

Zeitschrift: Das Werk : Architektur und Kunst = L'oeuvre : architecture et art
Band: 53 (1966)
Heft: 10: FAW - Fachausschuss Wohnen

Artikel: Ausnützungsziffer
Autor: Steiger, Martin
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-41269>

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: 06.02.2025

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

23. Ausnutzungsziffer

Martin Steiger SIA, Zürich

Die Ausnutzungsziffer als Instrument der Siedlungsplanung hat in den letzten Jahren eine merkwürdige Entwicklung durchgemacht. Sie war primär ein Mittel, mit welchem der Gesetzgeber die Gestaltung freigab und den Einfall den Architekten überließ. Bald aber stellte sich heraus, daß unter dem Druck maximalster Ausnutzung diese Freiheit so groß nicht war, denn die Behörden benützten die Ausnutzungsziffer gerade mit siedlungsgestalterischen Absichten. Die Ausnutzungsziffer wurde zu einem Mittel, Absichten der Behörden durchzusetzen, welche sich der juristischen Kodifikation entziehen. Von dieser Aufgabe sollte in Zukunft das Instrument der Ausnutzungsziffer wieder entlastet werden. Wo der Gesetzgeber bestimmte Absichten hat, soll er sie entsprechend umschreiben, beispielsweise mit einer Wohnwertskala. Dann würde die Ausnutzungsziffer wieder frei für den Zweck, dem sie eigentlich dienen soll: im Falle von Arealüberbauung dem Architekten und dem Bauherrn einen gestalterischen Spielraum zu lassen.

Red.

Die Ausnutzungsziffer in Wohnquartieren

Die Wortbedeutung der Ausnutzungsziffer und diejenige der Wohndichte stehen in enger Beziehung zueinander. Die Festlegung dieser beiden Größen wird immer im Brennpunkt zweier gegensätzlichen Kräftefelder liegen. Der Wunsch nach eigenem Garten, nach Freiflächen, nach Isolation vom Lärm des Nachbarn und des Verkehrs führt zu einer niederen Wohndichte. Der Wunsch nach Bildung gesellschaftlicher und kultureller Zentren, Überlagerung der Arbeits- und Einkaufswege, Ökonomie in der Anlage von Straßen und Werkleitungen drängt nach einer Zusammenfassung und damit nach einer Erhöhung dieser beiden Größen hin. Die Verlockung zu einer hohen wirtschaftlichen Nutzung des Grundeigentums unterstützt noch die Verdichtung der Wohnsiedlungen. Unser Verantwortungsgefühl für den Lebensraum kommender Generationen darf jedoch bei den Bemühungen für die Konzentration unseres Wohnraumes nicht haltmachen. Die Schaffung von Frei- und Grünflächen innerhalb der Wohnsiedlungen, als Voraussetzung einer Aktivierung der Räume zwischen den einzelnen Gebäuden, wird um so wichtiger und dringlicher, je mehr die Siedlungsgebiete naturgemäß diesem Verdichtungsprozeß anheimfallen.

Die ursprünglichen Überlegungen, die zur Einführung der Ausnutzungsziffer geführt haben, sind verschieden von den Gründen, die zur Motivierung der immer häufigeren Anwendung der Ausnutzungsziffer angeführt werden.

Diese reine Maßzahl, die eine Differenzierung der Geschoßzahl von verschiedenen Baukörpern oder auch eine freie Gruppierung gleich hoher Gebäude bei Verletzung der konventionellen Baubestimmungen, wie Gebäudeabstände und Geschoßzahl, erlauben sollte, erhielt durch die konsequente Anwendung Einfluß auf die verschiedensten Bereiche. So werden rechtliche, wirtschaftliche, soziologische, hygienische, siedlungstechnische, räumliche und ästhetische Fragen durch die Festsetzung eines bestimmten Ausnutzungsmaßes beeinflußt.

Bedeutungsvoll wurde im besondern der wirtschaftliche Einfluß der Ausnutzungsziffer.

Hier sind drei Aspekte zu berücksichtigen: derjenige der Öffentlichkeit, derjenige des Bewohners und derjenige des Investors.

Theoretisch müßten sich die Mieten bei stärker genutztem Boden reduzieren, da sich die Verzinsung des Landpreises auf eine größere Zahl Mieter verteilt.

Die Erfahrung lehrt aber, daß die Mietpreise nach der Lage des Mietobjektes festgelegt werden. Solange ein starker Über-

hang der Wohnungsnachfrage besteht, können die an sich marktkonformen Mietzinse der Neuwohnungen nicht gesenkt werden. Der Zinsanteil an Bau- und Landkosten pro Wohnung ist je nach Lage konstant. Deshalb steigt der Landpreis pro Quadratmeter, wenn auf dem gleichen Stück Land mehr Wohnungen erstellt werden können. Eine Erhöhung der Nutzungsmöglichkeit senkt also nicht den Mietzins, sondern erhöht den Landpreis.

Hier wirken sich die Vorteile des Investors und Landeigentümers zum Nachteil des Mieters aus.

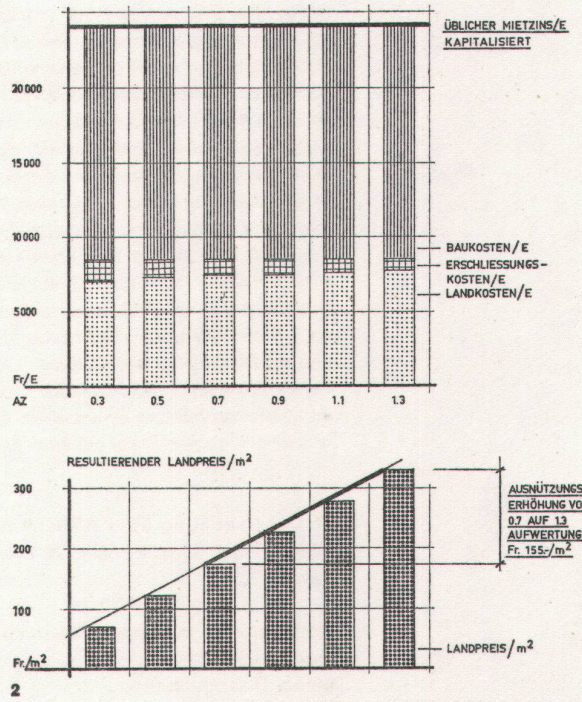
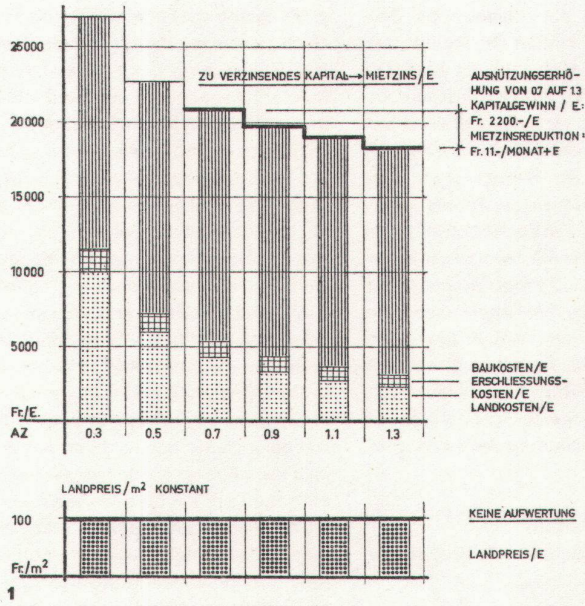
Die Regulierung des Landpreises durch die Ausnutzungsziffer hat aber schwerwiegende Konsequenzen für die Öffentlichkeit. Zur Erfüllung der öffentlichen Aufgaben muß entsprechendes Land erworben werden. Es liegt deshalb, vom Landerwerb der Öffentlichkeit her gesehen, nicht im allgemeinen Interesse, die Ausnutzungsziffer und damit die Landkosten übermäßig zu steigern.

Der durch Erhöhung der Ausnutzungsziffer erzielte Gewinn an Wohnbauland ist bezogen auf die gesamte Siedlungsfläche gering, da nur rund ein Drittel der Siedlungsfläche für Wohnzwecke verwendet wird. Im weitern erhielt die Ausnutzungsziffer bei den immer häufiger realisierten Arealbebauungen wachsende Bedeutung. Eine Arealbebauung kann nicht lediglich mit Abstands- und Bauhöhenbestimmungen geregelt werden, ohne daß die in der Überbauung größerer Areale liegenden Vorteile ungenutzt gelassen werden. Anstelle von Abstandsvorschriften müssen qualitative Forderungen treten, die einen hohen Wohnwert der Siedlung sichern sollen. Daraus folgt eine größere Freiheit in der Projektierung der Überbauung. Wenn eine rechtsungleiche Behandlung zuungunsten des Erbauers einer kleineren Überbauung vermieden werden soll, darf durch die erhöhte Projektierungsfreiheit auf einem größeren Areal nicht eine wesentlich höhere Nutzung des Baulandes erlaubt werden. Das heißt, das zulässige Bauvolumen muß mit der Ausnutzungsziffer beschränkt werden.

Es ist zwar üblich, daß für solche Arealbebauungen eine Erhöhung der Ausnutzungsziffer zugebilligt wird. Damit die Rechtsgleichheit gewahrt wird, muß der wirtschaftliche Vorteil, der aus dieser Ausnutzungserhöhung entsteht, durch eine entsprechende Mehrleistung kompensiert werden, die dem Bewohner in Form einer Wohnwert-Erhöhung zugute kommen muß.

Das optimale Maß der Ausnutzungsziffer für Mehrfamilienhausgebiete liegt unabhängig von der zulässigen Geschoßzahl zwischen 0,4 und 0,6, wobei sich der höhere Wert nur für städtische Verhältnisse eignet. Für Arealbebauungen kann die Ausnutzungsziffer zusätzlich um höchstens 0,1 erhöht werden.

In der Regel vermindert eine über diese Maße hinausgehende Ausnutzungsziffer den Wohnwert der Überbauung stark.



- 1 Mietzins pro Einwohner - Wunschbild
Loyer par habitant - utopie et ...
Rent per inhabitant - a far-away utopia ...
- 2 Mietzins pro Einwohner - wirkliche Verhältnisse
... situation réelle
Rent per inhabitant - actual conditions
- 3 Landgewinn bei steigender Ausnutzungsziffer
Terrain gagné par un chiffre d'utilisation croissant
Real estate profits at an increasing exploitation coefficient
- 4 Landkosten für Private und für die Öffentlichkeit bei steigender Ausnutzungsziffer
Coût des terrains à bâtir pour personnes privées et les pouvoirs publics face à un chiffre d'exploitation croissant
Real estate costs for private and public buyers at an increasing exploitation coefficient

