

Zeitschrift: Schweizerische Zeitschrift für Vermessung, Kulturtechnik und Photogrammetrie = Revue technique suisse des mensurations, du génie rural et de la photogrammétrie

Herausgeber: Schweizerischer Verein für Vermessungswesen und Kulturtechnik = Société suisse de la mensuration et du génie rural

Band: 62 (1964)

Heft: 1

Artikel: Entschädigungsansprüche bei Umzonung

Autor: [s.n.]

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-219195>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 18.03.2025

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

Conseil communal en fonction au moment de l'élaboration du texte. La carence de l'ancien conseil a mis ainsi les autorités actuelles dans une situation extrêmement difficile. L'augmentation des distances entre bâtiments, la limitation de la longueur des constructions ainsi que l'institution d'un coefficient d'utilisation, bien qu'entièrement justifiées, ne sont pas, politiquement, faciles à introduire après coup dans l'ordonnance sur les constructions. La valeur de ces textes dépend de leur contenu. Ce dont nous avons besoin aujourd'hui, c'est de bonnes ordonnances sur les constructions, de bons plans de zones.

Entschädigungsansprüche bei Umzonung

VLP. Eine Ortsplanung soll die zukünftige Entwicklung einer Gemeinde in eine bestimmte Bahn leiten. Sie will für die Ausscheidung von Wohn-, Industrie- und Gewerbegebieten sorgen und das Bauland gegenüber der freien Landschaft abgrenzen. Zudem bildet die Ortsplanung die Grundlage, um für die Erholung, für die Verkehrswege und für die öffentlichen Bauvorhaben, wie die Schule, das Reservoir für die Wasserversorgung usw., genügend Land zu reservieren. Die Planung bestimmt sodann den weiteren Ausbau der Straßen, der Kanalisations- und Wasserleitungen, damit die Gemeinde nicht überall zugleich teure Erschließungsanlagen erstellen muß. Dabei ist es andererseits selbstverständlich, daß sich die zukünftige Entwicklung einer Ortschaft auf Jahre oder gar Jahrzehnte zum voraus nicht in allen Einzelheiten bestimmen läßt. Im einen Fall weist die Planung zuviel Land in die Industriezone, im andern zuwenig. Gewöhnlich ist niemand in der Lage, die Nachfrage nach industriellem Land genau festzulegen. Nur schon dieses Beispiel zeigt, daß die Planung später veränderten Verhältnissen Rechnung tragen muß. Es läßt sich daher nicht vermeiden, daß Einzelheiten selbst der besten Planung gelegentlich angepaßt werden müssen. Die Grundeigentümer können sich dagegen wohl zur Wehr setzen. Wenn aber die zuständige Behörde den Plan abändert und ein Rekurs gegen diesen Beschluß nicht geschützt wird, haben sie sich damit abzufinden. Wird aber der Grundeigentümer durch die neue Disposition in seinen Vermögensrechten so sehr geschädigt, daß er praktisch enteignet wird, hat er Anspruch auf Schadenersatz.

Letzthin hatte die Schätzungskommission des Kantons Zürich einen interessanten Entscheid zu fällen. Die nahe bei Zürich gelegene Gemeinde Oberengstringen hatte ein landwirtschaftliches Heimwesen in die Gewerbezone gewiesen, ließ in dieser aber auch die Erstellung dreigeschossiger Wohnhäuser zu. Ein Architekt kaufte dieses Heimwesen, um darauf Wohnbauten zu erstellen. Er verkaufte später größere Teile seines Besitzes an eine Genossenschaft, die ebenfalls Wohnungen bauen wollte. In der Zwischenzeit wurde es für die Gemeinde Oberengstringen nötig, mehr Land der Industriezone zuzuteilen. Sie wandelte daher den Hauptteil der Gewerbezone in eine Industriezone um, in der die Erstellung von Wohnhäusern verboten ist. Der Regierungsrat genehmigte diese Um-

zonung im Jahre 1959. Die Genossenschaft hatte inzwischen ihr Land weiter veräußert. Der neue Grundeigentümer verlangte von der Gemeinde für diese Umzonung eine Entschädigung von 1,2 Millionen Franken, der Architekt eine solche von 244000 Franken. Sie machten geltend, ihre Grundstücke seien durch die Umzonung um 50 Franken pro Quadratmeter entwertet worden. Die kantonale Schätzungskommission wies aber beide Begehren im vollen Umfange ab. Sie stellte fest, daß das Land in der Industriezone nicht weniger wert sei als in der Gewerbezone. Auf jeden Fall könne von einem Tatbestand, der einer Enteignung gleichkomme, niemals gesprochen werden. Dieser Entscheid wurde rechtskräftig, nachdem eine Klage beim Verwaltungsgericht zurückgezogen wurde. Die Schätzungskommission des Kantons Zürich hat mit ihrem eindeutigen Entscheid einen erfreulichen Beitrag zur Orts- und Regionalplanung geleistet. Zweifellos werden es andere Gemeinden nicht versäumen, sich mit guten Gründen auf diesen Entscheid zu berufen. Die Gemeinden sind also berechtigt, die Ortsplanung veränderten Bedürfnissen anzupassen. Sie werden dafür nur entschädigungspflichtig, wenn der Grundeigentümer so hart getroffen wird, daß sich sein Land sehr stark entwertet. Dabei versteht es sich aber von selbst, daß die Ortsplanung nicht wegen jeder Kleinigkeit abgeändert werden darf. Vielmehr haben die Bürger einen Anspruch auf Rechtssicherheit. Nur wenn sich eine Abänderung der in der Ortsplanung getroffenen Dispositionen im wohlverstandenen öffentlichen Interesse aufdrängt, soll und darf die Ortsplanung den neuen Erfordernissen angepaßt werden.

Professor Max Stahel †

Am 9. Dezember 1963 ist Professor Max Stahel, Ordinarius für Eisenbahn- und Straßenbau inkl. Tunnelbau an der ETH, im 64. Altersjahr gestorben.

Nach seinem Studium als Bauingenieur an der ETH und kurzer praktischer Tätigkeit trat er 1926 in die Bauunternehmung Züblin & Co. ein, wohl im richtigen Gefühl, daß er als schöpferischer Mensch speziell für die Ausführung von Bauwerken, aber auch für die Führung der Menschen, die es zu schaffen haben, geeignet sei. Im Jahr 1936 trat er in das Sekretariat des Schweizerischen Baumeisterverbandes ein, um als Ingenieur der Beratungsstelle für Unfallverhütung vorzustehen. Diese Tätigkeit sowie die frühere Praxis veranlaßten den Schweizerischen Schulrat, dem Verstorbenen einen Lehrauftrag für Betriebswirtschaftslehre und Unfallverhütung an der ETH zu erteilen, aus der sich die spätere Vorlesung «Organisation und Kalkulation im Bauwesen» entwickelte. Diese Vorlesung gab Max Stahel auch dann nicht auf, als er im Jahr 1950 zum Ordinarius für Eisenbahn- und Straßenbau inklusive Tunnelbau gewählt wurde. Mit größter Energie und unter Einsatz seiner ganzen Persönlichkeit setzte sich Prof. Stahel an die Arbeit, um den Studenten ein vorbildlicher Lehrer zu sein und um das Institut für Straßenbau aufzubauen.