



Auswirkungen der neuen Bau- und Zonenordnung für Bauwillige

Welche Bau- und Zonenordnung ist bei einem Baugesuch zu berücksichtigen?

Ab der öffentlichen Planaufgabe, die vom 18. August bis 16. September 2011 stattfindet, müssen alle Baugesuche die heute geltende, wie auch die künftige Bau- und Zonenordnung berücksichtigen. Jeweils die **strengere Festlegung** muss angewendet werden. Dies gilt bis zur Rechtskraft der neuen Bau- und Zonenordnung (voraussichtlich Frühjahr 2013).

Wie berechne ich die Überbauungsziffer?

Die Überbauungsziffer richtet sich nach § 17 der kantonalen Bau- und Planungsverordnung.

§ 17 Berechnung

Die Überbauungsziffer wird wie folgt berechnet:

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

§ 18 Überbaubare Grundfläche

¹Die 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.

²Bei 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.

³Die Abzüge für behindertengerechtes Bauen gemäss § 11 gelten sinngemäss.