

Merkblatt zum Übergangsrecht Baureglement 1999, mit Ergänzung 2009

Nutzungsziffern und Gebäudehöhen

Nutzungsziffern

Ab 1. Januar 2023 gelten als Nutzungsziffern die Geschossflächenziffern GFZ gemäss Umrechnungswerten.

Zone nach BauR 1999, mit Ergänzung 2009	AZ nach Art. 28 BauR	GFZ nach § 57 PBV Basis zur Berechnung von Zuschlägen	Zuschlag Parkierung § 34 Abs. 1 PBV 10 %	Bonus unterirdische Parkierung § 34 Abs. 2 PBV *	Zuschlag Energie Minergie P § 35 PBV 20 %	Maximale GFZ in Regelbauweise ohne § 34 Abs. 2 PBV *
W-t	0.40	0.65	0.065	* entspricht einem Nichtanrechnen der Tiefgarage	0.13	0.845
W-n	0.50	0.80	0.08		0.16	1.04
W-m	0.70	1.05	0.105		0.21	1.365
W-h	0.80	1.20	0.12		0.24	1.56
WG-n	0.50	0.80	0.08		0.16	1.04
WG-n mit G-Anteil 30–70 %	0.60	0.96	0.096		0.192	1.248
WG-m	0.60	0.95	0.095		0.19	1.235
WG-m mit G-Anteil 30–70 %	0.72	1.14	0.114		0.228	1.482
WG-h	0.70	1.05	0.105		0.21	1.365
WG-h mit G-Anteil 30–70 %	0.84	1.26	0.126		0.252	1.608
D	0.75	1.15	0.115		0.23	1.495
D nur Wohnnutzung	0.60	0.95	0.095		0.19	1.235
D mit G-Anteil 30–70 %	0.90	1.38	0.138		0.276	1.794
Z	1.00	1.45	0.145		0.29	1.885
Z nur Wohnnutzung	0.80	1.20	0.12		0.24	1.56
Z mit G-Anteil 30–90 %	1.20	1.60	0.16		0.32	2.08
Z-h	1.20	1.60	0.16		0.32	2.08

Definitionen und Messweisen gemäss Erläuterungen auf der nachfolgenden Seite

Definition Geschossflächenziffer nach IVHB Ziffer 8.2 mit grafischer Darstellung

8.2 Geschossflächenziffer

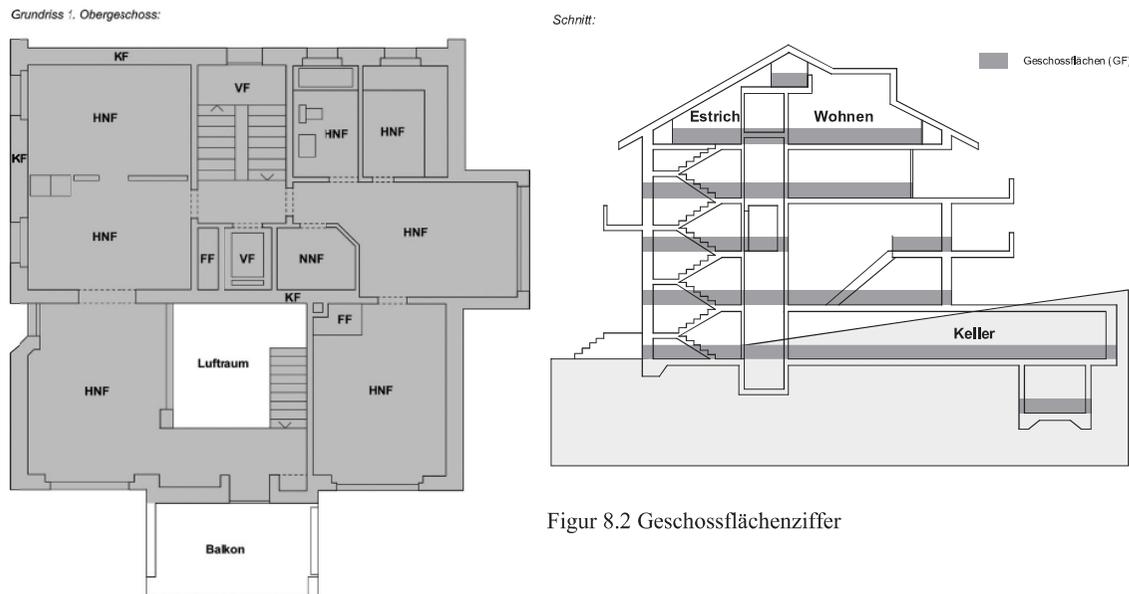
Die Geschossflächenziffer (GFZ) ist das Verhältnis der Summe aller Geschossflächen (GF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

Die Summe aller Geschossflächen besteht aus folgenden Komponenten:

- Hauptnutzflächen HNF
- Nebennutzflächen NNF
- Verkehrsflächen VF
- Konstruktionsflächen KF
- Funktionsflächen FF

Nicht angerechnet werden Flächen, deren lichte Höhe unter einem vom Gesetzgeber vorgegebenen Mindestmass liegt.

$$\text{Geschossflächenziffer} = \frac{\text{Summe aller Geschossflächen}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}} \quad \text{GFZ} = \frac{\sum \text{GF}}{\text{aGSF}}$$



Figur 8.2 Geschossflächenziffer

Gebäudehöhen

Anstelle der Gebäudehöhe kommt neu die Fassadenhöhe zur Anwendung. Die bisherigen Gebäudehöhen gelten weiterhin, heissen aber neu Fassadenhöhen. Die Messweise nach IVHB ist identisch mit der bisherigen Messweise der Gebäudehöhe nach Planungs- und Bauverordnung.

Definition Fassadenhöhe nach IVHB Ziffer 5.2 mit grafischer Darstellung

5.2 Fassadenhöhe

Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.

