

## Anhang III

### Ausnützungsziffer

#### 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 ausgewiesen 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.

# 711.61

## 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<sup>2</sup> errichtet werden:

Grundstück Nr. 1:	anrechenbare Landfläche	800 m <sup>2</sup>
	Ausnutzungsziffer (AZ)	0,3
	erlaubte Bruttogeschossfläche	240 m <sup>2</sup>
	Übernutzung	320-240 = 80 m <sup>2</sup>
	(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 <sup>2</sup>
	Ausnutzungsziffer (AZ)	0,3
	erlaubte Bruttogeschossfläche	300 m <sup>2</sup>
	Abzug der Übernutzung	
	von Grundstück Nr. 1	-80 m <sup>2</sup>
	neu: erlaubte Bruttogeschossfläche	220 m <sup>2</sup>
	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
---------------------------------	----------------------------------