

**Zeitschrift:** Plan : Zeitschrift für Planen, Energie, Kommunalwesen und Umwelttechnik = revue suisse d'urbanisme

**Herausgeber:** Schweizerische Vereinigung für Landesplanung

**Band:** 40 (1983)

**Heft:** 10

**Vorwort:** Editorial

**Autor:** Remund, Hansueli

#### 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:** 07.01.2026

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

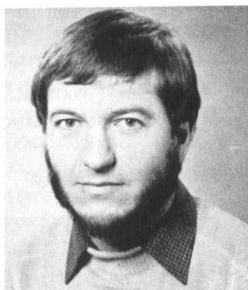
## Gerät die Ausnützungsziffer (AZ) ins Wanken?

In den letzten 20 Jahren hat sich die Ausnützungsziffer in der ganzen Schweiz als massgebende Grösse für die Begrenzung des Bauvolumens in einer Wohnzone durchgesetzt. Nach vielen anderen Versuchen hatte man scheinbar das Ei des Kolumbus gefunden und belegte Wohn-, Zentrums- und Mischzonen mit Ausnützungsziffern verschiedenen Ausmasses. Die starke Bautätigkeit der letzten beiden Jahrzehnte erlaubt heute darum auch eine relativ gute Beurteilung dieses Instrumentes.

Vorweg können wir feststellen, dass die Ausnützungsziffer in allen neuen kantonalen Bau- und Planungsgesetzen wieder erscheint. Im grossen und ganzen hat sie sich nicht schlecht bewährt. Die Kritik an einigen Mängeln ist aber heute nicht mehr zu überhören. Bevor die AZ kritiklos in neue Gesetze übernommen wird, sollten Schwachstellen korrigiert und Unsicherheiten in der Interpretation geklärt werden.

Die wichtigsten Argumente gegen die AZ beziehungsweise für eine veränderte Anwendung dieser Nutzungsziffer möchte ich im folgenden erläutern:

● In vielen Kantonen werden Abstell- und Bastelräume bei der AZ nicht mitgerechnet. Vor allem in den Einfamilienhäusern hat dort die Unsite angefangen, zahlreiche Keller- und Estrichräume sowie riesige Bastelräume in den Plänen einzuziehen, deren Umnutzung zu Wohnzwecken vorprogrammiert ist. Je nach Auslegung bei den einzelnen Gemeinden konnten die Gesuchsteller mit mehr oder weniger «Verständnis» rechnen. Wollte der Eigentümer später einen solchen Raum umnutzen, reagierte er mit absolutem Unverständnis, wenn die Behörde dieses Gesuch wegen Überschreitung der AZ ablehnen musste, weil «von aussen ja keine Änderung sichtbar wird». Nur selten berät ein Architekt den Bauherrn in dem Sinne, dass die maximale AZ nicht voll ausgeschöpft und Ausbau-



reserven für spätere Jahre vorbehalten bleiben sollten.

Eine differenzierte, zeitlich gestufte AZ könnte diskutiert werden, wie zum Beispiel:

- maximale AZ für Einfamilienhauszone: 0,30
- zusätzliche, nicht anrechenbare Räume mit Fenstern: 20% weitere Räume werden der AZ angerechnet
- Bonus für die Umnutzung solcher Räume  
(z.B. für den Einbau einer Kleinwohnung)
- frühestens 15 Jahre nach Bewilligung: 0,05

● In der Regel werden Balkone nicht angerechnet. Mit der Renaissance der Wintergärten ergibt sich eine weitere Interpretationsschwierigkeit: Wird ein Wintergarten bei der AZ als geschlossener Raum angerechnet? Auch hier sind Missbräuche möglich. Zu überlegen wäre zum Beispiel folgende Regelung:

- Der Wintergarten darf eine bestimmte Grösse nicht überschreiten (zum Beispiel maximal 12 m<sup>2</sup>). Die weitere Fläche ist anrechenbar.
- Es darf daneben nicht noch ein zusätzlicher Wohnbalkon vorgesehen sein.

● In einigen wenigen Kantonen sind oberirdische Garagen in der AZ anrechenbar. Dies führt zu einer sonderbaren Praxis. Besonders in Hanglagen sind bergseitig einer Strasse liegende Grundstücke bevorrechtigt, weil die Garagen ins Erdreich gelegt werden können. Eine Doppelgarage von

25 m<sup>2</sup> macht aber in einer Einfamilienhauszone spürbare 10–15% der AZ aus! Auch in der Ebene sind gestalterische Nachteile die Folge: Garagen werden mit unschönen Abfahrten in Untergeschosse gelegt; ebenerdige Garageanbauten ohne grössere Terrainveränderungen werden ausnutzungsmässig «bestraft».

● Die Höhe der Ausnützungsziffer wird seit Jahren diskutiert und hat sich in den letzten Jahren eingependelt. So wurden zu hohe Ausnützungsziffern vielerorts korrigiert und herabgesetzt. Diese Korrekturen waren sicher berechtigt und nötig, um unerwünschte Wohndichten zu verhindern und Auswüchse der sechziger Jahre auszuschliessen. Neu ist der Gedanke der AZ-Differenzierung für bestimmte Siedlungsformen, wie zum Beispiel:

- AZ 0,30 für alleinstehende Einfamilienhäuser
- AZ 0,40 für Reihen- und Gruppensiedlungen  
(siehe Schriftenreihe Wohnungswesen, Band 27)

Die Ausnützungsziffer hat sicher nicht alle Wünsche und Zielsetzungen erfüllen können. Man kommt nicht darum herum, bezüglich der Baugestaltung (Höhe, Geschosse usw.) ergänzende Bestimmungen zu erlassen.

Die aufgezeigten Nachteile röhren aber eher von ihrer Anwendung her und sind auf dem Verordnungswege korrigierbar.

Wollte man heute die AZ ersetzen, so ergäben sich bei anderen Instrumenten wieder ähnliche Lücken und Interpretationsprobleme. Dazu würde sich noch die Schwierigkeit gesellen, altes und neues Recht in bestehenden Quartieren aufeinander abzustimmen.

Nach vielem Dafür und Dawider bin ich heute eher der Überzeugung, dass das Instrument der ungeliebten Ausnützungsziffer eine nötige, praktikable, wenn auch in der Anwendung verbesserte Möglichkeit der Bauvolumenbegrenzung ist.

Hansueli Remund



**JANOlen *acqua***

## Druckrohre aus HDPE, mit Steckmuffe (Pat. ang.)

mit vielen überzeugenden Vorteilen:

- hohe Widerstandsfähigkeit gegen Druckschläge, auch bei tiefen Temperaturen
- physiologisch und bakteriologisch unbedenklich
- grosse Flexibilität
- einfache und rationelle Verlegung
- geschmacksneutral

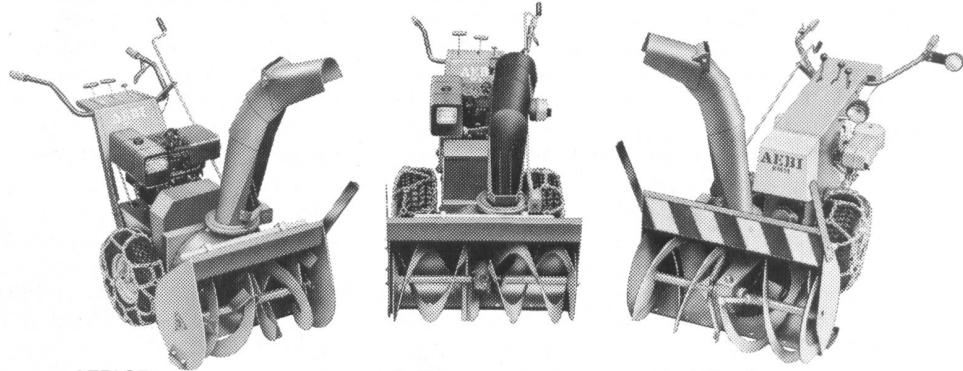
Verlangen Sie unverbindlich  
unsere ausführliche Dokumentation.

Jansen AG, 9463 Oberriet SG  
Stahlröhren- und Sauerstoffwerke, Kunststoffwerk  
Telefon 071/780 111, Telex 77 159

Ein Gespräch mit  
unseren Kunststoff-Fachleuten  
lohnt sich!

**JANSEN**

## AEBI-Schneefräsen – Schweizer Qualität



**AEBI SF 1**  
8 PS, 65 cm Räumbreite

**AEBI SF 3**  
11 PS, 82 cm Räumbreite

**AEBI KM 51**  
11 PS, 80 cm Räumbreite

Bitte senden Sie mir Prospekte und Preislisten der Schneefräsen  
 AEBI SF 1    AEBI SF 3    AEBI KM 51  
 (Nichtzutreffendes bitte streichen)

Name \_\_\_\_\_  
Adresse \_\_\_\_\_

419

6

Wählen Sie die robuste AEBI SF 1 oder die wuchtige und dennoch handliche AEBI SF 3. Beide besitzen den Quadra-stat zur stufenlosen Anpassung der Geschwindigkeit an die immer wechselnden Schneeverhältnisse.  
 Möchten Sie mehr als nur Schnee fräsen? Dann entscheiden Sie sich für die AEBI KM 51, die Frässchleuder mit den vielen Zusatzgeräten. Mit ihr können Sie den Schnee auch pflügen und wischen, Laub und Abfälle saugen, Gras und Rasen mähen, salzen und düngen.

**Leistung, Schweizer Qualität und AEBI-Service: 3 Dinge, an die man denkt, wenn man im Schnee steckt.**

AEBI & CO AG, Maschinenfabrik  
3400 Burgdorf, Telefon 034 21 61 21, Telex 914 164

**1883–1983**

**AEBI**