



Kanton Zug

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





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

	<b>Inhalt</b>	
3.3.35	§ 39 Anrechenbare Grundstücksfläche für Baumassen- und Grünflächenziffer	4

### 3.3.35 § 39 Anrechenbare Grundstücksfläche für Baumassen- und Grünflächenziffer

<sup>1</sup> Zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile. Die Flächen der Hauszufahrten werden angerechnet. Nicht angerechnet werden die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung.

<sup>2</sup> Hauszufahrten sind Fahr- und Gehwege, welche ausschliesslich die auf der Grundstücksfläche stehenden Gebäude erschliessen.

#### Materialien

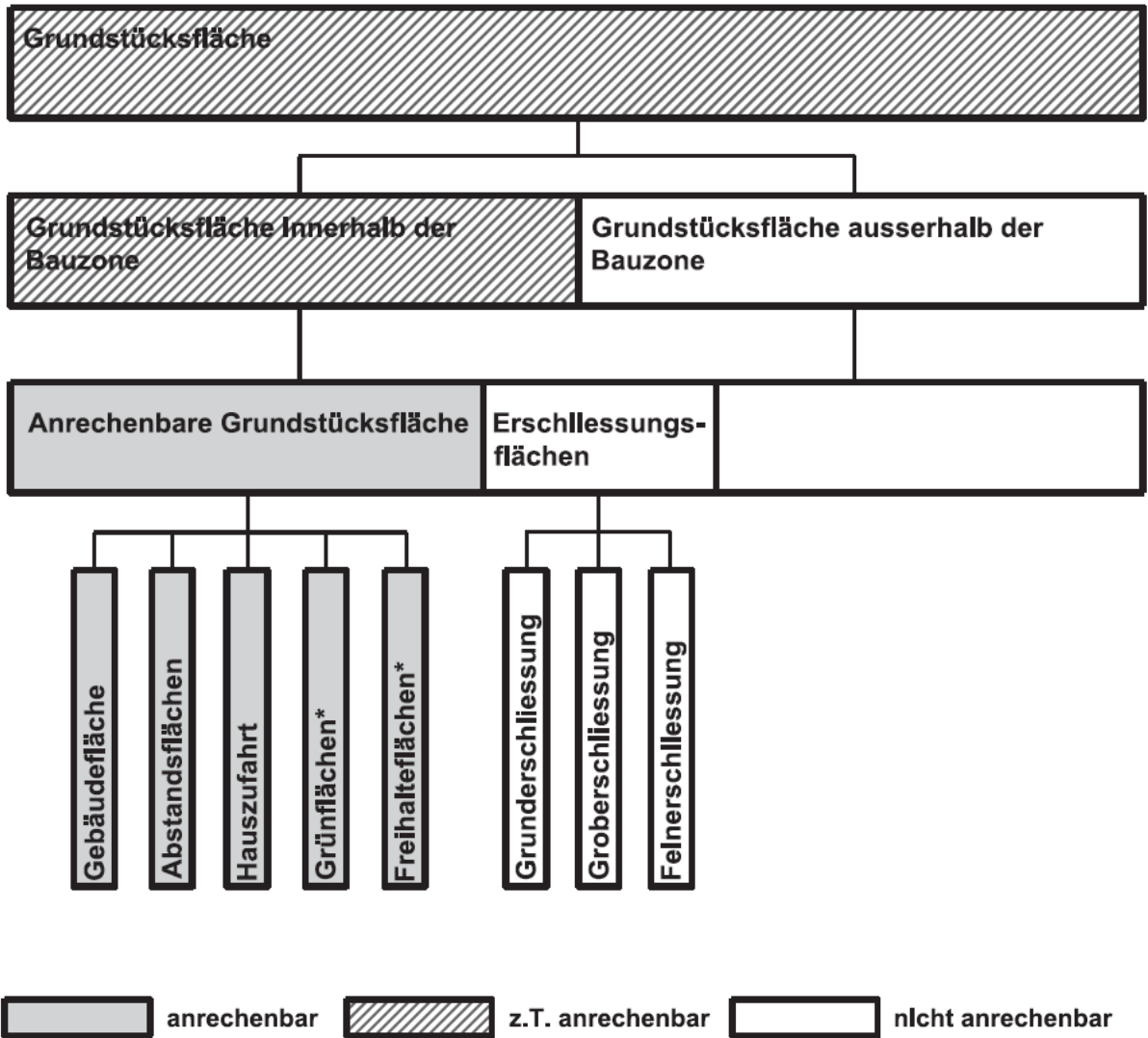
Absatz 1 und 2 (Inkrafttreten: 1. Januar 2019)

Die anrechenbare Grundstücksfläche ist Bezugsgrösse für alle Nutzungsziffern des Konkordats. Sie ist dagegen nicht massgebend für die weiterhin geltenden kantonalen Definitionen der Ausnützungsziffer: Die Kantone können also für ihre Ausnützungsziffer-Definition eine andere Umschreibung der anrechenbaren Grundstücksfläche verwenden. Dies ist vorab dort von Bedeutung, wo etwa auch die Feinerschliessung zur anrechenbaren Grundstücksfläche zählt. Voraussetzung der Anrechenbarkeit ist,

- a. dass die Grundstücksfläche in der massgebenden Nutzungsplanung der Bauzone zugewiesen ist (was beispielsweise für Wald und Gewässerflächen nicht zutrifft, je nach Ausgestaltung durch den betreffenden Kanton aber möglicherweise für Freihalte- und Grünflächen wie etwa Gewässerräume nach Art. 41a GSchV); und
- b. dass es sich nicht um Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung handelt.

Daraus ergibt sich eine gewisse Unschärfe, weil die Abgrenzung zwischen Feinerschliessung und Hauszufahrt nicht in allen Kantonen gleich gehandhabt wird. Das Konkordat lehnt sich zwar an die Unterscheidung zwischen Grob- und Feinerschliessung von Art. 4 des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes des Bundes vom 4. Oktober 1974 (WEG; SR 843) an. Das WEG ist indessen nicht so präzise, dass sich daraus die genaue Abgrenzung zwischen Feinerschliessung und Hauszufahrt ableiten liesse. Die Kantone können die Abgrenzung näher bestimmen.

Liegt das Baugrundstück in unterschiedlichen Bauzonen, so wird die Nutzungsziffer für jede Zone gesondert berechnet. Wie weit die zulässigen Nutzungen auf einen in einer anderen Zone liegenden Grundstücksteil übertragen werden können, bestimmt das kantonale Recht. Die SIA Norm 416 (2003) (SN 504 416) «Flächen und Volumen von Gebäuden» verwendet ebenfalls einen Begriff der «Grundstücksfläche». Der Begriff gemäss SIA 416 ist nicht identisch mit der «anrechenbaren Grundstücksfläche» gemäss Konkordat. Das Konkordat stützt sich indessen auf die SIA-Norm 421 (2006): «Raumplanung – Nutzungsziffern», Kapitel 2 (siehe dazu Figur 8.1 im Anhang 2 der IVBH).



\* Freihalteflächen und Grünflächen, soweit sie Bestandteil der Bauzonen und mit einer entsprechenden Nutzungsziffer belegt sind.

**Figur 8.1 Anrechenbare Grundstücksfläche**

## **Stichwortverzeichnis**

anrechenbare Grundstuuml;cksflauml;che, 4

Hauszufahrt, 4