

Häufig gestellte Fragen (FAQ) und Begriffserklärungen

Was beschreibt die Ausnützungsziffer (AZ)?

Die Ausnützungsziffer ist eine Vorgabe in der Bauordnung, welche die Zulässige anrechenbare Fläche auf dem jeweiligen Grundstück bestimmt. Sie wird in Prozent der Grundstücksgrösse angegeben.

Bei einer AZ von 40% und einer Grundstücksgrösse von 1000m² darf entsprechend 400m² anrechenbare Fläche erstellt werden. Da nicht alle Flächen anrechenbar sind und dies je nach Kanton abweichen kann, ist diese Angabe für den Laien oft nicht greifbar. Im Kanton Zürich sind u.a. die Fläche in Dach- und Attikageschossen bis zu einer bestimmten Grösse nicht anrechenbar. In unserem Beispiel bedeutet dies, dass die Dach- und Attikafäche zusätzlich zu den 400m² erstellt werden darf. Eben weil dies schwer nachvollziehbar ist, rechnen wir dies für Sie um in die ca. erstellbare Wohnfläche. Siehe Definition Wohnfläche.

Was beschreibt die Baumassenziffer (BZ)?

Die Baumassenziffer ist eine Vorgabe in der Bauordnung, welche das zulässige Bauvolumen auf dem jeweiligen Grundstück definiert. Dies geschieht ebenfalls in relation zur Grundstücksfläche. Die Baumasse wird als Dezimalzahl angegeben. Bei einer zulässigen Baumasse von 1.4 und einer Parzellenfläche von 1000m² dürfen entsprechend 1400m³ erstellt werden. Es wird nur das Volumen über dem gewachsenen Terrain betrachtet. Gebäudevolumen unterhalb des gewachsenen Terrains werden nicht dazu gerechnet. Die Beschreibung ist rudimentär - Es gibt Details/Feinheiten auf welche hier nicht eingegangen werden kann, für eine Grob-betrachtung jedoch auch nicht ausschlaggebend sind.

Was beschreibt die Überbauungsziffer (ÜZ)?

Die Überbauungsziffer ist eine Vorgabe in der Bauordnung, welche den zulässigen Fussabdruck eines Gebäudes auf dem jeweiligen Grundstück beschreibt. Die Überbauungsziffer wird in Prozent angegeben. Haben wir auf unserem 1000m² Grundstück eine ÜZ Von 25%, resultiert eine Grundfläche/Fussabdruck von max. 250m² Oberirdische Auskragungen, welche ein bestimmtes Mass überschreiten, müssen ebenfalls angerechnet werden. Wie meisst auch bei der Ausnützungs- und Baumassenziffer, wird die Überbauungsziffer mit Höhen- und/oder Geschosszahlbeschränkung ergänzt.

Definition Wohnfläche

Wohnfläche ist keine offizielle Bezeichnung nach SIA. Wir meinen damit die Fläche einer oder mehreren Wohnungen exkl. Aussenwände, exkl. Erschliessungsflächen ausserhalb der Wohnung, aber inkl. Innenwände.

Was ist die Gebäudegrundfläche

Als Gebäudegrundfläche wird der Fussabdruck eines Gebäudes bezeichnet. Aufgrund der minimalen Grenzabstände, der maximalen Gebäudehöhe usw. ist es möglich, dass eine rechnerisch erlaubte Baumasse oder Ausnützungsfläche nicht innerhalb des zulässigen Baubereichs realisiert werden kann. Dies kann insbesondere bei Aufzonungen (Anpassung der Bauordnung) passieren. Mit der Erhöhung der Ausnützung gehen oft auch grössere Grenzabstände einher.

Grundstückskosten/m² Wohnfläche

Ergibt einen Kennwert. Zusammen mit dem Verkaufsertrag/m² Wohnfläche, kann eine Aussage gemacht werden, ob die Grundstückskosten realistisch sind.

Die Differenz, Verkaufsertrag/m² - Kennwert/m² = max. mögl. Aufwand für die Erstellungskosten/m² Wohnfläche

Verkaufsertrag / m² Wohnfläche

Ist ein Kennwert für die Prognose der Wohnungspreise. Nicht enthalten sind die Kosten für Parkplätze.

Anteil Wohnfläche / Grundstücksfläche

Ist eine Aussage dazu, wieviel Wohnfläche in etwa auf dem Grundstück realisierbar ist. Mit diesem Kennwert können Grundstücke verschiedener Grössen und mit verschiedenen Nutzungsziffern einfach verglichen werden. Wichtig ist, dass die Lage bzw. der mögliche Verkaufsertrag/m² mit in die Betrachtung einfließt. Nur so kann gleiches mit gleichem verglichen werden.