

Übergangsbestimmungen gemäss § 122 Abs. 4 PBG ab 01.01.2023

§ 57 Abs. 1 PBV Nutzungsziffer

Anstelle der Ausnützungsziffer gemäss Art. 42 BauR gilt ab 01.01.2023 die Geschossflächenziffer gemäss Ziff. 8.2 Anhang 1 IVHB.

Die Geschossflächenziffer (GFZ) ist das Verhältnis der Summe aller Geschossflächen (GF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (Ziff. 8.2 Anhang 1 IVHB). Die Geschossfläche richtet sich nach der SIA Norm 416 «Flächen und Volumen von Gebäuden». Danach ist die Geschossfläche die allseitig umschlossene und überdeckte Grundrissfläche der zugänglichen Geschosse einschliesslich der Konstruktionsflächen (Erläuterungen zur IVHB).

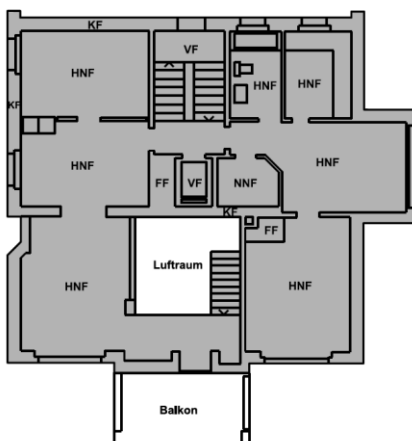
Bei der Berechnung der Geschossflächenziffer müssen Flächen, deren lichte Höhe unter 1.50 m liegt, nicht angerechnet werden (§ 32 IVHB).

Die zulässigen Geschossflächenziffern sind der nachfolgenden Umrechnungstabelle zu entnehmen. Als Basis für die Umrechnung gelten die Ausnützungsziffern der jeweiligen Bauzonen gemäss Tabelle der Höchst- und Mindestmasse (Regelbauweise) BauR.

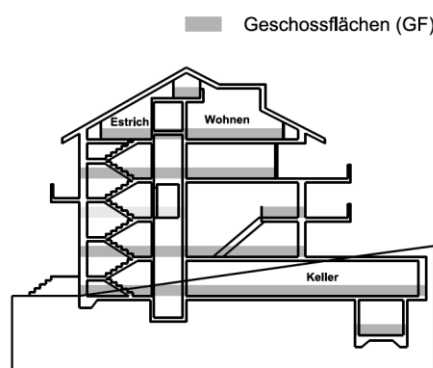
Ausnützungsziffer (AZ)	Geschossflächenziffer (GFZ)
0.25	0.40
0.30	0.50
0.35	0.60
0.40	0.65
0.45	0.70
0.50	0.80
0.55	0.85
0.60	0.95
0.65	1.00
0.70	1.05
0.75	1.15
0.80	1.20
0.85	1.30
0.90	1.35
0.95	1.40
1.00	1.45

Beispiel: zulässige AZ Wohnzone W3 gemäss Tabelle der Höchst- und Mindestmasse = 0.60 $\hat{=}$ zulässiger GFZ 0.95

Grundriss 1. Obergeschoss:



Schnitt:



Werden für ein Gebäude unterirdische oder vollständig in das Gebäude integrierte Parkierungsanlagen erstellt, kann ein Zuschlag von 10 % auf die Geschossflächenziffer geltend gemacht werden (§ 34 Abs. 1 PBV).

Für unterirdische Parkierungsanlagen kann zusätzlich die Differenz zwischen der zulässigen Geschossflächenziffer für das Bauwerk samt Parkierungsanlage und der Geschossflächenziffer des Bauwerks ohne Parkierungsanlage als Nutzungsbonus geltend gemacht werden (§ 34 Abs. 2 PBV).

Für energieeffizientes Bauen wird auf die festgelegte Geschossflächenziffer ein Bonus von 20 % gewährt für Gebäude, die den Minergie-P-Baustandard erfüllen oder deren opake Teile der Aussenhülle einen U-Wert von 0.12 W/m²K oder weniger und deren Fenster einen U-Wert von 0.8 W/m²K oder weniger einhalten (§ 35 Abs. 1 PBV).

§ 57 Abs. 2 PBV Höhenmasse

Anstelle der First- und Gebäudehöhe gemäss Art. 50 BauR gelten ab 01.01.2023 die Gesamthöhe und die auf der Talseite gemessene Fassadenhöhe gemäss den Ziff. 5.1 und 5.2 Anhang 1 IVHB.

Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain (Ziff. 5.1 Anhang 1 IVHB)..

Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie (Ziff. 5.2 Anhang 1 IVHB). Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain (Ziff. 3.2 Anhang 1 IVHB).

Bei der Oberkante der Dachkonstruktion handelt es sich um die Oberkante der das Dach tragenden Konstruktion wie beispielsweise die Dachsparren, eine Beton- oder Metallkonstruktion etc. ohne darüberliegende Schichten wie Dachhaut Dämmungen etc. (Erläuterungen zur IVHB).

Bei Bauten, die einen Minergie-Baustandard erfüllen, wird bei der Berechnung der Gesamt- oder Fassadenhöhe die Isolation bei der Dachkonstruktion bis zu einer Stärke von maximal 20 cm nicht mitgezählt. (§ 26 Abs. 6 PBV).

Die zulässigen Gesamt- und Fassadenhöhen entsprechen den First- und Gebäudehöhen der jeweiligen Bauzonen gemäss Tabelle der Höchst- und Mindestmasse (Regelbauweise) BauR.

Abkürzungen:

BauR Baureglement

PBG Planungs- und Baugesetz

PBV Verordnung des Regierungsrates zum Planungs- und Baugesetz und zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe

IVHB Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe