

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: 65 (1967)

Heft: 2

Artikel: Immer wieder die Ausnützungsziffer

Autor: [s.n.]

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

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: 08.01.2026

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

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

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 visitions 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? *AS PAN*

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 révèleraient inutiles. Illustrons cette distinction entre mesures d'urgence et mesures d'aménagement à long terme par l'exemple suivant. Une commune rurale voit décliner 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. *AS PAN*

Immer wieder die Ausnützungsziffer

Die Ausnützungsziffer bestimmt das Verhältnis der zulässigen nutzbaren Geschoßfläche zur gesamten Grundstückfläche. Bei einem Grundstück mit 1000 m² Flächeninhalt dürfen also die nutzbaren Geschoßflächen bei einer Ausnützungsziffer von 0,2 200 m², bei einer solchen von 0,4 400 m² und bei 0,6 600 m² betragen. Wenn pro Drei- bis Vierzimmerwohnung eine nutzbare Geschoßfläche von 100 m² erstellt wird, können also auf diesem Grundstück je nach Ausnützungsziffer zwei, vier oder sechs Wohnungen gebaut werden. Bauinteressenten treten oft für eine möglichst hohe

Ausnützungsziffer 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 Ausnützungsziffern verschiedene Aspekte zu berücksichtigen, die fast ausnahmslos gegen hohe – und über das ganze Gemeindegebiet gerechnet auch gegen zu niedrige – Ausnützungsziffern sprechen. Es kann aber nicht übersehen werden, daß die Aussage über die Zusammenhänge zwischen Mietzinsen und Ausnützungsziffern 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 Ausnützungsziffer den Mietzins direkt beeinflussen. In solchen Fällen ist es also durchaus verständlich, daß der Bauherr für eine hohe Ausnützungsziffer 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 aufrechtzuerhalten. 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 Ausnützungsziffer 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 Ausnützungsziffer von 0,8 gute Projekte eingereicht werden könnten. Die Pensionskasse überließ es daher den Wettbewerbsteilnehmern, Projekte mit einer kleineren Ausnützungsziffer abzuliefern, sofern die Herabsetzung der Ausnützungsziffer 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 Ausnützungsziffern empfohlen. So entschloß sich denn die Pensionskasse zu einer Überbauung, in der auf je 1000 m² Boden 600 m² 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 Ausnützungsziffern abgeben, sondern sich von zuverlässigen Planungsfachleuten und Architekten beraten lassen.

VLP