

**Zeitschrift:** Tec21  
**Herausgeber:** Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein  
**Band:** 142 (2016)  
**Heft:** 48: Architekturkreuzfahrt 2016 : mediterrane Moderne  
  
**Rubrik:** SIA

#### **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:** 17.02.2026

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



Fort- und Weiterbildung  
Formation continue et perfectionnement  
Formazione continua e perfezionamento

# Fort- und Weiterbildung

## Gebäudeerneuerung heute

Der aus sechs halbtägigen Modulen bestehende Kurs referiert unter besonderer Berücksichtigung energetischer Fragen den State of the Art zeitgemässer Gebäudeerneuerung. Anknüpfungspunkt ist dabei das neue Merkblatt SIA 2047 *Energetische Gebäudeerneuerung*. Nach dem einführenden Modul «Bauerneuerung heute» werden die aktuellen, für das Bauen im Bestand relevanten SIA-Normen vorgestellt. Weitere Module widmen sich u. a. den neuesten Entwicklungen auf dem Gebiet der Wärmedämmung sowie der Komfortlüftung im Bestand. Insgesamt acht Referenten wirken am Kurs mit, der in Zusammenarbeit mit dem Bundesamt für Energie durchgeführt wird.

Zürich, 12., 19. und 25.1.2017, weitere Informationen zu diesem Kurs unter [www.sia.ch/form](http://www.sia.ch/form)

ANLASS	THEMA	TERMIN/CODE	KOSTEN
Building Information Modelling Modul 1: Projektabwicklungsplan	In dem Seminar, das Teil einer Kursreihe zum Building Information Modelling (BIM) ist, lernen die Teilnehmer, wie ein Projektabwicklungsplan (PAP) entsteht und welchen Nutzen er hat. Vermittelt werden u. a. Hintergründe zu Struktur und Inhalt eines PAP sowie die Herangehensweise bei seiner Erarbeitung. Der Kurs findet in Kooperation mit Bau+Wissen und Bauen Digital statt.	11.1.2017, Wildegg 9–17 Uhr [Bau+Wissen]	595.– FM 595.– M 595.– NM (5 % Frühbucher-Rabatt)
Public Relations: Medienarbeit für Architekten und Ingenieure	Systematische Medienarbeit bietet die Chance, die eigene Bekanntheit in der Fachöffentlichkeit wie auch in der Zielgruppe Ihrer Bauherrschaften zu erhöhen. Doch seit einigen Jahren befindet sich die Medienlandschaft im Umbruch: Die Zukunft scheint den digitalen Medien zu gehören. Welche Konsequenzen haben diese Veränderungen für die PR-Arbeit des Architekten? Der Kurs spricht alle wesentlichen Fragen der Medienarbeit in der Planungsbranche an.	9.2.2017, Zürich 9–17 Uhr [POA04-17]	585.– FM 690.– M 795.– NM
Gründung Planungsbüro	Das Seminar behandelt alles, was Architekten und Ingenieure beim Start in die Selbstständigkeit wissen sollten: Von der Vorbereitung der Gründung über die Wahl der geeigneten Rechtsform und die nötigen Versicherungen und Finanzierungsmodelle bis zur Kalkulation der Bürokosten erläutert die Referentin alle wichtigen Aspekte rund um die Gründung eines Planungsbüros. Auch die Finanzbuchhaltung und das Steuerwesen sind Thema.	2.3.2017, Zürich 9–17 Uhr [GP23-17]	450.– FM 550.– M 650.– NM 100.– Stud. 60.– Stud. SIA
Claim Management – Umgang mit Nachforderungen	Sehen Sie sich bzw. Ihr Unternehmen mit finanziellen Nachforderungen konfrontiert? Sind Sie sich der Ursachen dieser Forderungen bewusst? Auf diese und andere Fragen gibt der in zwei Nachmittage aufgeteilte Kurs Antwort. Der erste Teil gibt einen Überblick über die häufigsten Ursachen für Nach- bzw. Mehrforderungen. Im zweiten Kursteil werden Möglichkeiten zur Reduktion von Nachforderungen im Rahmen der Auftragsabwicklung sowie das Vorgehen zur effizienten Erledigung von Streitfällen behandelt.	8. und 15.3.2017, Zürich jew. 13.30–17.30 Uhr [CM51-17]	640.– FM 740.– M 950.– NM
Operatives Projektmanagement	Projekte zu leiten zählt zu den Kernkompetenzen unserer Branche. Welches Wissen und welche Fähigkeiten damit verbunden sind, lernen wir meistens eher unsystematisch und durch langjährige Erfahrung. Der Kurs zeigt in einem Querschnitt zentrale Inhalte des Projektmanagements bezogen auf die Planungs- und Baubranche. So entsteht ein Überblick über die Faktoren, die helfen, Projekte zielorientiert und effizient abzuwickeln.	10. und 11.3.2017, Zürich 9–18 bzw. 9–16 Uhr [OPM08-17]	950.– FM 1170.– M 1380.– NM
Von der Projektidee zum Wettbewerb	Bevor ein Architekturwettbewerb durchgeführt oder ein Ingenieurprojekt entwickelt werden kann, müssen die inhaltlichen und planerischen Voraussetzungen dafür gegeben sein. Je sorgfältiger die Aufgabenstellung wie auch Qualitäten, Termine und Kosten definiert sind, desto wahrscheinlicher ist der Projekterfolg. Öffentliche und private Auftraggeber erwarten gesicherte Antworten, bevor sie in den Bauprozess einsteigen.	14.3., 11.4. und 2.5.2017, Zürich 9–17 Uhr [VPW02-17]	650.– FM 800.– M 950.– NM



Kontakt: Tel. 044 283 15 58, [form@sia.ch](mailto:form@sia.ch)  
Weitere Kurse, Anmeldung: [www.sia.ch/form](http://www.sia.ch/form)

PREISSTRUKTUR: FM Firmenmitglieder SIA / M Mitglieder SIA / NM Nichtmitglieder

DISKUSSION ÜBER DIE RECHTS Lage VON AREALÜBERBAUUNGEN

# Ausnützungsprivilegien verpflichten

Die Aufhebung der Baubewilligung für die Zürcher Arealüberbauung Ringling sorgte für Wirbel. Ein juristischer Blick auf das Spannungsverhältnis zwischen Privilegierung und besonders guter Gestaltung.

Text: Thomas Spoerri und Walter Maffioletti

Die Konsternierung bei der Stadt Zürich als Grundeigentümerin und der Bauherrschaft war mit Händen zu greifen, als das Bundesgericht mit Entscheid vom 10. August 2016 (1C\_313/2015) die Baubewilligung für das Projekt «Ringling» in Zürich Höngg aufhob. Nachdem sowohl das Baurekursgericht als auch das Verwaltungsgericht die Rechtsmittel von Nachbarn gegen das Projekt klar abgewiesen hatten, war nicht unbedingt damit zu rechnen, dass das Bundesgericht die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten gutheissen würde. Dies insbesondere, weil das Bundesgericht die Anwendung des kantonalen Rechts nur unter dem Blickwinkel der Willkür prüft. Die für den Entscheid massgebliche Problematik der besonders guten Einordnung von Arealüberbauungen verdient es, etwas näher betrachtet zu werden.

Auf der rund 30000 m<sup>2</sup> grossen Parzelle, welche die Stadt im Baurecht an zwei Zürcher Baugenossenschaften und die Stiftung für Alterswohnungen abgegeben hatte, projektierte die Bauherrschaft nach Plänen von Schneider Studer Primas Architekten aus Zürich eine ringförmige, blockrandartige Siedlung mit einem grossen Innenhof.

## Ein mutiger Wurf

Das als «Ringling» bezeichnete Gebäude sollte eine ununterbrochene Fassadenlänge von rund 650 m und eine Höhe zwischen 18 und 25 m aufweisen. Es wurden 277 Wohnungen sowie 212 Autostellplätze in der Tiefgarage projektiert. Vorgesehen wa-



Prägnante Grossform: Der Ringling im städtebaulichen Modell des Zürcher Büros Schneider Studer Primas Architekten.

ren u.a. ein Quartier- und Jugendtreff, ein Kindergarten, ein Laden und ein Café. Gestalterisch ein mutiger Wurf – baurechtlich jedoch problematisch, wie sich zeigen sollte.

Die Parzelle befindet sich in der Wohnzone W3. Der «Ringling» war als Arealüberbauung konzipiert. Bei diesen handelt es sich im Sinn von § 69–73 Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG) um Überbauungen von Grundstücken mit einer bestimmten, in der kommunalen Bauordnung festgesetzten Mindestfläche nach einer einheitlichen Baueingabe (§ 69 PBG). Arealüberbauungen dürfen je nach den Bestimmungen in der Bauordnung insbesondere bezüglich der höchstzulässigen Geschosszahl und der zulässigen Ausnützung von der Regelbauweise abweichen (vgl. § 72

Abs. 1 PBG). Gemäss Art. 8 Abs. 2 der Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich (BZO) vom 23. Oktober 1991 muss die Arealfläche mindestens 6000 m<sup>2</sup> betragen. In der Wohnzone W3, in der sich die Bauparzelle befindet, darf die zonengemässen Vollgeschosszahl auf maximal sieben Vollgeschosse erhöht werden; die maximale Gebäudehöhe beträgt 25 m. Die Ausnützungsziffer darf verglichen mit der Regelbauweise heraufgesetzt werden.

## Ausgleich für Privilegien

Sozusagen als Ausgleich für die vorstehend umschriebenen Privilegiierungen verlangt § 71 PBG für Arealüberbauungen eine besonders gute Einordnung und Gestaltung, die über das in § 238 PBG geforderte

Mass für die Regelbauweise hinausgeht. Wörtlich verlangt § 71 PBG: «Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung müssen besonders gut gestaltet sowie zweckmäßig ausgestattet und ausgerüstet sein.» Gemäss § 71 Abs. 2 PBG sind bei der entsprechenden Beurteilung insbesondere folgende Merkmale zu beachten: Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung; kubische Gliederung und architektonischer Ausdruck der Gebäude; Lage, Zweckbestimmung, Umfang und Gestaltung der Freiflächen; Wohnlichkeit und Wohnhygiene; Versorgungs- und Entsorgungslösung; Art und Grad der Ausrüstung. An eben dieser vom Gesetz verlangten besonders guten Einordnung scheiterte das Projekt «Ringling» vor dem Bundesgericht.

## Enge Grenzen für Beschwerden

Mit der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten (hier: der Nachbarn) kann die Verletzung von Bundesrecht, Völkerrecht und kantonalen verfassungsmässigen Rechten gerügt werden. Die Verletzung von einfachem kantonalem Gesetzesrecht kann vor dem Bundesgericht nicht gerügt werden. Zulässig ist jedoch die Rüge, die Anwendung dieses Rechts führt zu einer Verletzung von Bundesrecht, namentlich des verfassungsmässigen Willkürverbots nach Art. 9 Bundesverfassung (BV).

Nach der ständigen Praxis des Bundesgerichts liegt Willkür in der Rechtsanwendung dann vor, wenn der angefochtene Entscheid offensichtlich unhaltbar ist, zu der tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch steht, eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft. Das Bundesgericht hebt indessen einen angefochtenen kantonalen Entscheid nur dann auf, wenn nicht bloss die Begründung, sondern auch das Ergebnis unhaltbar ist. Dass eine andere Lösung ebenfalls als vertretbar oder gar zutreffender

erscheint, genügt für eine Gutheisung der Willkürfrage nicht.

Trotz dieser eingeschränkten Kognition hiess das Bundesgericht die Beschwerde gegen das Ringling-Projekt gut. Es gab den Beschwerdeführenden Recht, die dessen mangelhafte Einordnung in die bauliche Umgebung kritisiert hatten. Entgegen der Auffassung der Vorinstanzen hielt das Bundesgericht fest, dem Projekt fehle es an dem von § 71 PBG vorausgesetzten Bezug zur baulichen Umgebung und an einer besonders guten Gestaltung.

## Ist «vertretbar» auch gut?

Das Baurekursgericht und das Verwaltungsgericht hatten zwar die Grossmassstäblichkeit der Gebäudevolumetrie hervorgehoben und konstatiert, das Vorhaben werde sich durch seine Eigenwilligkeit grundlegend von der in der Umgebung vorhandenen Architektur abheben. Beide Vorinstanzen hielten das Projekt dennoch für «vertretbar» und wollten es nicht als «Störfaktor» betrachten. Daraus ergibt sich indessen für das Bundesgericht ohne Weiteres, dass bei einer solchen Würdigung das Bauvorhaben nicht als im Sinn von § 71 PBG besonders gut gestaltet gelten könne.

Es ist durchaus bemerkenswert, dass zwei kantonale Instanzen bei der Überprüfung des Bauentscheids der Stadt keinen Verstoss gegen das kantonale Recht (insbesondere die Gestaltungsbestimmungen bei Arealüberbauungen) feststellten, das Bundesgericht hingegen die Verletzung des kantonalen Rechts als derart gravierend ansah, dass es sogar eine Verletzung des verfassungsrechtlichen Willkürverbots bejahte und die Baubewilligung aufhob.

## Verträglicher Massstabssprung?

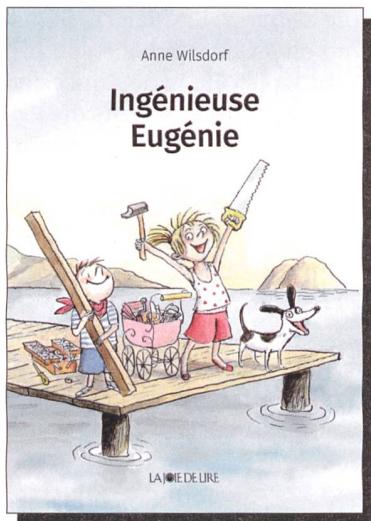
Arealüberbauungen nach der Zürcher BZO führen häufig zu einem krassen Nebeneinander von herkömmlichen Bauten gemäss Regelbauweise und der Arealüberbauung selber. In der dreigeschossigen Wohnzone sind mit einer Arealüber-

bauung sieben Vollgeschosse zulässig und eine Gebäudehöhe von bis zu 25 m. Es ist die hohe Kunst der Gestaltung, dabei einerseits die Privilegierungen hinsichtlich Ausnutzung, Geschosszahl und Gebäudehöhe zu konsumieren und andererseits trotz der dichteren Überbauung die erhöhten Gestaltungsanforderungen zu erfüllen.

Dass Arealüberbauungen fast zwangsläufig zu einem Gegensatz zur bestehenden baulichen Umgebung führen, liegt in der Natur der Sache. Würde man diesen Gegensatz überhaupt nicht zulassen, könnten keine Arealüberbauungen mehr realisiert werden. Wo indessen der schmale Grat zwischen der – als Folge der Ausnutzungsprivilegierung – zulässigen Differenzierung und nicht mehr vertretbarer Abgrenzung verläuft, hat das Bundesgericht im Ringling-Entscheid nicht aufgezeigt. Diese Grenze muss auch in Zukunft bei jedem einzelnen Projekt sorgfältig abgesteckt werden. Für Bauherren, die potenziell eine Arealüberbauung realisieren wollen, ist der Entscheid des Bundesgerichts ein Signal, auf architektonische Eigenwilligkeiten zu verzichten und sich stattdessen am gestalterischen Mittelmass zu orientieren, was durchaus zu bedauern ist.

Am Rand sei erwähnt, dass beim Ringling-Projekt auch umstritten war, ob das Vorhaben aus umweltrechtlicher Sicht bewilligungsfähig ist. Das Bundesgericht hielt mit Verweis auf seinen früheren Entscheid Niederlenz (1C\_139/2015 vom 16. März 2016) fest, dass die Zürcher «Lüftungsfensterpraxis» Art. 39 Abs. 1 der Lärmschutzverordnung (LSV) widerspreche und unzulässig sei. Nach Auffassung des Bundesgerichts müssen die Immisionsgrenzwerte an sämtlichen Fenstern lärmempfindlicher Räume eingehalten werden. Das war beim Ringling nicht der Fall. •

Thomas Spoerri und Walter Maffioletti, Rechtsanwälte in Zürich



## Preis für die findige Fanny

Das Kinderbuch «Ingénieuse Eugénie» («Die findige Fanny»), das vom Netzwerk Frau und SIA Waadt initiiert wurde ([www.frau.sia.ch/fanny](http://www.frau.sia.ch/fanny)), erhielt im Oktober den Prix Saint-Exupéry 2016 in der Kategorie «Francophonie». Überhaupt ist das Buch, das im April 2015 im Verlag «La Joie» auf Französisch und Deutsch erschien, auf Erfolgskurs: Es wurde kürzlich ins Italienische übersetzt und wird demnächst auch auf Chinesisch erscheinen.

Zum Buch gehörig ist die Ausstellung «Un pont c'est tout» («Eine Brücke, ganz einfach!»). Sie tourte durch die Schweiz und hat Kindern das Ingenieurwesen und ganz besonders den Brückenbau nähergebracht.

Seit 1987 wird der Saint-Exupéry-Preis für Jugendliteratur verliehen, die durch ihre hohe Qualität die französische Sprache und die Freude am Lesen fördert und Themen aufnimmt, die Saint-Exupéry besonders am Herzen lagen: Kühnheit, Mut, Solidarität, Weisheit. Der Preis in der Kategorie «Franco-phonie» geht jeweils an das Werk eines/einer französischsprachigen Autors/Autorin, der/die ausserhalb von Frankreich lebt. Die Lausanner Illustratorin Anne Wilsdorf hat ihn am 12. Oktober 2016 in Paris persönlich entgegengenommen. Der SIA gratuliert herzlich! • (sia)

## Projektausschreibungen von Energie-Schweiz

EnergieSchweiz führt für das Jahr 2017 neu Projektausschreibungen für den Gebäudeenergiebereich durch: Mit ca. 46% Anteil am schweizerischen Energieverbrauch spielt der Gebäudepark als Einsparpotenzial eine Schlüsselrolle. Als Ergänzung zu bestehenden Instrumenten (Gesetzgebung, Förderung, Forschung und Entwicklung, Information und Beratung etc.) möchte EnergieSchweiz durch die direkte

Unterstützung innovativer Projekte zur Optimierung sowie der Anwendung zukunftsgerichteter Technologien beitragen. Im Merkblatt für Projektanden finden Sie alle notwendigen Informationen.

SIA-Mitglieder mit Affinität zur Energie können an den Projektausschreibungen von Energie-Schweiz teilnehmen und sich so mit ein wenig Glück eine finanzielle Unterstützung für ihre Projekte sichern. •



[www.energieschweiz.ch/page/de-ch/neue-projektausschreibungen-im-gebäudebereich](http://www.energieschweiz.ch/page/de-ch/neue-projektausschreibungen-im-gebäudebereich)

## Swiss Squares App neu mit Thun

Seit Anfang November ist auch die Stadt Thun in der Swiss Squares App des SIA mit 17 öffentlichen Plätzen vertreten. Thun bietet neben seinem mittelalterlichen Schloss und der Altstadt vielseitige historische und moderne Stadtplätze.

Ziel der App ist es, ein breites kulturinteressiertes Publikum für die Geschichte und Kultur städtischer Räume zu sensibilisieren. Sie präsentiert nun 140 Plätze in acht Städten – nämlich Aarau, Bern, Biel, Schaffhausen, Thun, Winterthur,

Zug und Zürich. Mit rund 900 Bildern und Texten wächst Swiss Squares allmählich zu einem Kompendium zur Geschichte, Gegenwart und Zukunft Schweizer Plätze heran. Die App arbeitet mit Augmented Reality (AR) – so können Bilder synchron zum Standpunkt des Beobachters in die Kameraansicht eines Smartphones oder Tablets eingeblendet werden. Als nächstes wird die App für die Städte Sion und Basel bereitgestellt. •



Weitere Informationen zur Swiss Squares App finden sich unter [www.sia.ch/swiss-squares](http://www.sia.ch/swiss-squares)



Bildbeispiel aus der App: Der Rathausplatz von Thun in den 1950er-Jahren.