

**Zeitschrift:** Schweizerische Bauzeitung  
**Herausgeber:** Verlags-AG der akademischen technischen Vereine  
**Band:** 78 (1960)  
**Heft:** 12

**Artikel:** Bemerkungen zur Ausnützungsziffer  
**Autor:** Kappeler, Rudolf  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-64856>

#### **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:** 16.01.2026

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

wird. Wenn also bei gleicher Saughöhe  $H_s$  mit der Saugzahl  $S = 10$  eine doppelt so hohe Betriebsdrehzahl als bisher mit  $S = 2,5$  gewählt werden darf, so können die Pumpen entsprechend kleiner und billiger gebaut werden. Diese mögliche Erhöhung der Pumpendrehzahl und damit der Leistungen wird z. B. besonders bedeutungsvoll beim Bau von Raketen, deren Förderaggregate höchste Drehzahlen mit grossen Leistungen bei kleinsten Gewichten aufweisen müssen, was nur mit solch hohen Saugzahlen  $S$  möglich ist.

Umgekehrt ist bei gleicher Drehzahl und gleicher Saughöhe mit einer Pumpe hoher Saugzahl eine Vergrösserung der Liefermenge im Verhältnis

$$\frac{V_1}{V_2} = \frac{S_1}{S_2}$$

möglich; also mit  $S = 10$  kann gegenüber bisherigen Pumpen mit der Saugzahl  $S = 2,5$  eine vierfach grössere Menge gepumpt werden.

Ebenso wichtig ist diese Verbesserung der Saugzahl  $S$  bei Förderung von Flüssigkeiten, die an der Grenze des Verdampfungsdruckes stehen. War bisher z. B. bei einer Kesselspeisepumpe für  $V = 100 \text{ m}^3/\text{h}$  die notwendige Mindest-Zulaufhöhe  $\Delta h_{ges} = 5,4 \text{ m}$  bei  $S = 2,5$  und  $n = 2900 \text{ U/min}$ , so kann diese Zulaufhöhe bei  $S = 10$  und gleicher Drehzahl nach der Gleichung

$$\frac{\Delta h_{ges2}}{\Delta h_{ges1}} = \left( \frac{S_1}{S_2} \right)^{2/3}$$

auf  $\Delta h_{ges} = 2,1 \text{ m}$  oder bei  $V = 30 \text{ m}^3/\text{h}$  von 2,4 auf 0,95 m verringert werden.

Hier wirkt sich nun der Begriff der Gesamthalitedruckhöhe insofern vorteilhaft aus, als

$$\Delta h_{ges} = \Delta h + \frac{c_s^2}{2g} = H_{z geod} - H_{rs}$$

ist, so dass die geodätische Mindest-Zulaufhöhe  $H_{z geod}$  nach Kenntnis der Rohrverluste  $H_{rs}$  in der Zuleitung sofort ermittelt werden kann.

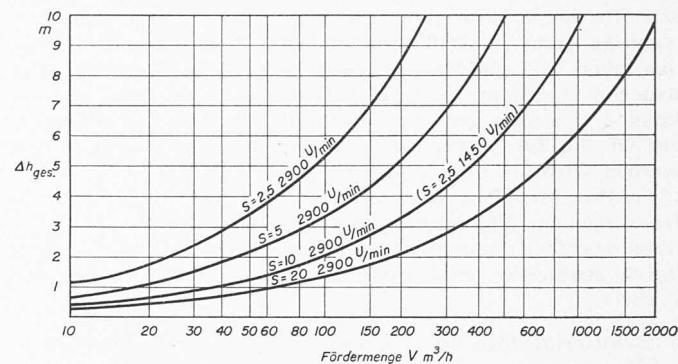


Bild 10. Gesamthalitedruckhöhe  $\Delta h_{ges}$  in Abhängigkeit der Fördermenge für  $S = 2,5, 5, 10$  und  $20$  bei  $2900 \text{ U/min}$

Die durch hohe Saugzahlen  $S$  mögliche Verminderung der notwendigen Zulaufhöhe auf wesentlich niedrigere Werte ist neben Heisswasserbetrieb auch in der Kälte- und Vakuumtechnik von grösstem Vorteil, weil dabei z. B. das Aufstellen der Pumpe in einem tieferen Stockwerk dahinfällt und so die ganze Apparatur samt Pumpe in einer Blockbauart vereinigt werden kann.

Damit sind einige Möglichkeiten gezeigt, welche die Verbesserung der Saugzahl  $S$  mit sich bringt, und gleichzeitig werden dem Ingenieur, welcher mit hydraulischen Maschinen zu arbeiten hat, die Notwendigkeit und die Vorteile der Benützung der Saugzahl  $S$  und des neueren Begriffes der Gesamthalitedruckhöhe  $\Delta h_{ges}$  näher gebracht.

Die mit dem neuen «Fiscalin»-Rad unternommenen Versuche werden noch weiter ausgedehnt, und es soll anhand von Reihenversuchen insbesondere auch der Einfluss der Modellgrösse auf die Saugzahl  $S$  noch näher untersucht werden, worüber in einem späteren Beitrag berichtet wird.

Adresse des Verfassers: Dr. h. c. K. Rütschi, Pumpenbau Brugg, Brugg.

## Bemerkungen zur Ausnützungsziffer

Von Dr. iur. Rudolf Kappeler, Rechtsanwalt, Zürich

DK 711.644

Schluss von Seite 191

### 3. Möglichkeit der ersatzlosen Aufhebung anderer Eigentumsbeschränkungen?

In Architektenkreisen begegnet man verschiedentlich der Hoffnung, die Einführung der Ausnützungsziffer ermögliche die Aufhebung anderer Eigentumsbeschränkungen, insbesondere der Grenz- und Gebäudeabstände, sowie Geschosszahl- und Gebäude längenmaxima, ohne dass eine übermässige Ausnützung des Bodens zu befürchten sei.

Wären nun allerdings die Abstandsvorschriften nichts anderes als ein Mittel zur Ausnützungsbegrenzung, dann erschiene deren Ersetzung durch Ausnützungsziffern zum vornehmesten gerechtfertigt; denn jene eignen sich zum genannten Zwecke weit weniger als diese. Die Grenzabstände verfolgen nun aber darüber hinaus noch mannigfaltige andere Ziele, z. B. die Verhinderung ungünstiger Einwirkungen eines Gebäudes auf die Nachbarliegenschaften<sup>10)</sup> und die Sicherung einer genügenden unbebauten Fläche um das Gebäude herum auf dem eigenen Grundstück<sup>11)</sup>.

Dass der Gebäudeabstand vorweg der Erhaltung von genügend Licht und Luft dient, bedarf keiner weiteren Darlegung. Hebt man die Grenz- und Gebäudeabstände einfach auf, so gibt man damit — auch wenn gleichzeitig die Ausnützungsziffer eingeführt wird — alle diese durchaus legiti-

timen Zielsetzungen der Willkür der Bauenden preis. Dies wäre zweifellos ein Rückschritt gegenüber der bisherigen Ordnung. Die Aufhebung der Grenz- und Gebäudeabstandsvorschriften kommt deshalb nur in Betracht, wenn neben der Ausnützungsziffer noch weitere Eigentumsbeschränkungen ins Recht aufgenommen werden. Zu denken ist insbesondere an Lichteinfallsbestimmungen, welche aber schwer zu handhaben sind<sup>12)</sup>.

Entsprechendes gilt bezüglich der Geschosszahl- und Gebäude längenmaxima. Diese beiden Vorschriften bezeichnen ebenfalls nicht nur eine Beschränkung der Ausnützungintensität. Sie verfolgen vielmehr in beträchtlichem Masse auch ästhetische Ziele. Deren Verwirklichung vermag jedoch durch die Ausnützungsziffer allein niemals gesichert zu werden. Die Ausnützungsziffer ist sogar ästhetisch ausgesprochen neutral. Eine Aufhebung der Geschosszahl- und Gebäude längenmaxima ist nur dann ohne Nachteil für den Städtebau möglich, wenn diese ästhetische Zielsetzung durch zusätzliche neue Eigentumsbeschränkungen übernommen werden kann. Zu denken ist insbesondere an ver-

10) z. B. durch Licht-, Luftentzug, zu grosse Nähe von Lärm-, Erschütterungs- und Geruchquellen, Einsichtnahme. Die Verhinderung dieser Unannehmlichkeiten liegt keineswegs nur im privaten Interesse des Nachbarn, sondern auch in demjenigen der Öffentlichkeit, und wäre es nur deshalb, weil damit die Möglichkeit von Streitigkeiten zwischen Nachbarn herabgesetzt wird.

11) Damit die Feuerwehr leicht — ohne Niederreissen von Einfriedungen — zu allen Teilen des Gebäudes gelangen kann, keine engen vernachlässigen Schläuche zwischen Parzellengrenze und Hausmauer entstehen, stets ausreichend Platz für das Abstellen von Motorfahrzeugen vorhanden ist usw. Gerade letzterer Umstand lässt die Grenzabstände heute wieder als besonders aktuell erscheinen.

12) Es ist denn auch bezeichnend, dass bisher keine Zürcher Bauordnung, darunter solche, die von erfahrenen Planungsfachleuten ausgearbeitet wurden, ganz auf die Grenz- sowie Gebäudeabstände verzichtete und sie durch Ausnützungsziffern ersetzt. Dabei bietet das kantonale Baugesetz schon seit 1943 in § 68 Absatz 2 hiefür eine einwandfreie rechtliche Grundlage.

schärfte ästhetische Generalklauseln. Das setzt aber — wenn es nicht zu Willkürentscheiden kommen soll — voraus, dass die Städtebauer den Behörden allgemein und dauernd anerkannte, präzise Grundsätze darüber nennen können, was eine gute und was eine schlechte Ueberbauung sei. Ob die Zeit hiefür schon reif ist oder überhaupt je reif werden wird, ist aber fraglich.

Alles in allem gewinnt man mit der Ablösung der traditionellen Eigentumsbeschränkungen durch die Ausnützungsziffer kaum mehr an Baufreiheit, als man davon durch zusätzlich nötig werdende neue Vorschriften wieder verliert.

#### 4. Schwierigkeiten bei der Lockerung anderer Eigentumsbeschränkungen

Die Grenz- und Gebäudeabstände, sowie Geschosszahl- und Gebäudelängemaxima verlangen nun allerdings häufig bedeutend grössere bzw. niedrigere Masse, als für die Verhinderung ungünstiger Einwirkungen eines Gebäudes auf die Nachbarliegenschaften, die Sicherung einer genügenden unbebauten Fläche um das Gebäude herum auf eigenem Grund, die Gewährleistung eines ausreichenden Abstandes zwischen den Gebäuden, eine einwandfreie ästhetische Wirkung usw. erforderlich wäre. Das Uebermass will meistens lediglich die Ueberschreitung eines bestimmten Ausnützungsverhältnisses verunmöglichen, was aber wie bereits gesagt besser mit der Ausnützungsziffer geschieht. In diesen Fällen drängt sich eine Lockerung und die Einführung der Ausnützungsziffer auf; denn die durch die Lockerung entstehenden Unzukömmlichkeiten werden mit der Ausnützungsziffer aufgefangen.

Die Folge einer solchen Herabsetzung ist nun aber notwendigerweise, dass die sich aus den reduzierten Anforderungen ergebende stillschweigende Ausnützungsziffer (vgl. II, 2 Mitte) bedeutend höher (z. B. 0,937) ausfällt als die im Erlasse ausdrücklich niedergelegte (z. B. 0,5). Die Statuierung einer ausdrücklichen Ausnützungsziffer hat hier ja zum vornehmesten den Zweck, dass ein weiterer Rahmen zur Verfügung gestellt werden kann, als der an sich erwünschten Ausnützungsintensität entspricht. Die ausdrückliche Ausnützungsziffer soll geradezu zu einer Diskrepanz mit der auf Grund aller übrigen Vorschriften möglichen Ausnützung führen. Sonst wiederholt sie einfach bereits Geltendes auf andere Weise mit zusätzlicher Einengung. Für diese Zusammenhänge fehlt aber vielerorts das Verständnis. Häufig sieht man im Auseinanderklaffen den Beweis dafür, dass die ausdrückliche Ausnützungsziffer zu niedrig ist. In den Gemeinderäten, Gemeindeversammlungen und Parlamenten besteht deshalb die bedauerliche Tendenz, mit der Herabsetzung der Abstände und Erhöhung der Geschosszahl- sowie Gebäudeabstandemaxima gleichzeitig auch die ausdrückliche Ausnützungsziffer über das an sich erwünschte Mass hinaufzusetzen, um wieder Kongruenz zu erreichen.

#### 5. Mittel zur Ermöglichung nötiger Verschärfungen

Vielerorts bilden noch heute Vorschriften, welche unabhängig von der jeweiligen Gebäudehöhe nur einen Grenzabstand von wenigen Metern (z. B. 2,5 m oder 3 m) und einen doppelt so grossen Gebäudeabstand verlangen, praktisch die einzigen Beschränkungen des Baukubus. Dies mag noch angehen, solange nur mit niedrigen Häusern gerechnet werden muss. Es führt jedoch zu schlechterdings unhaltbaren Zuständen, sobald Mehrfamilien- und Geschäftshäuser spekulativen Charakters entstehen. Nun zeigt es sich aber immer wieder, dass es ausserordentlich schwierig ist, die Grenzabstandmasse zu erhöhen. In den Gemeindeversammlungen, kommunalen und kantonalen Parlamenten wird regelmässig jede Heraufsetzung als ein untragbarer Eingriff in die Grundeigentumerrechte angeprangert. Die grundsätzliche Ablehnung des Institutes der Grenzabstände durch viele Architekten liefert jeweilen dazu die gewünschte theoretische Rechtfertigung. In solchen Situationen bildet die Ausnützungsziffer oft das einzige Mittel, um aus der bisherigen unhaltbaren Regelung herauszukommen und die Ausnützung des Bodens auf ein vernünftiges Mass herabzusetzen. Dieser grosse Vorteil gelangt allerdings nur

dort zum Zuge, wo die bisherigen Grenz- und Gebäudeabstände zu niedrig waren. Bei den Bauleuten herrscht jedoch vielfach die Auffassung, vielerorts, z. B. in den Bauordnungsgemeinden des Kantons Zürich, wiesen bereits die bisherigen Grenz- und Gebäudeabstandsvorschriften zu hohe Masse auf. Es ist auch nicht zu übersehen, dass der eben erwähnte Vorteil der Ausnützungsziffer in einem gewissen Gegensatz zu den vorstehend in Ziffer 1 und 3 dargelegten Erwartungen steht.

#### 6. Ansporn für die Zusammenlegung von Parzellen

Es ist zweifellos ein Mangel der heute üblichen Baugesetze und Bauordnungen, dass sie die Zusammenlegung von nebeneinander liegenden Parzellen, deren Fläche für städtebaulich erwünschte Lösungen zu klein ist, nicht genügend fördern. Da die Ausnützungsziffer nun aber vielfach eine rationelle Ueberbauung solcher kleinen Parzellen unmöglich, erhofft man sich, dass nach ihrer Einführung die Grundeigentümer eher zu Zusammenlegungen Hand bieten würden. Dies ist durchaus denkbar. Nur darf man nicht vergessen, dass sich Grenzabstandsminima von normaler Grösse auf kleine Parzellen kaum weniger baubehindernd auswirken als die Ausnützungsziffer und daher auch nicht weniger zu Zusammenlegungen anspornen. Hiegegen wird allerdings eingewendet, die Grundeigentümer gewähnen unter der Herrschaft der Grenzabstände durch die Aufhebung der Grenzen zwischen den bishierigen Parzellen keinen grössern Spielraum, da sich heute fast überall der Gebäudeabstand innerhalb eines Grundstückes so bemasse, wie wenn zwischen den Gebäuden eine Grenze verliefe. Solange jedoch diese Art von Gebäudeabstandsvorschriften gilt, ist mit ihr auch bei der Ausnützungsziffer zu rechnen. Wird sie aber aufgehoben, so fällt sie auch unter der Herrschaft der Grenzabstände ausser Betracht. Der Einwand trifft daher am Ziel vorbei.

#### 7. Vermehrte Differenzierungsmöglichkeit?

Gegen das geltende Baurecht wird immer wieder der Vorwurf erhoben, seine Vorschriften führen zu uniformen Ueberbauungen. Die Ausnützungsziffer wird dabei als Mittel gepriesen, um aus der Monotonie herauszukommen. Dies trifft in erheblichem Masse zu (vgl. II, 10). Jedoch ist auch folgendes zu bemerken: die meisten neueren Bauordnungen sehen gegen Süden bedeutend grössere Grenzabstände vor als gegen die übrigen Himmelsrichtungen. Die Grenzabstände sind meistens beträchtlich höher als die Distanz zwischen Trottoirhinterkant und Baulinie. Das hat längs einer in westöstlicher Richtung verlaufenden Strasse bei Fehlen von ausdrücklichen Ausnützungsziffern und durchwegs gleicher Parzellengrösse, sowie symmetrischer Baulinienführung zur Folge, dass die Liegenschaften nördlich der Strasse bedeutend intensiver ausgenutzt werden können als diejenigen südlich davon<sup>13)</sup>. Sodann besteht bei fehlender ausdrücklicher Ausnützungsziffer regelmässig eine stärkere Ausnützbarkeit der Eckplätze gegenüber den sonstigen Liegenschaften. Es gibt noch weitere solche Situationen. Die Einführung der Ausnützungsziffer beschneidet nun alle diese gegenüber der Nachbarschaft vermehrten Ausnützungen<sup>14)</sup>. Es gehen somit die Differenzierungsmöglichkeiten im Verhältnis nördlich und südlich der Strasse gelegener Parzellen oder Eck- und übrigen Grundstücke sowie in andern Situationen verloren. Vom Standpunkt der Rechtsgleichheit aus betrachtet ist dieser Verlust grundsätzlich zu begrüssen. Wie er jedoch städtebaulich zu beurteilen ist, kann nicht der Jurist beurteilen.

#### 8. Schlechterstellung des Gemeinwesens im Expropriationsverfahren

Wo eine ausdrückliche Ausnützungsziffer gilt, führt grundsätzlich jede Verkleinerung der Parzelle zu einer un-

<sup>13)</sup> Vorausgesetzt ist, dass für den Abstand der Gebäude gegen die Strasse die Baulinie und nicht der Grenzabstand massgebend ist, was meistens zutrifft.

<sup>14)</sup> Ein allfälliger Abzug der Abschnitte vor den Baulinien (vgl. II, 8) lässt sogar die Privilegierung der Eckplätze ins Gegenteil umkippen, sofern nicht durch geeignete Vorkehren wenigstens die Gleichheit wieder hergestellt wird.

mittelbaren Herabsetzung ihrer Ausnützbarkeit. Misst z. B. ein Grundstück 1000 m<sup>2</sup> und beträgt die Ausnützungsziffer 0,6, so reduziert sich im allgemeinen die zulässige Geschossfläche bei Abtrennung von 200 m<sup>2</sup> von 600 m<sup>2</sup> auf 480 m<sup>2</sup>, also um eine schöne Vierzimmerwohnung. Gälten nur Grenzabstandsvorschriften, so verkleinerte diese Amputation unter Umständen die Ausnützbarkeit gar nicht, z. B. wenn lediglich ein toter Winkel oder Land vor den Baulinien abgegeben würde. Auf jeden Fall wäre der Ausnützungsverlust viel weniger direkt auf die Landabtrennung zurückzuführen. Daher ist im Expropriationsverfahren in Gebieten mit ausdrücklicher Ausnützungsziffer viel eher mit Widerständen gegen Landabtretungen und mit Minderwertsforderungen für die Minderausnützbarkeit des dem Privaten verbleibenden Landes zu rechnen. Dies behindert insbesondere den öffentlichen Straßenbau. Dieser Nachteil lässt sich allerdings beheben, wenn man die Ausnützungsziffer so definiert, dass die Geschossfläche nicht stets durch die ganze Parzellenfläche zu dividieren ist, sondern dass von dieser zuvor z. B. jene Abschnitte abzuzählen sind, welche vor den Baulinien liegen oder in absehbarer Zeit für Straßenbauten in Anspruch genommen werden müssen. Bis heute wurde allerdings — zumal im Kanton Zürich — von dieser Möglichkeit noch wenig Gebrauch gemacht. Sie ist übrigens nicht leicht zu handhaben<sup>15)</sup>.

#### 9. Weniger Auslegungsschwierigkeiten?

Bei den Planern besteht oft die Vorstellung, die Ausnützungsziffer gebe stets zu bedeutend weniger Auslegungsschwierigkeiten Anlass als die Abstandsvorschriften. Dem ist entgegenzuhalten, dass die meisten der heute ins geltende Recht aufgenommenen ausdrücklichen Ausnützungsziffern einer ganzen Reihe von Interpretationsproblemen rufen. Hier von seien im folgenden nur die wichtigsten genannt: Wie sind die Flächen der Dach- und Untergeschosse anzurechnen? Zählen Korridore, Badezimmer, Aborte, Garagen, Basteträume, gedeckte Vorplätze in der Geschossfläche mit? Sind Gebäudevorsprünge (z. B. Erker) hinzuzurechnen und Gebäuderücksprünge (z. B. Loggien) abzuziehen? Ist die ganze Grundstücksfläche einzusetzen oder sind die vor den Baulinien liegenden oder in absehbarer Zeit für Straßenbauten in Anspruch genommenen Abschnitte abzuzählen? Wie sind die von einer Grünzone oder einem Waldrandabstand beschlagenen Abschnitte zu behandeln? Wie hat man sich gegen nachträgliche Verkleinerungen des überbauten Grundstückes unter die Ausnützungsziffer hinab zu verhalten?

Obwohl die eigentliche Problematik der Ausnützungsziffer nicht in ihrer bisher ungenügenden Definition, sondern in ihrer Konzeption selbst liegt (vgl. die Ausführungen unter I), würden viele von diesen Auslegungsschwierigkeiten wegfallen, wenn man sich ernsthaft die Mühe zu einer einwandfreien Begriffsbildung nähme. Man kann in dieser Beziehung aber auf keine wesentliche Besserung hoffen, solange jede Gemeinde wieder eine eigene, anders umschriebene Ausnützungsziffer erlassen will. Es ist dringend nötig, dass sich sämtliche Gemeinden einer Region, oder noch besser eines ganzen Kantons oder sogar einer ganzen Landesgegend auf eine bestimmte Ausnützungsziffer einigen. Die kantonalen Genehmigungsinstanzen hätten es in der Hand, in ihrer Genehmigungspraxis stärker vereinheitlichend zu wirken<sup>16)</sup>.

#### 10. Ausnützungsziffer und Wahlverpflichtung (doppelter Satz)

Von Architekten werden immer wieder Vorschriften gefordert, welche ein Bauvorhaben nur bei Uebereinstimmung mit einem von Fachleuten aufgestellten generellen Ueberbauungsplan, einem sogenannten Richtprojekt, oder wenn es sich um eine planerisch und ästhetisch gute Lösung handelt, zulassen, bei Erfüllung dieser Voraussetzungen aber einen Anspruch auf die Bewilligung geben. Solche Regelungen werden in bewussten Gegensatz zu den Ausnahmebe-

willigungsparagraphen gesetzt, welche zwar bisweilen auch die genannten Gesichtspunkte berücksichtigen, die Erteilung der Zustimmung aber — beim Vorliegen der Voraussetzungen — in das freie Ermessen der Baupolizeibehörde stellen. Vorschriften der erstgenannten Art sind bisher bei den Juristen regelmässig auf Widerstand gestossen, weil die Bindung an ein solches Richtprojekt oder an das Erfordernis einer planerisch und ästhetisch guten Lösung den Grund-eigentümer in seinen Ueberbauungsmöglichkeiten stark beschränkt. Dies wäre noch hinnehmbar, wo das Richtprojekt die einzige mögliche einwandfreie Ueberbauung wiedergibt oder wo die Fachleute darüber, was eine planerisch und ästhetisch einwandfreie Lösung sei, allgemein und dauernd übereinstimmen. Da dies meistens nicht zutrifft, ist die eingangs erwähnte Regelung höchstens dann zulässig, wenn sie auf einer deutlich in dieser Richtung weisenden gesetzlichen Grundlage beruht, was heute kaum je der Fall ist<sup>17)</sup>.

Die Frage ist nun aber der Prüfung wert, ob man nicht schon unter der heute geltenden Ordnung auf rechtlich einwandfreie Weise eine Annäherung an die genannten Vorschriften verwirklichen könnte. Folgender Weg ist denkbar: man stellt dem Grundeigentümer neben einem Satz mit Vorschriften vom traditionellen Typ wahlweise eine gegenüber diesen erhöhte Ausnützungsmöglichkeit zur Verfügung, sofern nach einem Richtprojekt gebaut wird oder eine planerisch und ästhetisch gute Lösung entsteht. Bei Erfüllung dieser Voraussetzungen soll ein Anspruch auf Bewilligung bestehen. Dieses Plus der Ausnützungsmöglichkeit hat den Zweck eines Anreizes für den Grundeigentümer zur Unterwerfung unter das Richtprojekt oder das Erfordernis der planerisch und ästhetisch guten Lösung. Da diese Unterwerfung für den Grundeigentümer nicht der einzige Weg ist, um überhaupt bauen zu können, sondern nur eine von zwei Varianten bildet, kann gegen sie nichts Grundsätzliches eingewendet werden. Voraussetzung ist aber selbstverständlich, dass der Satz mit den Vorschriften vom traditionellen Typ die Ausnützungsmöglichkeit nicht mehr beschränkt, als sich durch die örtlichen Verhältnisse noch rechtfertigen lässt. Das Mass darf nicht prohibitiv gewählt werden. Diese Methode der Wahlverpflichtung oder des doppelten Satzes, wie man sie auch noch kennen könnte, fand bisher nur geringe Anwendung.

Das Plus der Ausnützungsmöglichkeit im «zweiten Satz» kann dadurch geschaffen werden, dass man in ihm z. B. die Abstände reduziert. Die vermehrte Ausnützbarkeit lässt sich jedoch am einfachsten erreichen, indem für beide Sätze eine Ausnützungs- (oder noch besser eine Baukuben-) ziffer verwendet und der Wert im zweiten höher als im ersten Satz gewählt wird. Da die vermehrte Ausnützbarkeit so unmittelbar in Erscheinung tritt, vermag sie auch am besten ihre Anreizfunktion zu erfüllen. Hierin sehe ich wohl den grössten Vorteil der Ausnützungs- bzw. Baukubenziffer überhaupt.

#### Schlussbemerkungen

Die Ausnützungsziffer bildet zweifellos ein nützliches Institut des Baurechtes. Aber sie stellt kein Wunderallheilmittel für sämtliche bisherigen Mängel im Städtebau dar. Auch wo das geltende Recht bereits eine einwandfrei ausgestaltete Ausnützungsziffer enthält, bleibt immer noch die weitaus grössere Strecke des Weges zurückzulegen übrig, um aus dem traditionellen Baurecht zu einer den Anforderungen unserer Zeit genügenden Ordnung zu gelangen. Dieses Ziel wird man aber niemals nur mittels der Einführung eines einzigen neuen Rechtsinstitutes, sondern nur dann erreichen, wenn man das geltende Recht von Grund auf neu durchdenkt.

Adresse des Verfassers: Dr. Rud. Kappeler, Gladbachstr. 51, Zürich 7/44

17) Wo das Richtprojekt oder das Vorhandensein einer planerisch und ästhetisch guten Lösung für die Ueberbauung von gemeinde-eigenem Land gilt oder wo sich die Grundeigentümer diesen Erfordernissen freiwillig unterwerfen, handelt es sich um baurechtlich atypische Situationen, aus welchen nicht voreilig geschlossen werden darf, die gleiche Regelung sei auch in andern Fällen zulässig.