

An die Stimmberechtigten der politischen Gemeinde Herrliberg!

Antrag des Gemeinderates an die nächste Gemeindeversammlung
betreffend

die teilweise Einführung des zürcherischen Baugesetzes im Dorfkreis Herrliberg

Die Gemeindeversammlung der politischen Gemeinde Herrliberg
beschliesse:

1. Dem zürcherischen Baugesetz für Ortschaften mit städtischen Verhältnissen, vom 23. April 1893, im Sinne von § 1, Abf. 2, wird ein zusammenhängendes Gebiet der Gemeinde Herrliberg unterstellt.
2. Das Geltungsgebiet (Baurayon) wird wie folgt begrenzt:
 - a) Westlich: Dem Zürichsee.
 - b) Südlich: Dem Koßbach entlang bis zur Flurstraße Bünisbach-Riedtli. Dieser entlang bis in die Staatsstraße Dorf-Wezwil. Dieser entlang bis zur Buch.
 - c) Östlich: Der Schlattstraße entlang bis zur Abzweigung der Schönhölzli-Flurstraße. Von hier nach der Cote 586 in Straße ob der Wengi. Den Straßen Wengi-Frohe Aussicht

und Frohe Aussicht-Biswind-Ostalderflurstraße bis zur Abzweigung der Flurstraße nach dem Pflugstein.

d) Der Biswind-Pflugstein Flurstraße entlang bis zur Gemeindegrenze und dieser entlang bis zur Einmündung des Schipfbaches in den See.

3. Dieser Beschluß tritt, nach erfolgter Genehmigung durch den Regierungsrat, vom Tage der Publikation im Amtsblatt an in Kraft.

Beleuchtender Bericht.

Die Gemeindeversammlung vom Frühjahr 1920 gewährte auf Antrag der Gesundheitskommission für die Ausarbeitung eines Kanalisationsprojektes einen Kredit. Im Sinne eines Referates von Herrn Ingenieur Peter, Direktor des Städt. Wasserwerkes Zürich, das vor einer Konferenz der Gesundheitsbehörden der Zürichseegemeinden gehalten wurde, beschloß die Gesundheits-Kommission, von einer unrationellen Stückarbeit, die sich in späteren Jahren rächen würde, abzugehen und ein generelles Kanalisations-Projekt über das ganze Baugebiet ausarbeiten zu lassen. Um die Operationsteile der Vermessung dazu verwenden zu können wurde mit der Ausführung bis zur Vollendung der Vermessung abgewartet. Bei den Vorarbeiten für die Projektierung hat sich aber auch in der Gemeinde Herrliberg gezeigt, daß ein rationelles und zweckentsprechendes Projekt nur ausgeführt werden kann, wenn ein Bauungsplan zu Grunde gelegt wird, der uns durch die Einführung des zürcherischen Baugesetzes gegeben wird.

Aber ein zweiter, weit wichtigerer Grund führte uns dazu, Ihnen obigen Antrag zu stellen.

Mit der kommenden Ueberbauung wird sich auch das Bedürfnis nach einer Ordnung der baulichen Entwicklung unseres Dorfes mehrten.

Wenn sich die Gemeinde nicht den nötigsten gesetzlichen Grundlagen unterzieht, so entstehen sehr schlimme Folgen dadurch, daß eine bauliche Verunstaltung eintritt und daß eine richtige Erweiterung des Straßennetzes verunmöglicht wird. Es muß wohl nicht betont werden, daß das für die Erstellung der zweiten Seestraße von unumgänglicher Notwendigkeit ist.

Der Gemeinde selbst stehen unter den heutigen Verhältnissen keine Mittel zu Gebote, die Verwirklichung eines Straßenprojektes für die Zukunft zu sichern. Private aber erstellen Neubauten ohne Straßen oder nur mit kurzen Stücken, die für den Moment genügen. Auf die Zukunft wird keine Rücksicht genommen. Die Fortsetzung solcher Straßenstücke ist dabei stets in Frage gestellt, denn in kurzer Zeit kann ein benachbarter Neubau entstehen, wodurch die Straßenfortsetzung zum Nachteil für das in Entwicklung begriffene Quartier ein für allemal verunmöglicht wird.

Es ist klar, daß diese Zustände die öffentlichen und privaten Interessen erheblich schädigen und daher zur Aussicht mahnen. Wollen wir mit andern Gemeinden mit ähnlichen Verhältnissen Schritt halten und uns Vorwürfe späterer Generationen ersparen, so müssen wir offensichtlichen Mängeln angedeuteter Art vorbeugen und abhelfen.

Welche Mittel können nun dazu dienen, um eine, sowohl den öffentlichen Interessen als auch den Wünschen weiterer Kreise der Einwohnerschaft Rechnung tragende Lösung zu finden.

Leider steht der Gemeinde nach der heutigen Gesetzgebung die Kompetenz nicht zu, eigene Bauordnungen nach dem örtlichen Bedürfnis zu erstellen. Wir müssen daher das Heil einzig und allein im zürcherischen Baugesetz für Ortschaften mit städtischen Verhältnissen suchen.

An die Einführung des Baugesetzes in seinem vollen Umfange ist aber nicht zu denken, bevor dasselbe durch eine umfassende Revision, die schon längere Zeit im Gange ist, aber auch noch lange dauern kann, eine bessere Anpassung an ländliche Verhältnisse gefunden hat.

Dagegen wäre es für unsere Verhältnisse angezeigt, von der durch § 1, Abs. 2, des Baugesetzes den Gemeinden eingeräumten Befugnis Gebrauch zu machen, wonach wenigstens die Festsetzung der Bau- und Niveaulinien und die Anwendung des Quartierplanverfahrens eingeführt werden kann. Das heißt nichts anderes, als die Festsetzung der Straßenzüge für den durchgehenden und internen Verkehr.

Nur in diesem sehr beschränkten Umfange soll das Baugesetz für unsere Gemeinde Wirkung erhalten. Vom übrigen Inhalte des

Baugesetzes berühren uns namentlich die Abschnitte über die Konstruktion der Bauten in keiner Weise.

Ausdrücklich muß hier betont werden, daß die Bau- und Niveaulinien nur für Neu-, Um- und Neubauten festgesetzt werden, also auf bestehende Gebäude absolut keine Anwendung findet.

Hierüber herrscht unbedingte Klarheit, was den Eigentümern von bestehenden Gebäuden volle Beruhigung bieten darf.

Der in Frage kommende § 1, Abs. 2 des zürcherischen Baugesetzes lautet wörtlich wie folgt:

Die politischen Gemeinden sind berechtigt, da, wo dieses Gesetz sonst nicht in Anwendung kommt, für Neubauten an Straßen, öffentlichen Plätzen und in Quartieren, welche voraussichtlich überbaut werden, wenigstens Bau- und Niveaulinien festzustellen. In solchen Fällen haben nur diejenigen Bestimmungen des Baugesetzes Geltung, welche sich auf die Bau- und Niveaulinien und die Aufstellung von Quartierplänen beziehen.

Wenn sich die Gemeinde grundsätzlich dem § 1, Abs. 2 des Baugesetzes unterzieht, so kommen für die Ausführungen namentlich folgende Bestimmungen in Betracht:

1. Es ist ein Bebauungsplan anzufertigen, welcher das erforderliche Straßennetz enthält. Dieser Bebauungsplan muß von der Gemeindeversammlung und vom Regierungsrat genehmigt werden.

2. Für die Bauten an bestehenden und zu erstellenden öffentlichen und privaten Straßen, öffentlichen Plätzen und Anlagen sind auf Grund des Bebauungsplanes nach Maßgabe des Bedürfnisses die Bau- und Niveaulinien zu bezeichnen. Durch die Baulinien werden die Stellung und die Richtung der Bauten, durch die Niveaulinien die Höhenlage der Bauten und die Basis für deren Höhenmaß bestimmt.

3. Die Grundbesitzer in neuen Quartieren müssen dem Gemeinderate genaue Pläne für Quartierstraßen vorlegen, bevor sie bauen dürfen. Können sich die Grundeigentümer nicht einigen, so ist jeder Grundeigentümer berechtigt zu verlangen, daß der Gemeinderat den Quartierplan auf Rechnung der Beteiligten festsetzt.

4. Der Gemeinderat kann Grenzvereinigungen in den Quartieren vornehmen, um die Ausführung von Bauten zu ermöglichen.

Zum Quartierplanverfahren ist im Besonderen folgendes zu bemerken:

Bei der Einteilung eines Quartiers ist darauf zu achten, daß eine, den Anforderungen der örtlichen Gesundheitspflege entsprechende Ueberbauung möglich wird, daß sich die anzulegenden Quartierstraßen den Hauptverkehrsstraßen und den benachbarten Quartierstraßen passend anschließen, und daß die entstehenden Vorteile den verschiedenen Grundeigentümern in billigen Verhältnisse zukommen.

In vielen Fällen, namentlich wenn eine größere Anzahl Grundstücke in Frage kommt, ist es nötig, Grenzvereinigungen vorzunehmen, vielleicht auch Grundstücke zusammenzulegen und neu einzuteilen. Dies kann der Gemeinderat von sich aus tun, oder die Mehrheit der Grundbesitzer, wenn sie zugleich über mindestens die Hälfte des Grundbesitzes verfügt. Soweit Ersatz an Land nicht in vollem Umfange möglich ist, findet die Ausgleichung durch Barzahlung statt.

Ueber das Verfahren, soweit dasselbe nicht durch das Gesetz geregelt ist, bestimmt die regierungsrätliche Verordnung von 24. Feb. 1894 das Nähere, speziell über die Aufstellung und Prüfung von Quartierplänen, über die Ausführung von Quartierstraßen etc.

Die Kosten für die Erstellung von Quartierstraßen mit Inbegriff derjenigen des Landerwerbs, werden auf diejenigen Liegenschaften verlegt, welche nach Durchführung allfälliger Grunderwerbungen, Abtauschungen und Grenzberichtigungen an diese Quartierstraßen anstoßen. Wo aber solche Quartierstraßen hauptsächlich dem durchgehenden Verkehr dienen, wenn ihnen also ein vorwiegend öffentlicher Charakter zukommt, so wird sich die Gemeinde mit einem entsprechenden Beitrag an den Erstellungskosten beteiligen.

Der Baurayon.

Nicht das ganze Gemeindegebiet, sondern nur ein Teil desselben, der sogen. Baurayon, wie er in vorstehendem Antrage des Gemeinderates umschrieben ist, soll den Bestimmungen des § 1, Abs. 2 des Baugesetzes unterstellt werden.

Es wurde darauf Bedacht genommen, das Geltungsgebiet möglichst eng zu ziehen. Eine weitere Reduktion wäre aber nicht zulässig, wenn die Gesetzesbestimmung einen Zweck haben soll. Es

geht auch nicht an, nur die außerhalb des enger bebauten Dorfes befindlichen Quartiere dem Gesetz zu unterstellen. Ein solcher Gemeindebeschuß würde die regierungsrätliche Sanktion nicht erhalten. Es wäre zu schwierig, eine zweckmäßige Abgrenzung des Geltungsgebietes zu finden und zudem kämen wir auf verhältnismäßig kleinem Gebiete zur Anwendung von zweierlei Recht, was große Konsequenzen zur Folge hätte.

Wie aus vorstehenden Erläuterungen zu ersehen ist, bezweckt die gemeinderätliche Vorlage die dauernde Ordnung in der baulichen Entwicklung unseres Dorfes, zur Verhütung einer planlosen, nach und nach zur Verunstaltung der Ortschaft führenden Ueberbauung, in dem Sinne, daß die Errichtung von Neubauten an bestehenden und neu zu erstellenden Straßen dem Bedürfnisse entsprechend geregelt, die rationelle Erweiterung des Straßennetzes gesichert, und dadurch eine zweckentsprechende Einteilung neuer Quartiere in allen Lagen des Dorfes ermöglicht wird.

Möchte die Wichtigkeit dieser Vorlage allseitig gewürdigt, das dringende Bedürfnis nach einer Bauordnung erkannt und der Weg zu einer gedeihlichen Entwicklung unseres Dorfes durch einen zustimmenden Gemeindebeschuß geebnet werden!

Mit diesem Wunsche empfiehlt der Gemeinderat seinen Antrag den Stimmberechtigten aus voller Ueberzeugung zur Annahme.

Herrliberg, den 1. Februar 1921.

Der Gemeinderat.

Infolge der Wichtigkeit obigen Antrages sah sich der Gemeinderat veranlaßt, ihn den Stimmberechtigten gedruckt zukommen zu lassen. Im übrigen verweist er auf folgende bestehende Gesetze: Baugesetz für Ortschaften mit städtischen Verhältnissen vom 23. April 1893;

Verordnung betr. das Verfahren bei Prüfung von Quartierplänen und bei Grenzregulierungen vom 24. Februar 1894, die auf der Gemeinderatskanzlei öffentlich aufliegen.

Ferner werden Sie jetzt schon auf die Versammlung des Gemeindevereins aufmerksam gemacht, an der Herr Grundbuchgeometer Vogel ein eingehendes Referat halten wird. Interessenten erhalten auch jederzeit bei Genanntem mündlich Auskunft.