

Zeitschrift: Schweizerische Bauzeitung
Herausgeber: Verlags-AG der akademischen technischen Vereine
Band: 78 (1960)
Heft: 11

Artikel: Bemerkungen zur Ausnützungsziffer
Autor: Kappeler, Rudolf
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-64852>

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: 15.01.2026

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

Bemerkungen zur Ausnützungsziffer

Von Dr. iur. **Rudolf Kappeler**, Rechtsanwalt, Zürich

DK 711.644

Die Ausnützungsziffer — auch Ausnützungskoeffizient genannt¹⁾ — erfreut sich in Architektenkreisen einer ausserordentlich grossen Beliebtheit. Dies verleitet vielerorts dazu, die zweifellos in der Ausnützungsziffer liegenden Vorteile zu überschätzen, die ihr anhaftenden Schwächen zu bagatellisieren und ihre Problematik überhaupt ausser acht zu lassen²⁾. Das ist schade; denn man versäumt dabei vielfach, das Optimum aus dieser interessanten Norm herauszuholen. Daher gestattet sich im folgenden ein Ausenseiter, ein Jurist, die Ausnützungsziffer wieder einmal kritisch unter die Lupe zu nehmen, nicht um ihr die Existenzberechtigung abzusprechen, sondern um an der so wichtigen Suche nach der besten rechtlichen Ordnung des Bauwesens mitzuwirken.

I. Zur Beschränkungsart

A. Zur Beschränkung der Geschossfläche

Die Ausnützungsziffer stellt ihrem Wesen nach eine Beschränkung der Geschossfläche dar.

1. Zur Regelung des Baukubus

Ueber allen Geschossflächen befindet sich baulich umschlossener Raum von der Höhe des Geschosses. Die Summe dieser baulich umschlossenen Räume über der Geschossfläche von der Höhe des Geschosses macht den wesentlichsten Teil des gesamten Baukubus aus. Somit ermöglicht die Ausnützungsziffer — über die Beschränkung der Geschossfläche — eine Beschränkung des Baukubus.

Es ist nun aber offensichtlich, dass sich von den Geschossflächen her nur in unvollkommener Weise auf den Baukubus schliessen lässt. Bei gleicher Geschossfläche ergibt sich ein grösserer oder kleinerer Baukubus, je nachdem ob die zugehörigen Geschosshöhen grösser oder kleiner sind. Bei den zu Wohnzwecken beworbenen Geschossflächen liegen zwar die meisten Geschosshöhen zwischen 2,4 und 2,7 Meter. Bei den zu Gewerbebezwecken verwendeten Geschossflächen weisen die Geschosshöhen jedoch einen stark nach oben erweiterten Streubereich auf. Geschosshöhenmaxima fehlen meistens. Wo man bei der Festsetzung der Ausnützungsziffer von einer reinen Wohnbebauung ausgeht, aber kein vollständiges Gewerbeverbot gilt, dort muss mit stark über das angenommene Ausmass hinausreichenden Baukuben gerechnet werden. Zu solchen Ueberschreitungen kommt es sodann regelmässig auch deshalb, weil die heute üblichen Ausnützungsziffern nur die zu Wohn- oder Arbeitszwecken verwendeten Flächen anrechnen. Bisweilen wird sogar erklärt, die zu Wohn- oder Arbeitszwecken ausgebauten Dach- sowie Untergeschosse seien nur anzurechnen, sofern sich der Ausbau über einen bestimmten Bruchteil, z. B. $\frac{1}{3}$ oder $\frac{1}{2}$, des darunter bzw. darüber liegenden Geschosses erstrecke. Der über solchen nicht anrechenbaren Flächen liegende Raum (insbesondere Keller, Estrich und andere reine Lagerböden) wird somit von der Ausnützungsziffer überhaupt nicht erfasst.

Ich zweifle daran, ob im Denken der Architekten bei der Festsetzung der Ausnützungsziffer die Beschränkung der Geschossfläche das primäre Ziel ist, aus welchem die

Beschränkung des Baukubus folgt. Vorausgesetzt, so viel ich beurteilen kann, die Ueberlegung: einen wie grossen Baukubus erträgt das Gebiet im Maximum? Was man dabei dann noch als hinnehmbar erachtet, wird durch die voraussichtliche Geschosshöhe dividiert, woraus sich die Geschossfläche ergibt. Es drängt sich deshalb der Gedanke auf, wieso man eigentlich die Geschossfläche und nicht direkt den Baukubus beschränkt, wenn man diesen ordnen will. Die Fixierung des Baukubus ist juristisch grundsätzlich gleich gut gerechtfertigt wie diejenige der Geschossflächen. Auch Dreidimensionales ist der gesetzlichen Regelung ohne weiteres zugänglich. Die direkte Beschränkung des Baukubus schliesst die infolge Unvorhersehbarkeit der künftigen Geschosshöhen und wegen Nichtanrechnung gewisser Flächen vorhandenen Fehlerquellen in der Regelung des Baukubus aus. Wenn sich die Beschränkung der Geschossflächen durch keine anderen Motive als diejenigen der Baukubumfixierung begründen lässt, dann ist sie nichts anderes als ein baurechtlicher Umweg³⁾. Dann drängt sich die Ersetzung der Ausnützungsziffer durch eine Baukubenziffer geradezu auf. Die Baukubenziffer ist jedoch im geltenden Baurecht so gut wie nirgends anzutreffen⁴⁾.

2. Zur Regelung der Freiflächen

Die Ausnützungsziffer wird häufig im Zusammenhang mit der Forderung nach genügenden Freiflächen genannt. Da die Ausnützungsziffer eine freie Verteilung des zulässigen Baukubus nicht nur extrem in die Vertikale, sondern auch extrem in die Horizontale gestattet, führt sie nur dann zwingend zu Freiflächen, wenn die zulässigen Geschossflächen kleiner sind als die Gesamtfläche des in Frage kommenden Gebietes. Sonst kann wenigstens theoretisch alles platt überbaut werden. Aber auch wenn z. B. das Verhältnis Geschossfläche zu Gesamtfläche bloss etwa 1:2 (=0,5) beträgt, sind immer noch Ueberbauungen möglich, welche einen planerisch viel zu grossen Anteil der Gesamtfläche bedecken. Die Ausnützungsziffer wirkt sich nur dann als freiflächensichernd aus, wenn entweder zusätzliche Normen niedrige Ueberbauungen verbieten oder wenn bereits der «wirtschaftliche Druck» die Bauten in die Höhe treibt. Vorschriften jener Art fehlen jedoch so gut wie vollständig und der «wirtschaftliche Druck» lässt sich nicht allgemein in Rechnung stellen. Will man eine wirkliche Garantie für die Schaffung genügender Freiflächen erreichen und nicht zum erwähnten Verbot niedriger Ueberbauungen greifen, so kann man nicht einfach die Geschossfläche, bzw. den Baukubus beschränken, in der Hoffnung, es falle schon genügend Freifläche ab. Man muss vielmehr daneben noch das Ausmass der geforderten Freifläche selbst festlegen, was z. B. mit den sogenannten Ueberbauungsziffern geschieht. Es ist mir jedoch — zumindest im Kanton Zürich — keine Bauordnung bekannt, welche gleichzeitig und gleichrangig Ausnützungs- und Ueberbauungsziffern enthält. Man ist vielfach sogar der (irrigen) Auffassung, die beiden Institute schlossen sich gegenseitig aus.

Fortsetzung Seite 185

1) Hierunter versteht man bekanntlich Vorschriften, wonach das Verhältnis der Summe aller Geschossflächen zur Parzellenfläche einen bestimmten Wert, z. B. 0,4 oder 1,25 nicht überschreiten darf. Zu den verschiedenen Ausgestaltungsmöglichkeiten vergleiche H. Marti, Der Ausnützungskoeffizient als Mittel zur Begrenzung der baulichen Ausnützung, in «Schweiz. Bauzeitung» 1954, S. 396 ff.

2) Der in der vorstehenden Anmerkung zitierte Aufsatz bildet hievon eine erfreuliche Ausnahme.

3) Man muss hier unwillkürlich an jenen denken, der alle Beine zählt und das Ergebnis dann durch vier dividiert, wenn angegeben werden muss, wie viele Schafe eine Herde umfasst.

4) Eine Uebergangsform hiezu bildet die Bestimmung, wonach für je 20 cm Mehrhöhe über einer Geschosshöhe von 2,8 m 5 Prozent der betreffenden Geschossfläche zur tatsächlich vorhandenen Geschossfläche hinzuzurechnen sind, oder wonach auch nur mit Lageräumen belegte Flächen mitzählen. Aber auch dies ist ein Umweg.