



## Richtlinien zur Anwendung der Baumassenziffer

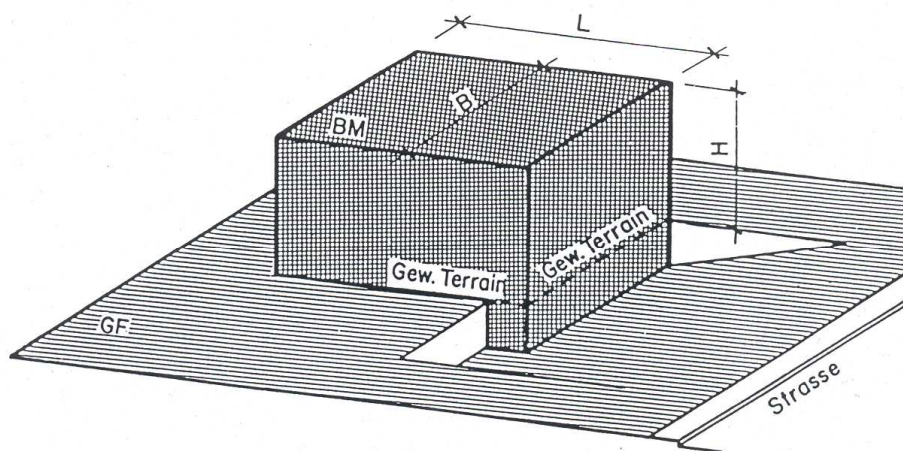
### BAUGESETZLICHE VORGABEN

#### Die Baumassenziffer

§ 258 PBG

§ 12 ABV

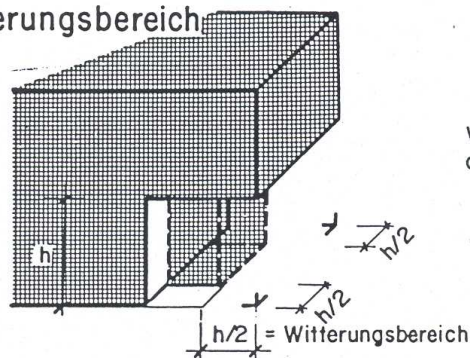
#### Berechnung der Baumassenziffer (BZ)



$$\text{Baumassenziffer} = \frac{\text{oberirdische Baumasse BM}}{\text{massgebliche Grundfläche GF}}$$

$$BZ = \frac{\text{Länge L} \cdot \text{Breite B} \cdot \text{Höhe H}}{GF}$$

#### Witterungsbereich



Witterungsbereich ist nicht anzurechnen

§ 258. Bei der Baumassenziffer gilt der oberirdische umbaute Raum mit seinen Aussenmassen als anrechenbar.

Ausser Ansatz fallen Räume, die als öffentliche Verkehrsflächen benützt werden oder sich innerhalb des Witterungsbereichs unter vorspringenden freitragenden Bauteilen befinden.

§ 12. Als oberirdisch gelten alle über dem gewachsenen Boden liegenden Gebäudeteile.

Als Witterungsbereich gilt der äussere Teil des offenen Raumes bis zu einer Tiefe, die der halben Raumhöhe entspricht.

IV. Baumassenziffer

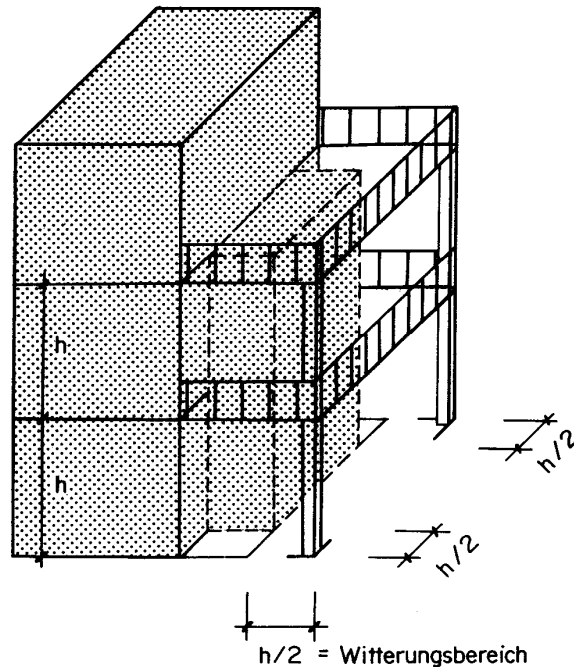
Anrechenbare Bereiche

## ANWENDUNGSRICHTLINIEN

- Baumassenziffer für Hauptgebäude  
Die in der Bauordnung festgelegten maximalen Baumassenziffern gelten für Hauptgebäude (z.B.  $1,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ ).
- Zusätzliche Baumassenziffer  
Für besondere Gebäude gemäss PBG und für Gebäudeteile, die den gewachsenen Boden nicht mehr als 1 m überragen (z.B. Tiefgaragen), gilt in den Wohnzonen und in der Kernzone Aussenwachten eine zusätzliche Baumassenziffer von  $0,2 \text{ m}^3/\text{m}^2$ .
- Abtausch Baumassenziffer  
Die für Hauptgebäude festgelegte Baumassenziffer kann nicht überschritten werden. Hingegen ist es möglich, die zusätzliche Baumassenziffer von  $0,2 \text{ m}^3/\text{m}^2$  zu überschreiten, falls bei der Ziffer für Hauptgebäude noch entsprechende Reserven vorhanden sind.
- Definition Baumassenziffer  
Die Baumassenziffer bemisst sich durch den oberirdisch umbauten Raum mit seinen Aussenmassen bezogen auf die massgebliche Grundfläche (gemäss § 259 PBG).  
Als oberirdisch ist der über dem gewachsenen Boden gelegene Raum zu verstehen.
- Wintergärten, verglaste Balkone  
Wintergärten, vollständig verglaste Balkone und ähnliche Räume, welche direkt vom beheizten Gebäude her zugänglich sind, können in die Wohn- und Arbeitsnutzung miteinbezogen werden und sind daher Bestandteil des Hauptgebäudes.  
Sie können nicht als besondere Gebäude gemäss PBG taxiert werden und somit die zusätzliche Baumassenziffer von  $0,2 \text{ m}^3/\text{m}^2$  nicht beanspruchen.  
Hingegen gelten unbeheizte Gartenhallen, Glashäuser usw. als besondere Gebäude, wenn sie nicht mit Wohnräumen verbunden sind. Das gilt auch für teilweise offene Gebäude.
- Dachaufbauten, -ausgestaltung  
Dachaufbauten, wie Lukarnen, Gauben, überdeckte Dacheinschnitte, Liftaufbauten usw. sind an die Baumasse anzurechnen:
  - Kubus Prisma:  $\text{Grundfläche} \times \text{Höhe} \times 1/2$
  - Kubus Pyramide, Kreiskegel:  $\text{Grundfläche} \times \text{Höhe} \times 1/3$

Kleine technische Aufbauten wie Kamine, Rohre sind nicht anrechenbar.  
Humusierungen auf Flachdächern und Tiefgaragen zählen nicht zur Baumasse.
- Witterungsbereich  
Witterungsbereiche zählen nicht zur Baumasse. Gemäss § 12 ABV ist darunter der äussere Teil eines offenen Raums bis zu einer Tiefe, die der halben Raumhöhe entspricht, zu verstehen.  
Gemäss § 258 PBG fallen Witterungsbereiche ausser Ansatz, wenn sie sich unter freitragenden vorspringenden Bauteilen befinden. Da dies energetisch und gestalterisch zu fragwürdigen Lösungen führen kann, werden Abstützungen trotzdem akzeptiert,

ohne dass auf den Abzug von Witterungsbereichen verzichtet werden muss. Teile, die für die Erschliessung notwendig sind (z.B. offenes, überdachtes Treppenhaus) begründen in jedem Fall voll anrechenbare Baumasse.



- Balkone  
Balkone stellen einen Grenzfall umbauten Raums dar. Sind sie nicht tiefer als die halbe Raumhöhe - in der Regel 1,2 m - so kommen sie bei der Baumassenziffer nicht zur Anrechnung. Bei grösseren Balkonen kann aussen herum der Witterungsbereich im Ausmass der halben Raumhöhe abgezogen werden. Der verbleibende "Kern" ist anrechenbar. Werden Balkonteile mit Glas eingewandet, so entfällt hier die Abzugsmöglichkeit.
- Überdachungen  
Bei wandlosen Überdachungen kann aussen herum der Witterungsbereich abgezogen werden, in Teilen mit Wänden entfällt diese Möglichkeit. Gebäude-Vordächer führen in aller Regel zu keiner anrechenbaren Baumasse. Offene Pergolen bilden keinen umbauten Raum.
- Bestehende Bauten: Ausbau Dachgeschoss, Aussenisolation  
In begründeten Einzelfällen können beim Ausbau bestehender Dachgeschosse zur besseren Belichtung zusätzliche Dachaufbauten bescheidenen Ausmasses erlaubt werden, selbst wenn die maximale Baumassenziffer bereits ausgeschöpft ist.  
Das nachträgliche Anbringen einer Aussenisolation ist im Sinne von § 33a ABV ohne Anrechnung zur Baumasse gestattet.
- Gewachsener Boden  
Gewachsener Boden ist gemäss § 5 ABV grundsätzlich der bei Einreichung des Baugesuchs bestehende Terrainverlauf.  
Auf frühere Verhältnisse ist zurückzugreifen, wenn der Boden in den letzten 10 Jahren vor Baugesuchseingabe in einem bewilligungspflichtigen Ausmass aufgeschüttet

worden ist (und das neue Terrain dabei nicht ausdrücklich als künftig massgebend erklärt worden ist) oder der Boden im Hinblick auf die beabsichtigte Nutzung des Grundstückes oder zur Umgehung von Bauvorschriften umgestaltet worden ist.

Diese Definition des gewachsenen Bodens gemäss § 5 ABV macht insbesondere für unüberbaute Areale Sinn. **Bei überbauten Flächen** ist hingegen **im Normalfall** nicht auf das heutige, sondern auf **das ursprüngliche Terrain** zurückzugreifen. Der Verlauf dürfte mit der seinerzeitigen Baubewilligung rechtskräftig festgestellt worden sein. Es ist nicht zu erkennen, warum jetzt davon abgewichen werden soll (u.a. auch, weil sonst Gebäude bereits mit ihrer Errichtung baurechtswidrig werden könnten).

Lediglich wenn aus zwingenden, externen Gründen (z.B. hoher Grundwasserstand) eine Überbauung erhöht angesetzt werden musste, kann es zweckdienlich sein, das seinerzeit neu gestaltete Terrain baurechtlich als gewachsen zu betrachten.

## BERECHNUNG DER BAUMASSENZIFFER

Die mit Baugesuchen einzureichenden Berechnungen müssen nachvollziehbar und bei Bedarf durch Plandarstellungen dokumentiert sein.

Ausgehend von der massgeblichen Grundfläche (in der Regel eingezonte Parzellenfläche) und der zonengemässen Baumassenziffer ist getrennt die maximale Baumasse für Hauptgebäude und jene für Nebenbauten, für die eine zusätzliche Ziffer von  $0,2 \text{ m}^3/\text{m}^2$  gilt, zu ermitteln. Sodann ist die Baumassenziffer für das Projekt ebenso getrennt nach Hauptgebäuden und nach Nebenbauten zu berechnen.

Von allen wichtigen Gebäudeecken müssen in einem Plan die Koten des gewachsenen Terrains sowie zumindest die Kote des neuen Erdgeschosses (Fussboden) eingetragen sein (Erdgeschoss-/Umgebungsplan).

Bei einem ausgeglichenen Geländeverlauf (ohne "Bruch") genügt es, aus den jeweiligen (4) Gebäudeecken die durchschnittliche Höhenkote zu ermitteln und ab diesem Niveau die Baumasse zu errechnen. Bei komplizierten Terrainverhältnissen oder Gebäudestrukturen, ist das Volumen aufzuteilen.

Zur Verifizierung ist die Angabe von zusätzlichen Terrainkoten in der Umgebung zweckdienlich (inkl. Ausgangspunkt für Nivellierung).

Bestehende Bauten, die nicht abgebrochen werden, sind anzurechnen.