

Ausnützungsziffer

(Anhang III)

1. Anrechenbare Landfläche (§ 34 Abs. 1)

Bei der Berechnung der Ausnützungsziffer wird als anrechenbare Landfläche

1. eingerechnet:

Grundstückfläche in der Bauzone mit Ausnahme der Flächen unter 2., insbesondere :

- Grundstückteil im Baulinienabstand sowie innerhalb des gesetzlichen Abstandes entlang öffentlichen Strassen, Plätzen und öffentlichen Wasserläufen
- Grundstückteil im Waldabstand
- private Zugangswege, Plätze und Zufahrten ohne öffentlichen Charakter

2. nicht eingerechnet:

- private, der Erschliessung dienende Fahrbahnen, Zufahrts- und Trottoirflächen, welche auch der Öffentlichkeit offen stehen
- projektierte Verkehrsanlagen, sofern sie in einem Nutzungsplan enthalten sind oder das Verfahren für die Aufnahme in den Plan eingeleitet ist
- Grundstückflächen, die in einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen liegen
- Wald
- öffentliche Gewässer, die im Grundbuchplan als solche ausgeschieden sind.

2. Anrechenbare Bruttogeschossfläche (§ 34 Abs. 3)

1. Bei der Berechnung der Ausnützungsziffer werden als Bruttogeschossfläche folgende Flächen inklusive Wandquerschnitte voll angerechnet: alle Flächen von Geschossen, welche an die Geschosszahl angerechnet werden, abzüglich Wintergärten, offene Erdgeschosshallen, überdeckte offene Dachterrassen sowie offene ein- und vorspringende Balkone.

2. Aufgrund detaillierter Abklärungen können bei Mehrfamilienhäusern und Wohnsiedlungen folgende Flächen abgezogen werden:

Allgemein zugängliche oder öffentliche Räume, wie:

- Gemeinschafts-Bastelräume
- Spiel- und Freizeiträume
- Kindergartenräume.

711.611.3

3. Transport von Überbauungs und Ausnutzungsziffer (§ 38)

Grundstück Nr. 1 AZ = 0,3	Grundstück Nr. 2 AZ = 0,3
---------------------------------	---------------------------------

Auf dem Grundstück Nr. 1 soll ein Gebäude mit einer Bruttogeschossfläche von 320 m^2 errichtet werden:

Grundstück Nr. 1:	anrechenbare Landfläche	800 m^2
	Ausnutzungsziffer (AZ)	0,3
	erlaubte Bruttogeschossfläche	240 m^2
	Übernutzung	$320 - 240 = 80 \text{ m}^2$
	(entspricht einer AZ von	0,4)

Um die Übernutzung auszugleichen, wird das benachbarte Grundstück Nr. 2 in die Berechnung der AZ einbezogen:

Grundstück Nr. 2:	anrechenbare Landfläche	1000 m^2
	Ausnutzungsziffer (AZ)	0,3
	erlaubte Bruttogeschossfläche	300 m^2
	Abzug der Übernutzung von Grundstück Nr. 1	-80 m^2
	neu: erlaubte Bruttogeschossfläche	220 m^2
	neu: angepasste AZ	0,22

Die angepassten Ausnutzungsziffern werden im Grundbuch angemerkt. Es ergibt sich nach der Mutation im Grundbuch folgender Zustand:

Grundstück Nr. 1 AZ = 0,4	Grundstück Nr. 2 AZ = 0,22
---------------------------------	----------------------------------