



Kanton Zug

**Kommentar zum Planungs- und Baugesetz (PBG) samt
Verordnung (V PBG)**



Kommentar zum Planungs- und Baugesetz (PBG) samt Verordnung (V PBG)

	Inhalt	
3.3.31	§ 35 Anzurechnende Geschossfläche	

3.3.31 § 35 Anzurechnende Geschossfläche

¹ Bei der Berechnung der Ausnützungsziffer sind als Geschossfläche anzurechnen:

- a) sämtliche Flächen des Erdgeschosses und der darüber liegenden Geschosse, einschliesslich der Treppenhäuser und Laubengänge, soweit sie der Erschliessung dienen, nicht aber soweit es sich um Not- oder Fluchttreppen handelt;
- b) die Querschnittsflächen von innen liegenden Mauern und Wänden sowie die Lufträume bei Treppenhäusern und Lifts;
- c) die Flächen unterhalb des Erdgeschosses, soweit sie Wohn- oder Gewerbebezwecken dienen können, jedoch ohne die Erschliessungsflächen.

² Nicht anzurechnen sind:

- a) die Querschnittsflächen von Aussenwänden, auch bei bodenebenen Fenstern, bei zusammengebauten Gebäuden auch jene der innen liegenden Trennwände;
- b) Flächen von Räumen mit einer lichten Höhe von weniger als 1,50 m über dem obersten Geschoss, wenn sie unter einem Dach mit Neigung liegen;
- c) der Luftraum von überhöhten Wohnräumen;
- d) beheizte Flächen von im Untergeschoss gelegenen oder bei steilem Gelände von bergseitig gelegenen Abstell- und Fitnessräumen, sofern sie weniger als 15 % der Summe aller anrechenbaren Geschossflächen ausmachen und die Belichtung des einzelnen Raums kleiner als 5 % seiner Grundfläche ist;
- e) Flächen von bergseitig gelegenen Keller-, Heizungs-, Wasch- und Trockenräumen bei steilem Gelände, soweit diese Räume nicht zugleich Wohn- oder Gewerbebezwecken dienen können;
- f) Flächen von Gemeinschaftsräumen in Wohnhäusern mit mehr als drei Wohnungen;
- g) Flächen von nicht gewerblichen Einstellräumen für Fahrzeuge, von Klein- und Anbauten;
- h) Flächen von offenen Erdgeschosshallen und offenen überdeckten Dachterrassen;
- i) Flächen von ein- und vorspringenden Balkonen, von verglasten Veranden, Vorbauten, Balkonen und Terrassen, sofern sie weniger als 15 % der Summe aller anrechenbaren Geschossflächen ausmachen und heiztechnische Installationen fehlen;
- j) gewerbliche Lagerräume in Untergeschossen ohne ständige Arbeitsplätze und ohne Publikumsverkehr.

Materialien

Absatz 1 und 2 (Inkrafttreten: 1. Januar 2019)

Bei § 35 Abs. 1 werden keine Änderungen vorgenommen. Er ist identisch mit der bisherigen Regelung in § 16 Abs. 1 alt V PBG vom 16. November 1999 in Kraft bis 31. Dezember 2018.

Im Grundsatz gelten «sämtliche Flächen» des Erdgeschosses und der darüber liegenden Geschosse als anzurechnende Geschossflächen, einschliesslich der Treppenhäuser und Laubengänge, soweit sie der Erschliessung dienen, nicht aber soweit es sich um Not- oder Fluchttreppen handelt. Zu berücksichtigen sind ebenfalls die Querschnittsflächen von innen liegenden Mauern und Wänden – d. h. Aussenwände, auch die Flächen vor bodenebenen Fenstern im Umfang der Aussenwandstärke, sind nicht anrechenbar – sowie die Lufträume bei Treppenhäusern und Lifts und die Flächen unterhalb des Erdgeschosses, soweit sie Wohn- oder Gewerbebezwecken dienen können, jedoch ohne die Erschliessungsflächen.

Bisher waren gemäss § 16 Abs. 2 nicht anrechenbar:

- b) Flächen von Räumen über dem obersten Geschoss, wenn sie unter einem Dach mit gegenseitiger Neigung liegen und ein allfälliger Kniestock an keiner Stelle des Dachs höher als 50 Zentimeter ist;
- c) Flächen von Räumen, wenn sie auf einem Flach- oder unter einem Mansarden- oder Tonnendach angeordnet sind, nicht mehr als 50 Prozent der darunter liegenden anzurechnenden Geschossfläche beanspruchen und auf einer Ebene liegen. Eine das Mass von 50 Prozent übersteigende Mehrfläche zählt zur anrechenbaren Geschossfläche.

Gemäss § 16 Abs. 3 der bisherigen Verordnung konnten die Gemeinden in ihren Bauordnungen die Nichtanrechenbarkeit von Flächen gemäss § 16 Abs. 2 Bst. b und c einschränken oder aufheben. Von dieser Möglichkeit hat nur die Stadt Zug Gebrauch gemacht. Danach umfasst gemäss § 17 Abs. 1 Bauordnung der Stadt Zug die anrechenbare Geschossfläche die Geschossflächen gemäss kantonalem Recht zuzüglich der Flächen über dem obersten Vollgeschoss, soweit die lichte Höhe 1,50 Meter oder mehr beträgt und soweit sie sich als Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräume eignen (exklusive Wintergärten). Diese Anrechenbarkeit des Dachgeschosses hat zur Folge, dass die Stadt Zug im Vergleich zu den anderen Gemeinden über eine leicht höhere Ausnützungsziffer in vergleichbaren Zonen verfügt. Diesem Beispiel ist zu folgen und inskünftig sollen auch die Dachgeschosse – mit wenigen Ausnahmen – zur anrechenbaren Geschossfläche zählen. Dies vereinfacht die Berechnung und die Anwendung der Ausnützungsziffer wesentlich. Diese Änderung hat aber zur Folge, dass die Gemeinden bei der nächsten Ortsplanungsrevision die Ausnützungsziffern der einzelnen Zonen leicht anheben müssen. Dadurch wird gewährleistet, dass die Bau- und Nutzungsmöglichkeiten im Vergleich zu heute gleich bleiben werden.

In der letzten Zeit hat die Nichtanrechenbarkeit der Querschnittsflächen von Aussenwänden, bei zusammengebauten Gebäuden auch jene der innen liegenden Trennwände, immer wieder zu Diskussionen Anlass gegeben. Namentlich bei den Aussparungen von bodenebenen Fenstern, Balkontüren, Radiatornischen sowie Eingangstüren ist der Einfachheit halber die ordentliche Querschnittsfläche der Aussenwand ohne Berücksichtigung der Aussparungen bei der Ermittlung der anzurechnenden Geschossfläche in Abzug zu bringen.

Unklarheit herrscht bisweilen über die Anrechenbarkeit oder Teilanrechenbarkeit von Lufträumen überhöhter Wohnräume. Neu soll eine eindeutige und einfache Regelung Klarheit verschaffen. Lufträume oder Galerien bei Wohnräumen sollen bei der anzurechnenden Geschossfläche unberücksichtigt bleiben.

Des Weiteren sollen Flächen von nicht gewerblichen Einstellräumen für Fahrzeuge, Klein- sowie Anbauten, beheizte Flächen von im Untergeschoss gelegenen oder bei steilem Gelände von bergseitig gelegenen Abstell- und Fitnessräumen ebenfalls nicht anrechenbar sein. Dies unter der Voraussetzung, dass sie weniger als 15 Prozent der Summe aller anrechenbaren Geschossflächen ausmachen und dass die Belichtung des einzelnen Raums kleiner als 5 Prozent seiner Grundfläche ist. Mit dieser Vorschrift soll ermöglicht werden, dass beheizbare Abstell-, Fitness- und Saunaräume bis zu einer gewissen Grösse ohne Berücksichtigung bei der Ausnützungsberechnung erstellt werden können. Diese Räume dienen nicht dem ständigen Wohnen oder Arbeiten, weshalb sie privilegiert werden sollen. Mit der Beschränkung der Belichtung ist Gewähr geboten, dass diese Räume nicht als effektiver Wohn- und Arbeitsraum umfunktioniert werden können.

Im Übrigen werden in § 35 Abs. 2 kaum Änderungen vorgenommen. Lediglich der Verständlichkeit halber ist der bisherige Abs. 2 Bst. e in verschiedene Teilabschnitte aufgeteilt worden. Ansonsten ist die Regelung weitgehend identisch mit der bisherigen Regelung in § 16 Abs. 2 und gibt die Rechtsprechung wieder.

Stichwortverzeichnis

anzurechnende Geschossflauml;che, 4
Ausnuuml;tzungsziffer, 4