Baudirektion
Kanton Zürich

Amt für Raumentwicklung

Abteilung Raumplanung

Berechnungsweise der Geschossflächenreserven im Kanton Zürich

1 Einleitung

Die Geschossflächenreserven sind ein wichtiger Indikator der Raumbeobachtung im Kanton Zürich. Gemäss Leitlinie 1 des am 31. Januar 1995 festgesetzten Kantonalen Richtplanes sind die Inneren Reserven besser zu nutzen. Damit diese wie auch die Potenziale auf der grünen Wiese statistisch erhoben werden können, entwickelte das ARE ein Modell zur Berechnung der Geschossflächenreserven im Kanton Zürich. Seit 2000 liegen jährlich konsolidierte Daten gemeindeweise für den Kanton Zürich vor.

2 Definition Geschossfläche ARE

Die Geschossfläche ARE ist die Summe aller oberirdischen (über dem gewachsenen Boden liegenden) Geschossflächen, die dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden und Aussenmauern. Zulässige Geschossflächen in Dachgeschossen sind im Gegensatz zu Untergeschossen enthalten.

3 Grundlagendaten

Für das Modell zur jährlichen Berechnung der Geschossflächenreserven werden die nachfolgenden Grundlagen verwendet:

- Gebäudedaten der Gebäudeversicherung des Kantons Zürich (GVZ); Datenstand 31.12.
- Bau- und Zonenordnungen der Zürcher Gemeinden; Datenstand 31.12.
- Schätzwerte ARE (falls nicht vorhanden) zu Nutzungsziffer, Gebäudehöhe, Firsthöhe, Geschosszahl, Geschosshöhe, Gebäudevolumenanteil oberirdisch

4 Ermittlung der zulässigen und der gebauten Geschossflächen sowie der Geschossflächenreserven

Die Berechnung der zulässigen (theoretisch möglichen) Geschossflächen, mittels Angaben aus den kommunalen Bau- und Zonenordnungen bzw. den Schätzwerten, geschieht folgendermassen:

$$\textbf{Zulässige Geschossfläche} = \frac{\textbf{Gebäudevolumen}}{\textbf{Geschosshöhe}}$$

(→ Berechnung aufgrund Nutzungsziffer)
(→ Schätzwert ARE)

Die Berechnung der gebauten Geschossflächen, mittels Angaben aus den Gebäudedaten gemäss GVZ (gebautes Volumen) sowie den Schätzwerten ARE geschieht folgendermassen:

$$\textbf{Gebaute Geschossfläche} = \frac{\textbf{Gebautes Volumen * Volumenanteil oberirdisch}}{\textbf{Geschosshöhe}}$$

Die Geschossflächenreserven ergeben sich nun aus der Differenz der zulässigen (theoretisch möglichen) und der gebauten Geschossflächen.

Die Geschossflächenreserven werden jährlich für den Kanton Zürich im Internet (http://www.are.zh.ch/internet/baudirektion/are/de/raumplanung/raumbeobachtung.html) publiziert.