

Bemerkungen zur Ausnützungsziffer

Autor(en): **Kappeler, Rudolf**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Schweizerische Bauzeitung**

Band (Jahr): **78 (1960)**

Heft 12

PDF erstellt am: **19.04.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-64856>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

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 Gesamthaltedruckhöhe insofern vorteilhaft aus, als

$$\Delta h_{ges} = \Delta h + \frac{c_s^2}{2g} = H_{zgeod} - H_{vs}$$

ist, so dass die geodätische Mindest-Zulaufhöhe H_{zgeod} nach Kenntnis der Rohrverluste H_{vs} in der Zuleitung sofort ermittelt werden kann.

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 Gebäudelängenmaxima, 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 vorzuziehenden 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 Nachbarliegenschaften¹⁰⁾ und die Sicherung einer genügenden unbebauten Fläche um das Gebäude herum auf dem eigenen Grundstück¹¹⁾.

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 legi-

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.

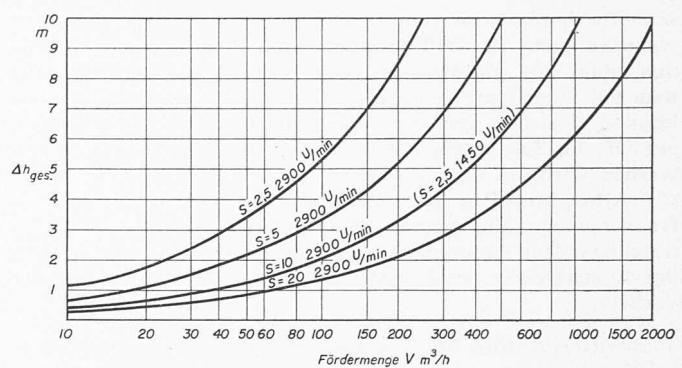


Bild 10. Gesamthaltedruckhöhe Δh_{ges} in Abhängigkeit der Fördermenge für $S = 2,5, 5, 10$ und 20 bei 2900 U/min

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 Gesamthaltedruckhöhe Δh_{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. Rüttschi, Pumpenbau Brugg, Brugg.

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 Lichteinfallbestimmungen, welche aber schwer zu handhaben sind¹²⁾.

Entsprechendes gilt bezüglich der Geschosszahl- und Gebäudelängenmaxima. Diese beiden Vorschriften bezwecken ebenfalls nicht nur eine Beschränkung der Ausnützungsziffer. 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 Gebäudelängenmaxima 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-

¹¹⁾ Damit die Feuerwehr leicht — ohne Niederreißen von Einfriedigungen — zu allen Teilen des Gebäudes gelangen kann, keine engen vernachlässigten 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 ersetzte. Dabei bietet das kantonale Baugesetz schon seit 1943 in § 68 Absatz 2 hierfür 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 hierfür 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 Ausnutzungsziffer 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 Ausnutzungsverhältnisses verunmöglichen, was aber wie bereits gesagt besser mit der Ausnutzungsziffer geschieht. In diesen Fällen drängt sich eine Lockerung und die Einführung der Ausnutzungsziffer auf; denn die durch die Lockerung entstehenden Unzukömmlichkeiten werden mit der Ausnutzungsziffer aufgefangen.

Die Folge einer solchen Herabsetzung ist nun aber notwendigerweise, dass die sich aus den reduzierten Anforderungen ergebende stillschweigende Ausnutzungsziffer (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 Ausnutzungsziffer hat hier ja zum vorneherein den Zweck, dass ein weiterer Rahmen zur Verfügung gestellt werden kann, als der an sich erwünschten Ausnutzungsintensität entspricht. Die ausdrückliche Ausnutzungsziffer soll geradezu zu einer Diskrepanz mit der auf Grund aller übrigen Vorschriften möglichen Ausnutzung 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 Ausnutzungsziffer zu niedrig ist. In den Gemeinderäten, Gemeindeversammlungen und Parlamenten besteht deshalb die bedauerliche Tendenz, mit der Herabsetzung der Abstände und Erhöhung der Geschosszahl- sowie Gebäudelängenmaxima gleichzeitig auch die ausdrückliche Ausnutzungsziffer über das an sich erwünschte Mass hinaufzusetzen, um wieder Kongruenz zu erreichen.

5. Mittel zur Ermöglichung nötiger Verschärfungen

Vierorts 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 Grenzabstandsmasse zu erhöhen. In den Gemeindeversammlungen, kommunalen und kantonalen Parlamenten wird regelmässig jede Heraufsetzung als ein untragbarer Eingriff in die Grundeigentümerrechte angeprangert. Die grundsätzliche Ablehnung des Institutes der Grenzabstände durch viele Architekten liefert jeweils dazu die gewünschte theoretische Rechtfertigung. In solchen Situationen bildet die Ausnutzungsziffer oft das einzige Mittel, um aus der bisherigen unhaltbaren Regelung herauszukommen und die Ausnutzung 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 Ausnutzungsziffer 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 Ausnutzungsziffer nun aber vielfach eine rationelle Ueberbauung solcher kleinen Parzellen verunmöglicht, 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 Ausnutzungsziffer und daher auch nicht weniger zu Zusammenlegungen anspornen. Hiegegen wird allerdings eingewendet, die Grundeigentümer gewännen unter der Herrschaft der Grenzabstände durch die Aufhebung der Grenzen zwischen den bisherigen Parzellen keinen grösseren Spielraum, da sich heute fast überall der Gebäudeabstand innerhalb eines Grundstückes so bemesse, wie wenn zwischen den Gebäuden eine Grenze verlief. Solange jedoch diese Art von Gebäudeabstandsvorschriften gilt, ist mit ihr auch bei der Ausnutzungsziffer 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 führten zu uniformen Ueberbauungen. Die Ausnutzungsziffer 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 Ausnutzungsziffern und durchwegs gleicher Parzellengrösse, sowie symmetrischer Baulinienführung zur Folge, dass die Liegenschaften nördlich der Strasse bedeutend intensiver ausgenutzt werden können als diejenigen südlich davon¹³⁾. Sodann besteht bei fehlender ausdrücklicher Ausnutzungsziffer regelmässig eine stärkere Ausnutzbarkeit der Eckplätze gegenüber den sonstigen Liegenschaften. Es gibt noch weitere solche Situationen. Die Einführung der Ausnutzungsziffer beschneidet nun alle diese gegenüber der Nachbarschaft vermehrten Ausnutzungen¹⁴⁾. 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 Ausnutzungsziffer gilt, führt grundsätzlich jede Verkleinerung der Parzelle zu einer un-

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

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

mittelbaren Herabsetzung ihrer Ausnützbarkeit. Misst z. B. ein Grundstück 1000 m² und beträgt die Ausnutzungsziffer 0,6, so reduziert sich im allgemeinen die zulässige Geschossfläche bei Abtrennung von 200 m² von 600 m² auf 480 m², 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 Ausnutzungsverlust viel weniger direkt auf die Landabtrennung zurückzuführen. Daher ist im Expropriationsverfahren in Gebieten mit ausdrücklicher Ausnutzungsziffer viel eher mit Widerständen gegen Landabtretungen und mit Minderwertforderungen 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 Ausnutzungsziffer 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 ¹⁵⁾.

9. Weniger Auslegungsschwierigkeiten?

Bei den Planern besteht oft die Vorstellung, die Ausnutzungsziffer gebe stets zu bedeutend weniger Auslegungsschwierigkeiten Anlass als die Abstandsvorschriften. Dem ist entgegenzuhalten, dass die meisten der heute ins geltende Recht aufgenommenen ausdrücklichen Ausnutzungsziffern 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, Bastelräume, 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 Ausnutzungsziffer hinab zu verhalten?

Obwohl die eigentliche Problematik der Ausnutzungsziffer 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 Ausnutzungsziffer 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 Ausnutzungsziffer einigen. Die kantonalen Genehmigungsinstanzen hätten es in der Hand, in ihrer Genehmigungspraxis stärker vereinheitlichend zu wirken ¹⁶⁾.

10. Ausnutzungsziffer 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 Grundeigentümer in seinen Ueberbaumungsmöglichkeiten stark beschränkt. Dies wäre noch hinnehmbar, wo das Richtprojekt die einzig 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 ¹⁷⁾.

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 Ausnutzungsmöglichkeit 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 Ausnutzungsmöglichkeit 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 Ausnutzungsmöglichkeit 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 Ausnutzungsmöglichkeit 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 Ausnutzungs- (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 Ausnutzungs- bzw. Baukubenziffer überhaupt.

Schlussbemerkungen

Die Ausnutzungsziffer bildet zweifellos ein nützliches Institut des Baurechtes. Aber sie stellt kein Wunderheilmittel für sämtliche bisherigen Mängel im Städtebau dar. Auch wo das geltende Recht bereits eine einwandfrei ausgestaltete Ausnutzungsziffer 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 gemeindeeigenem 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.

¹⁵⁾ vgl. auch Anmerkung 14.

¹⁶⁾ Das Gesagte gilt übrigens auch für die Umschreibung der Begriffe Geschoss, Gebäudehöhe, Gebäudelänge usw., bei welchen im schweizerischen Bauordnungswald ebenfalls eine lähmende Vielfalt herrscht.