen, der nur zur Schaffung von Parkraum in nützlicher Entfernung von den belasteten Grundstücken oder zu einem diesen Grundstücken dienenden Ausbau des öffentlichen Verkehrs verwendet werden darf.²⁵

Die Fondsmittel sind jeweils einzusetzen, sobald die Umstände es erlauben.

Gemeinden, die einen Fonds bilden, sind verpflichtet, eine Parkraumplanung durchzuführen und laufend den Verhältnissen anzupassen.

Andere Gemeinwesen und öffentliche Verkehrsaufgaben erfüllende Unternehmungen können von der Gemeinde Beiträge aus deren Fonds verlangen, wenn sie Parkraum schaffen, der sonst von der Gemeinde bereitgestellt werden müsste.

F. Spiel- und
Ruheflächen;
Gärten

§ 248.²⁵ Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern sind in angemessenem Umfang verkehrssichere Flächen als Kinderspielplätze, Freizeit- und Pflanzgärten oder, wo nach der Zweckbestimmung der Gebäude ein Bedarf besteht, als Ruheflächen auszugestalten. Gleiches kann bei bestehenden Bauten verlangt werden, wenn dafür ein Bedürfnis vorhanden und die Verpflichtung zumutbar ist.

Die Bau- und Zonenordnung kann ergänzende Bestimmungen enthalten.

G. Kehricht-
beseitigung

§ 249. Bei Neubauten und wesentlichen Umbauten oder Zweckänderungen sind, wo die Verhältnisse es gestatten, ausserhalb des Strassengebiets in geeigneter Grösse und Lage Abstellplätze für das Abfuhrgut zu schaffen.

Die baurechtliche Bewilligung für grössere Gebäude kann überdies verlangen, dass in oder bei den Gebäuden geeignete Räume für Kehrichtbehälter erstellt werden.

Die Gemeinden können weitere Bestimmungen über Einrichtungen für die zweckmässige Abfallbeseitigung und die Kompostierung aufstellen.²⁴

Bei neuen und bestehenden Bauten und Anlagen, die Sonderabfälle oder grosse Mengen an Abfall verursachen, wie Warenhäuser und Einkaufszentren, sind Sammeleinrichtungen zu erstellen und zu betreiben, die auch Kunden zur Verfügung stehen.²⁴

C. Die zulässigen baulichen Grundstücknutzungen

I. Die Grundregeln

§ 250. Die zulässige bauliche Grundstücknutzung ergibt sich nach Ausnützung, Bauweise und Nutzweise aus der Bau- und Zonenordnung und aus den Bauvorschriften. Grundsatz

Die Bau- und Zonenordnung geht dabei den Bauvorschriften des kantonalen Rechts vor, soweit sie sich innerhalb der Rechtssetzungsbefugnis der Gemeinde hält.

- § 251.²⁵ Die zulässige Ausnützung wird festgelegt: Ausnützung
- a) durch Ausnützungs-, Überbauungs-, Freiflächen- und Baumassenziffern;
 - b) durch die Bestimmungen über die Abstände, über die Geschosszahl sowie über den Grenzbau, das Zusammenbauen, die Gebäudelänge und die Gebäudebreite.

§ 252. Die Vorschriften über die Bauweise bestimmen, ob und unter welchen Voraussetzungen offen oder geschlossen zu bauen ist, welche Dachformen gestattet sind und welche andern Regeln über die Erscheinung der Gebäude beachtet werden müssen. Bauweise

§ 253. Die Vorschriften über die Nutzweise bestimmen, welchem Zweck Bauten dienen dürfen oder müssen. Nutzweise

II. Die Nutzungsziffern

§ 254. Ausnützungsziffer, Überbauungsziffer und Freiflächenziffer geben das Verhältnis der anrechenbaren Fläche zur massgeblichen Grundfläche wieder. A. Grundordnung

Die Baumassenziffer bestimmt, wie viele Kubikmeter anrechenbaren Raums auf den Quadratmeter Grundfläche entfallen dürfen.

§ 255. Für die Ausnützungsziffer anrechenbar sind alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume in Vollgeschossen unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden.²⁵ B. Anrechenbare Flächen und anrechenbarer Raum
I. Ausnützungsziffer

Entsprechende Flächen in Dach- und Untergeschossen sind anrechenbar, soweit sie je Geschoss die Fläche überschreiten, die sich bei gleichmässiger Aufteilung der gesamten zulässigen Ausnützung auf die zulässige Vollgeschosszahl ergäbe.²⁵

Durch Verordnung können der Wohnlichkeit oder der Arbeitsplatzgestaltung dienende Nebenräume als nicht anrechenbar erklärt werden.

II. Überbauungsziffer

§ 256. Die für die Überbauungsziffer anrechenbare Fläche ergibt sich aus der senkrechten Projektion der grössten oberirdischen Gebäudeumfassung auf den Erdboden.

Ausser Ansatz fallen dabei oberirdische geschlossene Vorsprünge bis zu einer Tiefe von 1,5 m, oberirdische Vorsprünge wie Balkone bis zu einer Tiefe von 2 m, Erker und Laubgänge jedoch nur, soweit sie nicht mehr als ein Drittel der betreffenden Fassade messen.²⁵

III. Freiflächenziffer

§ 257. Bei der Freiflächenziffer sind offene Flächen für dauernde Spiel- und Ruheplätze sowie Gärten anrechenbar.

Ausser Ansatz fallen Flächen von Gebäuden, Wäldern und Gewässern.

Durch Verordnung können sonst nicht anrechenbare Flächen, die dem Zweck der Freiflächenziffer entsprechen, als anrechenbar erklärt werden.

IV. Baumassenziffer

§ 258. Bei der Baumassenziffer gilt der oberirdische umbaute Raum mit seinen Aussenmassen als anrechenbar.

Ausser Ansatz fallen Räume, die als öffentliche Verkehrsflächen benützt werden oder sich innerhalb des Witterungsbereichs unter vorspringenden freitragenden Bauteilen befinden.

C. Massgebliche Grundfläche

§ 259.²⁵ Massgebliche Grundfläche ist die von der Baueingabe erfasste Fläche der baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstückteile der Bauzone.

Ausser Ansatz fallen Waldabstandsflächen, soweit sie mehr als 15 m hinter der Waldabstandslinie liegen, Wald und offene Gewässer.

Bei Ausdolungen von Gewässern erfährt die massgebliche Grundstückfläche keine Änderung.

III. Die Abstände

1. Gemeinsame Bestimmung

Grenz- und Gebäudeabstand

§ 260. Der Grenzabstand bestimmt die nötige Entfernung zwischen Fassade und massgebender Grenzlinie, der Gebäudeabstand diejenige zwischen zwei Gebäuden.

Die Abstände der Bau- und Zonenordnung sind bei seitlich gegliederten Gebäuden für jeden Teil getrennt zu messen. Für Gebäudeteile, welche die für die Regelüberbauung zulässige Gebäudehöhe überschreiten, sind sie um das Mass der Mehrhöhe zu vergrössern.

Einzelne Vorsprünge dürfen höchstens 2 m in den Abstandsbereich hineinragen, Erker, Balkone und dergleichen jedoch höchstens auf einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge.²⁵

2. Abstände von Territorialgrenzen, Wald, Gewässern und von durch Baulinien gesicherten Anlagen

§ 261. Gebäude dürfen politische Grenzen nicht überstellen.

A. Politische Grenzen

§ 262. Oberirdische Gebäude dürfen die im Zonenplan festgelegte Waldabstandslinie nicht überschreiten; ausserhalb des Bauzonengebiets beträgt der Abstand von der forstrechtlichen Waldgrenze 30 m.

B. Waldabstand

Offene nicht abgestützte Balkone dürfen ohne Rücksicht auf ihre Länge 2 m tief in den Abstandsbereich hineinragen.²⁵

Für unterirdische Bauten und Anlagen im Abstandsbereich gilt das Forstpolizeirecht.²⁵

§ 263.²²

C. Gewässerabstand

§ 264. Der Abstand von Gebäuden gegenüber Verkehrsanlagen wird in erster Linie durch die bestehenden oder voraussichtlich nötigen Verkehrsbaulinien bestimmt.

D. Abstand von Verkehrsanlagen

...²³

I. Allgemein

§ 265. Fehlen Baulinien für öffentliche und private Strassen und Plätze sowie für öffentliche Wege und erscheint eine Festsetzung nicht nötig, so haben oberirdische Gebäude einen Abstand von 6 m gegenüber Strassen und Plätzen und von 3,5 m gegenüber Wegen einzuhalten, sofern die Bau- und Zonenordnung keine anderen Abstände vorschreibt.²⁵

II. Von Strassen im Besonderen
1. Bei fehlenden Baulinien

...²³

Über den Abstand von Mauern, Einfriedigungen und Pflanzen erlässt der Regierungsrat Vorschriften⁶. In den Städten Zürich und Winterthur liegt diese Zuständigkeit bei den Gemeinden.

2. Vorplätze § 266.²⁵ Vorplätze von Garagen müssen ohne Rücksicht auf die Verkehrsbaulinien so lang sein wie der grösste Einstellplatz, mindestens aber 5,5 m.
3. Messweise § 267. Unter Strasse ist das ganze Strassengebiet einschliesslich der Trottoire und Schutzstreifen zu verstehen.
Ist eine Strasse noch nicht dem Planungsrecht entsprechend ausgebaut, ist die voraussichtliche spätere Strassengrenze massgebend.
- E. Abstand bei Versorgungsleitungen und Anschlussgleisen § 268.²⁵ Auf Baulinien für Versorgungsleitungen und Anschlussgleise darf nur gebaut werden, wenn es die Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände gegenüber Nachbargrundstücken erlauben.

3. Grenzabstände von Nachbargrundstücken

- Abstandsfreie Gebäude § 269.²⁵ Wo die Bau- und Zonenordnung nichts anderes bestimmt, unterliegen unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sowie oberirdische, die den gewachsenen Boden um nicht mehr als einen halben Meter überragen und die keine Öffnungen gegen Nachbargrundstücke aufweisen, keinen Abstandsvorschriften.
- Andere Gebäude § 270. Alle andern Gebäude dürfen, sofern nicht der Grenzbau vorgeschrieben oder erlaubt ist, die im Abstand von 3,5 m parallel zur Grenze verlaufende Linie nicht überschreiten.
Der Abstand von 3,5 m gilt ohne Rücksicht auf Lage und Tiefe der beteiligten Grundstücke seitlich innerhalb von 20 m ab der Verkehrsbaulinie oder der sie ersetzenden Baubegrenzungslinie; ab 12 m über dem gewachsenen Boden vergrössert er sich weiter hinten und rückwärtig um das Mass der Mehrhöhe, unter Vorbehalt der Bestimmungen für Hochhäuser, jedoch höchstens auf 16,5 m.
Durch nachbarliche Vereinbarung kann unter Vorbehalt einwandfreier wohnhygienischer und feuerpolizeilicher Verhältnisse ein Näherbaurecht begründet werden.²⁴

4. Gebäudeabstände

- A. Grundsatz § 271. Der Abstand zwischen Gebäuden, die Grenzabstände einhalten müssen, hat ohne Rücksicht auf Grundstücksgrenzen der Summe der beidseitig nötigen Grenzabstände zu entsprechen.

§ 272. Über den durch Verkehrsbaulinien oder sie ersetzenden Baubegrenzungslinien gesicherten Raum wird kein Gebäudeabstand gemessen, ausser wenn eine Neubaute über die betreffende Linie hinausgestellt wird.

B. Abstand über Verkehrsräume

§ 273.²⁵ Wo die Bau- und Zonenordnung nichts anderes bestimmt, dürfen Gebäude, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren grösste Höhe 4 m, bei Schrägdächern 5 m, nicht übersteigt, in einem Abstand von 3,5 m von andern Gebäuden errichtet werden.

C. Erleichterungen
1. Besondere Gebäude

§ 274. Steht ein nachbarliches Gebäude näher an der Grenze, als es nach den Bauvorschriften zulässig ist, so genügt als Abstand die Summe aus dem Grenzabstand, den das neue Bauvorhaben benötigt, und dem kantonalrechtlichen Mindestgrenzabstand.

II. Gegenüber bestehenden Gebäuden

Diese Begünstigung gilt nicht, wenn der Eigentümer des nunmehrigen Baugrundstücks gegenüber der Baubehörde die Erklärung abgegeben hat, er habe Kenntnis davon, dass er wegen des nachbarlichen Näherbaus selber einen grösseren Grenzabstand werde einhalten müssen, oder wenn durch eine nachträgliche Grenzänderung ein vorher ausreichender Abstand ungenügend gemacht worden ist.

IV. Geschosse, Gebäude- und Firsthöhen

1. Geschosse

§ 275. Vollgeschosse sind horizontale Gebäudeabschnitte, die über dem gewachsenen Boden und unter der Schnittlinie zwischen Fassade und Dachfläche liegen.

Begriffe

Dachgeschosse sind horizontale Gebäudeabschnitte, die über der Schnittlinie zwischen Fassade und Dachfläche liegen. Gebäudeabschnitte mit einer Kniestockhöhe von höchstens 0,9 m, gemessen 0,4 m hinter der Fassade, gelten als Dachgeschosse. Bei vor dem 1. Juli 1978 bewilligten Gebäuden darf die bestehende Kniestockhöhe bis 1,3 m betragen.²⁵

Untergeschosse sind horizontale Gebäudeabschnitte, die ganz oder teilweise in den gewachsenen Boden hineinragen.

§ 276.²⁵ Als Geschosse zählen Vollgeschosse, Dach- und Untergeschosse mit Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräumen sowie andere Untergeschosse, die mehrheitlich über dem gewachsenen Boden liegen.

Anrechenbarkeit

In allen Bauzonen können Vollgeschosse durch Dach- oder Untergeschosse ersetzt werden; zusammengerechnet dürfen sie jedoch die erlaubte Zahl der Vollgeschosse nicht überschreiten.

§ 277.²³**2. Gebäude- und Firsthöhen**

A. Gebäude-
höhe
I. Mass

§ 278. Die zulässige Gebäudehöhe wird durch die erlaubte Vollgeschosszahl und, sofern die Bau- und Zonenordnung es nicht ausschliesst, durch die Verkehrsbaulinien bestimmt; entscheidend ist das geringere Mass.²⁵

Die Gebäudehöhe auf Grund der Baulinien gilt bis auf eine Tiefe von 15 m.

Die höchstzulässige Gebäudehöhe beträgt unter Vorbehalt der Bestimmungen über die Hochhäuser 25 m.

II. Berechnung

§ 279. Wo die Bau- und Zonenordnung nichts anderes bestimmt, ist für die Gebäudehöhe auf Grund der erlaubten Vollgeschosszahl mit einer Bruttogeschosshöhe von 3,3 m, in Zentrums- und Industriezonen von 4 m, und zusätzlich mit 1,5 m für die Erhebung des Erdgeschosses zu rechnen.²⁵

Die Gebäudehöhe auf Grund der Verkehrsbaulinien ergibt sich aus deren um einen Neuntel vergrösserten Abstand; sie kann um das Mass einer allfälligen Gebäuderückversetzung erhöht werden.

Im Bereich unterschiedlicher Baulinienabstände ist bis auf eine Tiefe von 15 m der grössere Abstand massgebend.

III. Messweise

§ 280. Die zulässige Gebäudehöhe wird von der jeweiligen Schnittlinie zwischen Fassade und Dachfläche auf den darunterliegenden gewachsenen Boden gemessen; durch einzelne, bis 1,5 m tiefe Rücksprünge bewirkte Mehrhöhen werden nicht beachtet.²⁵

Wenn Baulinien die Gebäudehöhe beeinflussen, wird diese auf die Niveaulinien gemessen.

B. Firsthöhe

§ 281.²⁵ Der First eines Schrägdaches muss innerhalb von Ebenen liegen, die

- a) unter 45° an die Schnittlinie zwischen der Dachfläche und der zugehörigen Fassade angelegt werden;
- b) höchstens aber bis zu einer oberen Ebene ansteigen, die unter Vorbehalt abweichender Regelungen in der Bau- und Zonenordnung in 7 m Höhe parallel zur Verbindung zwischen den massgeblichen Schnittlinien verläuft.

Ist eine Dachneigung steiler als 45°, ist die Gebäudehöhe auf die Ebene zu projizieren, die das Dach unter 45° berührt.

3. Hochhäuser

§ 282.²⁵ Hochhäuser sind Gebäude mit einer Höhe von mehr als 25 m. Sie sind nur gestattet, wo die Bau- und Zonenordnung sie zulässt. Begriff und Zulässigkeit

§ 283.²³

§ 284. Hochhäuser müssen verglichen mit einer gewöhnlichen Überbauung ortsbaulich einen Gewinn bringen oder durch die Art und Zweckbestimmung des Gebäudes bedingt sein. Anforderungen

Hochhäuser sind architektonisch besonders sorgfältig zu gestalten.

Die Ausnützung darf nicht grösser als bei einer gewöhnlichen Überbauung sein; eine Ausnahme ist ausgeschlossen. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über Arealüberbauungen, Sonderbauvorschriften und Gestaltungspläne.

Die Nachbarschaft darf nicht wesentlich beeinträchtigt werden, insbesondere nicht durch Schattenwurf in Wohnzonen oder gegenüber bewohnten Gebäuden.

§ 285.²⁹ Die baurechtliche Bewilligung bedarf der Genehmigung der Baudirektion. Genehmigung

V. Die offene und die geschlossene Überbauung

§ 286.²⁵ Wo nichts anderes bestimmt ist, sind Gebäude in offener Überbauung zu erstellen. A. Grundordnung

Die geschlossene Überbauung kann samt der dabei zulässigen Bautiefe und Gesamtlänge durch die Bau- und Zonenordnung, durch Sonderbauvorschriften und Gestaltungspläne, durch den Quartierplan oder durch den Baulinienplan vorgeschrieben oder erlaubt werden.

§ 287. Der erlaubte Grenzbau setzt voraus,

- a) dass keine Verletzung kantonaler oder kommunaler Mindestabstände eintritt; B. Grenzbau
- b) dass die nach der Bau- und Zonenordnung zulässige Bautiefe nicht überschritten wird, es sei denn, der betreffende Nachbar stimme schriftlich zu; ist nichts anderes bestimmt, beträgt die zustimmungsfreie Bautiefe in Zentrums- und Industriezonen 20 m, in den andern Zonen 14 m, im seitlichen Verhältnis gemessen ab Verkehrsbaulinie oder sie ersetzender Baubegrenzungslinie, im rückwärtigen unter Beachtung von lit. c; I. Voraussetzungen²⁵

- c) dass beim rückwärtigen Grenzbau für den Nachbarn nach Lage, Beschaffenheit und Zonenzugehörigkeit seines Grundstücks der Anbau eines Hauptgebäudes möglich ist.

§ 288.²³

II. Öffnungen
in Grenz-
fassaden²⁵

§ 289. Öffnungen in Grenzfassaden bedürfen der baurechtlichen Bewilligung der Baubehörde und der Zustimmung des Nachbarn.

Der Nachbar kann mangels abweichender privatrechtlicher Regelung solche Öffnungen seinerseits verbauen, es sei denn, das bisherige Recht habe einen Anspruch auf deren Fortbestand gegeben.

C. Brand-
mauern
1. Baupflicht

§ 290. Werden Gebäude aneinandergesetzt oder wird ein Gebäude an die Grenze gestellt, so ist eine Brandmauer zu errichten.

Wo ein wirksamer Brandschutz es erfordert, sind Zwischenbrandmauern zu erstellen.

Öffnungen in Brandmauern oder deren Weglassung in einzelnen Geschossen sind zulässig, wenn die Nutzungsart oder andere Verhältnisse es rechtfertigen und ein genügender Brandschutz gewährleistet bleibt.

2. Nachbarliche
Verträge

§ 291. Kommt zwischen Nachbarn kein privatrechtlicher Vertrag über die Erstellung einer gemeinsamen Brandmauer zustande, hat jeder auf eigenem Grund eine hinreichende Brandmauer zu errichten.

Über eine gemeinsame Brandmauer darf mangels entgegenstehender privatrechtlicher Regelung jeder Beteiligte nach den anerkannten Regeln der Baukunde verfügen, insbesondere sie unterfangen, erhöhen, vertiefen oder verlängern, wenn dadurch die Zweckbestimmung der Mauer, Gebäude zu scheiden und zu sichern, nicht beeinträchtigt wird. Für das Verfahren gelten die Bestimmungen über die Inanspruchnahme von Nachbargrundstücken.

VI. Weitere Bestimmungen über die Erscheinung von Gebäuden

Dachaufbauten

§ 292.²⁵ Wo nichts anderes bestimmt ist, dürfen Dachaufbauten, ausgenommen Kamine, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie und kleinere technisch bedingte Aufbauten, insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein, sofern sie

- a) bei Schrägdächern über die tatsächliche Dachebene hinausragen;
- b) bei Flachdächern die für ein entsprechendes Schrägdach zulässigen Ebenen durchstossen.

§ 293. Nicht anrechenbare Untergeschosse dürfen höchstens 1,5 m über dem gestalteten Boden in Erscheinung treten.²⁰ Untergeschosse

Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen.

...²³

Die Bau- und Zonenordnung kann die Freilegung von Untergeschossen näher regeln.²⁴

§ 294.²³

D. Anforderungen an Gebäude und Räume

I. Allgemeines

§ 295.²⁵ Werden Heizungen mit Brennstoffen betrieben, die Luftverschmutzungen bewirken, so sind die Überbauungen mit standortgerechten Heizzentralen auszurüsten, die auch Abwärme und Energie aus erneuerbaren Quellen nutzen können. Heizungen

Wenn eine öffentliche Fernwärmeversorgung lokale Abwärme oder erneuerbare Energien nutzt und die Wärme zu technisch und wirtschaftlich gleichwertigen Bedingungen wie aus konventionellen Anlagen anbietet, kann der Staat oder die Gemeinde Grundeigentümer verpflichten, ihr Gebäude innert angemessener Frist an das Leitungsnetz anzuschliessen und Durchleitungsrechte zu gewähren.²⁷

§ 296. Aufzüge, Rolltreppen und andere Beförderungsanlagen für Personen und Waren müssen zweckgerecht sein; sie sind fachgemäss zu erstellen, zu betreiben, zu unterhalten und, wo die Sicherheit es verlangt, der technischen Entwicklung anzupassen. Beförderungsanlagen

§ 297.²⁵ In Wohnhäusern müssen ausreichende Nebenräume, wie Trockenräume und Einstellgelegenheiten für Vorräte, Hausrat und dergleichen, geschaffen werden. Nebenräume

§ 298. Für Gebäude mit mehr als sechs anrechenbaren Geschossen kann der Regierungsrat hinsichtlich der Sicherheit der Bewohner und über die Ausrüstung strengere Bestimmungen erlassen. Besondere Anforderungen

II. Zum Aufenthalt von Menschen bestimmte Räume

Geltungsbereich § 299. Die folgenden Bestimmungen gelten, wo sie nichts Abweichendes ordnen, für Wohn- und Schlafräume, Küchen sowie Räume, in denen nach ihrer Zweckbestimmung Personen einen mehr oder weniger festen Arbeitsplatz haben oder haben können.

Sie gelten auch für Räume, die nach ihrem Ausbau und ihrer Ausrüstung dem Aufenthalt von Menschen dienstbar gemacht werden können.

Ausgestaltung und Ausrüstung § 300. Die Räume sind gegen innern und äussern Lärm, Erschütterungen, Feuchtigkeit, schädliche Temperatureinflüsse und Brandgefahr fachgerecht zu schützen.

Die Räume und Raumgruppen müssen zweckentsprechend ausgerüstet sein, insbesondere auch mit sanitären Einrichtungen.

Besonnung § 301.²⁵ Wohnräume von Mehrzimmerwohnungen dürfen gesamthaft mit den gesetzlich nötigen Fenstern nicht mehrheitlich nach dem Sektor Nordost/Nordwest gerichtet sein.

Abweichungen sind zulässig in Kern- und Zentrumszonen oder in Hotels sowie bei besonderen Verhältnissen, insbesondere zum Schutz vor übermässigen Einwirkungen öffentlicher Bauten und Anlagen.

Belichtung und Belüftung § 302. Die Räume müssen genügend belichtet und lüftbar sein.

Wohn- und Schlafräume sind mit Fenstern zu versehen, die über dem Erdreich liegen, ins Freie führen und in ausreichendem Masse geöffnet werden können; die Fensterfläche hat wenigstens einen Zehntel der Bodenfläche zu betragen.²⁵

Abweichungen sind bei besonderen Verhältnissen zulässig, insbesondere zum Schutz vor übermässigen Einwirkungen öffentlicher Bauten und Anlagen, sowie bei einschränkenden Schutzbestimmungen für die Dachgestaltungen bei geschützten Einzelobjekten oder in Kernzonen.²⁵

Für die übrigen Räume genügt künstliche Belichtung und Belüftung, wenn besondere örtliche Verhältnisse oder die Zweckbestimmung der Räume es rechtfertigen und durch entsprechende technische Ausrüstungen einwandfreie Verhältnisse geschaffen werden.²⁵

Mindestfläche § 303. Die Mindestfläche von Räumen, ausser solchen in Einfamilienhäusern und bei vergleichbaren Wohnungsarten, beträgt 10 m².²⁵

Für Küchen kann der Regierungsrat besondere Bestimmungen erlassen.

§ 304. Die lichte Mindesthöhe von Räumen, ausser solchen in Einfamilienhäusern und bei vergleichbaren Wohnungsarten, beträgt 2,4 m; in Kernzonen genügen 2,3 m.²⁵ Raumhöhe

Dieses Mass darf durch kleinere technisch bedingte Bauteile unterschritten werden.

In Dachräumen muss die Mindesthöhe wenigstens über der halben Bodenfläche vorhanden sein.

§ 305. Haustüren erfordern ein Lichtmass von 1 m, Treppen und Gänge, welche zu dauernd genutzten Räumen führen, ein solches von 1,2 m; in Einfamilienhäusern und bei vergleichbaren Wohnungsarten sowie Treppen im Wohnungsinnern genügen 0,9 m.²⁵ Innere Erschliessungen

Jedes Gebäude muss über Fluchtwege (Korridore, Treppenhäuser, Ausgänge) verfügen, die im Brandfall auf dem kürzesten Wege leicht und sicher ins Freie führen. Anzahl und Anordnung der Fluchtwege richten sich insbesondere nach Zweckbestimmung, Ausdehnung, Geschosszahl und Konstruktion des Gebäudes sowie nach der Lage der Räume, die für den Aufenthalt von Menschen bestimmt sind.

§ 306. Küchen dürfen ohne Abtrennung mit Wohnräumen verbunden sein, wenn sie den Erfordernissen eines wirksamen Brandschutzes entsprechen und mit einwandfreien Lüftungsanlagen ausgerüstet sind. Küchen

E. Wiederaufbau zerstörter Gebäude

§ 307.²⁵ Der Wiederaufbau von Gebäuden, welche durch Brand oder andere Katastrophen ganz oder teilweise zerstört worden sind, ist gestattet, wenn keine überwiegenden öffentlichen oder nachbarlichen Interessen entgegenstehen und das Baugesuch innert drei Jahren seit der Zerstörung eingereicht wird. Der Ersatzbau hat dem zerstörten Gebäude hinsichtlich Art, Umfang und Lage zu entsprechen, sofern nicht durch eine Änderung eine Verbesserung des bisherigen Zustandes herbeigeführt wird. Brandstattrecht

Der Eigentümer kann innert drei Jahren nach der Zerstörung seines Gebäudes gegenüber Bauvorhaben Dritter Rechtsmittel ergreifen, wie wenn sein Gebäude noch stände, es sei denn, dessen Wiederaufbau sei rechtskräftig verweigert worden.

§ 308.²³

2. Abschnitt: Das baurechtliche Verfahren

A. Das Baugesuch

Bewilligungs-
pflicht

- § 309. Eine baurechtliche Bewilligung ist nötig für:
- a) die Erstellung neuer oder die bauliche Veränderung bestehender Gebäude und gleichgestellter Bauwerke;
 - b) Nutzungsänderungen bei Räumlichkeiten und Flächen, denen baurechtliche Bedeutung zukommt;
 - c)²⁵ den Abbruch von Gebäuden in Kernzonen;
 - d)²⁵ Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen;
 - e) die Unterteilung von Grundstücken nach Erteilung einer baurechtlichen Bewilligung oder nach erfolgter Überbauung, ausgenommen bei Zwangsabtretung;
 - f) wesentliche Geländeänderungen, auch soweit sie der Gewinnung oder Ablagerung von Materialien dienen;
 - g) Änderungen der Bewirtschaftung oder Gestaltung von Grundstücken in der Freihaltezone, ausgenommen Felderbewirtschaftung und Gartenbau;
 - h) Mauern und Einfriedigungen;
 - i) Fahrzeugabstellplätze, Werk- und Lagerplätze;
 - k) Seilbahnen und andere Transportanlagen, soweit sie nicht dem Bundesrecht unterstehen;
 - l) Aussenantennen;
 - m) Reklameanlagen;
 - n)²⁴ das Fällen von Bäumen aus den in der Bau- und Zonenordnung bezeichneten Baumbeständen.

Die Festsetzung und Genehmigung von Projekten für Verkehrsanlagen und Gewässer, die Genehmigung von Meliorationsprojekten und die Erteilung von wasserrechtlichen Konzessionen schliessen die baurechtliche Bewilligung ein. Dies gilt auch für die mit dem Projekt verbundenen notwendigen Anpassungen an privatem Grundeigentum. Die zuständige Direktion kann Vorhaben, die einer meliorationsrechtlichen Genehmigung oder einer wasserrechtlichen Konzession bedürfen, der örtlichen Baubehörde zum baurechtlichen Entscheid überweisen.²⁹

Massnahmen geringfügiger Bedeutung sind durch Verordnung von der Bewilligungspflicht zu befreien.

Inhalt des
Baugesuchs

§ 310. Baugesuche haben alle Unterlagen zu enthalten, welche für die Beurteilung des Vorhabens nötig sind; wird eine Ausnahme beansprucht, ist die Begründung beizufügen.

Wo die Art des Vorhabens oder die Lage des Baugrundstücks es rechtfertigt, können weitere Unterlagen, wie Fotomontagen, Modelle, statische Berechnungen, oder genauere Aussteckungen verlangt werden.

Wer nicht Grundeigentümer ist, hat seine Berechtigung zur Einreichung des Baugesuchs nachzuweisen.

§ 311. Vor der öffentlichen Bekanntmachung sind darstellbare Vorhaben auszustecken, Grenzveränderungen ausgenommen. Aussteckung

Die Aussteckungen müssen mindestens während der ganzen Auflagefrist stehen; werden sie vor der rechtskräftigen Erledigung des Baugesuchs entfernt, kann in streitigen Fällen die Wiedererstellung angeordnet werden.

§ 312.²⁹ Baugesuche und Gesuche um Erteilung weiterer für die Ausführung des Bauvorhabens notwendiger Bewilligungen sind ohne Rücksicht auf die sachliche Zuständigkeit bei der örtlichen Baubehörde einzureichen. Ort der
Gesuch-
einreichung

§ 313. Die örtliche Baubehörde prüft vorweg, ob die Unterlagen und die Aussteckungen den Vorschriften entsprechen und für den Entscheid ausreichen; andernfalls ordnet sie innert drei Wochen seit Einreichung des Gesuchs die Änderung oder Ergänzung an. Vorprüfung

Weigert sich der Gesuchsteller, die Unterlagen anzupassen, kann die örtliche Baubehörde die Anhandnahme des Baugesuchs ablehnen.

Sinngemäss verfahren andere Instanzen, die für baurechtliche Bewilligungen zuständig sind.

Die Änderung oder Ergänzung der Gesuchsunterlagen und Aussteckungen kann ausnahmsweise auch noch später verlangt werden.

§ 314. Die örtliche Baubehörde macht das Vorhaben nach der Vorprüfung öffentlich bekannt. Bekannt-
machung

Auf Begehren des Gesuchstellers erfolgt die Bekanntmachung sofort; nötige Aussteckungen müssen aber vorher erstellt sein.

Die Bekanntmachung hat die nötigen Angaben über Ort und Art des Vorhabens sowie über den Gesuchsteller zu enthalten.

Gleichzeitig mit der Bekanntmachung sind die Gesuchsunterlagen während 20 Tagen öffentlich aufzulegen.

B. Die Wahrung von Ansprüchen²⁵

A. Öffentliches
Recht
I. Geltend-
machung

§ 315.²⁵ Wer Ansprüche aus diesem Gesetz wahrnehmen will, hat innert 20 Tagen seit der öffentlichen Bekanntmachung bei der örtlichen Baubehörde schriftlich die Zustellung des oder der baurechtlichen Entscheide zu verlangen.

Die örtliche Baubehörde gibt dem Bauherrn nach Fristablauf und weiteren Instanzen, die eine baurechtliche Bewilligung zu erteilen haben, von solchen Begehren samt den darin vorgebrachten Einwendungen Kenntnis.

Ein Einspracheverfahren wird nicht durchgeführt.²⁸

II. Verwirkung

§ 316. Wer den baurechtlichen Entscheid nicht rechtzeitig verlangt, hat das Rekursrecht verwirkt.

Ist dagegen das Begehren rechtzeitig angebracht worden, sind dem Gesuchsteller alle baurechtlichen Entscheide über das Vorhaben zuzustellen, solange keine neue Aussteckung und Bekanntmachung erfolgt ist.

B. Privatrecht

§ 317. Die Wahrung anderer Ansprüche richtet sich inhaltlich nach dem Privatrecht und für das Verfahren nach dem Zivilprozessrecht⁵.

C. Der baurechtliche Entscheid

Zuständigkeit

§ 318. Die örtliche Baubehörde entscheidet über Baugesuche, soweit durch Verordnung nichts anderes bestimmt ist.

Verfahrensgang

§ 319.²⁹ Die kantonalen und kommunalen Behörden treffen ihre Entscheide innert zwei Monaten seit der Vorprüfung; für die erstmalige Beurteilung von Neubau- und grösseren Umbauvorhaben steht eine Zeitspanne von vier Monaten seit der Vorprüfung zur Verfügung.

Die Verordnung regelt die Koordination bei Bauvorhaben, für die mehrere Bewilligungen verschiedener Instanzen erforderlich sind, sowie die Einzelheiten des Verfahrens. Für die Behandlung von Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung oder die Mitwirkung von Bundesstellen erfordern, können längere Fristen festgelegt werden.

Können die Behandlungsfristen nicht eingehalten werden, wird den Gesuchstellern unter Angabe der Gründe mitgeteilt, wann der Entscheid vorliegt.

§ 320. Die Bewilligung ist zu erteilen, wenn das Bauvorhaben den Vorschriften dieses Gesetzes und der ausführenden Verfügungen entspricht; Ausnahmebewilligungen sind zu begründen.

Bewilligung

§ 321. Können inhaltliche oder formale Mängel des Bauvorhabens ohne besondere Schwierigkeiten behoben werden oder sind zur Schaffung oder Erhaltung des rechtmässigen Zustands Anordnungen nötig, so sind mit der Bewilligung die gebotenen Nebenbestimmungen (Auflagen, Bedingungen, Befristungen) zu verknüpfen.

Nebenbestimmungen

Nebenbestimmungen mit längerer zeitlicher Wirkung sind vor Baubeginn im Grundbuch anzumerken; wo ein Bedürfnis besteht, kann die Anmerkung auch bei Eigentumsbeschränkungen angeordnet werden, deren Umfang und Tragweite sich unmittelbar aus den Bauvorschriften ergibt.

Für die richtige Erfüllung von Nebenbestimmungen in unmittelbarem Zusammenhang mit der Bauausführung kann Sicherstellung verlangt werden; sie ist in der Regel vor Baubeginn zu leisten.

§ 322. Baurechtliche Bewilligungen erlöschen nach drei Jahren, wenn nicht vorher mit der Ausführung begonnen worden ist; bei Neubauten gilt der Aushub oder, wo er vorausgesetzt ist, der Abbruch einer bestehenden Baute als Baubeginn.²⁵

Gültigkeit der Bewilligung

Sind für das gleiche Vorhaben mehrere baurechtliche Bewilligungen nötig, ist die letzte Bewilligung für das Erlöschen der übrigen und für den Baubeginn massgeblich.

Die Frist beginnt mit dem Ablauf der letzten Rechtsmittelfrist, in streitigen Fällen mit der Rechtskraft des öffentlich- oder zivilrechtlichen Entscheids. Umfasst die gleiche Bewilligung mehrere Gebäude, ist die Frist mit dem Baubeginn bei einem Gebäude gewahrt.²⁵

Nebenbestimmungen zur Bewilligung beeinflussen den Fristenlauf nicht; Gleiches gilt, wenn Konzessionen oder andere als baurechtliche Bewilligungen erforderlich sind.

D. Vorentscheide

§ 323. Über Fragen, die für die spätere Bewilligungsfähigkeit eines Bauvorhabens grundlegend sind, können Vorentscheide eingeholt werden.

Anspruch

Mit dem Gesuch sind die Unterlagen einzureichen, die zur Beurteilung der gestellten Fragen nötig sind.

Rechtswirkung § 324. Der Vorentscheid ist hinsichtlich der behandelten Fragen in gleicher Weise verbindlich, gültig und öffentlichrechtlich anfechtbar wie baurechtliche Bewilligungen.

Gegenüber Dritten gilt dies nur, wenn das gleiche Verfahren wie für Bewilligungen durchgeführt worden ist, was der Gesuchsteller ausdrücklich verlangen muss. Wird das Baugesuch in solchen Fällen während der Gültigkeit eines Vorentscheids gestellt, so kann die baurechtliche Bewilligung von Dritten hinsichtlich der vorentschiedenen Fragen nur angefochten werden, wenn eine wesentliche Veränderung der tatsächlichen Verhältnisse nachgewiesen wird.²⁵

E. Vereinfachtes Verfahren

Voraussetzung;
Delegation § 325.²⁵ Für Vorhaben von untergeordneter Bedeutung oder für die Änderung bereits bewilligter Projekte kann durch die Verordnung das Bewilligungsverfahren vereinfacht oder durch ein Anzeigeverfahren ersetzt werden, wenn nach den Umständen keine Interessen von Nachbarn oder des Natur- und Heimatschutzes berührt werden können.

Der Gemeinderat kann für Bewilligungen im vereinfachten oder im Anzeigeverfahren die Zuständigkeit an den Bauvorstand oder an einen sachkundigen Beamten delegieren und überdies für das Anzeigeverfahren ein Audienzverfahren einführen.

F. Die Bauarbeiten

Baubeginn § 326. Mit der Ausführung eines Vorhabens darf ohne schriftliche Erlaubnis der zuständigen Behörden nicht begonnen werden, bevor alle nötigen baurechtlichen Bewilligungen rechtskräftig erteilt und alle auf den Baubeginn gestellten Nebenbestimmungen erfüllt sind.

Meldepflicht
und
Baukontrolle § 327. Baubeginn, Bauvollendung und die wesentlichen Zwischenstände sind der örtlichen Baubehörde so rechtzeitig anzuzeigen, dass eine Überprüfung möglich ist; dies gilt sinngemäss für den Abbruch einer Baute ohne nachfolgenden Neubau.

Die örtliche Baubehörde prüft in geeigneten Abständen, ob die Bauarbeiten den Vorschriften und Plänen entsprechen; gegebenenfalls trifft sie unverzüglich die nötigen Massnahmen.

Verständigung und Beizug weiterer beteiligter Instanzen obliegen der örtlichen Baubehörde.

§ 328. Werden die Bauarbeiten während längerer Zeit – bei Arealüberbauungen länger als zwei Jahre – unterbrochen, kann ihre Beendigung innert nützlicher Frist befohlen werden.²⁵

Unterbruch der Bauarbeiten

Mit dem Befehl ist je nach dem Stand der Arbeiten und den sonstigen Umständen die Androhung zu verbinden, dass bei Säumnis

- a) die Fertigstellung durch Ersatzvornahme erfolge;
- b) die Bauarbeiten soweit durch die Gemeinde gefördert würden, als es die Sicherheit von Personen und Sachen oder der Natur- und Heimatschutz erfordern;
- c) die bereits erstellten Bauteile eingeebnet und das Gelände in ordentlichen Stand gebracht werde;
- d)²⁴ bei Arealüberbauungen die Bewilligung nach zwei Jahren dahinfalle.

Die Kosten derartiger Massnahmen trägt der Grundeigentümer.

V. Titel: Der Rechtsschutz

§ 329.²⁹ Wo das Gesetz nichts anderes bestimmt, werden Streitigkeiten in erster Instanz durch die Baurekurskommission entschieden.

A. Rekurs- und Beschwerdeinstanzen

Anstelle der Baurekurskommission ist der Regierungsrat Rekursinstanz, sofern angefochten sind:

I. Grundsatz

- a) staatliche Anordnungen für Objekte des Natur- und Heimatschutzes;
- b) Anordnungen über Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen;
- c) Anordnungen über Bauten und Anlagen, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen;
- d) Anordnungen im Zusammenhang mit Sanierungen, die von staatlichen Behörden in Anwendung von Umweltschutz- oder Gewässerschutzrecht eingeleitet werden;
- e) Anordnungen von Direktionen in Anwendung dieses Gesetzes sowie des Umweltschutz-, Gewässerschutz-, Wasserwirtschafts-, Forst-, Energie- und Strassenrechts, die nicht mit einer Bewilligung der örtlichen Baubehörde verbunden sind.

Die zuständige Direktion des Regierungsrates ist Rekursinstanz für Anordnungen ihrer Ämter im Sinne von Abs. 2 lit. e.

Vor der Behandlung von Beschwerden gegen Entscheide über Bau- und Zonenordnungen, Sonderbauvorschriften, Gestaltungspläne oder Erschliessungspläne veranlasst das Verwaltungsgericht die Baudirektion, für den Genehmigungsentscheid zu sorgen.

II. Abweichungen

1. Baurekurskommission als einzige Instanz

§ 330. Die Baurekurskommission entscheidet als einzige Instanz Streitigkeiten über

- a) die Bewertungsmethode im Quartierplanverfahren;
- b) die Stundung von Leistungen eines Privaten, die beim Vollzug eines Quartierplans fällig werden;
- c) das Recht zur Inanspruchnahme von Nachbargrundstücken.

2. Baudirektion als einzige Instanz

§ 331. Die Baudirektion entscheidet als einzige Instanz Streitigkeiten über

- a) die Vergebung der Arbeiten und Lieferungen für den Bau von Erschliessungsanlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen, welche im Quartierplanverfahren festgesetzt wurden;
- b) die Inanspruchnahme privater Grundstücke, Bauten und Anlagen für im öffentlichen Interesse liegende nicht staatliche Einrichtungen von geringfügiger Einwirkung auf die Grundstücknutzung;
- c)²⁸ die Einleitung von Quartierplanverfahren.

3. Regierungsrat als einzige Instanz

§ 332. Der Regierungsrat entscheidet als einzige Instanz Streitigkeiten über

- a) die Pflicht der Baudirektion zur Festsetzung von Planungszonen;
- b) die Pflicht der Baudirektion zur Festsetzung von Bau- und Niveaulinien für andere als kommunale Anlagen;
- c) die Inanspruchnahme privater Grundstücke, Bauten und Anlagen für im öffentlichen Interesse liegende staatliche Einrichtungen von geringfügiger Einwirkung auf die Grundstücknutzung.

B. Baurekurskommissionen

I. Zahl und örtliche Zuständigkeit

§ 333. Der Kanton wird in folgende vier Baurekurskreise aufgeteilt:²⁵

I. Kreis: Bezirke Zürich, Dielsdorf und Dietikon;

II. Kreis: Bezirke Affoltern, Horgen und Meilen;

III. Kreis: Bezirke Hinwil, Uster und Pfäffikon;

IV. Kreis: Bezirke Winterthur, Andelfingen und Bülach.

Für jeden Baurekurskreis ist eine Baurekurskommission örtlich zuständig.

II. Zusammensetzung und Wahl

§ 334. Die Baurekurskommissionen bestehen aus je vier Mitgliedern sowie aus insgesamt sechs in allen Kommissionen einsetzbaren Ersatzmitgliedern.³⁰

Der Kantonsrat wählt die Mitglieder, die Präsidenten und die Ersatzmitglieder auf eine Amtsdauer von vier Jahren.³⁰

Der Regierungsrat kann vollamtliche Stellen schaffen.

Für das Verfahren und die Wählbarkeit gilt das Gesetz über die Wahlen und Abstimmungen³, für den Ausstand das Gerichtsverfassungsgesetz⁴.

§ 335.³⁰ Die Baurekurskommissionen treffen ihren Entscheid in III. Besetzung Dreierbesetzung.

In einfachen Fällen kann der Präsident oder der für das betreffende Geschäft bestimmte Referent den Entscheid treffen und ihn im Dispositiv eröffnen. Solche Entscheide erwachsen in Rechtskraft, wenn keine Partei innert 20 Tagen schriftlich einen begründeten Kommissionsentscheid verlangt.²⁴

§ 336. Die Baurekurskommissionen sind in ihrer rechtsprechenden Tätigkeit unabhängig; bei Rückweisung sind sie an die Rechtsauffassung des Rückweisungsentscheids gebunden. IV. Rechtsprechung

Erachtet die Baurekurskommission im Zusammenhang mit hängigen Rekursverfahren aufsichtsrechtliche Massnahmen als angezeigt, gibt sie der zuständigen Direktion³¹ davon Kenntnis.

§ 337. Die Kanzleigeschäfte der Baurekurskommissionen werden durch eine zentrale Kanzlei geführt. V. Kanzleiwesen

Der Sitz der Baurekurskommissionen befindet sich am Ort der zentralen Kanzlei.

Das juristische und administrative Personal wird vom Regierungsrat oder von der von diesem bezeichneten nachgeordneten Instanz angestellt.³²

§ 338. Der Regierungsrat ordnet und überwacht den Geschäftsgang der Baurekurskommissionen. VI. Geschäftsgang und Aufsicht

§ 338 a. Zum Rekurs und zur Beschwerde ist berechtigt, wer durch die angefochtene Anordnung berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an ihrer Aufhebung oder Änderung hat. Dasselbe gilt für die Anfechtung von Erlassen.¹⁹ C. Rekurs- und Beschwerdelegitimation

Zum Rekurs und zur Beschwerde gegen Anordnungen und Erlasse, soweit sie sich auf den III. Titel oder § 238 Abs. 2 stützen, sowie gegen Bewilligungen für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen sind auch gesamtkantonal tätige Vereinigungen berechtigt, die sich seit wenigstens zehn Jahren im Kanton statutengemäss dem Natur- und Heimatschutz oder verwandten, rein ideellen Zielen widmen. Die nämliche Befugnis steht diesen Vereinigungen zu gegen die Festsetzung von überkommunalen Gestaltungsplänen ausserhalb der Bauzonen.²⁵

D. Aufschiebende Wirkung

§ 339.²⁵ Rechtsmittel gegen eine baurechtliche Bewilligung hindern den Baubeginn und den Baufortgang nur soweit, als der Ausgang des Verfahrens die Bauausführung beeinflussen kann.

Über den Umfang der aufschiebenden Wirkung entscheidet auf Gesuch einer Partei oder von Amtes wegen der Präsident der Rekurs- oder Beschwerdeinstanz endgültig.

VI. Titel: Strafen und Zwangsanwendung

Strafen

§ 340. Wer gegen dieses Gesetz oder ausführende Verfügungen vorsätzlich verstösst, wird unter Vorbehalt des gemeinen Strafrechts¹² mit Busse bis zu Fr. 50 000, bei Gewinnsucht mit Busse in unbeschränkter Höhe bestraft; in schweren Fällen kann überdies auf Haft erkannt werden.

Handelt der Täter fahrlässig, ist die Strafe Busse bis zu Fr. 5000.

In besonders leichten Fällen kann auf Bestrafung verzichtet werden.

Versuch, Anstiftung und Gehilfenschaft sind strafbar.

Juristische Personen, Kollektiv- und Kommanditgesellschaften sowie Inhaber von Einzelunternehmen haften solidarisch für Bussen und Kosten, die ihren Organen oder Hilfspersonen auferlegt werden. Im Verfahren stehen ihnen die gleichen Rechte wie den Beschuldigten zu.

Herstellung des rechtmässigen Zustands

§ 341. Die zuständige Behörde hat ohne Rücksicht auf Strafverfahren und Bestrafung den rechtmässigen Zustand herbeizuführen; hiezu dienen der Verwaltungszwang und die Schuldbetreibung.

VII. Titel: Einführungs- und Schlussbestimmungen

1. Abschnitt: Einführungsbestimmungen

A. Richtplanungen

§ 342. Nach Inkrafttreten dieses Gesetzes sind innert zwei Jahren der kantonale Gesamtplan, innert vier Jahren die regionalen Gesamtpläne und innert fünf Jahren die kommunalen Gesamtpläne festzusetzen.

Werden diese Fristen nicht eingehalten und wird ihre Erstreckung abgelehnt, so sind die ausstehenden Planungen durch Planungszonen zu sichern.

§ 343. Nach Erlass der Gesamtrichtpläne sind innert drei Jahren die entsprechenden Nutzungsplanungen und Bauvorschriften zu erlassen oder anzupassen, ausgenommen Bau- und Niveaulinienpläne und Werkpläne.

B. Nutzungsplanungen und Inventare des Natur- und Heimatschutzes

Soweit und sofern sie von übergeordneten Planungen unabhängig sind, läuft die Frist ab Inkrafttreten der entsprechenden Bestimmungen dieses Gesetzes.

I. Frist

Gleiches gilt für die Aufstellung der Inventare des Natur- und Heimatschutzes.

§ 344. Die zuständige Direktion³¹ trifft die erforderlichen vorläufigen Regelungen, wenn die kommunalen Nutzungsplanungen und Bauvorschriften, die für den Vollzug dieses Gesetzes nötig sind, nicht fristgemäss erlassen werden.

II. Vorläufige Regelungen

§ 345. Der Regierungsrat kann ausnahmsweise auf begründetes Gesuch im Einzelfall die Fristen für die Richt- und Nutzungsplanungen, den Quartierplan sowie die Bauvorschriften örtlich und sachlich vollumfänglich oder zum Teil erstrecken.

III. Fristerstreckung

§ 346. Bis zum Erlass oder während der Revision von Gesamtrichtplänen oder Nutzungsplänen können für genau bezeichnete Gebiete Planungszonen festgesetzt werden, innerhalb deren keine baulichen Veränderungen oder sonstigen Vorkehren getroffen werden dürfen, die der im Gange befindlichen Planung widersprechen.

C. Planungszonen

Für die Festsetzung von Planungszonen ist der Staat zuständig. Er hat begründeten Festsetzungsbegehren untergeordneter Planungsträger zu entsprechen.

Planungszonen dürfen für längstens drei Jahre festgesetzt werden; soweit nötig, kann die Frist um zwei Jahre verlängert werden.²⁵

Nach Ablauf der Frist darf die fehlende planungsrechtliche Bau-reife nur noch geltend gemacht werden, soweit die rechtzeitig erlassene Planungsmassnahme wegen Rechtsmitteln noch nicht in Kraft gesetzt werden kann.²⁴

2. Abschnitt: Aufhebung und Änderung bisherigen Rechts

§ 347. Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes werden alle ihm widersprechenden Vorschriften aufgehoben.

A. Aufhebungen und Änderungen
I. Grundsatz

- II. Einzelne Gesetze
1. Aufhebung § 348. Das Baugesetz für Ortschaften mit städtischen Verhältnissen vom 23. April 1893 wird aufgehoben.
2. Änderungen § 349. Die nachstehenden Gesetze werden wie folgt geändert: ...¹⁴
- B. Ausnahmen § 350.²³
- I. Allgemein Gemeinderecht § 351. Die Nutzungsplanungen und die Bauvorschriften der Gemeinden bleiben längstens bis zum Ablauf der Frist für die Einführung des neuen Rechts in Kraft.
Der Regierungsrat kann jedoch in sich abgeschlossene und unmittelbar anwendbare Bestimmungen dieses Gesetzes allgemein oder im Einzelfall sofort verbindlich erklären.
- II. Massnahmen des Natur- und Heimatschutzes § 352. Massnahmen des Natur- und Heimatschutzes bleiben auch dann in Kraft, wenn sie in einem diesem Gesetz widersprechenden Verfahren oder mit abweichender Zuständigkeit erlassen wurden; nach Massgabe der Interessen des Natur- und Heimatschutzes sind Lücken zu füllen und inhaltliche Abweichungen den neuen Vorschriften anzupassen.

3. Abschnitt: Übergangbestimmungen

- A. Grundsatz § 353. Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes sind alle bewilligungsbedürftigen Vorhaben, über welche die örtliche Baubehörde noch nicht entschieden hat, nach den neuen Vorschriften zu beurteilen.
- I. Bewilligungsbedürftige Vorhaben
- II. Nicht bewilligungsbedürftige Vorhaben § 354. Nach den bisherigen Vorschriften nicht bewilligungsbedürftige Vorhaben unterliegen hinsichtlich Inhalt und Verfahren den neuen Vorschriften, soweit dies nicht auf Grund des fortgeschrittenen Baustadiums unzumutbar ist.
- B. Quartierpläne § 355. Eingeleitete Quartierplanverfahren können vom Gemeinderat hinsichtlich Inhalt und Verfahren auf begründetes Gesuch eines Grundeigentümers oder von Amtes wegen dem neuen Recht unterstellt werden, sofern dadurch keine unverhältnismässigen Verzögerungen entstehen; ein solcher Beschluss ist den Beteiligten schriftlich mitzuteilen.
Eingeleitete private Quartierplanverfahren sind unter Angabe des Verfahrensstands dem Gemeinderat zu melden.

§ 356. Die bei Inkrafttreten dieses Gesetzes bereits bei einer danach unzuständigen Rechtsmittelinstanz hängigen Verfahren sind noch von dieser zu erledigen.

C. Rechtsmittelverfahren

Für den Weiterzug solcher Entscheide gilt die neue Zuständigkeitsordnung.

§ 357. Bestehende Bauten und Anlagen, die Bauvorschriften widersprechen, dürfen umgebaut, erweitert und anderen Nutzungen zugeführt werden, sofern sie sich für eine zonengemässe Nutzung nicht eignen, wenn keine überwiegenden öffentlichen oder nachbarlichen Interessen entgegenstehen. Für neue oder weiter gehende Abweichungen von Vorschriften bleiben die erforderlichen Ausnahmegewilligungen vorbehalten.²⁵

D. Änderungen an vorschriftswidrigen Bauten und Anlagen

I. Auf Veranlassung des Eigentümers

...²³

...³⁴

Die baurechtliche Bewilligung kann verlangen, dass Verbesserungen gegenüber dem bestehenden Zustand vorgenommen werden, die im öffentlichen Interesse liegen und nach den Umständen zumutbar sind.

Bauvorschriften, die eine zweckmässige Anpassung bestehender Bauten und Anlagen an Vorschriften im überwiegenden öffentlichen Interesse nicht zulassen, können durch Verordnung entsprechend gemildert werden. Nachbarn dürfen nicht unzumutbar benachteiligt werden. Solange keine Verordnung darüber besteht, sind Anpassungen im Einzelfall zulässig.¹⁶

§ 358. Verbesserungen können unabhängig von Änderungsbegehren des Grundeigentümers angeordnet werden, wenn dadurch erhebliche polizeiliche Missstände beseitigt werden.

II. Von Amtes wegen

§ 358 a.³³ Ausserhalb der Bauzonen dürfen Bauten und Anlagen nach Massgabe des Bundesrechts errichtet, geändert, erweitert oder wieder aufgebaut werden.

E. Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen

Unter den Bedingungen gemäss Art. 24 d RPG¹³ sind zulässig:

- a) landwirtschaftsfremde Wohnnutzungen in landwirtschaftlichen Wohnbauten,
- b) vollständige Zweckänderungen bei als schützenswert anerkannten Bauten und Anlagen.

4. Abschnitt: Vollziehungsbestimmungen

Verordnungen

§ 359. Der Regierungsrat erlässt die erforderlichen Verordnungen, insbesondere über

- a) die einheitliche Darstellung der Richt- und Nutzungsplanungen;
- b) die Staatsbeiträge an nachgeordnete Planungen;
- c) die Einzelheiten der Quartierplangestaltung und des Quartierplanverfahrens;
- d) die nähere Umschreibung der Begriffe und Inhalte der baurechtlichen Institute sowie über die Mess- und Berechnungsweisen;
- e) die Verschärfung oder Milderung der Bauvorschriften für besondere Bauten und Anlagen;
- f) die Ausführung von Bauarbeiten;
- g) die Inanspruchnahme öffentlichen staatlichen Grundes für private Zwecke;
- h) die technischen und übrigen Anforderungen an Bauten, Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen sowie die erforderliche Zahl von Fahrzeugabstellplätzen;
- i) die Anforderungen an die Verkehrssicherheit und die Sicherheit von Strassenkörpern;
- k) den Abstand von Mauern, Einfriedigungen und Pflanzungen von Strassen;
- l) das baurechtliche Verfahren;
- m) den Geschäftsgang der Baurekurskommissionen;
- n) die kommunalen Erholungsflächen;
- o) den Natur- und Heimatschutz.

Die Bestimmungen über die in lit. d, e, k, n und o genannten Sachverhalte bedürfen der Genehmigung durch den Kantonsrat.

Richtlinien und
Normalien

§ 360. Der Regierungsrat erlässt in den von diesem Gesetz vorgesehenen Fällen Richtlinien und Normalien.

Er kann Normalien auch für weitere planungs- und baurechtliche Bereiche technischer Natur aufstellen.

Von Richtlinien und Normalien soll nur aus wichtigen Gründen abgewichen werden.

5. Abschnitt: Inkraftsetzung

§ 361. Dieses Gesetz tritt, sofern die Stimmberechtigten es annehmen, nach der amtlichen Veröffentlichung des Kantonsratsbeschlusses über die Erwirkung auf den vom Regierungsrat zu bestimmenden Zeitpunkt in Kraft. Dabei ist der Regierungsrat befugt, die Bestimmungen des Gesetzes örtlich und sachlich stufenweise in Kraft zu setzen¹⁵. Inkraftsetzung

Übergangsbestimmungen

G vom 1. September 1991

Art. III²⁴

Dieses Gesetz untersteht der Volksabstimmung. Der Regierungsrat bestimmt den Zeitpunkt des Inkrafttretens. Er ist befugt, das Gesetz stufenweise in Kraft zu setzen.

Innert drei Jahren ab Inkrafttreten der Gesetzesänderung sind der kantonale Richtplan und die regionalen Richtpläne hinsichtlich der geänderten Bestimmungen (§§ 18–30) zu überprüfen und soweit nötig anzupassen.

Bis zur nächsten Revision der Bau- und Zonenordnung, längstens auf eine Dauer von fünf Jahren ab Inkrafttreten, bleiben unter Vorbehalt von Abs. 4 nachstehend die bisherigen Bestimmungen über die Berechnung der Ausnützungsziffer (§ 255), die Abstände von Strassen (§ 265), die besonderen Gebäude (§§ 273 und 288) und die erlaubte geschlossene Bauweise (§ 286) anwendbar. In begründeten Ausnahmefällen kann der Regierungsrat diese Frist angemessen erstrecken.

§ 255 ist beim Ausbau bestehender Dach- und Untergeschosse in vor der Volksabstimmung über diese Gesetzesänderung erstellten Gebäuden und allgemein hinsichtlich der Nichtanrechnung der Außenwandquerschnitte sofort anwendbar.

G vom 8. Juni 1997 (OS 54, 268)

Art. XV Abs. 3

Die Zuständigkeit für die Beurteilung der im Zeitpunkt des Inkrafttretens hängigen Rechtsmittelverfahren bestimmt sich nach bisherigem Recht. Im Übrigen findet das neue Recht auf hängige Verfahren Anwendung.

Anhang

§§ 255, 265, 273, 286 und 288 in der Fassung vom 7. September 1975 bzw. 20. Mai 1984 lauten wie folgt:

B. Anrechenbare Flächen und anrechenbarer Raum

1. Ausnutzungsziffer

§ 255. Die für die Ausnutzungsziffer anrechenbare Fläche entspricht der Summe der Bruttomasse aller ober- und unterirdischen Geschossflächen.

Ausser Ansatz fallen alle dem Wohnen oder dem Gewerbe sowie dem dauernden Aufenthalt nicht dienenden oder hierfür nicht verwendbaren Räume.

Durch Verordnung können der Wohnlichkeit oder der Arbeitsplatzgestaltung dienende Nebenräume als nicht anrechenbar erklärt werden.

II. Von Strassen im besondern
1. Bei fehlenden Baulinien

§ 265. Fehlen Baulinien für öffentliche und private Strassen und Plätze sowie für öffentliche Wege und erscheint eine Festsetzung nicht nötig, so haben oberirdische Gebäude den gleichen Abstand wie von Nachbargrundstücken einzuhalten, mindestens jedoch 6 m gegenüber Strassen und Plätzen und 3,5 m gegenüber Wegen. Die Mindestabstände gelten auch für unterirdische Gebäude.

Absatz 1 findet keine Anwendung, wo die Bau- und Zonenordnung das Bauen auf die Strassen-, Platz- oder Weggrenze vorschreibt oder gestattet.

Über den Abstand von Mauern, Einfriedungen und Pflanzen erlässt der Regierungsrat Vorschriften. In den Städten Zürich und Winterthur liegt diese Zuständigkeit bei den Gemeinden.

C. Erleichterungen

I. Besondere Gebäude

§ 273. Gebäude, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren grösste Höhe 4 m nicht übersteigt, können in einem Abstand von 3,5 m von andern Gebäuden errichtet werden.

A. Grundordnung

§ 286. Gebäude sind in offener Überbauung zu erstellen, soweit nicht die geschlossene Überbauung vorgeschrieben oder erlaubt ist.

Die geschlossene Überbauung kann samt der dabei zulässigen Bautiefe und Gesamtlänge durch die Bau- und Zonenordnung, durch Sonderbauvorschriften und Gestaltungspläne, durch den Quartierplan oder durch den Baulinienplan vorgeschrieben werden.

Die geschlossene Überbauung ist erlaubt, wo die Bau- und Zonenordnung sie zulässt. Fehlt darüber eine Regelung, so ist sie innerhalb bestehender Häuserzeilen, längs Strassen und Plätzen, in Kern- und Zentrumszonen und beim Anbauen an ein bestehendes Gebäude gestattet. Voraussetzung ist in allen Fällen, dass keine andern planungsrechtlichen Bestimmungen entgegenstehen.

§ 288. Wo nichts anderes bestimmt ist, dürfen Gebäude und Gebäudeteile, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren grösste Höhe 4 m nicht übersteigt, seitlich wie rückwärtig an die Grenze gestellt werden, wenn sie

II. Besondere
Gebäude

- a) gleichzeitig gebaut werden oder an ein bestehendes Gebäude anlehnen oder nicht mehr als einen Drittel der nachbarlichen Grenze beanspruchen und
- b) überdies den Mindestgebäudeabstand wahren.

Nachbarliche Vereinbarungen dürfen den Grenzbau erleichtern, doch bleiben die öffentlichen Interessen, insbesondere des Brand-schutzes, vorbehalten.

¹ OS 45, 554 und GS V, 6.

² [131.1.](#)

³ [161.](#)

⁴ [211.1.](#)

⁵ [271.](#)

⁶ [700.4.](#)

⁷ [700.5.](#)

⁸ [781.](#)

⁹ [910.1.](#)

¹⁰ [SR 210.](#)

¹¹ [SR 281.1.](#)

¹² [SR 311.0.](#)

¹³ [SR 700.](#)

¹⁴ Text siehe OS 45, 643 ff. und OS 51, 848.

¹⁵ Vgl. auch OS 46, 41 und 833.

¹⁶ Eingefügt durch Energiegesetz vom 19. Juni 1983 (OS 48, 757). In Kraft seit 1. Januar 1984 (OS 48, 844).

¹⁷ Fassung gemäss Energiegesetz vom 19. Juni 1983 (OS 48, 757). In Kraft seit 1. Juli 1986 (OS 49, 589).

¹⁸ Aufgehoben durch G vom 20. Mai 1984 (OS 49, 113). In Kraft seit 1. Januar 1985 (OS 49, 193).

¹⁹ Eingefügt durch G vom 20. Mai 1984 (OS 49, 113). In Kraft seit 1. Januar 1985 (OS 49, 193).

²⁰ Fassung gemäss G vom 20. Mai 1984 (OS 49, 113). In Kraft seit 1. Januar 1985 (OS 49, 193).

²¹ Fassung gemäss Staatsbeitragsgesetz vom 1. April 1990 (OS 51, 77). In Kraft seit 1. Januar 1991 (OS 51, 350).

- ²² Aufgehoben durch das Wasserwirtschaftsgesetz vom 2. Juni 1991 (OS 51, 707). In Kraft seit 1. Februar 1993 (OS 52, 255).
- ²³ Aufgehoben durch G vom 1. September 1991 (OS 51, 817). In Kraft seit 1. Februar 1992 (OS 52, 48).
- ²⁴ Eingefügt durch G vom 1. September 1991 (OS 51, 817). In Kraft seit 1. Februar 1992 (OS 52, 48).
- ²⁵ Fassung gemäss G vom 1. September 1991 (OS 51, 817). In Kraft seit 1. Februar 1992 (OS 52, 48).
- ²⁶ Fassung gemäss Abfallgesetz vom 25. September 1994 (OS 52, 950). In Kraft seit 1. Januar 1996 (OS 53, 46).
- ²⁷ Eingefügt durch Energiegesetz vom 25. Juni 1995 (OS 53, 222). In Kraft seit 1. Januar 1996 (OS 53, 302).
- ²⁸ Eingefügt durch Verwaltungsrechtspflegegesetz vom 8. Juni 1997 (OS 54, 268). In Kraft seit 1. Januar 1998 (OS 54, 290).
- ²⁹ Fassung gemäss Verwaltungsrechtspflegegesetz vom 8. Juni 1997 (OS 54, 268). In Kraft seit 1. Januar 1998 (OS 54, 290).
- ³⁰ Fassung gemäss G vom 28. September 1997 (OS 54, 372). In Kraft seit 1. Januar 1998 (OS 54, 417).
- ³¹ Fassung gemäss G vom 15. März 1998 (OS 54, 517). In Kraft seit 1. August 1998 (OS 54, 624).
- ³² Fassung gemäss G vom 27. September 1998 (OS 54, 752). In Kraft seit 1. Juli 1999 ([OS 55, 62](#)).
- ³³ Eingefügt durch G vom 26. August 2002 ([OS 57, 345](#)). In Kraft seit 1. März 2003 ([OS 58, 13](#)).
- ³⁴ Aufgehoben durch G vom 26. August 2002 ([OS 57, 345](#)). In Kraft seit 1. März 2003 ([OS 58, 13](#)).