

Richtlinien für die Berechnung der Baumassenziffer

Die Gemeinde Horgen hat sich im Rahmen der Bau- und Zonenordnungsrevision 1995/96 für die Einführung der Baumassenziffer entschieden.

Die nachfolgenden Richtlinien mit erläuternden Skizzen, soll der Bauherrschaft das Vorgehen für die Berechnung der Baumassenziffer erleichtern.

1. Bestimmung des "oberirdischen umbauten Raumes" (gemäss § 258 Abs. 1 PBG)

1.1 Grundsatz:

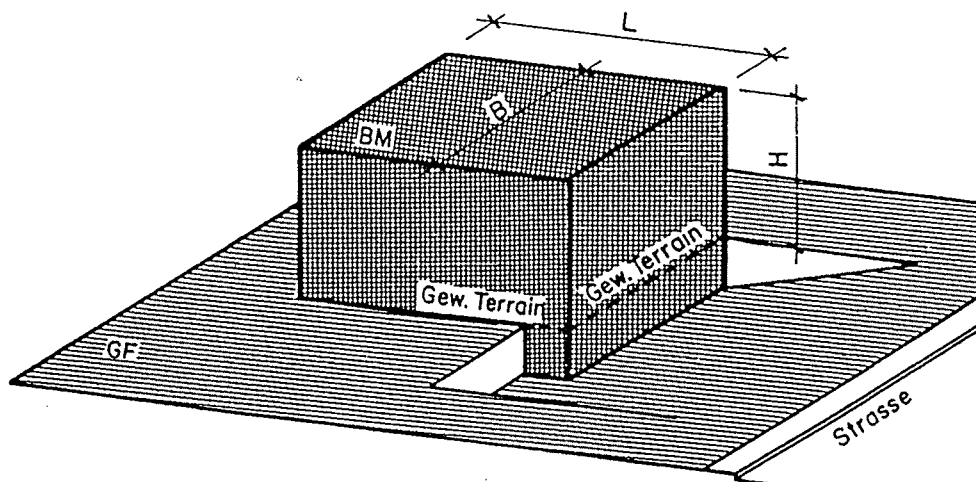
Die Baumassenziffer bestimmt, wie viele Kubikmeter anrechenbaren Raumes auf den Quadratmeter Grundfläche entfallen dürfen (§ 254 Abs. 2 PBG). Der "oberirdische umbaute Raum mit seinen Aussenmassen" gilt als anrechenbar. Als "oberirdisch" sind unabhängig seinem Verwendungszweck alle über dem gewachsenen Boden liegenden Gebäudeteile zu betrachten.

Die Baumassenziffer

§ 258 PBG

§ 12 ABV


Berechnung der Baumassenziffer (BZ)



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

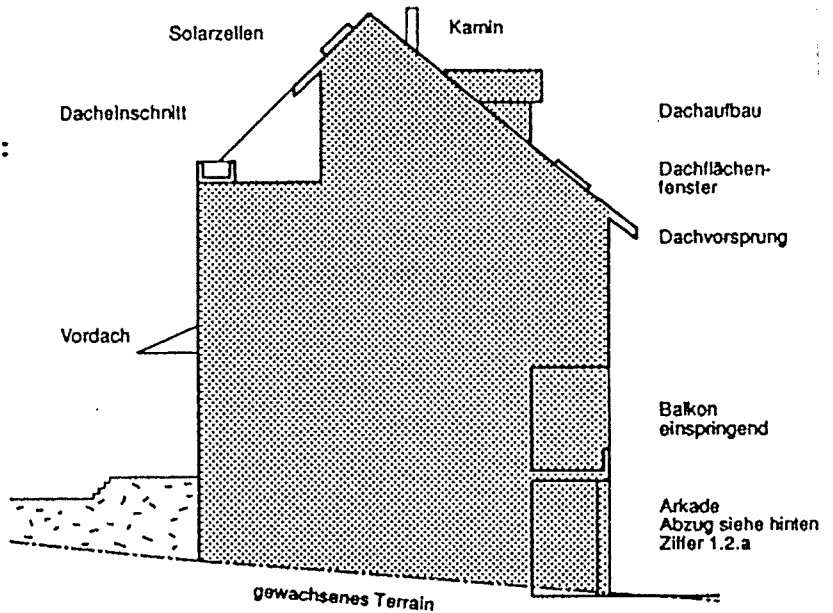
$$\text{BZ} = \frac{\text{Länge L} \cdot \text{Breite B} \cdot \text{Höhe H}}{\text{GF}}$$

Beispiele des umbauten Raumes zur Berechnung der Baumassenziffer

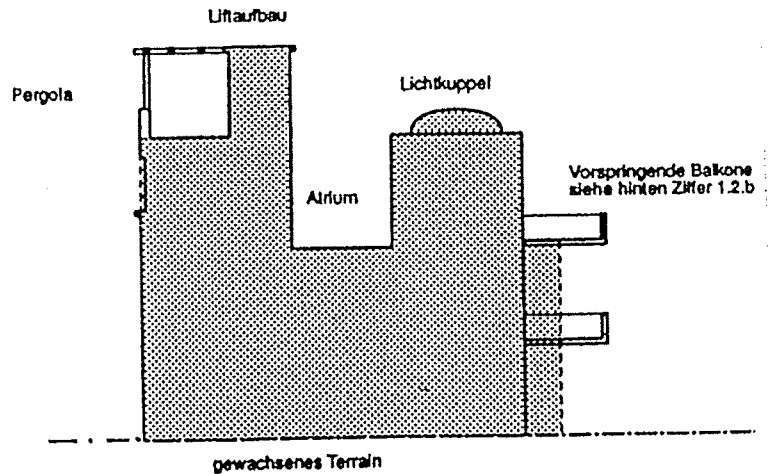
 Oberirdischer umbauter Raum zur Berechnung der Baumassenziffer

Nicht angerechnet werden:

- Dachvorsprung
- Dacheinschnitt
- Kamin
- Solarzellen
- Vordach
- Besondere Gebäude im Sinne des PBG



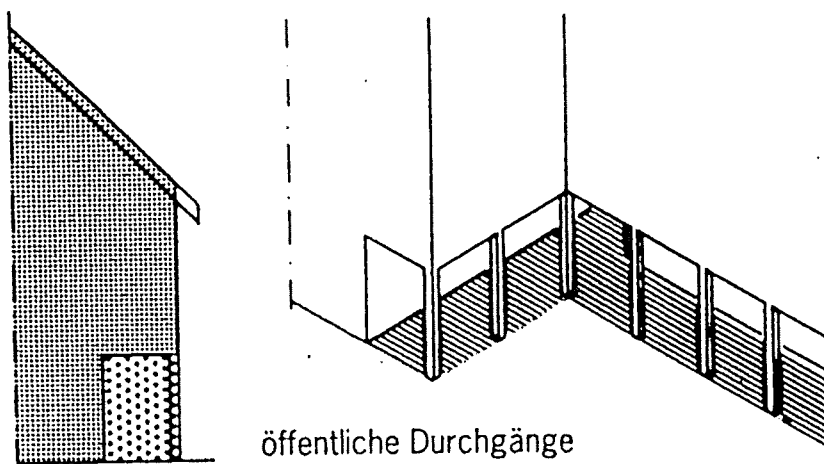
Technische Ausstattungen und Ausrüstungen gemäss §§ 3+4 ABV zählen nicht zum umbauten Raum



1.2 **Abzüge** (gemäss § 258 Abs. 2 PBG)
a) Öffentliche Verkehrsflächen:

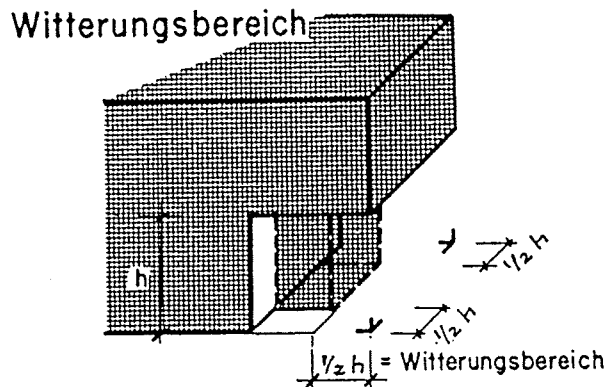
Räume die als öffentliche Verkehrsflächen benützt werden, fallen bei der Berechnung der Baumasse ausser Ansatz. Die "öffentlichen Verkehrsflächen" müssen dabei sowohl rechtlich wie tatsächlich dem Gemeingebrauch gewidmet sein.

Darstellung am Beispiel Arkade:



b) Witterungsbereiche:

Bei der Berechnung der Baumasse fallen weiter Räume ausser Ansatz, die sich innerhalb des Witterungsbereiches unter freitragenden vorspringenden Bauteilen befinden (gemäss folgender Skizze aus der allgemeinen Bauverordnung (ABV)).



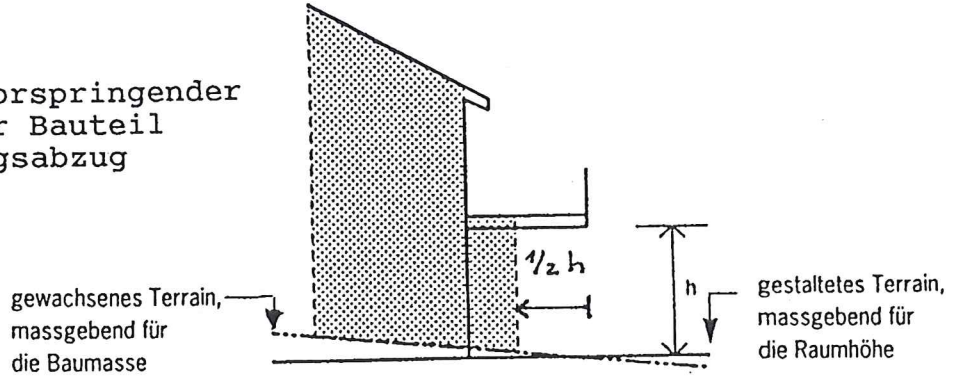
Witterungsbereich ist nicht anzurechnen

c) Sonderfall "nicht einspringende Balkone"

Die Berechnung der Baumassenziffer in Bezug auf Balkonanbauten erfolgt gemäss den nachfolgenden Beispielen und Skizzen:

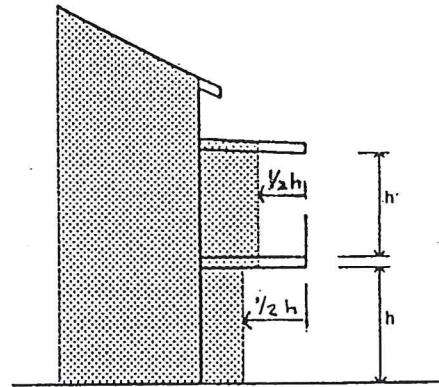
Beispiel 1

Balkon als vorspringender freitragender Bauteil mit Witterungsabzug



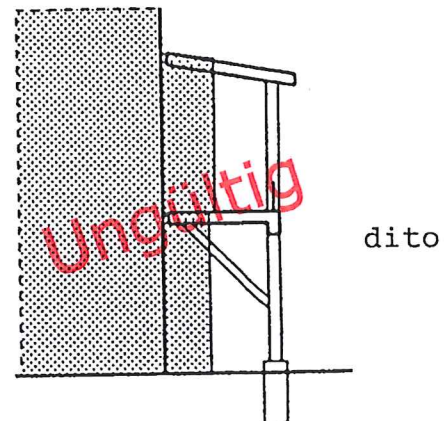
Beispiel 2

Überdachte Balkone als vorspringende freitragende Bauteile mit Witterungsabzügen



Beispiel 3

Überdachte und abgestützte Balkone als vorspringende Bauteile mit Witterungsabzug (Berechnung gemäss Beispiel 2)



2. "Besondere Gebäude" (gemäss § 273 PBG)

Gebäude die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren grösste Höhe 4 m, bei Schrägdächern 5 m nicht übersteigen, gelten als "Besondere Gebäude".

Besondere Gebäude werden nicht der Baumasse angerechnet. Wintergärten gelten grundsätzlich nicht als "besondere Gebäude"

3. **Zum "gewachsenen Terrain"**
(§ 258 Abs. 1 PBG, § 5 Abs. 1-3 ABV, §12 Abs. 1 ABV)

Gewachsenes Terrain ist der bei Einreichung des Baugesuchs bestehende Verlauf des Bodens.

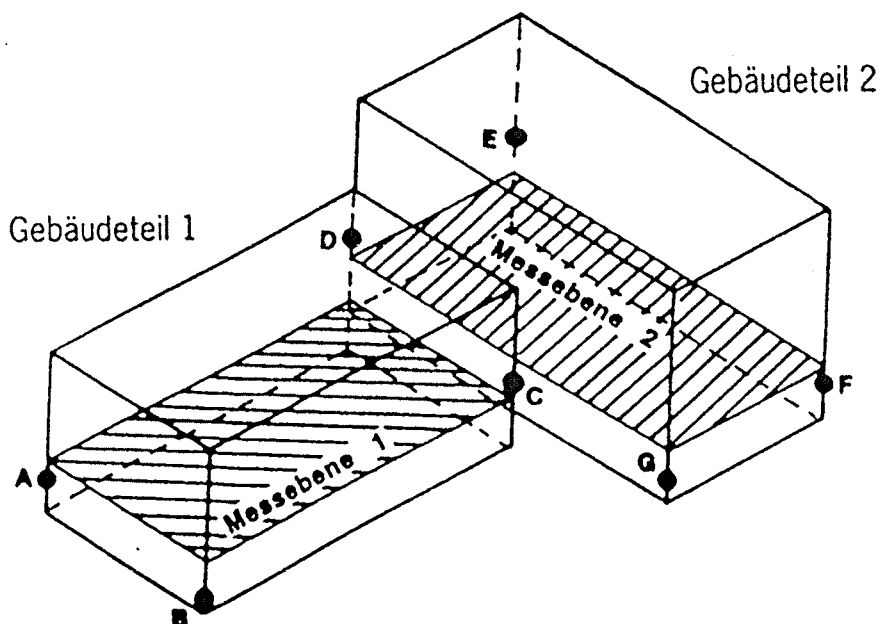
Auf frühere Verhältnisse ist zurückzugreifen, wenn der Boden

- a) innert eines Zeitraumes von 10 Jahren vor der Baueingabe in einem Zeitpunkt der Ausführung der Bewilligungspflicht unterliegenden Ausmass aufgeschüttet und das neue Terrain in der baurechtlichen Bewilligung nicht ausdrücklich als künftig gewachsener Boden erklärt worden ist.
- b) im Hinblick auf die beabsichtigte Nutzung des Grundstückes oder zur Umgehung von Bauvorschriften umgestaltet worden ist.

Die Bestimmung des gewachsenen Bodens für die Berechnung der Baumassenziffer ist von wesentlicher Bedeutung und ist von der Bauherrschaft einzureichen. Grundlage bildet dabei die von einem anerkannten Vermessungsbüro vor genommene Terrainaufnahme und die durch das Bauamt nachvollziehbare Kotenhöhe aller Gebäudeecken.

Die Höhenlage der Messebene entspricht dabei der mittleren Kote der Gebäude-Eckmesspunkte. Diese genügen in der Regel bei mehr oder weniger regelmässigen Geländemodulationen. Bei unverhältnismässig grossen Neigungen, (Senkungen, Hügel) müssen von Fall zu Fall zusätzliche Koten einbezogen werden.

Mögliches Vorgehen zur Ermittlung der Messebene:



4. Zur Regelung der "Untergeschosse"

Die Baumasse berücksichtigt nur die über dem gewachsenen Boden liegenden Gebäudeteile.

Das Freilegen von Geschossen ist nur bis zu 1.5 m unterhalb des gewachsenen Terrains zulässig. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge sowie Zufahrten in Einzel- und Sammelgaragen. Die Abgrabung darf dabei gesamthaft nicht mehr als den halben Gebäudeumfang betreffen.

5. Besonderes

Die Berechnung der Baumassenziffer für Baugesuche ist detailliert und mit entsprechendem Berechnungsschema einzureichen (keine Computerberechnungen).