

**Zeitschrift:** Plan : Zeitschrift für Planen, Energie, Kommunalwesen und Umwelttechnik = revue suisse d'urbanisme  
**Herausgeber:** Schweizerische Vereinigung für Landesplanung  
**Band:** 20 (1963)  
**Heft:** 1

**Artikel:** Zur Terminologie in der Stadtplanung  
**Autor:** Real, W. H.  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-783030>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **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. [Voir Informations légales.](#)

### **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. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 16.02.2025

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

# Zur Terminologie in der Stadtplanung

W. H. Real, Stadtplanarchitekt, Winterthur

Auf die Frage, was er als erstes tun würde, wenn er ein Land zu regieren hätte, antwortete der chinesische Philosoph Konfuzius (551—478 v. Chr.): «Ich würde vor allem die Sprache verbessern. Wenn die Sprache nicht einwandfrei ist, sagt man nicht, was man meint. Wenn das Gesagte aber nicht das ist, was man meint, bleibt ungetan, was getan werden soll. Wenn es ungetan bleibt, verfallen Sitten und Künste, und das Recht geht in die Irre. Wenn das Recht in die Irre geht, ist das Volk hilflos und unsicher. Deshalb darf in dem, was gesagt wird, nichts Willkürliches sein. Es gibt nichts Wichtigeres!»

Aehnliche Gedanken verfolgte wohl der griechische Weise und Philosoph Sokrates (um 470—339 v. Chr.), indem er als Grundlage eines Gespräches verlangte, dass man sich vorerst verständige, wovon zu sprechen sei.

Diese alten Erkenntnisse sollten in ihrer einfachen Klarheit eigentlich selbstverständlich sein. Und trotzdem befleissen wir uns auf allen Gebieten unserer Gespräche und in unserem Geschriebenen dieser Konzentration und Selbstzucht viel zu wenig. Tagtäglich kann man in Publikationen, selbst in Fachzeitschriften, vor allem aber in Diskussionen feststellen, dass bei Problemen, die Architektur und Aesthetik, Städtebau oder Planung betreffen, gleiche Begriffe für verschiedenes und verschiedene Ausdrücke für gleiches verwendet werden. Nicht nur in unserer Schweiz mit den verschiedenen Landessprachen, selbst innerhalb des gleichen Sprachgebietes, wie beispielsweise in Deutschland, zeigen sich unterschiedliche Auffassungen über einzelne Begriffe. Sogar in der gleichen Berufsgattung, wie z. B. bei den Architekten oder den Ingenieuren, erscheint es besonders schwer, sich einer einheitlichen, allgemein verständlichen Sprache zu bedienen. Beim Architekten hängt dies vielleicht mit seiner künstlerischen Tätigkeit zusammen, in der das Gefühl wichtige Bedeutung hat. Gefühle lassen sich bekanntlich nicht nur in der Formensprache, sondern auch in der Beschreibung verschieden ausdrücken. Während der Architekt diesem Erschwernis mit dem Zeichenstift nachhelfen kann, so muss sich der Planer eher des geschriebenen oder gesprochenen Wortes bedienen. Nicht nur Lehrer vermitteln ihr Fachwissen durch Sprache und Schrift ihren Schülern, nicht nur pflegen Fachleute den Erfahrungsaustausch, nicht nur wird an Berufsschulen, an Hochschulen die Weiterbildung vermittelt, sondern es orientieren auch Journalisten als Nichtfachleute den allgemeinen Leserkreis über das Neueste aus der Stadtplanung, aus Städtebau und Architektur. Und überall herrscht eine Verwirrung in der Sprache. Seit beispielsweise jemand vor der kantonalen Abstimmung über den zürcherischen Hoch-

hausartikel den propagandistischen Satz aussprach, man könne mit dieser Bauart Land sparen, beherrscht diese Meinung das Volk der irreführten Laien.

In unserer Zeit der «architektonischen wie planerischen Hochkonjunktur» wächst das Bedürfnis immer mehr, sich endlich ebenso einheitlicher wie allgemein verständlicher Termini technici zu bedienen.

Die Landes-, Regional- und Ortsplanung wird nachgerade auch bei uns in der Schweiz als notwendiger wie wichtiger Bestandteil der Wissenschaft anerkannt. Für sie muss aber vor allem eine einheitliche und allgemeingültige Terminologie geschaffen werden, damit man sich überhaupt verstehen kann. Dies erscheint um so unumgänglicher, als ja Planung nicht ein selbständiges, in sich abgeschlossenes Wissensgebiet darstellt, sondern in engster Beziehung zu anderen Fachwissenschaften steht. Planung ist ohne Berücksichtigung von Agrarwissenschaft, Architektur, Bauingenieurwesen, Forstwissenschaft, Geographie, Geologie, Hydrologie, Hygiene, Klimatologie, Kultur-ingenieur- und Vermessungswesen — um nur einige zu nennen — nicht denkbar. Alle in diesen Gebieten tätigen Fachleute, die sich mit den Problemen der Planung befassen, sind jedoch auf einheitlich definierte und verbindlich festgelegte Begriffe angewiesen. Nur mit solchen in verständlicher Sprache gebräuchlichen Ausdrücken sind Probleme klar zu erörtern und zu lösen.

Es kann sich nicht darum handeln, in diesem Artikel ein Fachwörterverzeichnis aufzustellen. Dies würde den Rahmen dieser Arbeit bei weitem sprengen. Nur an einigen wenigen Beispielen dargelegt, soll versucht werden, den ganzen Fragenkomplex zu erläutern und auf die Dringlichkeit einer umfassenden Terminologie hinzuweisen.

Wir unterscheiden zwischen Ausdrücken, die ausschliesslich in der Sprache der Technik verwendet werden, und technischen Begriffen, die auch in Rechtsätzen enthalten sind. Wenn in Gesetzen und Verordnungen solche Bezeichnungen aufgenommen sind, so ist ihr Inhalt meist auch umschrieben. In jeder strittigen Auslegung eines Ausdruckes soll vorerst abgeklärt werden, ob er in irgendeinem Rechtssatz enthalten ist. Da in der Gesetzessprache die Begriffe weitgehend präzise formuliert sind, erscheint es logisch, diese Terminologie zu übernehmen und sie sinngemäss anzuwenden.

Lötsch verwies in einer deutschen Zeitschrift auf das Problem der Terminologie des Städtebaues [22]. Er erörtert aber selber viele Fragen, die gar nicht ins Kapitel des Städtebaues, sondern in jenes der Städteplanung gehören. Städtebau ist nicht identisch mit Stadtplanung. Schon zahlreiche in der Planung tätige

Fachleute des In- und Auslandes haben auf den Unterschied dieser beiden Begriffe aufmerksam gemacht. Sie bemühten sich um eine eindeutige Klarstellung, denn noch heute werden diese beiden Ausdrücke, die völlig Verschiedenes besagen, für ein scheinbar Gleiches in Wort und Schrift verwendet.

Ueber den Begriff der Landes-, Regional- und Ortsplanung bestehen verschiedene Definitionen [5; 4; 28, S. 25 ff.]. Auf den einfachsten Nenner gebracht, lauten sie wohl alle ungefähr gleich: Zuweisung des entsprechenden Landes zum bestmöglichen Nutzeffekt für die fünf Hauptfunktionen des menschlichen Lebens: Ernährung, Wohnen, Arbeit, Zirkulieren (Verkehr), Erholung und Bildung (Kultur). Die letzten vier sind in der Charte d'Athènes 1933 der CIAM (Congrès Internationaux d'Architecture Moderne) aufgestellt worden [3; S. 65].

*Stadtplanung* ist Allgemeinplanung in ausschliesslich öffentlichem Interesse. Sie bildet lediglich Rahmen, sie scheidet dasjenige Gebiet aus und bereitet jenen Boden vor, auf welchem sich der Städtebau entfalten kann. *Städtebau* ist aber der hochbauliche, dreidimensionale Teil der Fachplanung, die weitgehend im privaten Interesse liegt. Diesen dreidimensionalen Städtebau ermöglicht erst die fünfdimensionale Stadtplanung. Ihr gesellen sich der Faktor *Zeit* sowie jener der *gesellschaftlichen Willensbildung* als zusätzliche Dimensionen zu. Städtebau mag weitgehend eine Angelegenheit des Gefühls, der momentan herrschenden Stilrichtung, der modernen architektonischen Auffassung sein; heute «formvollendet» in Haltung wie Ausdruck in Projekt und Modell dargestellt, wird aber Städtebau morgen bereits überholt sein, weil sich die Formensprache vielleicht noch nie so rasch wie in unserer heutigen Zeit wandelt. Weder richtig verstandene Ortsplanung noch Regional- und Landesplanung dürfen sich von derart kurzlebigen Strömungen, wie sie Architektur und Städtebau aufweisen, beeinflussen lassen. Soll Planung ernsthaft aufgenommen werden, dann hat sie, ähnlich wie das Recht, eine gewisse Konstanz aufzuweisen — sonst gerät sie leicht auf die Ebene der Willkür!

Städtebau kann, soll und darf nur von ausgebildeten Architekten ausgeübt werden. Anders verhält es sich in der Orts-, Regional- und Landesplanung. Der Grieche Hippokrates entwarf um 400 v. Chr. als Arzt die Vorstellung, wie eine Stadt, vom medizinisch-hygienischen Standpunkt aus betrachtet, richtig aufgebaut sein sollte [6]. Der Parlamentsstenograph Ebenezer Howard hat um die Jahrhundertwende die Idee der englischen Gartenstadt geprägt [7]. Lewis Mumford entwickelte als Gesellschaftskritiker und Soziologe das geistige Bild der Megalopolis [23]. Es könnten weitere Beispiele angeführt werden, die darlegen, dass sich Leute der verschiedensten Berufsgattungen, wie Bauingenieure, Geographen, Kulturingenieure u. a. m., als Pioniere der Orts-, Regional- und Landesplanung betätigt haben. Auch wenn der Widerstreit zwischen Städtebau und Stadtplanung noch nicht entschieden

ist, so hindert dies nicht, wenigstens den Begriff eindeutig zu definieren.

Es scheint logisch zu sein, dass vor allem die wissenschaftlichen Institute für Orts-, Regional- und Landesplanung oder die Städtebau- und Raumplanungsinstitute in einem technischen Wörterbuch die verschiedensten gebräuchlichen Begriffe klarstellen sollten. Das Handwörterbuch des Städtebaus, Wohnungs- und Siedlungswesens [30] hat bereits drei Vorgänger. Aber auch dieses Werk enthält keine erschöpfende Terminologie aller in der Planung gebräuchlichen und erforderlichen Begriffe. Auch im Internationalen Technischen Wörterbuch über Wohnungswesen und Städtebau fehlen zahlreiche gebräuchliche Ausdrücke [24].

An folgenden Beispielen mag der Fragenkomplex noch eingehender dargestellt werden.

### *Beispiel I: Die Ausnutzungsziffer*

Die bauliche Ausnutzbarkeit eines Grundstücks wird mit Ausnutzungsziffer bezeichnet. Dieser Begriff ist erstmalig in der Bauordnung für Berlin vom 3. November 1925 zur Kennzeichnung der Bauklassen eingeführt worden [31, Bd. 1, S. 248].

Die reine Verhältniszahl der gesamten Bruttowohnflächen, welche für Wohnen, Schlafen und Arbeiten genutzt werden (Geschossfläche = Gebäudefläche oder Teile davon) mal Zahl der Geschosse zur Baugrundstückfläche wird mit Ausnutzungsziffer bezeichnet [25; 26].

Für diese werden aber verschiedene andere Bezeichnungen gebraucht, die teils eine ganz andere Bedeutung vermuten lassen, wie z. B. Baugrad, Ausnutzungsgrad, Bodennutzungsgrad, Baunutzungszahl, Baudichte (!), Bauflächenindex, Bodenflächenindex, Geschossflächenzahl, Geschossflächendichte (!), usw. Obwohl der Ausdruck Ausnutzungsziffer in Berlin geprägt worden war, wird er heute in Deutschland als Geschossflächenzahl verwendet. Der Ausdruck erscheint zu wenig präzise. In der Schweiz ist in einzelnen Bauordnungen der Begriff Bebauungsziffer enthalten. Unverständlich erscheint ferner, dass vom Regionalplanungsbüro des Kantons Zürich der nun doch in der Praxis eingebürgerte Begriff der Ausnutzungsziffer offiziell in Baumassenziffer umbenannt werden soll. Die Ausnutzungsziffer ist doch eine reine Verhältniszahl von Flächen, nicht aber von kubischen Baumassen, sonst müssten logischerweise die Kubikmeter umbauten Raumes in Beziehung zur Landfläche gesetzt werden. Dies käme jedoch einer unnötigen Komplizierung gleich. Es bestehen nämlich ohnehin genug irriige Meinungen, dass z. B. die Ausnutzungsziffer die Zahl der Geschosse oder gar jene der Wohnungen bestimme; dass sie ein bestimmtes Mass an Freiflächen garantiere; dass von ihrer Grösse Kriterien über die Aesthetik oder den Städtebau abhängen oder gar, dass nur eine möglichst hohe Ausnutzungsziffer überhaupt eine gute Bebauung ermögliche. Alle diese Auffassungen sind natürlich völlig falsch. Mit der gleichen

Ausnutzungsziffer kann beispielsweise mit verschiedenen Geschosshöhen operiert werden [25; 26, vgl. auch Tafel 1). Sie dient ja gerade für die gemischtgeschos- sige Bauweise, die nach üblichen Bauordnungen mit festgesetzten Geschosshöhen gar nicht zulässig war. Da die Ausnutzungsziffer weder Grenz- noch Gebäude- abstände bestimmt, müssen diese zusätzlich in den Bauordnungen festgesetzt werden, sonst entstehen unter Umständen besonnungstechnisch und wohnhygienisch ungenügende Verhältnisse.

Da die Ausnutzungsziffer berechnet wird aus dem Produkt von Brutto-Geschossfläche und Anzahl der Geschosse, die in Beziehung zur Grundstückfläche ge- setzt werden, so lässt eine Verkleinerung der Gebäude- fläche bei genau gleichem Bauvolumen ein Spiel mit erhöhten Geschosshöhen zu. Weil aber umgekehrt die Gebäudefläche nicht beliebig verkleinert werden kann, d. h. eine praktische Mindestgrösse nicht zu unter- schreiten ist, so wird die Bestimmung von Ausnutzungsziffern in Bauordnungen für kleine Grundstücke illu- sorisch. Ihre Anwendung ist daher auf grossflächige Parzellen zu beschränken (vgl. Tafel 1). Da ferner die Ausnutzungsziffer vornehmlich ein technisches Hilfs- mittel darstellt, um das Mass der baulichen Ausnutz- barkeit eines Grundstückes innerhalb derselben Bau- zone für alle Grundeigentümer rechtsgleich zu halten, ist ihre Bestimmung ausschliesslich auf die Wohnzonen zu beschränken. Denn dort ist im Gegensatz zu den Industriezonen vor allem das Mittel der Rechtsgleich- heit von Bedeutung. Die rein zweckgebundenen Indu- striebauten werden ja nicht gebaut, um den Nachbarn wenn irgendwie möglich im Bauvolumen zu über- flügeln, was jedoch bei der Wohnbebauung häufig der Fall ist. Daher erscheint mir die Bestimmung einer Ausnutzungsziffer für die Industriezonen nicht nur überflüssig, sondern als unnötige Komplizierung der Bauvorschriften.

Die Berechnungsart der Ausnutzungsziffer muss genau fixiert werden. Das einzusetzende Mass der Grundstückfläche kann nach vier Arten erfolgen:

1. Die vermarktete Parzellenfläche erscheint als einzig eindeutige Grösse.
2. Es wird nur derjenige Grundstückanteil in Rech- nung gesetzt, der hinter bzw. ausserhalb der Bau- linie liegt. Dabei ergeben sich je nach Lage und Form des Grundstückes ungleiche Anteile bei gleich grosser Parzellenfläche (vgl. Tafel 2). End- lich bleibt die Frage offen, welche Fläche ge- rechnet werden soll, wenn noch keine rechtskräf- tige Baulinie besteht.
3. Zur gesamten Grundstückfläche darf ein Zuschlag des halben Strassenanteils auf die Anstosslänge hinzugerechnet werden. Auch in diesem Falle er- geben sich bei konstanter Parzellenfläche je nach Lage und Form des Grundstückes verschiedene Werte (vgl. Tafel 2).
4. Unter Beachtung von Baulinie und gesetzlich vor- geschriebenen Grenzabständen darf lediglich die effektiv überbaubare Netto-Grundstückfläche in

Rechnung gesetzt werden. Solange es sich um Grundstückgrössen handelt, auf denen nur eine Baute erstellt werden kann, ist dieser Modus ein- deutig. Für grosse Parzellen aber, die mehrere Wohnhäuser zulassen, wird die Ermittlung der effektiven Netto-Grundstückfläche praktisch un- möglich, man müsste dann vorerst aus vielen Stu- dien heraus die nach Rechtsgrundlagen maximal zulässige Bebauung vorerst ermitteln.

In den unter Ziff. 2—4 angeführten Fällen handelt es sich wohl darum, die gerechteste Art der Berech- nung zu ermitteln. Technische und rechtliche Vor- schriften sind aber nur dann praktisch zu handhaben und zu verstehen, wenn sie möglichst einfach und klar sind. Jede zu komplizierte Verkläuterung erweist sich in der Praxis sowohl für die Bauherrschaft, für den Architekten wie für die Baugenehmigungsbehör- den als genau gleich unhandlich. Aus diesem Grunde ist nach meiner Meinung immer mit der *vermarkteten Grundstückfläche* zu rechnen.

Endlich ist eine genaue Fixierung der Brutto- geschossfläche ebenfalls notwendig. Zur Ermittlung dieser Grösse ging man bisher üblicherweise davon aus, dass alle über Terrain dem Wohnen, Schlafen und Arbeiten dienenden Flächen nebst zur Wohnung ge- hörende Teile, wie Treppenhaus, Korridore, Küche, Bad und WC, samt Mauer- und Wandhorizontalschnit- ten in Rechnung zu setzen seien. Nachdem aber auch in Wohnzonen Gebäude mit Ladenlokalen, stillen Ge- werben usw. errichtet werden dürfen, so hat es sich ge- zeigt, dass die Inrechnungstellung der Nutzflächen ge- nauer präzisiert werden muss. Denn wenn Ladenlokale und Magazine in Kellergeschossen baupolizeilich zu- lässig sind, so wäre es nicht gerecht, wenn sie nicht zur Nutzung angerechnet würden. Dass Erker voll in ihrer Fläche einzusetzen sind, ebenso, dass Balkone, auch einspringende nichtverglaste oder ummauerte Balkone, nicht einzusetzen sind, erscheint eindeutig. Wiederum von der Forderung ausgehend, einen einfachen Modus zu schaffen, erscheint mir am zweckmässigsten, wenn zur Ermittlung der Brutto-Nutzfläche alle in einem Gebäude vorhandenen Flächen in Keller-, Normal- und Dachgeschossen oder ausgebauten Teilen davon samt Neben- oder Hintergebäuden in Rechnung gesetzt werden.

Anhand zahlreicher in der Praxis gerechneter Bei- spiele ergeben sich nach diesem erwähnten Berech- nungsmodus folgende Normalwerte für

Geschosshöhe	Ausnutzungsziffer in Wohnzonen
2	0,50
3	0,70
4	0,85
5	1,00

Auch eine Normalisierung dieser Werte dürfte endlich angebracht sein, denn es ist nicht einzusehen, warum beispielsweise in benachbarten Gemeinden das Bau- land innerhalb derselben Wohnzone unterschiedlich ausgenutzt werden darf.

# DIE AUSNUTZUNGSZIFFER

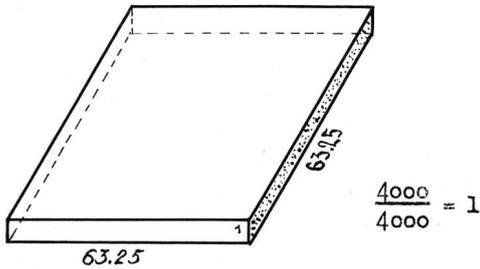
## TAFEL 1

$$NZ = \frac{\text{Bruttonutzfläche}}{\text{Grundstücksfläche}}$$

wobei Bruttonutzfläche =  
Gebäudefläche mal Geschosszahl

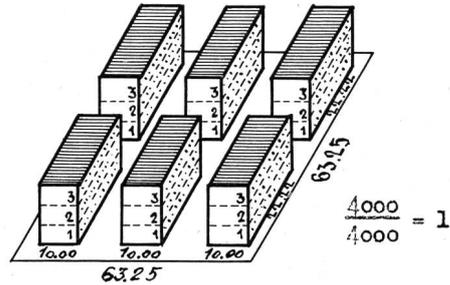
### Fall 1

Gebäudefläche mal Geschosszahl  
 $63.25 \times 63.25 \times 1 = 4000$   
 Grundstücksfläche  $63.25 \times 63.25 = 4000$



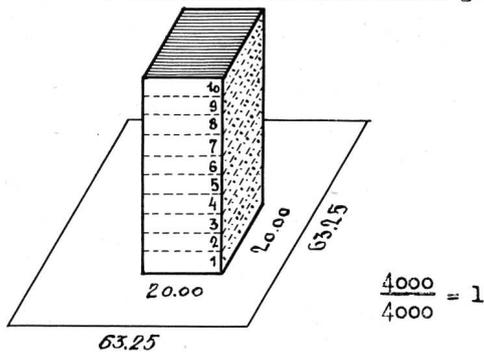
### Fall 4

$63.25 \times 63.25 = 4000$   
 $10 \times 22.22 \times 6 \times 3 = 4000$



Je grösser die Gebäudezahl, desto kleiner die Gebäudeabstände

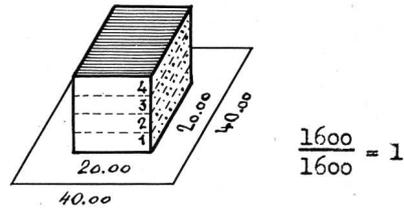
**Fall 2** Unter Wahrung der gleichen Ausnutzungsziffer kann mit verschiedenen Geschosszahlen gebaut werden



$20.00 \times 20.00 \times 10 = 4000$   
 $63.25 \times 63.25 = 4000$

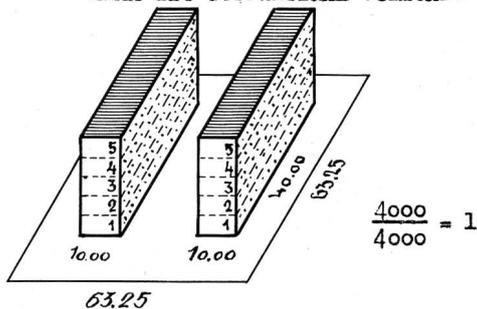
Je grösser die Geschosszahl, desto kleiner die Gebäudefläche

**Fall 5** Je kleiner das Grundstück, desto kleiner die Ausnutzung und desto kleiner das Spiel mit der Geschosszahl, weil die Grenzabstände und die Gebäudefläche nicht beliebig verkleinert werden können.



$20.00 \times 20.00 \times 4 = 1600$   
 $40.00 \times 40.00 = 1600$

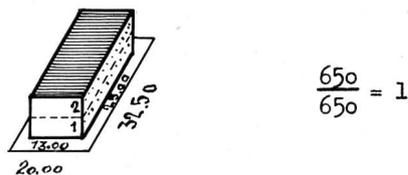
**Fall 3** Unter Reduktion der Geschosszahl kann die Gebäudezahl vermehrt werden



$10.00 \times 40.00 \times 2 \times 5 = 4000$   
 $63.25 \times 63.25 = 4000$

### Fall 6

Die Ausnutzungsziffer ist hinsichtlich verschiedener Geschosszahlen nur für grössere Parzellen wirksam anwendbar



$13.00 \times 25.00 \times 2 = 650$   
 $20.00 \times 32.50 = 650$

24.5.62  
whr

### Beispiel II: Quartierplan

Die Umwandlung ehemals landwirtschaftlich bebauener, meist schmaler, langer Parzellen in Bauland, unter Festlegung der notwendigen Erschliessung mit Strassen, Kanalisation und Werkleitungen wird mit Quartierplan bezeichnet. Die neue Landeinteilung ist eine rein geometrische Angelegenheit, die neue Landflächen nach Abzug der an den Bau von Strassen und Fusswegen perimetermassigen Flächen ausscheidet.

Dieses Baulandumlegeverfahren, bezeichnet als Quartierplan, finden wir z. B. in den Rechtssätzen der Kantone Zürich [20; 21], Schaffhausen [13], Waadt [17; 18], Thurgau [16], um nur einige zu nennen.

Viele Architekten, aber auch Laienkreise verstehen oft unter einem Quartierplan die städtebauliche, ästhetische und organische Planung eines Quartiers mit Wohngebäuden, Geschäftszentren, Hochhäusern, Kirchen, Schulen usw., dargestellt in Plänen und Modellen, die eine kubische Baumassenverteilung enthält. Da aber im grössten Teil der Kantonsverfassungen in der Schweiz das Eigentum und seine Verfügbarkeit garantiert sind, kann das Grundeigentum in einem Quartierplan nicht willkürlich in der Fläche vergrössert oder verkleinert werden, wie dies stets bei einer nur nach ästhetisch-städtebaulichen Gesichtspunkten projektierten Gesamtüberbauung erfolgen muss. Tatsächlich bestimmt doch die Fläche des gegebenen, vorhandenen Grundeigentums die mögliche Bebauung und nicht umgekehrt. Die Tendenzen des Städtebaues mit dem Gestaltungswillen schöpferischer Architekten müssen endlich dahin durch Aufklärung beschränkt werden, dass z. B. in nur einer kleinen Zahl von Kantonen Rechtssätze bestehen, nach denen es möglich ist, nach einer vielleicht an sich wünschenswerten, sogenannten idealen Bauweise das neue Bauland in einem Quartierplan wohl logisch aber nicht mehr rechtsgleich auszuschneiden und zuzuteilen. Natürlich kann man auch ausserhalb von Gesetzesgrundlagen derartige Landeinteilungen vornehmen. Dann müssen sie aber die freiwillige Zustimmung aller betroffenen Grundeigentümer erlangen, wobei zu kleine oder zu grosse Landzuteilungen nach dem Verkehrswert mit Geld auszugleichen sind. Können diese beiden Voraussetzungen mangels einhelliger Willensbildung nicht erreicht werden — was in der Praxis leider in den weitaus meisten Fällen zutrifft —, dann fehlt jegliche gesetzliche Grundlage für einen Zwang, und der Quartierplan muss schliesslich doch wieder nach vorgeschriebener geometrischer Art aufgestellt werden, denn der Quartierplan ist ein Rechtsinstitut. Nach zürcherischer Quartierplanverordnung ist es streng genommen nicht einmal möglich, die neue Landzuteilung eines Grundeigentümers *irgendwo* innerhalb des umgrenzten Gebietes vorzunehmen. Nach § 11 der Quartierplanverordnung [21] hat die Landzuteilung möglichst dort zu erfolgen, wo der Schwerpunkt des alten Besitzstandes lag.

Auch wenn nach allgemeinem Sprachgebrauch unter Quartier ein vollständiges Stadtviertel, ein Stadtbezirk verstanden wird, so handelt es sich bei einem Quartier-

plan nach zürcherischem Recht [20, § 19] um ein zwischen den durch einen Bebauungsplan festgelegten Hauptstrassenzügen geometrisch umgrenztes, nicht aber städtebaulich-organisch bestimmtes Gebiet. Diese grössere oder kleinere Fläche ist mehr oder weniger zufällig entstanden. Quartierpläne sind daher vorwiegend Bestandteile eines grösseren Stadtviertels. Erst die Gesamtheit verschiedener Quartierpläne umfasst ein eigentliches Quartier oder eine organisch aufzubauende Quartierzelle [27, Tafeln 16—19 und S. 113 ff.].

So ergibt sich aus einem nicht genau definierten Begriff in Unkenntnis der Rechtssätze eine arge Verwirrung in der Praxis. Die Folge ist unausweichlich: der betroffene Grundeigentümer wie die Verwaltung misstrauen solchen Machenschaften, und auch eine korrekte Planung gerät in der Folge in Verruf.

Vielleicht mag für den aktiven Architekten ein schöpferischer Städtebau mit ausgeprägtem Gestaltungswillen, wie er beispielsweise im Mittelalter in vielen italienischen Städten der Toskana [2], insbesondere in Florenz [2, S. 116 ff.] oder in Siena [2, S. 123 ff.] üblich war, als ideal erscheinen. Dem Besitzer des Palazzo Sansedoni in Siena sollte Anno 1357 z. B. ein hohes Amt gegeben werden, damit er finanziell in die Lage versetzt wurde, die Hauptfassade nach den Wünschen der Behörde, wie sie in den Bestimmungen vom Jahre 1297 festgesetzt waren, gestalten zu können [2, S. 112, und Anhang Dokumente Nr. 1, 9 und 10]. Dies war nicht der einzige Fall. Heute aber meine ich, es sei die grössere Kunst, eine gute Gestaltung auf den derzeit rechtmässig bestimmten Landflächen zu finden und zu verwirklichen. Ob es uns passt oder nicht, unsere Staatsverfassung und das Eigentum lassen z. B. im Kanton Zürich eine städtebaulich diktatorische Gestaltung nicht zu!

### Beispiel III: Bebauungsplan

Das Deutsche Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1960 bezeichnet den Bebauungsplan als verbindlichen Bauleitplan [1; 24]. Der Zweck des Bebauungsplanes enthält nach § 8 die rechtsverbindliche Festsetzung für die städtebauliche Ordnung. Die Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Inhalt des Bebauungsplanes setzt nach § 9 des Baugesetzes durch Zeichnung, Farbe, Schrift oder Text fest [1; 24, § 8):

- « 1. das Bauland für das Bauland
  - a) die Art und das Mass der baulichen Nutzung,
  - b) die Bauweise, die überbaubaren und nicht-überbaubaren Grundstückflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen,
  - c) die Mindestgrösse der Baugrundstücke,
  - d) die Höhenlage der baulichen Anlagen,
  - e) die Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihre Einfahrten auf den Baugrundstücken,
  - f) die Baugrundstücke für den Gemeinbedarf (!),
  - g) die überwiegend für die Bebauung mit Familienheimen vorgesehenen Flächen,

# DIE AUSNUTZUNGSZIFFER

## TAFEL 2

### Normalfall 1

Bestimmung der anrechenbaren  
Grundstücksfläche

Vermarktete Parzellenfläche (Bruttogrundstücksfläche)

z.B. 30 x 30 m = 900 m<sup>2</sup>

anrechenbare Fläche = a.F. = 900 m<sup>2</sup>

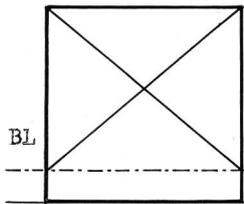
BL = Baulinie



Strasse

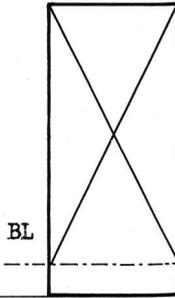
### Fall 2

Land nur hinter der Baulinie anrechenbar



Strasse

900 m<sup>2</sup>  
a.F. =  
700 m<sup>2</sup>



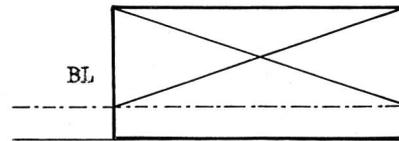
Strasse

### Fall 2 a

schmale, tiefe  
Parzelle,  
900 m<sup>2</sup>  
a.F. =  
800 m<sup>2</sup>

### Fall 2 b

lange, dafür wenig tiefe  
Parzelle  
900 m<sup>2</sup> a.F. = 675 m<sup>2</sup>



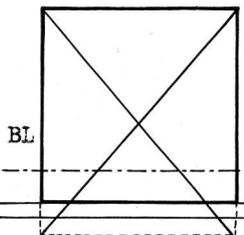
Strasse

### Fall 3

Zur Bruttoparzellenfläche darf ein Zuschlag des halben Strassenanteils  
hinzugerechnet werden

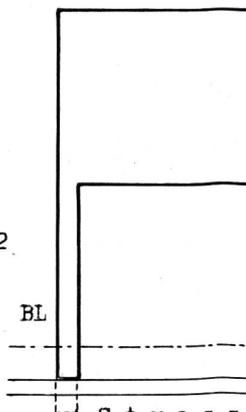
### Fall 3 a "Hinterlieger"

### Fall 3 b



BL

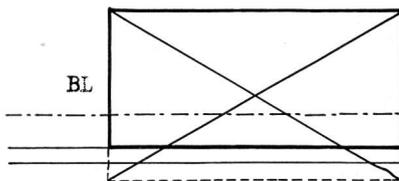
900 m<sup>2</sup>  
a.F. =  
1050 m<sup>2</sup>



BL

900 m<sup>2</sup>  
a.F. =  
915 m<sup>2</sup>

Strasse



BL

lange, dafür wenig tiefe  
Parzelle  
900 m<sup>2</sup>

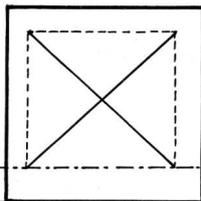
a.F. = 975 m<sup>2</sup>

### Fall 4

Effektiv überbaubare Fläche, d.h. unter Wahrung der Grenzabstände

(Nettogrundstücksfläche)

Grenzabstand = 3,5 m



BL

900 m<sup>2</sup>  
a.F. =  
494,5 m<sup>2</sup>

Frage: Wie ist die Rechnung aufzustellen, wenn z.B.  
mehrere Gebäude auf der gleichen Parzelle  
erstellt werden können?  
Diese ist theoretisch nicht bestimmbar und  
praktisch erst nach Vorliegen eines konkreten  
Ueberbauungsprojektes.

Strasse

24.5.62  
whr

- h) Baugrundstücke für besondere bauliche Anlagen, die privatwirtschaftlichen Zwecken dienen und deren Lage durch zwingende städtebauliche Gründe, insbesondere solche des Verkehrs, bestimmt ist;
2. die Grundstücke, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung;
  3. die Verkehrsflächen;
  4. die Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsflächen sowie den Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen;
  5. die Versorgungsflächen (!);
  6. die Führung oberirdischer Versorgungsanlagen und -leitungen;
  7. die Flächen für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen;
  8. die Grünflächen, wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze, Friedhöfe;
  9. die Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen;
  10. die Flächen für die Landwirtschaft und für die Forstwirtschaft;
  11. die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschliessungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen;
  12. die Flächen für Gemeinabstellplätze und Gemeinschaftsgaragen;
  13. die Flächen für Gemeinschaftsanlagen, die für Wohngebiete oder Betriebsstätten innerhalb eines engeren räumlichen Bereichs aus Gründen der Sicherheit oder Gesundheit erforderlich sind;
  14. die bei einzelnen Anlagen, welche die Sicherheit oder Gesundheit der Nachbarschaft gefährden oder erheblich beeinträchtigen, von der Bebauung freizuhaltenen Schutzflächen und ihre Nutzung;
  15. das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (!);
  16. die Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern.»

Der Bebauungsplan nach deutscher Gesetzgebung ist daher die vollständigste Rechtsnorm für Stadtplanung und Städtebau. In Westdeutschland wird folglich nach Bundesbaugesetz, im Gegensatz zur Schweiz, der Boden erst *dann* Bauland, wenn er als Bauland im vorbereitenden Bauleitplan (Flächennutzungsplan) und im verbindlichen Bauleitplan (Bebauungsplan) ausgeschieden ist! Würde in der Schweiz eine ähnliche Erklärung, unter welcher Voraussetzung der Boden Bauland wird, in der Bundesverfassung oder in den Kantonsverfassungen oder gar in einem künftigen Landesplanungsgesetz aufgenommen, so würden die immer kritischer werdenden Probleme der Bodenpolitik wesentlich vereinfacht.

Als extremes Gegenbeispiel darf ein Bebauungsplan nach kantonalzürcherischem Baugesetz vom 23. April 1893/6. Mai 1943/24. Mai 1959 [20] genannt werden.

Nach [20] § 7 kann er nur «das weiter erforderliche Strassennetz bestimmen. Er soll zunächst die Hauptverkehrslinien nebst den bei fortschreitender Ueberbauung erforderlichen öffentlichen Anlagen und Plätzen enthalten. Die weitere Ausgestaltung hat nach Massgabe der baulichen Entwicklung zu erfolgen.»

Der so nach Gesetz umschriebene Bebauungsplan ist daher lediglich ein Strassenrichtlinienplan in reduziertem Masstab, der weder Bau- und Niveaulinien für die Strassen noch Angaben über Bodennutzung, Bauzonen noch Vorschriften über die Bebauung enthalten darf. Da er keinerlei Rechtswirkung auf das private Eigentum auszuüben vermag, ist nach zahlreichen Entschieden des zürcherischen Regierungsrates auch kein Einspracherecht gegen diesen Plan gegeben.

Der Begriff «Bebauungsplan» nach zürcherischem Recht hat daher eine missverständliche, unklare Bezeichnung; Strassenrichtlinienplan wäre eindeutiger. So gibt es in der Praxis immer wieder Beispiele von Laien und Architekten, die unter diesem Plan eine vollständige Ueberbauungsstudie, einen Plan, der die kubische Gestaltung der Bebauung, also des Städtebaues betrifft, verstehen. Und doch hat ein solcher Plan primär und direkt zunächst gar nichts mit der städtebaulichen Gestaltung zu tun, denn der Ausdruck «bauliche Entwicklung» besagt nach Baugesetz die abstrakte Veränderung.

Während in der Gesetzgebung z. B. der Kantone Graubünden [11, Art. 124] und Thurgau ([16; § 92] keine näheren Angaben über den Inhalt des Bebauungsplanes enthalten sind, wird er im aargauischen Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (EG zum ZGB) vom 27. März 1911 in den [8] §§ 104—113 sowie in der Vollziehungsverordnung zu den §§ 103—116 des EG zum ZGB vom 21. Januar 1949 [9] mit Ueberbauungsplan bezeichnet. Auch er ist in der Regel auf die Hauptverkehrswege und die allgemeinen Anlagen zu beschränken, muss aber die Bau- und Niveaulinien enthalten. Diese hingegen haben zusätzliche allfällige Bezeichnungen der Gebiete mit offener und geschlossener Bauweise oder anderen Zonenvorschriften zu enthalten, während sich die allgemeine Bauordnung in der Regel auf das ganze Gemeindegebiet zu erstrecken hat.

Die Bebauungspläne der Kantone Basel-Stadt, Bern [10; Art. 1, 2], Luzern [12; § 71], Schaffhausen [13, Art. 61], Schwyz [14; §§ 1, 2], Solothurn [15, §§ 8, 9] und Wallis [19; Art. 10—38] haben beispielsweise gleichzeitig die Bau- und Niveaulinien zu enthalten, wobei in den Kantonen Bern [10], Luzern [12], Schwyz [14] und Solothurn [15] zusätzlich die Zoneneinteilung und das Werkleitungsnetz bestimmt wird. Diese letztgenannten Arten der Bebauungspläne nähern sich bereits dem Begriff des vollständigen Bebauungsplanes nach deutschem Bundesbaugesetz.

Das Internationale Technische Wörterbuch über Wohnungswesen und Städtebau [29] definiert den Bebauungsplan als Plan, der die vorhandene und die in Aussicht genommene Aufschliessung, die Anordnung der Strassen und Plätze, die Lage, Art und Höhe der

Gebäude aufzeigt, d. h. einen vom städtebaulichen Standpunkt aus vollständigen Plan. Diese Begriffsbestimmung gilt für England, Frankreich, Deutschland, Italien, Spanien und die Schweiz. Leider fehlt es im Kanton Zürich an Aufgeschlossenheit und an Willen in der Baugesetzrevision vom Jahre 1959, die Rechtsätze über den Bebauungsplan dem international anerkannten Begriff anzupassen. Wenn aber vor einigen Jahren an der Architekturabteilung der Eidgenössischen Technischen Hochschule als Semesterarbeit eine neue Stadt im Limmattal, wie übrigens andere analoge Studien für neue Städte, ebenso ohne jegliche Beachtung der Gesetzesgrundlagen projektiert worden sind, so handelt es sich dabei nicht nur um Arbeiten der Planung wegen, die mit eigentlicher Planung wenig zu tun haben, sondern um Pläne, die auch nichts zu einer gründlichen Untermauerung der unbedingt notwendigen, zusätzlich zu erlassenden Rechtsätze für die Orts-, Regional- und Landesplanung beitragen. Natürlich müssen Architekturstudenten sich mit städtebaulichen Studien auch im grossen Stile befassen können. Dann muss aber mit aller Klarheit begrifflich getrennt werden, was Städtebau und was Planung ist!

#### *Schlussfolgerungen*

Je mehr Sinn und Zweck der Orts-, Regional- und Landesplanung in breitere Bevölkerungsschichten getragen werden und die Planung schliesslich zur praktischen Ausübung gelangt, desto selbstverständlicher sollte eine eindeutig klare Terminologie aller gebräuchlichen Begriffe als unumgänglich notwendig erkannt und gefordert werden. Vor allem müssen sich die Fachleute, die sich mit konkreter Planung befassen, gleichlautender Begriffe bedienen, sollen ihre Erkenntnisse und Diskussionen nicht missverstanden werden. Eine Verwirrung in Sprache und Schrift führt nicht nur zu einer Unsicherheit, nicht nur zu einem Misstrauen gegen die Planung als solche, sondern auch zu einer Unsicherheit im Recht, ja letztlich zu einer Willkür der Interpretationen der Rechtssätze. Dies darf aber nicht sein, sonst treffen die Erkenntnisse des Konfuzius auch heute noch zu.

Nur eine klare Begriffsbestimmung ist für die Planung förderlich und trägt ausschliesslich zum allseitigen Sichverstehen bei.

#### *Literaturverzeichnis*

[1] Becksche Textausgaben: (Deutsches) Bundesbaugesetz. München und Berlin 1960.

- [2] Braunfels Wolfgang: Mittelalterliche Stadtbaukunst in der Toskana. Berlin 1953.
- [3] Le Corbusier: Grundfragen des Städtebaues. Teufen/Schweiz 1945.
- [4] Delegierter für Arbeitsbeschaffung: Schweizerische Regional- und Landesplanung, Schriftenreihe zur Frage der Arbeitsbeschaffung. Volkswirtschaftliche Reihe Nr. 2. Zürich 1943.
- [5] Eidg. Technische Hochschule: ETH-Tagung für Landesplanung. Zürich 1943.
- [6] Hippokrates: Fünf auserlesene Schriften. Frankfurt a. M. 1959.
- [7] Ebenezer Howard: Garden Cities of to-morrow. London 1902; Ebenezer Howard: Gartenstädte in Sicht. Jena 1907.
- [8] Kanton Aargau: Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (EG zum ZGB) vom 27. März 1911.
- [9] Kanton Aargau: Vollziehungsverordnung zu den §§ 103—116 EG zum ZGB vom 21. Januar 1949.
- [10] Kanton Bern: Gesetz über Bauvorschriften vom 26. Januar 1958.
- [11] Kanton Graubünden: EG zum ZGB vom 5. März 1944.
- [12] Kanton Luzern: Baugesetz vom 25. Mai 1931.
- [13] Kanton Schaffhausen: Kantonales Baugesetz vom 8. September 1936.
- [14] Kanton Schwyz: Baugesetz vom 1. Dezember 1899.
- [15] Kanton Solothurn: Kantonales Gesetz über das Bauwesen vom 10. Juni 1906/10. Dezember 1911/8. Juli 1951.
- [16] Kanton Thurgau: EG zum ZGB vom 25. April 1911.
- [17] Kanton Waadt: Loi du 5 février 1941 sur la police des constructions.
- [18] Kanton Waadt: Règlement d'application de la loi du 5 février 1941 sur la police des constructions du 10 mars 1944.
- [19] Kanton Wallis: Gesetz betreffend das Bauwesen vom 19. Mai 1924.
- [20] Kanton Zürich: Baugesetz für Ortschaften mit städtischen Verhältnissen vom 23. April 1893 und seitherige Aenderungen.
- [21] Kanton Zürich: Verordnung betreffend das Verfahren bei Prüfung von Quartierplänen und Grenzregulierungen vom 24. Februar 1894.
- [22] Lötsch Wolfgang: Zur Terminologie des Städtebaues, «Bauamt und Gemeindebau», Heft 7, 33. Jhg. Hannover, Juli 1960.
- [23] Mumford Lewis: Megalopolis, Gesicht und Seele der Grossstadt. Wiesbaden 1951.
- [24] Neuffer Otto: Das (deutsche) Bundesbaugesetz. Stuttgart 1960.
- [25] Real Werner H.: Anwendung der Ausnutzungsziffern für die vertikale Staffelung in der Bebauung. «Schweizerische Bauzeitung» Nr. 5, 74. Jhg. Zürich, 4. Februar 1956.
- [26] Real Werner H.: Die Ausnutzungsziffer, «Der Landbote», Winterthur, Nr. 279, 122. Jhg., vom 29. November 1958.
- [27] Real Werner H.: Stadtplanung. Bern 1950.
- [28] Schaumann Wilfried: Die Landesplanung im schweizerischen, französischen und englischen Recht. Zürich 1950.
- [29] Spiwak H. J.: Internationales Technisches Wörterbuch über Wohnungswesen und Städtebau. Amsterdam, 1951, 2. Aufl.
- [30] Wandersleb Hermann: Handwörterbuch des Städtebaus, Wohnungs- und Siedlungswesens, 3 Bände, Stuttgart 1959.
- [31] Wasmuth L.: Lexikon der Baukunst, 4 Bände, Berlin 1929.