



Leitfaden für die Berechnung der Ausnützungsziffer

Die Ausnützungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der **anrechenbaren Bruttogeschossfläche** der Gebäude und der **anrechenbaren Landfläche**.

Als **anrechenbare Bruttogeschossfläche** gilt die Summe aller dem Wohnen oder dem Gewerbe dienenden oder hierfür verwendbaren ober- und unterirdischen Geschossflächen einschliesslich der Mauer und Wandquerschnitte.

Die **anrechenbare Landfläche** ist gleich der Fläche der von der Baueingabe erfassten, baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstückteile (ohne Wald und Gewässer sowie die Fläche von Basiserschliessungsstrassen.)

Nicht angerechnet werden:

- Zu Wohnungen gehörende Keller- und Dachräume, sofern sie nicht als Wohn- oder Arbeitsräume verwendbar sind.
- Eine zu einem Wohnraum gehörende Galerie im Dachraum, sofern sie keine anrechenbaren Räume erschliesst.
- Heiz-, Kohlen-, Tankräume, Räume für Energiespeicher und Waschküchen.
- Maschinenräume für Lift, Ventilations- und Klimaanlage.
- allen Bewohnern, Besuchern und Angestellten dienenden Ein- oder Abstellräume für Motorfahrzeuge, Velos und Kinderwagen sowie in Mehrfamilienhäusern und Wohnsiedlungen die Gemeinschaftsräume.
- Verkehrsflächen wie Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen.
- Mindestens einseitig offene Dachterrassen oder Gartensitzplätze sowie Energiegewinnungs-Wintergärten, sofern sie mit einem Tagesspeicher verbunden sind und nicht mit Fremdenergie beheizt werden können.
- Offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen.
- Unterirdische gewerbliche Lagerräume, die weder publikumsoffen noch mit Arbeitsplätzen belegt sind.
- In Räumen mit Dachschräge die Fläche, über welcher die Raumhöhe weniger als 1.5 m beträgt.

Der Leitfaden ist eine vereinfachte Zusammenfassung rechtlichen Grundlagen. Es gilt der Wortlaut der gesetzlichen Vorgaben.