

Zeitschrift: Werk, Bauen + Wohnen
Herausgeber: Bund Schweizer Architekten
Band: 92 (2005)
Heft: 12: Fassaden = Façades

Rubrik: bauen + rechten : Ausnützungsverschiebung : vier verschiedene Aspekte der Nutzungsübertragung

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: 17.04.2026

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

§ Ausnutzungsverschiebung

Vier verschiedene Aspekte der Nutzungsübertragung:

a) Nutzungsboni sind heute in vielfältiger Weise zu einem bewusst eingesetzten Motivationsfaktor geworden. So sieht beispielsweise die Stadt Adliswil in neusten Sonderbauvorschriften im Rahmen einer Nutzungsplan-Teilrevision vor: «Für Bauprojekte, welche auf einem Projektwettbewerb oder Studienauftrag im Sinne der SIA-Ordnung 142 basieren, kann die «an sich» zulässige Geschossfläche um maximal 5% erhöht werden». Gleichzeitig sehen die Sonderbauvorschriften auch eine Ausnutzungsübertragung wie folgt vor: «Nutzungsübertragungen zwischen benachbarten Baufeldern sind gestattet. Die zulässige Geschossfläche [...] darf in keinem Fall um mehr als 5% überschritten werden».

Hinter dem eingeräumten Ausnutzungsbonus steht die Überzeugung, dass architektonische Konkurrenzverfahren (Projektwettbewerbe, Studienaufträge) qualitativ besonders innovative Überbauungslösungen hervorbringen. Der Ausnutzungsbonus soll Anreiz für die Durchführung

derartiger Verfahren schaffen. Um «grossräumige Nutzungsübertragungen auszuschliessen, halten die Erläuterungen zu den Sonderbauvorschriften aber fest, dass die Kumulation von Wettbewerbs-Bonus (+5%) und Ausnutzungsübertragung (+5%) nicht zulässig sein soll (Stadt Adliswil, Sonderbauvorschriften Lebern-Dietlimoos in der öffentlichen Auflage vom 24. Mai 2005).

b) Ausnutzungsverschiebungen sind öffentlich-rechtliche Eingriffe zum Eigentum. Eigentumseingriffe können dem Bundesgericht unter dem Aspekt der verfassungsmässig geschützten Eigentumsgarantie zur Prüfung vorgelegt werden. Die Eigentumsgarantie ist aber nur verletzt, wenn die Eigentumseingriffe schwer sind, wenn etwa Grundeigentum zwangsweise entzogen wird oder der bestimmungsgemässe Gebrauch des Grundstücks verunmöglicht oder stark erschwert wird. Wo dem Grundeigentümer lediglich eine Ausnutzungsverschiebung untersagt wird, ist nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung klarerweise kein schwerer Eingriff anzunehmen. Das Bundesgericht prüft daher die Auslegung des kantonalen und kommunalen Rechts nur auf Willkür hin (BGer., Urteil vom 9. 2. 2005, 1P.459/2004).

c) Die Ausnutzungsübertragung im Zwangsvollstreckungsrecht: Wenn zugunsten von Nachbargrundstücken und zulasten des zu versteigernden

Grundstückes im öffentlichen Recht begründete Ausnutzung übertragen worden ist, so wird der Bestand der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung durch die Zwangsverwertung nicht erschüttert und es ist undenkbar, dass das Grundstück einmal mit und einmal ohne Berücksichtigung dieser öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung aufgerufen wird. Ein Doppelauftrag im Sinne von Art. 142 SchKG erfolgt also nicht. (BGE 121 III 242).

d) Nutzungsziffern in Bauordnungen sollen eine gleichmässige Verteilung der Baudichte herbeiführen. Nutzungsübertragungen sollen deshalb keine unerwünschte Konzentrierung der Baub substanz bewirken. Das Mass der Nutzungsübertragung muss daher stets untergeordnet bleiben. Auch wenn in Bauordnungen weithin auf die Festlegung von fixen Grössen verzichtet wird, dürfte eine Nutzungsüberschreitung von 50% immer problematisch, eine solche von weniger als 15% in der Regel problemlos sein. Bei Übertragungen von mehr als 15% wird die Vereinbarkeit mit dem Zonencharakter genau überprüft werden müssen; inkl. allfälligen Konkretisierungen in einem eventuellen Gestaltungsplan (LGVE 2004 Nr. 12).

Thomas Heiniger



versteht

modern seit 1931.

wohnbedarf ag Talstrasse 11-15, CH-8001 Zürich, Telefon: +41 44 215 95 90, www.wohnbedarf.ch

Parkplätze vorhanden

architektur