

Gemeindeverwaltung  
Domplatz 8  
4144 Arlesheim

T 061 706 95 55  
F 061 706 95 65

[arlesheim.ch](http://arlesheim.ch)

## **Merkblatt Berechnung der Ausnützungsziffer bei Bestandsbauten (Untergeschoss, Wohnhygienische Anforderungen)**

### **Zur Anwendung von § 25 Ausnützungsziffer, Zonenreglement Siedlung**

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

Zur Bruttogeschossfläche der Hauptbauten (BGFH) werden unter anderem oberirdische Vollgeschossflächen oder auch Untergeschossflächen, welche unabhängig von der Nutzung die wohngyienischen Voraussetzungen erfüllen, gerechnet.

Gemäss ZRS § 25 Ausnützungsziffer sind alle Flächen im Vollgeschoss zur Ausnützungsziffer anzurechnen.

Hier wird keine Unterscheidung getroffen zwischen Flächen, welche die wohngyienischen Anforderungen einhalten und jenen, die sie nicht einhalten.

Als wohngyienische Anforderungen gelten gemäss § 49 der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB): Raumhöhe von mindestens 2.30 m und 10 % Fensterfläche an Bodenfläche.

Bei jenen Geschossen, die gemäss ZRS §29 als Untergeschosse gelten, wird in ZRS § 25 eine Unterscheidung getroffen zwischen Flächen, welche die wohngyienischen Anforderungen einhalten und jenen, die sie nicht einhalten.

Als Folge dessen müssten, streng nach Zonenreglement, auch Flächen, welche die wohngyienischen Anforderungen nicht erfüllen, im Vollgeschoss zur Ausnützungsziffer angerechnet werden.

Im Falle von Bestandsbauten (nicht jedoch bei Neubauten!), ist es unter Berücksichtigung der oben genannten Ausführungen möglich, nur jene Flächen des Vollgeschosses zur Ausnützungsziffer anzurechnen, die auch tatsächlich die wohngyienischen Anforderungen erfüllen.

Im Rahmen entsprechender Baugesuche kann diesbezüglich ein Ausnahmeantrag eingebracht werden.

Arlesheim, im Januar 2022