

Zeitschrift:	Collage : Zeitschrift für Raumentwicklung = périodique du développement territorial = periodico di sviluppo territoriale
Herausgeber:	Fédération suisse des urbanistes = Fachverband Schweizer Raumplaner
Band:	- (2015)
Heft:	2
Artikel:	Verdichtung durch Ausnützungstransfer
Autor:	Halter, Hans D.
DOI:	https://doi.org/10.5169/seals-958097

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

Download PDF: 24.01.2026

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

Verdichtung durch Ausnützungstransfer

HANS D. HALTER
Architekt HTL/SIA, Windisch.

Eigentlich wissen wir, wie ein 2000-Watt-Gesellschaft-kompatibles Haus gebaut werden müsste.

— *Es ist möglichst gross und kompakt.*

Dies, um das Verhältnis der Hüllfläche zur Energiebezugsfläche möglichst klein zu halten. Nebst dem Heizenergieverbrauch können so auch die Graue Energie für den Bau, indirekt die gebäudeinduzierte Mobilität und die Aufwendungen für die Infrastruktur minimiert werden.

— *Die Hauptwohnseite ist gegen Süden ausgerichtet.*

Dies, um möglichst grosse passive solare Gewinne erzielen zu können. Balkone sollten die Fenster im Winter möglichst wenig verschatten.

— *Das Gebäude ist gut durch den ÖV verschlossen.*

Es liegt in einem Gebiet, das einer der ersten drei ARE-Verkehrsgüteklassen entspricht. Dies, um die gebäudeinduzierte Mobilität niedrig zu halten.

— *Die gesamte Erschliessung spielt sich auf der Gebäuderückseite (Nordseite) ab.*

Auf der Hauptwohnseite wird eine Distanz von mindestens 500 m zu Strassen, auf denen motorisierter Verkehr zugelassen ist, eingehalten. Liegen Strassen näher als 500 m, muss störender Schall an der Quelle entsprechend gedämmt werden. Auch weiter entfernt liegende Strassen mit höherem Lärmpegel müssten gedämmt werden. Ähnliche Bedingungen gelten auch für andere Schallverursacher. Dies, um auch ideale Verhältnisse bezüglich Schallimmissionen zu schaffen.

— *Der Ausblick auf der Hauptwohnseite zeigt eine möglichst naturnahe Landschaft.*

Dies, um eine besondere Wohnqualität gegenüber dem städtischen Raum anzubieten.

Solche idealen Verhältnisse finden wir kaum in Städten. In ländlichen Gebieten fehlt dafür die Dichte des öffentlichen Verkehrs. Ausserdem stossen wir baurechtlich auf Schwierigkeiten, da in ländlichen Gebieten in der Regel nur sehr niedrige Ausnützungsziffern und geringe Bauhöhen zugelassen sind.

Dennoch scheint mir die Option, stark verdichtet mit grossen Bauvolumen im ländlichen Raum zu bauen, eine prüfenswerte Idee. Statt in Agglomerationen zaghaft Einfamilien- und kleinere Mehrfamilienhäuser zu verdichten, könnten an raumplanerisch sinnvollen Stellen sehr grosse Bauten errichtet werden. Die oft gesuchte Lösung der Urbanität mit der gleichzeitigen Nähe zur Natur könnte so viel eher realisiert werden.

Vorgaben beachten

Es gibt wenige Beispiele, bei denen solche Vorgaben teilweise beachtet wurden. Das ist auch nicht verwunderlich, müssen doch, um solche Ideen zu realisieren, viele weitere Probleme geklärt werden:

— Politische Strukturen in einem zuvor dünn besiedelten Raum würden durch solche Bauten rasch stark verändert, was Unsicherheiten bei der alteingesessenen Bevölkerung hervorrufen wird.

— Eine gute Anbindung an den ÖV müsste möglich gemacht werden.

— Für solche Grossbauten müssten Investoren gefunden werden.

— Bauordnungen müssten geändert werden. Unter anderem sind Ausnützungstransfers zu ermöglichen und auch sehr viel grössere Bauten zu zulassen.

— Da nicht in einer leeren Landschaft gebaut werden kann, würden von Grossbauten betroffene Land- und Liegenschaftsbetreiber Minderwerte (Aussicht, Schattenwurf etc.) geltend machen können.

Trotz sich abzeichnender Schwierigkeiten sollte vermehrt versucht werden, auch im ländlichen Raum 2000 Watt Gesellschafts-gerecht zu bauen. Gerade die Schweiz weist dafür mit der sehr kleinräumigen Kammerung der Landschaft ideale Bedingungen auf.

Grosse Bauten sollten einfühlsam in die Landschaft hineingeplant werden. Bestehende Strukturen sollten allenfalls noch akzentuiert werden. Das kann zum Beispiel heissen, dass Bauten möglichst vor steilen Südhängen stehen sollten. Solche Lagen werden jedoch auch im ländlichen Raum oft baulich (Einfamilienhäuser) oder landwirtschaftlich (Rebbau) genutzt. Sehr viele mögliche Lagen sind daher schon belegt.

Die meist sehr niederen Ausnützungsziffern der Neubaugebiete sind Programm. Mit neuen Einfamilienhäusern wollen Gemeindebehörden das Steuersubstrat ihrer Gemeinden erhöhen.

«Wir wollen in unserer Gemeinde keine Blockwohnungen. Das zieht nur Gesindel an» bekommt man an Stammtischen zu hören. Ob die Rechnung mit den Einfamilienhäusern aufgeht, ist zu bezweifeln. Tatsächlich bezahlen aber Mehrfamilienhausbewohner oft über Steuern beträchtliche Beiträge an die Infrastrukturkosten der Einfamilienhausquartiere.

Neueinzelungen sind unbeliebt und werden von einer Bevölkerungsmehrheit oft abgelehnt. Viele nehmen die Zersiedelung der Landschaft zwar wahr, Grossprojekte werden aber als störender wahrgenommen als die schleichende Überbauung ganzer Landschaften. Der Verlust von Erholungs- und Freiräumen durch die «Verhäuselung», wird erst viel zu spät erkannt.



[ABB. 1]

[ABB. 1] Die «Drei Eidgenossen in Wattwil» stehen am Siedlungsrand und gewähren den Bewohnern gute Aussicht in eine unverbaute Landschaft. Es handelt sich aber um drei Einzelgebäude (Hüllziffer weniger optimal) und es sind zu wenig Bewohner, um eine ausreichende Infrastruktur zu «erwecken». Die Anbindung an den ÖV ist suboptimal. Außerdem stehen die drei Bauten dominant im Tal. Eine mögliche, aber noch zu diskutierende Art, grosse Bauten in die Landschaft zu integrieren. (Foto: Henri Leuzinger)

Ausserdem verdienen einige wenige mit der Einzonung ihres Agrarlandes in Bauland oder bei Aufzonungen ohne einen Finger zu rühren sehr viel Geld. Dies erfüllt die nicht am Gewinn Beteiligten oft mit Neid. Auch mir scheinen solche Gewinne ohne eine volle Mehrwertabschöpfung nicht gerecht.

Mein Beitrag zur Lösung dieser Problematik ist die Idee eines Nutzungstransfers über grössere Gebiete. Es dürften generell keine neuen Ausnützungen gewährt werden. Für sorgfältig geplante, dichte Grossbauten würden nur noch minimale Ausnutzungsboni zugestanden. Der Anreiz läge hauptsächlich in der Ermöglichung einer effizienteren Bauweise durch den Zukauf von ungenutzten Ausnützungsrechten von anderen, noch nicht überbauten Parzellen, oder Parzellen, auf denen ein Gebäude abgebrochen wird. Die Nutzungen dürften aus einem grösseren, sich über mehrere Gemeinden erstreckenden Siedlungsraum zugekauft werden.

Nicht jedes Projekt dürfte durch Nutzungszukauf grösser und höher gebaut werden. Nur Projekte, für welche der Nachweis einer 2000-Watt-Gesellschafts-Tauglichkeit erbracht werden kann und die auch sonst die eingangs beschriebenen Bedingungen erfüllen, könnten von dieser Möglichkeit Gebrauch machen.

Welche Vorteile haben Grossbauten im Grünen?

Im Gegensatz zum üblichen Aggloteppich ermöglicht eine höhere Dichte ein vielfältigeres Angebot. Ähnlich wie in der Kernstadt könnten verschiedenste Bedürfnisse der Bewohner in ihrer Nähe befriedigt werden. Zwar entspricht das Angebot nicht ganz dem einer Kernstadt, doch durch die gute Anbindung an den ÖV werden viele Orte rasch erreicht.

Manche Bewohner der Agglomeration haben nur eine Aussicht in Nachbars Garten. Nur wenige haben einen freien Ausblick in eine naturnahe Landschaft. Auch dies könnte verbessert werden.

Ich wohne zum Beispiel in einem grösseren Mehrfamilienhaus am Siedlungsrand. Von den Fenstern meines Wohnraums und Schlafzimmers aus blicke ich auf Felder, Wiesen und einen Wald. Vor mir steht, ausser einer alten Schützenhütte, bis zum Horizont kein Gebäude. Ich fühle mich hier der Natur näher als mein Kollege in seinem Einfamilienhaus, das mitten in einem dicht überbauten Quartier steht.

So wäre es an Siedlungsranden mit hohen Bauten möglich, vielen Leuten interessante Ausblicke zu ermöglichen. Dies ist aber heute kaum realisierbar. Am Siedlungsrand sind zur Zeit selten hohe Bauten raumplanerisch vorgesehen.

Grossbauten könnten auch effizienter und kostengünstiger erstellt werden. Es würde weniger Unsinniges gebaut. Beispielweise würde auf einer Parzelle mit geologisch ungeeignetem Grund nicht gebaut. Heute realisiert man mit grossem technischem und finanziellem Aufwand auch auf ungeeignetem Baugrund neue Wohnhäuser. Auch Grundstücke mit komplizierten Formen würden nicht mehr überbaut. Heute schrecken versierte Architekten oft vor nichts zurück. Die Ausnützungsziffer wird dann zwar erreicht, auch wenn das Gebäude oft etwas gewöhnungsbedürftig «baugesetzoptimiert» aussieht.

Ausnützungsziffern, welche mit dem Bauland verbunden sind, sowie die lokalen Bauordnungen sind oft ein grosses Hindernis für die Optimierung von Bauten. Auch schon bestehende Infrastrukturen, welche durch einen Nutzungstransfer nicht mehr im geplanten Umfang genutzt werden könnten, müssten beachtet werden. Eine noch genauer zu beschreibende politische und planerische Vorgehensweise könnte aber «Grossbauten im Grünen» ermöglichen.

Was unterscheidet die hohe Dichte im Grünen von einer Stadtsituation?

Nebst den schon weiter oben erwähnten Vorteilen, wird der Schutz vor schädlichen Immissionen gegenüber der Stadt deutlich besser sein. Störungen durch Schall sind deutlich geringer. Hohe Schadstoffkonzentrationen werden Bewohner solcher neuen Gebäude weniger beeinträchtigen.

Natürlich gibt es auch in Städten bauliche Situationen, welche dem Wohnen im Grünen nahe kommen. Nur wenige wohnen jedoch in einer Stadt direkt am See oder am Rande eines grossen Parks. Eine Verdichtung und der Bau von hohen grossen Bauten ist an solchen Lagen praktisch unmöglich.

Einen grossen Gewinn bietet auch die bessere Nutzung der «Distanzflächen». Als Distanzflächen bezeichne ich die unbebauten Flächen, welche durch die Vorschriften der Gebäudeabstände entstehen. Bestehen diese Flächen im Regelfall aus Rasen, könnten sie bei grossen Gebäudedistanzen land- und forstwirtschaftlich genutzt werden. Der heute zu beklagende Verlust an Kulturland könnte so gebremst, ja sogar in bescheidenem Masse rückgängig gemacht werden.

Inserat

HSR
HOCHSCHULE FÜR TECHNIK
RAPPERSWIL

FHO Fachhochschule Ostschweiz

Für den Studiengang Landschaftsarchitektur suchen wir per 1. September 2015 eine/n

DOZENTIN/DOZENTEN FÜR FREIRAUMPLANUNG
MIT EINEM PENSUM VON CA. 15%

Ihre Aufgaben

- Sie unterrichten auf Bachelorstufe das Modul Freiraumplanung 3 (methodengestützte Analyse, Leitbildentwicklung, Freiraumkonzept) im Blockunterricht über mehrere Wochen
- Sie illustrieren den Unterricht mit eigenen Erfahrungen aus der Praxis
- Sie sind verantwortlich für die Betreuung von Projektarbeiten in kleinen Arbeitsgruppen

Ihr Profil

- Sie haben mindestens einen Hochschulabschluss in Landschaftsarchitektur oder einen gleichwertigen Abschluss
- Sie verfügen über einen mehrjährigen, praxisbezogenen Leistungsausweis in der Freiraumplanung
- Sie bringen Lehrerfahrung mit und unterrichten gerne

Unser Angebot

- Wir bieten eine abwechslungsreiche und verantwortungsvolle Funktion am Puls der Wissenschaft
- Wir lassen Ihnen Freiraum für persönliche Initiative
- Wir sind zentral am Zürichsee beim Bahnhof Rapperswil

Ihre Bewerbung senden Sie bitte zusammengefasst in einer PDF-Datei bis 27. April 2015 per E-Mail an den Studiengangleiter Prof. Peter Petschek. Weitere Auskünfte gibt Ihnen Prof. Peter Petschek, peter.petschek@hsr.ch, T +41 (0)55 222 4974

Die **HSR Hochschule für Technik Rapperswil** bildet in Technik/IT sowie Architektur/Bau/Planung rund 1500 Bachelor- und Masterstudierende aus. Die CAS- und MAS-Lehrgänge an der HSR richten sich an Fachleute aus der Praxis. Durch ihre 18 Institute der anwendungsorientierten Forschung und Entwicklung pflegt die HSR eine intensive Zusammenarbeit mit der Wirtschaft und der öffentlichen Hand.

Oberseestrasse 10 ■ Postfach 1475 ■ CH-8640 Rapperswil
www.hsr.ch

Ich glaube, dass wir uns mit der Mikroverdichtung in den Agglomerationen vom Ideal der 2000-Watt-Gesellschaft weiter entfernen. Wir tun nichts Gutes, wenn wir Ein- und kleinere Mehrfamilienhäuser etwas grösser machen und sie besser dämmen. Wir verhelfen so Strukturen, welche nur mit «technischen Krücken» eine 2000-Watt-Tauglichkeit erreichen können, zu einigen Jahren «Verschnaufpause». Auch mit verbesselter Dämmung weisen solche Siedlungsstrukturen in der Agglomeration sehr hohe Energieverbrauchszahlen pro Person auf.

Das schrittweise Verbessern bestehender Bauten ist in sehr vielen Fällen eine aus energetischer wie ökonomischer Sicht unsinnige Handlungsweise, aus Sicht der einzelnen Akteure aber ein oft verständliches Vorgehen.

Die starke Verdichtung in der Agglomeration schafft zunehmend bei vielen Menschen einen Dichtestress. Immer mehr so Gestresste fliehen an den Wochenenden in die Natur. Wohin? In eine Zweitwohnung in Abwanderungsgebieten auf dem Land. Das hohe Freizeitverkehrsaufkommen verursacht heute schon ein grosses Energie- und Schadstoffproblem. Mit einer achtsameren Verdichtung werden wir es in Zukunft etwas entschärfen können.

Inserat

Master of Advanced studies en
URBANISME DURABLE

eco-urbanisme projet urbain gouvernance

de septembre 2015 à janvier 2017

public concerné: géographes, architectes, urbanistes, juristes, politologues, économistes, ingénieurs, sociologues

horaires: tous les mardis, de 8h00 à 18h00

durée: 3 semestres

crédits: 60 ECTS

délai d'inscription: 30 avril 2015 (diplômes étrangers)
31 mai 2015 (diplômes suisses)

www.formation-continue-unil-epfl.ch/urbanisme-durable-mas

Inserat

**Universität
Zürich**

**Komplettkurs
Urban Management
Anmeldeschluss 28. Juli 2015**

**Bildung für die
Immobilienwirtschaft**

CUREM – Center for Urban & Real Estate Management
Telefon 044 208 99 99 oder www.bf.uzh.ch/curem

Fédération suisse des urbanistes Fachverband Schweizer Raumplaner Federazione svizzera degli urbanisti

FSU

Führung der Geschäftsstelle des Fachverband Schweizer Raumplaner FSU

Der Fachverband Schweizer Raumplaner FSU ist der politisch unabhängige Fachverband für Raumplanerinnen und Raumplaner in der Schweiz. Er vertritt die beruflichen Interessen der Mitglieder, fördert den Austausch, unterstützt die Aus- und Weiterbildung und pflegt den Kontakt mit Ausbildungsstätten und anderen Fachorganisationen. Als Fachverein des SIA bringt er sich aktiv in die Raumordnungspolitik ein.

Zur Führung der Geschäftsstelle suchen wir per 1. Juni 2015 oder nach Vereinbarung im Mandat eine

Leitende Geschäftsführerin / Geschäftsführer (50 – 60%).

Sie führen und leiten selbstständig die Geschäftsstelle des FSU und führen das Mitgliederwesen, arbeiten eng mit dem Vorstand zusammen und vertreten den FSU nach aussen mit. Für dieses Mandat suchen wir eine Persönlichkeit, die initiativ und selbstständig die Geschäfte führt. Sie verfügen über eine raumplanerische Grundausbildung mindestens auf Stufe Bachelor oder über gleichwertige Fachkenntnisse, und haben sehr gute Deutschkenntnisse und gute Kenntnisse der französischen Sprache. Italienischkenntnisse sind erwünscht.

Ausführliche Informationen zu den Tätigkeiten und Aufgaben des Mandats und zu den Bewerbungsunterlagen finden Sie unter www.f-s-u.ch (Stellenbörse).

Weitere Auskünfte erteilt Ihnen Beat Aliesch, Vorstand FSU unter 079 681 07 58 oder Katharina Ramseier, Vorstand FSU unter 079 607 36 12.

Der Vorstand des FSU freut sich auf Ihre Bewerbung bis 30. April 2015 an: FSU Fachverband Schweizer RaumplanerInnen, Geschäftsstelle Vermerk «Führung Geschäftsstelle» Selnaustrasse 16, Postfach CH 8027 Zürich.

Fédération suisse des urbanistes Fachverband Schweizer Raumplaner Federazione svizzera degli urbanisti

FSU

Conduite du secrétariat général de la Fédération suisse des urbanistes FSU

La Fédération suisse des urbanistes FSU est l'association professionnelle des aménagistes et des urbanistes en Suisse. Elle n'est rattachée à aucun intérêt politique. Elle représente les intérêts de ses membres, encourage les échanges, soutient la formation initiale et la formation continue et entretient des contacts avec les institutions de formation et les autres organisations professionnelles. Comme association spécialisée de la SIA, elle s'investit activement dans la politique de l'aménagement du territoire.

Pour conduire notre secrétariat général, nous recherchons pour le 1er juin 2015 sous forme de mandat un(e):

Directeur/trice du secrétariat général (50 – 60%)

Vous conduisez avec autonomie le secrétariat général de la FSU et la gestion des prestations aux membres, collaborez étroitement avec le comité de direction et représentez la FSU à l'extérieur. Pour ce mandat, nous recherchons une personnalité sachant conduire les affaires avec autonomie et sens d'initiative. Vous êtes au bénéfice d'une formation en aménagement du territoire de niveau bachelor ou master ou disposez d'une expérience équivalente. Vous maîtrisez l'allemand et avez un bon niveau en français.

Vous trouverez plus d'informations sur les activités et les tâches du mandat ainsi que sur cette offre d'emploi sous www.f-s-u.ch (bourse d'emploi).

Pour plus d'informations, vous pouvez également contacter Beat Aliesch, Comité de la FSU au 079 681 07 58 ou Katharina Ramseier, Comité de la FSU au 079 607 36 12.

Nous vous invitons à remettre votre offre de service d'ici le 30 avril 2015 à l'adresse suivante:
FSU Fédération suisse des urbanistes
Secrétariat général
Mention «Direction du secrétariat général»
Selnaustrasse 16, Postfach
CH 8027 Zürich.

Fédération suisse des urbanistes Fachverband Schweizer Raumplaner Federazione svizzera degli urbanisti

FSU

Gestione dell'ufficio generale della Associazione Federazione svizzera degli urbanisti FSU

La Federazione degli Urbanisti Svizzeri è un'associazione professionale per le pianificatrici e i pianificatori, che operano in Svizzera, ed è particolarmente indipendente. Essa rappresenta gli interessi professionali dei propri membri, promuove lo scambio, sostiene la formazione di base e la formazione continua e si prende cura dei contatti con gli istituti accademici e le scuole professionali superiori e con altre organizzazioni. Quale associazione professionale della SIA contribuisce attivamente alla promozione della politica di pianificazione territoriale.

Per la gestione e la conduzione del segretariato della nostra associazione cerchiamo a partire dal 1° giugno 2015 o data da convenire

segretaria / segretario con mansioni gestionali, amministrative e direttive (50-60%)

Vi occupereste della direzione e della conduzione del segretariato della FSU e della gestione amministrativa dei membri, lavorereste a diretto contatto con il Comitato e rappresentereste la FSU verso l'esterno. Per questo mandato cerchiamo una persona intraprendente, capace di condurre con indipendenza il segretariato. È richiesta una formazione di pianificatrice / pianificatore acquisita almeno fino a livello di Bachelor oppure occorre disporre di conoscenze equivalenti acquisite attraverso altri percorsi formativi. Inoltre molto buona deve essere la padronanza del tedesco e buona quella del francese. Conoscenze dell'italiano sono giudicate favorevolmente.

Nel nostro sito www.f-s-u.ch (Stellenbörse) si possono scaricare i documenti per la vostra candidatura e trovare ulteriori informazioni sulle attività e sulle mansioni da svolgere in questo vostro nuovo incarico. Per domande rivolgersi a Beat Aliesch, membro di comitato FSU, al numero 079 681 07 58 o Katharina Ramseier, membro di comitato FSU, al numero 079 607 36 12.

La vostra candidatura va notificata entro la 30. di aprile 2015 a:
FSU Fachverband Schweizer RaumplanerInnen,
Geschäftsstelle
Vermerk «Führung Geschäftsstelle»
Selnaustrasse 16, Postfach
CH 8027 Zürich.

Auszeichnung / Distinction 2015

Die Stiftung Auszeichnung Berner Baukultur zeichnet private, öffentliche und institutionelle Auftraggebende sowie Autorinnen und Autoren für ihre beispielhaften, zeitgenössischen und interdisziplinären Werke und Planungen im Kanton Bern aus.

La fondation distinction bernoise de la culture du bâti récompense des maîtres d'ouvrage privés, publics et institutionnels, ainsi que des auteurs d'œuvres et de projets exemplaires, contemporains et transdisciplinaires dans le canton de Berne.

Eingabe bis / Rendu jusqu' au 03.07.2015
www.atu-prix.ch

atuprix
auszeichnung
berner
baukultur

