

1538. Gemeindebauordnung (Genehmigung). A. Die Gemeindeversammlung der dem Baugesetz gemäss § 1 Absatz 2

seit dem Jahre 1956 unterstellten Gemeinde Egg beschloss am 19. Februar und 28. Mai 1962 den Erlass einer Bauordnung mit zugehörigem Zonenplan. Gegen diesen Beschluss gingen insgesamt neun Rekurse ein, von denen einer durch Entscheid und zwei durch Abschreibung vor erster Instanz erledigt wurden, während die übrigen Verfahren letztinstanzlich vor Regierungsrat, einer durch Abschreibungsverfügung, fünf durch Entscheid ihre Erledigung fanden.

B. Mit Schreiben vom 22. Januar/8. Februar 1965 suchte der Gemeinderat Egg um Genehmigung des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 19. Februar/28. Mai 1962 nach.

C. Im Rahmen der erwähnten Rekursverfahren wurde vom Regierungsrat Artikel 35 Absatz 2 der Bauordnung mit dem zugehörigen Zonenplan, soweit dieser im Eigentum Privater stehendes Land in die öffentliche Zone verweist, kassiert. Ferner wurde die Zonenordnung im Gebiet Bad in Hinteregg bezüglich zweier Grundstücke, die teils der Industriezone, teils der Landhauszone zugeteilt wurden, in Bestätigung des Entscheides der Vorinstanz aufgehoben. Das unmittelbare Aneinandergrenzen der immissionsfeindlichen mit der immissionsstärksten Zone wurde als unzweckmässig erachtet. Die Erwägungen zum fraglichen Entscheid weisen überdies darauf hin, dass die Zoneneinteilungen auch im Bereich der Gewerbezone Esslingen im Genehmigungsverfahren hinsichtlich ihrer Zweckmässigkeit und Angemessenheit insofern zu überprüfen seien, als auch dort die nämlichen beiden Zonen aufeinandertreffen. Im weiteren geben die Artikel 6, 7, 16 Absatz 1, 43, 44, 46 Absatz 2, 51 lit. 1 und Artikel 61 Absatz 2 der Bauordnung zu Bemerkungen Anlass.

1. Wie der Bezirksrat Uster und der Regierungsrat in den erwähnten Verwaltungsstreitverfahren eingehend darlegten, muss die Ausscheidung von extrem immissionsarmen unmittelbar anstossend an immissionsstarke Zonen als unzweckmässig und unangemessen betrachtet werden. Weisen insbesondere die Industrie- bzw. Gewerbezone darüber hinaus eine verhältnismässig zu geringe Tiefe auf, um allfällig sich ansiedelnden Betrieben eine sinnvolle und organische Entwicklung überhaupt gewährleisten zu können, ist die Zonung auch unter diesem Gesichtspunkt unzweckmässig. Beide Umstände treffen indessen für die Industrie- bzw. Gewerbezone im Gebiet Bad/Eichholz in Hinteregg und in Esslingen zu. Sie sind deshalb von der Genehmigung auszunehmen. Es bleibt dem Gemeinderat Egg überlassen, die zweckmässigere Zonung dieses Gebietes im Rahmen einer ergänzenden Vorlage zum Zonenplan gegebenenfalls der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung zu unterbreiten.

2. Artikel 6 Absatz 1 der Bauordnung lässt die Erstellung von Neubauten, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, nur auf baureifen Grundstücken zu. Bei dieser an sich nur pragmatischen Vorschrift erweckt zunächst die Beschränkung lediglich auf Neubauten, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, Bedenken. Es ist nicht einzusehen, inwiefern andere Bauten, etwa ein Lager- oder Silogebäude, bezüglich der Anforderungen an die Baureife der Bauparzelle bezüglich deren Erschliessung usw. anders sollten behandelt werden. Das Erfordernis der Baureife stellt nicht in erster Linie ein wohnhygienisches Kriterium dar, wie die erwähnte Einschränkung auf bewohnte Gebäude vermuten lassen könnte; vielmehr ist der Begriff vorab polizeilicher Natur (etwa hinsichtlich der Erschliessungserfordernisse) oder liegt im Interesse planerischer Ziele (Nichtpräjudizierung der künftigen baulichen Entwicklung usw.). Auf diese Gesichtspunkte hat aber grundsätzlich jede Neubaute (unabhängig von ihrer Bewerbung) Rücksicht zu nehmen. Die Bestimmung könnte also von vornherein nur in einer entsprechend allgemeineren Fassung genehmigt werden. Dabei beinhaltet sie aber, wenn sie lediglich aussagt, dass Neubauten nur auf baureifen Grundstücken erstellt werden dürfen, eine Selbstverständlichkeit, sofern und insofern sie sich auf zwingende Erschliessungs- und Planungserfordernisse des Baugesetzes stützt. Soweit aus ihr dagegen über die gesetzlichen Anforderungen und Möglichkeiten hinausgehende Voraussetzungen für die Bejahung des Begriffs der Baureife abgeleitet werden sollten, wäre sie rechtswidrig und könnte keine Genehmigung finden. Die Vorschrift ist mit anderen Worten überflüssig und als unzweckmässig von der Genehmigung auszunehmen.

3. Artikel 6 Absatz 2 erklärt den Gemeinderat für berechtigt, vor der Bewilligung einer Neubaute auf noch nicht

baureifem Grundstück vom Bauherrn die nötige Sicherstellung dafür zu verlangen, dass das Grundstück spätestens bis zum Bezug der Baute baureif gemacht wird.

In formeller Beziehung erscheint diese Regelung darum nicht als genehmigungsfähig, weil sie vor dem üblichen Baubewilligungsverfahren, das auf Grund des Baugesetzes abschliessend geregelt wird, ein weiteres Verfahren für die geforderte Sicherstellung der späteren Baureifmachung einführt und bedingt. In materieller Hinsicht erweckt sie deshalb Bedenken, weil diese zeitliche Hinausschiebung gesetzlich geforderter Erschliessungs- oder Planungsarbeiten grundsätzlich nur in ausgesprochenen Sonderfällen — und dann nur im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens selbst, wie bereits erwähnt — erfolgen darf. Die fragliche Bestimmung dagegen lässt den Eindruck aufkommen, derartige largere Handhabung der entsprechenden baugesetzlichen Vorschriften geradezu zur Regel werden zu lassen.

4. Artikel 7 zählt die Bedingungen auf, die erfüllt sein müssen, damit ein Baugrundstück als baureif betrachtet werden kann. Die fraglichen Voraussetzungen versuchen im Prinzip die auf Grund der §§ 20, 46 und 129 des Baugesetzes sowie des Gewässerschutzgesetzes und der Feuerpolizeigesetzgebung entwickelte regierungsrätliche Rekurspraxis zu den erwähnten Bestimmungen rechtssatzmässig zu erfassen. Dieses Bestreben erweckt Bedenken in verschiedener Hinsicht. Vorab decken sich die aufgestellten generellen Sätze nur grob mit der differenzierteren und auf den jeweiligen Einzelfall abgestimmten Rekurspraxis des Regierungsrates; sie sind in diesem Sinne ungenau — und gegenüber der sich ständig entwickelnden Praxis — zu wenig anpassungsfähig. Soweit sie kantonales Recht inhaltlich wiedergeben, tun sie dies mit teilweise gegenüber dem baugesetzlichen Text veränderten Wortlaut, woraus indessen Rechtsunsicherheiten bei ihrer Anwendung resultieren können. Diese Gründe lassen den ganzen Artikel 7 jedenfalls und auch insoweit als unzweckmässig erscheinen, als er unter dem Gesichtspunkt der Uebereinstimmung mit kantonalem Recht noch als genehmigungsfähig erschiene. Er ist daher von der Genehmigung auszunehmen.

5. Artikel 16 Absatz 1 schreibt für Unterniveaubauten einen Grenzabstand von 1,5 m vor, der mit nachbarlicher Zustimmung unterschritten werden darf. Für eine derartige Abstandsvorschrift fehlt indessen die gesetzliche Grundlage und das öffentliche Interesse. Unterniveaubauten dürfen grundsätzlich und ohne dass dafür die nachbarliche Zustimmung erforderlich wäre, an die Grenze gebaut werden. Weder privatrechtliche Interessen des Nachbarn noch öffentliche Interessen der Allgemeinheit werden dadurch tangiert, weshalb denn auch weder das Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch noch das Baugesetz eine Vorschrift enthält, auf die sich Artikel 16 Absatz 1 der Bauordnung stützen könnte. Er ist daher nicht zu genehmigen.

6. Artikel 43 setzt Minimalmasse der Bruttowohnflächen fest und regelt zwingend, welche Nebenräume bei bestimmten Wohnungstypen mindestens vorhanden sein müssen. Auch diese Bestimmung muss — mangels gesetzlicher Grundlage — von der Genehmigung ausgenommen werden. Sie greift in einer unzulässigen und mit dem Sinn und Zweck des Baupolizeirechts nicht zu vereinbarenden Weise in den Grundsatz der Baufreiheit ein.

7. Grundsätzlich die gleichen Ueberlegungen gelten auch bezüglich Artikel 44, der das Mindestmass zusätzlicher Neben- und Abstellräume pro Wohnung beziehungsweise pro Haus festlegen will. Auch diese Vorschrift erscheint als nicht genehmigungsfähig.

8. Artikel 46 Absatz 2 bestimmt, dass für Wohnungen in Zwei- und Mehrfamilienhäusern eine Orientierung zwischen Ost—Süd—West, bei nicht quer durch das Gebäude gehenden Wohnungen eine solche zwischen Süd/Ost—Süd—Süd/West einzuhalten sei. Auch diese Vorschrift engt die Freiheit der Projektierung in unverhältnismässiger Weise ein. Ueberdies ist sie in ihrer Formulierung insofern zu ungenau, als nicht ersichtlich ist, was unter dem Begriff der Orientierung zu verstehen ist. Es kann darunter die Exposition der ganzen Wohnung schlechthin, einschliesslich Nebenräumen, die Lage nur der Aufenthaltsräume oder die Anordnung nur der Hauptwohnräume gemeint sein. Angesichts der in Absatz 1 aufgestellten grundsätzlichen Forderung hinreichender Besonnung erweist sich die undeutliche Ergänzung des Absatzes 2 als unzweckmässig. Sie ist nicht zu genehmigen.

9. Artikel 51 lit. 1 erklärt den Abbruch von Gebäuden oder wesentlichen Gebäudeteilen einer Bewilligung des Gemeinderates bedürftig. Die Bestimmung ist — mangels einer Rechtsgrundlage im Baugesetz — nicht genehmigungsfähig.

10. Artikel 61 Absatz 2 räumt dem Gemeinderat das Recht ein, Bauten im Bedarfsfall und auf Kosten des Eigentümers auf ihre bau- und gesundheitstechnischen Eigenschaften begutachten zu lassen. Die damit statuierte unbedingte Kostentragungspflicht für den Baueigentümer erscheint als nicht genehmigungsfähig. Kosten solcher Begutachtungen können ihm nach allgemeinen Rechtsgrundsätzen nur dann überbunden werden, wenn der Befund für ihn negativ ausfällt. Der Passus: «Auf Kosten des Eigentümers» ist daher von der Genehmigung auszunehmen.

D. Im übrigen stehen die Bauordnung und der Zonenplan — soweit ersichtlich — mit dem kantonalen Recht nicht in Widerspruch und erscheinen als geeignet, die bauliche Entwicklung der Gemeinde zweckmässig zu ordnen. Ihrer Genehmigung steht daher nichts im Wege.

Auf Antrag der Baudirektion

b e s c h l i e s s t d e r R e g i e r u n g s r a t :

I. Der Beschluss der Gemeindeversammlung Egg vom 19. Februar/28. Mai 1962 betreffend den Erlass einer Bauordnung mit zugehörigem Zonenplan wird unter Vorbehalt von Dispositiv II und III des vorliegenden Beschlusses genehmigt.

II. Von der Genehmigung ausgenommen werden:

1. die Industriezone im Gebiet Bad/Eichholz in Hinteregg sowie die Industriezone in Esslingen;
2. die Artikel 6, 7, 16 Absatz 1, 43, 44, 46 Absatz 2 und 51 lit. 1 der Bauordnung;
3. der Passus: «Auf Kosten des Eigentümers» in Artikel 61 Absatz 2 der Bauordnung.

III. Es wird davon Vormerk genommen, dass Artikel 35 Satz 2 der Bauordnung mit dem dazugehörigen Zonenplan, soweit dieser im Eigentum Privater stehendes Land in die öffentliche Zone verweist, durch Regierungsratsbeschluss Nr. 4132 vom 1. Oktober 1964 aufgehoben worden ist.

IV. Der Gemeinderat Egg wird eingeladen, Dispositiv I bis III dieses Beschlusses im kantonalen Amtsblatt zu veröffentlichen. Er tritt am Tag nach der Publikation in Kraft.

V. Mitteilung an den Gemeinderat Egg (unter Rücksendung je eines mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Exemplares der Bauordnung und des Zonenplans sowie mit dem Ersuchen, der Baudirektion 12 Exemplare der Bauordnung zuzustellen), an den Bezirksrat Uster sowie an die Direktionen der öffentlichen Bauten und der Finanzen.