Ausnützungsziffer

Autor(en): **Steiger, Martin**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Das Werk : Architektur und Kunst = L'oeuvre : architecture et art**

Band (Jahr): **53 (1966)**

Heft 10: **FAW - Fachausschuss Wohnen**

PDF erstellt am: **29.03.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-41269

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.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

23. Ausnützungsziffer

Martin Steiger SIA, Zürich

Die Ausnützungsziffer 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 Ausnützung diese Freiheit so groß nicht war, denn die Behörden benützten die Ausnützungsziffer gerade mit siedlungsgestalterischen Absichten. Die Ausnützungsziffer wurde zu einem Mittel, Absichten der Behörden durchzusetzen, welche sich der juristischen Kodifikation entziehen. Von dieser Aufgabe sollte in Zukunft das Instrument der Ausnützungsziffer wieder entlastet werden. Wo der Gesetzgeber bestimmte Absichten hat, soll er sie entsprechend umschreiben, beispielsweise mit einer Wohnwertskala. Dann würde die Ausnützungsziffer 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 Ausnützungsziffer in Wohnquartieren

Die Wortbedeutung der Ausnützungsziffer 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 niedern 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 Ausnützungsziffer geführt haben, sind verschieden von den Gründen, die zur Motivierung der immer häufigeren Anwendung der Ausnützungsziffer 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 Ausnützungsmaßes beeinflußt.

Bedeutungsvoll wurde im besondern der wirtschaftliche Einfluß der Ausnützungsziffer.

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

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 Überhang 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 Investitors und Landeigentümers zum Nachteil des Mieters aus.

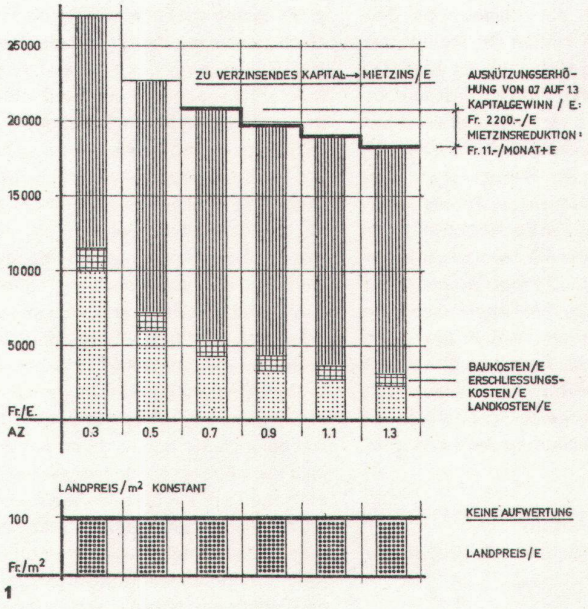
Die Regulierung des Landpreises durch die Ausnützungsziffer hat aber schwerwiegende Konsequenzen für die Öffentlichkeit. Zur Erfüllung der öffentlichen Aufgaben muß entsprechendes Land erworben werden. Es liegt deshalb, vom Landerwerb der Öffentlichkeit her gesehen, nicht im allgemeinen Interesse, die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

Der durch Erhöhung der Ausnützungsziffer 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 Ausnützungsziffer 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 größern Areal nicht eine wesentlich höhere Nutzung des Baulandes erlaubt werden. Das heißt, das zulässige Bauvolumen muß mit der Ausnützungsziffer beschränkt werden.

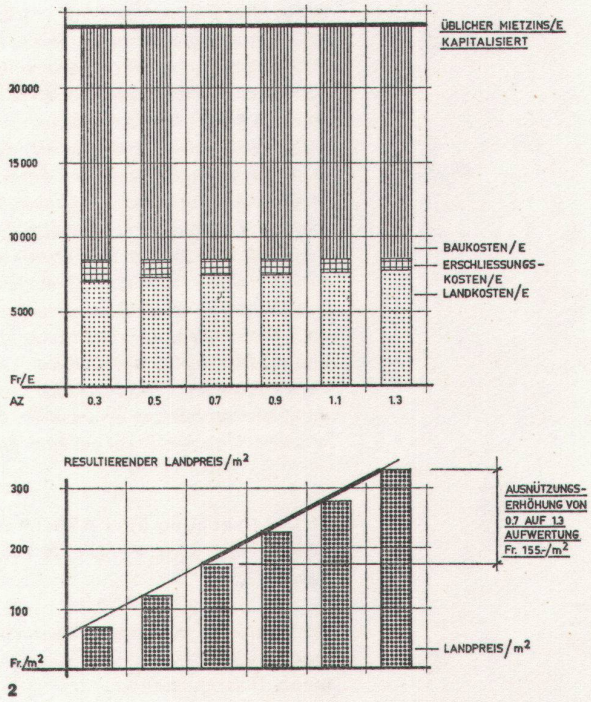
Es ist zwar üblich, daß für solche Arealbebauungen eine Erhöhung der Ausnützungsziffer zugebilligt wird. Damit die Rechtsgleichheit gewahrt wird, muß der wirtschaftliche Vorteil, der aus dieser Ausnützungserhöhung entsteht, durch eine entsprechende Mehrleistung kompensiert werden, die dem Bewohner in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

Das optimale Maß der Ausnützungsziffer 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 Ausnützungsziffer zusätzlich um höchstens 0,1 erhöht werden.

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



1



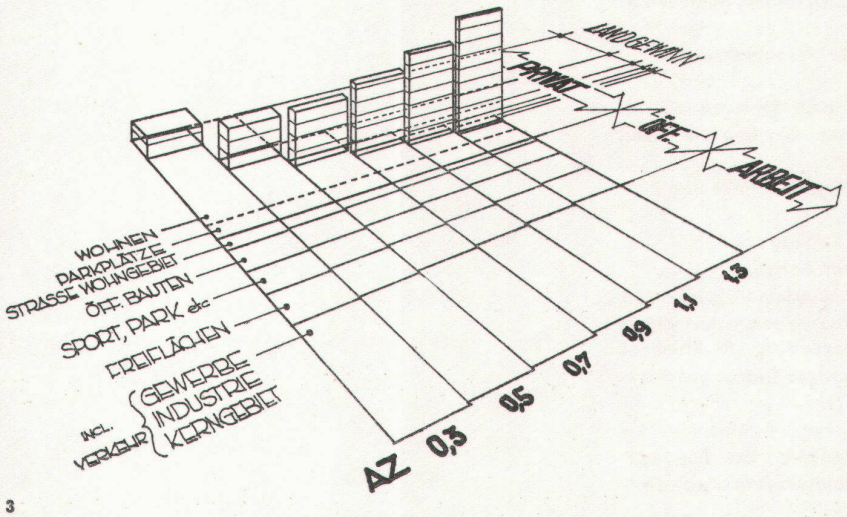
2

1
Mietzins pro Einwohner – Wunschbild
Loyer par habitant – utopie et ...
Rent per inhabitant – a far-away utopia ...

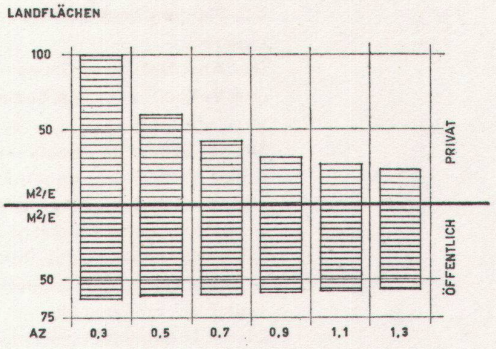
2
Mietzins pro Einwohner – wirkliche Verhältnisse
... situation réelle
Rent per inhabitant – actual conditions

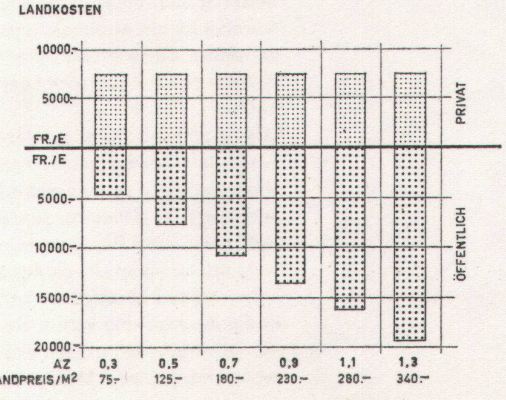
3
Landgewinn bei steigender Ausnützungsziffer
Terrain gagné par un chiffre d'utilisation croissant
Real estate profits at an increasing exploitation coefficient

4
Landkosten für Private und für die Öffentlichkeit bei steigender Ausnützungsziffer
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



3





4