

# Die Ausnützungsziffer fällt

Im neuen Planungs- und Baugesetz, das seit 1. Oktober 2017 in Kraft ist, gibt es keine Ausnützungsziffer mehr. Die Gemeinden im Kanton St. Gallen haben noch rund 8 Jahre Zeit, ihre Zonenpläne und Baureglemente zu überarbeiten. Bis zum Abschluss dieser Revision gilt das bisherige Baureglement. In vielen Rheintaler Gemeinden gilt deshalb immer noch die Ausnützungsziffer.

Eigentümer, die beabsichtigen, ihr Grundstück zu verkaufen, wissen, dass die Ausnutzung den Wert ihrer Parzelle nebst anderen Faktoren wesentlich beeinflussen kann. Solange die kommunalen Baureglemente noch nicht revidiert sind, besteht eine gewisse Unsicherheit darüber, wie die Nutzung in Zukunft möglich ist.

Neu sind in den Bauvorschriften für Bauten nur noch Massangaben über Gesamthöhe, Grenzabstand und Gebäudeabstand zu regeln. Eine eigentliche Ausnützungsziffer gibt es nicht mehr,

trotzdem werden auch zukünftig die Bauten in ihrer Dimension beschränkt werden. So können die Gemeinden zum Beispiel eine Dichteziffer in Form der Baumassenziffer einführen. Vorschriften über eine Mindestfläche an Freiraum und einen hohen Qualitätsanspruch an die Gestaltung der Freiräume sind ebenfalls denkbar.

Mit dem neuen Raumplanungsgesetz hat das Thema «Siedlungsentwicklung nach innen» – obwohl nicht neu – eine viel grössere Bedeutung erhalten. Der sparsame Umgang mit dem Boden ist oberstes Gebot, die Massnahmen zur Verdichtung dürfen aber nicht zulasten der Wohnqualität gehen.

Zukünftig wird deshalb grosses Gewicht auf die qualitativen Aspekte der Siedlungen gelegt, mit denen Mehrwerte für die Menschen geschaffen werden können. Wichtige Qualitätsmerkmale einer solchen Siedlungsentwicklung sind etwa die Gestaltung der Aufenthalts- und

Strassenräume. Dazu gehören auch die Sozial- und Freiräume innerhalb einer Überbauung. Der ortsbauliche und architektonische Ausdruck wird ebenfalls an Bedeutung zunehmen. Immer wichtiger wird auch der Anschluss an den öffentlichen Verkehr. Vorstellbar ist, dass in Quartieren, die in der Nähe von Haltestellen des öffentlichen Verkehrs liegen und zudem eine hochwertige Freiraumqualität aufweisen, eine höhere Ausnutzung erlaubt wird als an der Peripherie.

Hochwertige Freiräume innerhalb einer Überbauung müssen nicht zwangsweise grossflächig sein, sondern dem Bewohner in einem privaten, intimen Bereich beste Erholung bieten oder in einem halböffentlichen Bereich Begegnungen mit Mitbewohnern oder Nachbarn ermöglichen und zugleich fördern. In der Praxis bedeutet dies unter anderem, dass die Neubauquartiere vermehrt autofrei werden, das heisst die Autos – auch von Besuchern – werden unterirdisch

parkiert. Das Erdgeschoss ist reserviert für Fussgänger und Velos etc.

Die Beurteilung der Qualitätsansprüche des neuen Raumplanungsgesetzes wird anspruchsvoller. So haben schon einige Rheintaler Gemeinden einen Gestaltungsbeirat eingesetzt, bestehend aus Fachleuten aus Architektur, Raum- und Landschaftsplanung. Der Beirat hat die Aufgabe, durch unabhängige Empfehlungen die Qualität des Ortsbildes, der Architektur und der Freiraumgestaltung zu wahren und weiter zu entwickeln. Er gibt Empfehlungen ab an die Bewilligungsbehörde.

Die bisherige Ausnützungsziffer wird es in absehbarer Zeit nicht mehr geben. Die neuen Baubeschränkungen fördern das verdichtete Bauen und sichern den sorgfältigen Umgang mit dem Boden. Sie garantieren gleichzeitig, dass die Verdichtung am richtigen Ort stattfindet und dass trotzdem die Wohnqualität stark gefördert wird.



Monika Rüesch  
Projekt- und  
Baumanagement

**Sonnenbau Gruppe**  
**Moosstrasse 1**  
**CH-9444 Diepoldsau**  
**Tel. 071 737 90 70**

[www.sonnenbau.ch](http://www.sonnenbau.ch)



sonnenbau