

# Immer wieder die Ausnützungsziffer

Autor(en): **[s.n.]**

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): **65 (1967)**

Heft 2

PDF erstellt am: **21.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-221521>

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

maisons-tours soient étudiés très sérieusement afin d'éviter que, par de mauvais exemples, leur principe même soit discrédité.

Ce n'est pas sans raison que nous citons l'exemple d'une maison-tour construite près d'une église. Le cas existe bel et bien dans une commune que nous visitons récemment. Comme nous en parlions avec un groupe de personnes, un habitant nous fit remarquer que le propriétaire de la parcelle n'avait fait qu'utiliser les possibilités que lui laissait la législation. Les vrais responsables, disait-il, sont mes concitoyens qui, alors qu'on leur conseillait depuis bientôt quinze ans d'adopter un règlement sur les constructions et un plan de zones, sont restés indifférents. Aujourd'hui la commune dispose de règlements et plans. Mais était-il bien nécessaire que les autorités et les citoyens attendent si longtemps? *ASPAN*

### **Les mesures d'urgence de l'aménagement local**

Les plans d'aménagement local et régional ont pour but, à long terme, de sauvegarder les beautés naturelles et de favoriser le développement des communes. Pour atteindre ce but, il faut prendre des dispositions qui, les structures évoluant sans cesse, nécessitent souvent des recherches approfondies. Ces analyses de structures étant souvent très longues, il faut prendre des mesures pour empêcher une évolution qui rendrait sans objet les études entreprises. Ce sont des mesures d'urgence de caractère général tendant uniquement à éviter des investissements coûteux qui, après coup, se révéleraient inutiles. Illustrons cette distinction entre mesures d'urgence et mesures d'aménagement à long terme par l'exemple suivant. Une commune rurale voit dépérir son activité agricole; des champs sont en jachère, la population jeune quitte le village. L'étude des structures renseignera sur les aménagements à faire afin de rendre à nouveau rentable l'exploitation agricole. Elle serait toutefois vaine si, pendant le temps de l'étude, des constructions venaient s'implanter sur le sol qui fait justement l'objet de l'analyse. Avant de passer aux problèmes de structure, il convient donc, dans tous les cas, d'adopter un règlement sur les constructions et un plan des zones. *ASPAN*

### **Immer wieder die Ausnützungsziffer**

Die Ausnützungsziffer bestimmt das Verhältnis der zulässigen nutzbaren Geschoßfläche zur gesamten Grundstückfläche. Bei einem Grundstück mit 1000 m<sup>2</sup> Flächeninhalt dürfen also die nutzbaren Geschoßflächen bei einer Ausnützungsziffer von 0,2 200 m<sup>2</sup>, bei einer solchen von 0,4 400 m<sup>2</sup> und bei 0,6 600 m<sup>2</sup> betragen. Wenn pro Drei- bis Vierzimmerwohnung eine nutzbare Geschoßfläche von 100 m<sup>2</sup> erstellt wird, können also auf diesem Grundstück je nach Ausnützungsziffer zwei, vier oder sechs Wohnungen gebaut werden. Bauinteressenten treten oft für eine möglichst hohe

Ausnutzungsziffer ein. Sie machen geltend, es gelinge dann, die Mietzinse niedriger zu halten, weil pro Wohnung ein geringerer Anteil an teurem Land benötigt werde. So verallgemeinert stimmt diese Behauptung nicht. Denn die Mietzinse richten sich in der Regel nach der Nachfrage für Wohnungen. Zudem sind bei der Festsetzung von Ausnutzungsziffern verschiedene Aspekte zu berücksichtigen, die fast ausnahmslos gegen hohe – und über das ganze Gemeindegebiet gerechnet auch gegen zu niedrige – Ausnutzungsziffern sprechen. Es kann aber nicht übersehen werden, daß die Aussage über die Zusammenhänge zwischen Mietzinsen und Ausnutzungsziffern richtig ist, wenn die Wohnungen für einen bestimmten Personenkreis effektiv zu Selbstkosten abgegeben werden. Wenn also eine Pensionskasse eines industriellen Betriebes für ihre eigenen Angehörigen Mietwohnungen erstellt, wird die Höhe der Ausnutzungsziffer den Mietzins direkt beeinflussen. In solchen Fällen ist es also durchaus verständlich, daß der Bauherr für eine hohe Ausnutzungsziffer eintritt. Aber auch hier gibt es Grenzen, die ohne Schaden für die Bewohner nicht übersteigbar sind.

In der Gemeinde X wußte die Pensionskasse der Firma Y, daß nächstens Zonenplan und Bauordnung erlassen werden. Ein Landwirt bot aber der Pensionskasse seinen 10 ha umfassenden Hof zum Kauf an. Er verlangte einen Preis, der es nicht gestattete, die Landwirtschaft aufrechterhalten. Damit sich die Pensionskasse schlüssig werden konnte, ob sie den geforderten Preis ohne Risiko bezahlen durfte, wandte sie sich an die Gemeindebehörden. Der Gemeinderat sicherte der Pensionskasse der Firma Y zu, sie könne dieses Land jederzeit mit einer Ausnutzungsziffer von 0,8 überbauen. Es ist sehr fraglich, ob der Gemeinderat eine solche Erklärung hätte abgeben dürfen, war doch die Gemeindeversammlung zur Festsetzung von Bauordnung und Zonenplan zuständig. Aber es ist ohne weiteres verständlich, daß sich die Pensionskasse auf die Zusicherung des Gemeinderates verließ. Die Pensionskasse wollte etwas «Rechtes» bauen und entschloß sich daher zur Ausschreibung eines Wettbewerbes. Fachleute hatten bezweifelt, ob bei einer Ausnutzungsziffer von 0,8 gute Projekte eingereicht werden könnten. Die Pensionskasse überließ es daher den Wettbewerbsteilnehmern, Projekte mit einer kleineren Ausnutzungsziffer abzuliefern, sofern die Herabsetzung der Ausnutzungsziffer einwandfrei begründet werden konnte. Und siehe: Trotz unterirdischer Parkierung, trotz Hochhaus und Terrassenhäusern brachte es das beste und für alle überzeugende Projekt in diesem Gelände «nur» auf 0,6. Fast alle anderen Wettbewerbsteilnehmer hatten übrigens auch nicht höhere Ausnutzungsziffern empfohlen. So entschloß sich denn die Pensionskasse zu einer Überbauung, in der auf je 1000 m<sup>2</sup> Boden 600 m<sup>2</sup> Wohnfläche entstehen werden. Die Leitung der Pensionskasse verdient alle Anerkennung. Aber es gibt noch eine andere Moral der Geschichte: Die Gemeindebehörden sollen, selbst wenn sie dafür zuständig sein sollten, nicht improvisierte Zusicherungen über die zulässigen Ausnutzungsziffern abgeben, sondern sich von zuverlässigen Planungsfachleuten und Architekten beraten lassen.

VLP