

## 4. Bauziffern

### a. Ausnützungsziffer

#### § 8 *Berechnung*

Die Ausnützungsziffer wird wie folgt berechnet:

$$\text{Ausnützungsziffer} = \frac{\text{anrechenbare Geschossflächen}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}}$$

#### § 9 *Anrechenbare Geschossflächen*

<sup>1</sup> Als anrechenbare Geschossflächen gelten die tatsächlichen Flächen des abgeschlossenen Raums aller Geschosse ohne Aussenmauern und ohne die in § 10 Absatz 1 genannten Flächen, multipliziert mit einem Berechnungsfaktor, der für die ein- bis dreigeschossigen Zonen 0,8, ab den viergeschossigen Zonen für alle übrigen Zonen 0,9 beträgt.<sup>12</sup>

<sup>2</sup> Ändert die Gemeinde die Ausnützungsziffer, beträgt der Berechnungsfaktor für die betreffende Zone oder das betreffende Gebiet 1,0, worauf im Bau- und Zonenreglement hinzuweisen ist. Zur Sicherstellung der Änderung der Ausnützungsziffer kann die Gemeinde eine Planungszone (§§ 81 ff. PBG) bestimmen.<sup>13</sup>

#### § 10 *Nicht anrechenbare Geschossflächen*

<sup>1</sup> Nicht angerechnet werden die tatsächlichen Flächen der

- a. nicht sichtbaren Untergeschosse und eines sichtbaren, gemäss § 138 Absatz 1 PBG nicht zu den Vollgeschossen zählenden Untergeschosses, jeweils maximal im Umfang der Fläche eines durchschnittlichen Vollgeschosses mit einem Zuschlag von 10 Prozent in den ein- und zweigeschossigen Zonen und von 20 Prozent ab den dreigeschossigen Zonen in allen übrigen Zonen,
- b. Untergeschosse der durch eine Staffelung versetzten, mindestens zweigeschossigen Gebäudeteile, nach Massgabe von Buchstabe a,
- c. Brennstofflager- und Heizräume sowie Wärmespeicher in Untergeschossen, die gemäss § 138 Absatz 1 PBG nicht zu den Vollgeschossen zählen,
- d. verglasten Balkone, Veranden und Wintergärten bis zu 15 Prozent der anrechenbaren Geschossflächen der zugehörigen Wohnung; sie dürfen keine heiztechnischen Einrichtungen haben und müssen gegenüber den anrechenbaren Räumen abgeschlossen sein,
- e. Räume für Velos und Motorfahräder sowie für Kinderwagen,

<sup>12</sup> Fassung gemäss Änderung vom 28. Oktober 2008, in Kraft seit dem 1. Januar 2009 (G 2008 395).

<sup>13</sup> Fassung gemäss Änderung vom 11. Dezember 2007, in Kraft seit dem 1. Januar 2008 (G 2007 445).

- f. in der Baubewilligung vorgeschriebenen Pflichtabstellflächen für Motorfahrzeuge, soweit sie nicht gewerblichen Zwecken dienen, sowie der Eingänge und Zufahrten dazu,
- g. Dachgeschosse, soweit ihre lichte Raumhöhe weniger als 1,5 m beträgt.

<sup>2</sup>Ist ein Gebäude Minergie-zertifiziert oder werden mindestens 75 Prozent des Wärmebedarfs für Heizungen und Warmwasser mit erneuerbaren Energien gedeckt, werden 5 Prozent der anrechenbaren Geschossflächen nicht angerechnet.<sup>14</sup>

### § 11 *Abzüge für behindertengerechtes Bauen*

Sind die Anforderungen an die behindertengerechte Bauweise nach § 157 PBG erfüllt, werden die folgenden Geschossflächen nicht angerechnet:

- a. bei Bauten und Anlagen mit Publikumsverkehr
  - 1,5 m<sup>2</sup> für das WC bei Neubauten, Erweiterungen und neubauähnlichen Umbauten,
  - 5 m<sup>2</sup> pro Geschoss für den Lift bei Erweiterungen und neubauähnlichen Umbauten,
- b. bei grösseren industriellen und gewerblichen Bauten und Anlagen
  - 1,5 m<sup>2</sup> für das WC bei Erweiterungen und neubauähnlichen Umbauten,
- c. bei Mehrfamilienhäusern
  - 5 m<sup>2</sup> pro Geschoss für den Lift bei Erweiterungen und neubauähnlichen Umbauten und bei Neubauten, die bis zu drei Geschosse aufweisen,
  - 1 m<sup>2</sup> pro Geschoss für den Lift bei Neubauten, die mehr als drei Geschosse aufweisen,
  - 1 m<sup>2</sup> pro Wohnung für das Badezimmer oder das WC bei Neubauten, Erweiterungen und neubauähnlichen Umbauten.

### § 12 *Anrechenbare Grundstücksfläche*

<sup>1</sup>Als anrechenbare Grundstücksfläche gilt die vermessene Fläche des Grundstücks in einer Bauzone ohne

- a. bestehende oder in einem genehmigten Bebauungsplan, Gestaltungsplan, Landumlegungsplan, Strassenplan, Baulinienplan oder Strassenprojekt vorgesehene Fahrbahn- und Trottoirflächen,
- b. Flächen, die gestützt auf einen genehmigten Zonenplan, Bebauungsplan, Gestaltungsplan, Landumlegungsplan, Strassenplan, Baulinienplan oder ein genehmigtes Strassen- oder Wasserbauprojekt zu öffentlichen Zwecken abgetreten werden müssen,
- c. Wälder und Gewässer.

<sup>2</sup>Die für die Erschliessung notwendigen Zu- und Wegfahrten, die Wohnstrassen, die Fusswege und die offenen Pflichtabstellflächen für Fahrzeuge werden angerechnet.

---

<sup>14</sup> Eingefügt durch Änderung vom 28. Oktober 2008, in Kraft seit dem 1. Januar 2009 (G 2008 395).

<sup>3</sup> Soweit die in Absatz 1a und b erwähnten Flächen 10 Prozent der vermessenen Grundstücksfläche (ohne Wälder und Gewässer und ohne die Flächen gemäss Absatz 2) nicht übersteigen, dürfen sie für die anrechenbare Grundstücksfläche berücksichtigt werden. Dies gilt im gleichen Ausmass für Flächen, die seit dem 1. Januar 1971 nachweisbar für die genannten Zwecke abgetreten und abparzelliert wurden.

### § 13 *Verbot mehrfacher Berücksichtigung der gleichen Grundstücksfläche*

<sup>1</sup> Eine Grundstücksfläche, die bei einer Baute bereits einmal für die Einhaltung der höchstzulässigen Ausnutzungsziffer verwendet wurde, darf nicht noch einmal für eine Baute in Anspruch genommen werden.

<sup>2</sup> Ganz oder teilweise überbaute Grundstücke dürfen nur so geteilt werden, dass die Ausnutzungsziffer sowohl im Einzelnen wie auch im Gesamten eingehalten ist; vorbehalten wird die Regelung bei Gesamt- und Reihenhausüberbauungen.

### § 14 *Ausnutzungsübertragung*

<sup>1</sup> Das Recht auf die nicht beanspruchte Ausnutzung eines Grundstücks kann auf ein anderes Baugrundstück übertragen werden, wenn die beiden Grundstücke benachbart sind, in der gleichen Bauzone liegen und der Zonencharakter gewahrt bleibt.

<sup>2</sup> Im Bereich der Grundstücksgrenze liegende Privatstrassen und Wege sowie kleinere Gewässer hindern eine Ausnutzungsübertragung nicht.

<sup>3</sup> Bei Bebauungs- und Gestaltungsplänen kann das Recht auf die nicht beanspruchte Ausnutzung übertragen werden, auch wenn

- a. die Grundstücke nicht in der gleichen Bauzone liegen, sofern die örtlichen Verhältnisse dies zulassen,
- b. die Grundstücke nicht benachbart sind; die Entfernung darf aber höchstens 100 m betragen, von Grundstücksgrenze zu Grundstücksgrenze gemessen.

<sup>4</sup> Die Übertragung des Rechts auf Ausnutzung ist im Grundbuch auf Kosten der berechtigten Grundeigentümerin oder des berechtigten Grundeigentümers beim Grundstück, das Ausnutzung abgibt, als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung und beim Grundstück, das Ausnutzung erhält, anzumerken. Die Gemeinde hat den Antrag auf Anmerkung zu stellen.<sup>15</sup>

### § 15 *Nebenräume*

Wohnbauten haben als Nebenräume nebst Wasch- und Trockenräumen Abstellräume, Keller oder Estriche von insgesamt mindestens 5 m<sup>2</sup> für Mieterinnen und Mieter von Ein- und Zweizimmerwohnungen und von insgesamt mindestens 7 m<sup>2</sup> für Mieterinnen und Mieter grösserer Wohnungen aufzuweisen.

---

<sup>15</sup> Fassung gemäss Änderung vom 11. Dezember 2007, in Kraft seit dem 1. Januar 2008 (G 2007 445).

### § 16 *Bestehende anrechenbare Geschossflächen*

Bestehende, am 1. Januar 1996 mit der Änderung der Vollzugsverordnung zum Planungs- und Baugesetz vom 19. Dezember 1995<sup>16</sup> anrechenbar gewordene Geschossflächen dürfen genutzt oder benutzbar gemacht werden, auch wenn infolge dieser Änderung die massgebliche Ausnutzungsziffer überschritten ist.

## b. Überbauungsziffer

### § 17 *Berechnung*

Die Überbauungsziffer wird wie folgt berechnet:

$$\text{Überbauungsziffer} = \frac{\text{überbaubare Grundfläche}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche gemäss § 12}}$$

### § 18 *Überbaubare Grundfläche*

<sup>1</sup> Die überbaubare Grundfläche entspricht jenem Teil des Grundstücks, auf dem Erd- und Obergeschosse das gewachsene oder tiefer gelegte Terrain überragen. Gebäudeteile, die das gewachsene, tiefer gelegte oder aufgeschüttete Terrain nicht oder um weniger als 1 m überragen, sind bei der überbaubaren Grundfläche so weit mitzuberücksichtigen, wie sie natürlich belichtete Wohn- und Arbeitsräume enthalten.

<sup>2</sup> Bei der überbaubaren Grundfläche werden nicht angerechnet

- a. über die Fassade vorspringende offene Gebäudeteile sowie offene Gartenhallen und überdachte offene Hauszugänge,
- b. die Flächen der unbeheizten Veranden, Windfänge, verglasten Balkone und Wintergärten bis zu 10 Prozent der anrechenbaren Geschossflächen der zugehörigen Wohnung,
- c. nicht gewerblich genutzte Nebenbauten wie Gewächshäuser, Geräteschuppen, Kleintierställe, Spielhäuschen und Velounterstände,
- d. Garagenbauten und Einstellhallen mit Pflichtabstellflächen, die mit höchstens zwei Dritteln ihrer Aussenflächen aus dem gewachsenen, tiefer gelegten oder aufgeschütteten Terrain herausragen,
- e. Liftanbauten bei bestehenden Bauten, sofern sich der Lift nicht im Innern des Gebäudes errichten lässt,
- f. die zusätzliche Aussenisolation bei bestehenden Bauten.

<sup>3</sup> Die Abzüge für behindertengerechtes Bauen gemäss § 11 gelten sinngemäss.

---

<sup>16</sup> G 1995 540

**§ 19** *Verbot mehrfacher Berücksichtigung der gleichen Grundstücksfläche und Übertragung überbaubarer Grundfläche*

<sup>1</sup> Für das Verbot der mehrfachen Berücksichtigung der gleichen Grundstücksfläche finden die Vorschriften in § 13 Anwendung.

<sup>2</sup> Für die Übertragung des Rechts auf die nicht beanspruchte überbaubare Grundfläche eines Grundstücks auf ein anderes Baugrundstück gilt sinngemäss § 14.

**c. Baumassenziffer**

**§ 20** *Berechnung*

<sup>1</sup> Die Baumassenziffer wird wie folgt berechnet:

$$\text{Baumassenziffer} = \frac{\text{der in Erd- und Obergeschossen, der in Untergeschossen oder der in allen Geschossen umbaute Raum}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche gemäss § 12}}$$

<sup>2</sup> Im Bau- und Zonenreglement ist zu bestimmen, ob bei der Berechnung der Baumassenziffer der in Erd- und Obergeschossen, der in Untergeschossen oder der in allen Geschossen umbaute Raum zu berücksichtigen ist.

**§ 21** *Umbauter Raum*

Als anrechenbar gilt der in Erd- und Obergeschossen, der in Untergeschossen oder der in allen Geschossen umbaute Raum einschliesslich Mauern, Wänden, Decken und Böden.

**§ 22** *Verbot mehrfacher Berücksichtigung der gleichen Grundstücksfläche und Übertragung des Rechts auf umbauten Raum*

<sup>1</sup> Für das Verbot der mehrfachen Berücksichtigung der gleichen Grundstücksfläche finden die Vorschriften in § 13 Anwendung.

<sup>2</sup> Für die Übertragung des Rechts auf nicht beanspruchten umbauten Raum eines Grundstücks auf ein anderes Baugrundstück gilt sinngemäss § 14.