Objekttyp: **Advertising**

Zeitschrift: **Werk, Bauen + Wohnen**

Band (Jahr): **92 (2005)**

Heft 12: **Fassaden = Façades**

PDF erstellt am: **23.05.2024**

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.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

Ausnützungsverschiebung

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 Ausnützungsübertragung 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 Ausnützungsbonus steht die Überzeugung, dass architektonische Konkurrenzverfahren (Projektwettbewerbe, Studienaufträge) qualitativ besonders innovative Überbauungslösungen hervorbringen. Der Ausnützungsbonus soll Anreiz für die Durchführung derartiger Verfahren schaffen. Um «grossräumige Nutzungsüberragungen auszuschliessen, halten die Erläuterungen zu den Sonderbauvorschriften aber fest, dass die Kumulation von Wettbewerbs-Bonus (+5%) und Ausnützungsübertragung (+5%) nicht zulässig sein soll (Stadt Adliswil, Sonderbauvorschriften Lebern-Dietlimoos in der öffentlichen Auflage vom 24. Mai 2005).

b) Ausnützungsverschiebungen 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 Ausnützungsverschiebung 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 Ausnützungsübertragung im Zwangsvollstreckungsrecht: Wenn zugunsten von Nachbargrundstücken und zulasten des zu versteigernden Grundstückes im öffentlichen Recht begründete Ausnützung 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 Doppelaufruf 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 Bausubstanz 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

wohnbedarf
versteht
modern seit 1931.
wohnbedarf ag Talstrasse 11–15, CH-8001 Zürich, Telefon: +41 44 215 95 90, www.wohnbedarf.ch
Parkplätze vorhanden
architektur