

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

Herausgeber: Schweizerischer Verein für Vermessungswesen und Kulturtechnik = Société suisse de la mensuration et du génie rural

Band: 50 (1952)

Heft: 4

Artikel: Die bauliche Ausnützung von Grund und Boden

Autor: Bachmann, E.

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-209199>

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: 22.02.2026

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

Die bauliche Ausnützung von Grund und Boden

Von Dipl.-Ing. E. Bachmann, Basel

Die bauliche Ausnützung von Grund und Boden wird heute allgemein mit dem Zonenplan einer Gemeinde festgelegt. Sie bestimmt weitgehend die Wohndichte der einzelnen Wohnblöcke und wirkt sich daher unmittelbar auf die Abmessungen der Straßen, die Dimensionen der Werkleitungen und auf die Bodenpreise aus.

Der Ersteller des Zonen- und Bebauungsplanes muß die genaue Definition der Ausnützungsziffer kennen und sie folgerichtig bei seiner Planung anwenden. Nur wenn die Konsequenzen der Wohndichte klar erkannt werden, lassen sich FehlDispositionen vermeiden. In vielen Gemeinden sind mangels richtiger Ausnützungsziffern Abwasseranlagen oder Trinkwasserversorgungen unzweckmäßig dimensioniert worden, so daß daraus den Gemeinden unnötige Mehrkosten entstanden sind.

Die Ausnützungsziffer ist das Verhältnis zwischen der Brutto-Nutzfläche und der Brutto-Grundfläche. Die Brutto-Nutzfläche ist die Summe aller Geschoßflächen, inklusive Treppenhaus, Mauern, jedoch ohne Keller und Dachboden, die Brutto-Grundfläche entspricht der ganzen Parzellenfläche inklusive dem halben Straßenareal vor dem Grundstück.

$$\text{Ausnützungsziffer} = \frac{\text{Brutto-Nutzfläche}}{\text{Brutto-Grundfläche}}$$

Die Ausnützungsziffer gibt an, wieviele Quadratmeter Nutzfläche auf einen Quadratmeter Landfläche entfallen.

Jede Bebauungsart ist gekennzeichnet durch eine mittlere Ausnützungsziffer. Das eingeschossige, freistehende Einzelhaus hat die mittlere Ausnützungsziffer 0,15, die fünfgeschossige geschlossene Bebauung die Ausnützungsziffer 1,75.

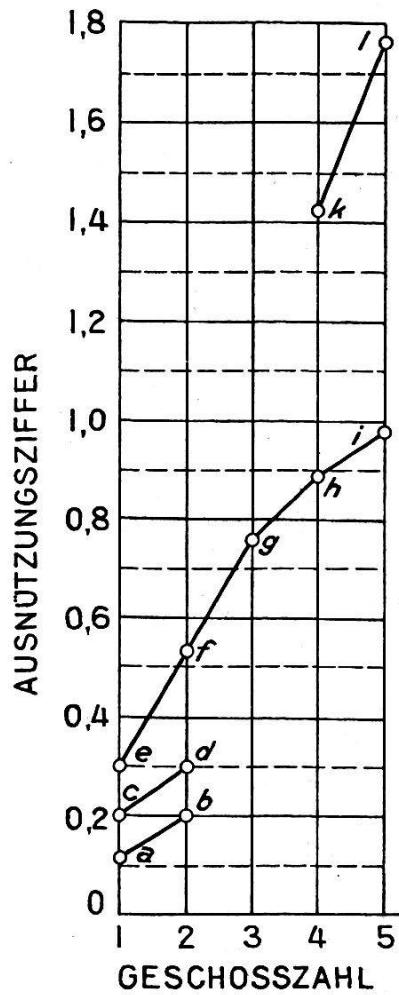
Mit der Festlegung der Ausnützungsziffer ist auch die mittlere Wohndichte bestimmt, da man auf Grund umfangreicher Erhebungen den Nachweis erbringen konnte, daß durchschnittlich auf einen Hausbewohner 25–35 m² Brutto-Wohnfläche entfallen. Beim Einfamilienhaus wird die obere Grenze von 35 m² pro Person, beim Mehrfamilienhaus die untere Grenze von 25 m² erreicht.

Den Zusammenhang zwischen der Ausnützungsziffer und den verschiedenen Bebauungsmöglichkeiten zeigt die Tabelle links auf der grafischen Darstellung, während die Tabelle rechts die Beziehung zwischen der Bevölkerungsdichte pro ha und der Ausnützungsziffer veranschaulicht. Mit diesen beiden Tabellen kann der Ingenieur oder Geometer die mittlere Bevölkerungsdichte der verschiedenen Baublöcke zum voraus berechnen und die Straßenabmessungen, Kanalisationen und Werkleitungen den wirklichen Verhältnissen anpassen.

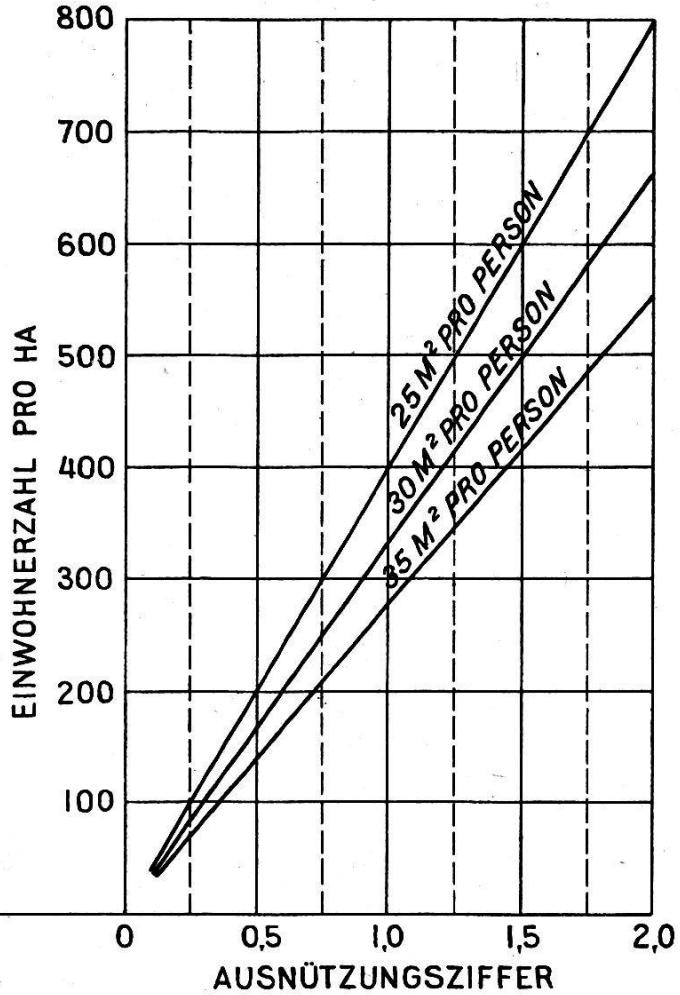
Um kein Mißverständnis aufkommen zu lassen sei hier hervorgehoben, daß mit der Ausnützungsziffer allein die bauliche Entwicklung einer

Gemeinde nicht geregelt werden kann. Es müssen neben der Ausnützungsziffer noch weitere Bestimmungen über minimale Grenz- und Gebäudeabstände, Lichteinfallwinkel, Stockwerkzahl usw. aufgestellt werden.

DIE AUSNÜTZUNGSZIFFER
VERSCHIEDENER BAUARTEN



AUSNÜTZUNGSZIFFER UND
BEVÖLKERUNGSDICHE



a = Einzelhaus 1 geschossig
 b = " 2 "
 c = Doppelhaus 1 "
 d = " 2 "
 e = Reihenhaus 1 "
 f = " 2 "

g = Reihenhaus 3 geschossig
 h = " 4 "
 i = " 5 "
 k = geschlossene Bebauung 4 geschossig
 l = " " 5 "

Kleine Mitteilungen

a) Freifächervorlesungen an der Eidg. Techn. Hochschule Zürich

Die Vorlesungen des Sommersemesters beginnen am 22. April 1952 und schließen am 19. Juli 1952. Die Einschreibung für die Freifächer kann bis zum 18. Mai auf der Kasse der ETH erfolgen. Einschreibungen können auch auf schriftlichem Wege vorgenommen werden, und zwar