

Herleitung der Baumassenziffer

16. November 2023

Impressum

Auftrag	Revision der Ortsplanung
Auftraggeberin	Gemeinde Weggis
Auftragnehmerin	Planteam S AG, Inseliquai 10, Postfach 3620, 6002 Luzern
Projektbearbeitung	Mirco Derrer, MSc ETH in Raumentwicklung und Infrastruktursysteme 041 469 44 47, mirco.derrer@planteam.ch Linus Boog, MSc Geographie 041 469 44 59, linus.boog@planteam.ch Saideh Moshayedi, MSc in Raumentwicklung und Landschaftsarchitektur, 041 469 44 35, saideh.moshayedi@planteam.ch
Qualitätssicherung	SQS-Zertifikat ISO 9001 seit 11. Juli 1999
Auftragsnummer	945.261
Version	1.0.

Vergleich AZ - ÜZ Weggis

Grundstücksgrösse		1'000 m ²		
Gemeinde		Weggis		
	ALT		NEU	
Name Zone		W3A	Name Zone	W-A
AZ		0.6	ÜZ	0.32
Reduktionsfaktor		1	Name ÜZ	ÜZ-1
Vollgeschosse		2	aGFS - 10% Strasse	900
Dachgeschoss		0.66	Geschosse	4
Gebäudegrundfläche		226 m ²	Dachgeschoss	0
Fläche UG		179 m ²	Anteil Balkone in %	15%
			Wanddicke in cm	45
			Anteil Aussenwände	10.3%

Annahme: Grundstücksgrösse beträgt 1000 m²

Weggis: bisher W3A

Ausnutzungsziffer	anrechenbare Geschossfläche
0.60	600 m ²
Reduktionsfaktor 1	m ²
0.6 mit Faktor entspricht AZ 0.60	600 m ²
Heute 2 Vollgeschoss(e), 0.66 Dachgeschoss	2.66
Gebäudegrundfläche: 600 m ² / 2.66	226 m ²
Zusätzlich Untergeschoss gratis 0.74 von 226 (0.66 + 20%)	180 m ²
aGF heute inkl. Untergeschoss (226 m ² + 180 m ²)	780 m ²

Weggis: neu W-A

ÜZ-1	0.32
Anrechenbare Grundstückfläche - 10% Strassenanteil	900 m ²
Anrechenbare Gebäudefläche (=900 m ² x 0.32)	288 m ²
Aussenwände 45 cm (ca. 10 % von 288 m ²)	-30 m ²
Anteil Balkone (15% von 288 m ²)	-43 m ²
Nutzbare Gebäudefläche ohne Aussenwände und Balkone	215 m ²
Künftig: 4 voll nutzbare Geschosse + 0.00 Dachgeschoss	4
Nutzbare Gesamtfläche ohne Aussenwände (= 215 m ² x 4.00)	860 m ²

Minder-/Mehrnutzung

absolut (2 VG)	+80 m ²
in % (2 VG)	+10.2 %

Vergleich AZ - ÜZ Weggis

Grundstücksgrösse		1'000 m ²		
Gemeinde		Weggis		
	ALT		NEU	
Name Zone		W3B	Name Zone	W-B
AZ		0.45	ÜZ	0.25
Reduktionsfaktor		1	Name ÜZ	ÜZ-1
Vollgeschosse		2	aGFS - 10% Strasse	900
Dachgeschoss		0.66	Geschosse	4
Gebäudegrundfläche		169 m ²	Dachgeschoss	0
Fläche UG		134 m ²	Anteil Balkone in %	15%
			Wanddicke in cm	45
			Anteil Aussenwände	11.6%

Annahme: Grundstücksgrösse beträgt 1000 m²

Weggis: bisher W3B

Ausnutzungsziffer	anrechenbare Geschossfläche
0.45	450 m ²
Reduktionsfaktor 1	m ²
0.45 mit Faktor entspricht AZ 0.45	450 m ²
Heute 2 Vollgeschoss(e), 0.66 Dachgeschoss	2.66
Gebäudegrundfläche: 450 m ² / 2.66	169 m ²
Zusätzlich Untergeschoss gratis 0.74 von 169 (0.66 + 20%)	135 m ²
aGF heute inkl. Untergeschoss (169 m ² + 135 m ²)	585 m ²

Weggis: neu W-B

ÜZ-1	0.25
Anrechenbare Grundstückfläche - 10% Strassenanteil	900 m ²
Anrechenbare Gebäudefläche (=900 m ² x 0.25)	225 m ²
Aussenwände 45 cm (ca. 12 % von 225 m ²)	-26 m ²
Anteil Balkone (15% von 225 m ²)	-34 m ²
Nutzbare Gebäudefläche ohne Aussenwände und Balkone	165 m ²
Künftig: 4 voll nutzbare Geschosse + 0.00 Dachgeschoss	4
Nutzbare Gesamtfläche ohne Aussenwände (= 165 m ² x 4.00)	660 m ²

Minder-/Mehrnutzung

absolut (2 VG)	+75 m ²
in % (2 VG)	+12.8 %

Vergleich AZ - ÜZ Weggis

Grundstücksgrösse
Gemeinde 800 m²

	ALT	
Name Zone		W2
AZ		0.25
Reduktionsfaktor		1
Vollgeschosse		1
Dachgeschoss		0.66
Gebäudegrundfläche		120 m ²
Fläche UG		87 m ²

	NEU
Name Zone	W-C
ÜZ	0.22
Name ÜZ	ÜZ-1
aGFS - 10% Strasse	720
Geschosse	3
Dachgeschoss	0
Anteil Balkone in %	15%
Wanddicke in cm	45
Anteil Aussenwände	13.8%

Annahme: Grundstücksgrösse beträgt 800 m²

Weggis : bisher W2

Ausnutzungsziffer	anrechenbare Geschossfläche
0.25	200 m ²
Reduktionsfaktor 1	m ²
0.25 mit Faktor entspricht AZ 0.25	200 m ²
Heute 1 Vollgeschoss(e), 0.66 Dachgeschoss	1.66
Gebäudegrundfläche: 200 m ² / 1.66	120 m ²
Zusätzlich Untergeschoss gratis 0.74 von 120 (0.66 + 10%)	88 m ²
aGF heute inkl. Untergeschoss (120 m ² + 88 m ²)	288 m ²

Weggis : neu W-C

ÜZ-1	0.22
Anrechenbare Grundstückfläche - 10% Strassenanteil	720 m ²
Anrechenbare Gebäudefläche (= 720 m ² x 0.22)	158 m ²
Aussenwände 45 cm (ca. 14 % von 158 m ²)	-22 m ²
Anteil Balkone (15% von 158 m ²)	-24 m ²
Nutzbare Gebäudefläche ohne Aussenwände und Balkone	113 m ²
Künftig: 3 voll nutzbare Geschosse + 0.00 Dachgeschoss	3
Nutzbare Gesamtfläche ohne Aussenwände (= 113 m ² x 3.00)	338 m ²

Minder-/Mehrnutzung

absolut (2 VG)	+50 m ²
in % (2 VG)	+17.4 %

Vergleich AZ - ÜZ Weggis

Grundstücksgrösse 600 m²
Gemeinde Weggis

	ALT		NEU
Name Zone	W2	Name Zone	W-D
AZ	0.2	ÜZ	0.2
Reduktionsfaktor	1	Name ÜZ	ÜZ-1
Vollgeschosse	1	aGFS - 10% Strasse	540
Dachgeschoss	0.66	Geschosse	3
Gebäudegrundfläche	72 m ²	Dachgeschoss	0
Fläche UG	52 m ²	Anteil Balkone in %	15%
		Wanddicke in cm	45
		Anteil Aussenwände	16.6%

Annahme: Grundstücksgrösse beträgt 600 m²

Weggis: bisher W2

Ausnutzungsziffer	anrechenbare Geschossfläche
0.20	120 m ²
Reduktionsfaktor 1	m ²
0.2 mit Faktor entspricht AZ 0.20	120 m ²
Heute 1 Vollgeschoss(e), 0.66 Dachgeschoss	1.66
Gebäudegrundfläche: 120 m ² / 1.66	72 m ²
Zusätzlich Untergeschoss gratis 0.74 von 72 (0.66 + 10%)	53 m ²
aGF heute inkl. Untergeschoss (72 m ² + 53 m ²)	173 m ²

Weggis: neu W-D

ÜZ-1	0.2
Anrechenbare Grundstückfläche - 10% Strassenanteil	540 m ²
Anrechenbare Gebäudefläche (=540 m ² x 0.20)	108 m ²
Aussenwände 45 cm (ca. 17 % von 108 m ²)	-18 m ²
Anteil Balkone (15% von 108 m ²)	-16 m ²
Nutzbare Gebäudefläche ohne Aussenwände und Balkone	74 m ²
Künftig: 3 voll nutzbare Geschosse + 0.00 Dachgeschoss	3
Nutzbare Gesamtfläche ohne Aussenwände (= 74 m ² x 3.00)	222 m ²

Minder-/Mehrnutzung

absolut (2 VG) +49 m²
in % (2 VG) +28.1 %

Vergleich AZ - ÜZ Weggis

Grundstücksgrösse
Gemeinde

1'000 m²
Weggis

ALT

Name Zone	AW3
AZ	0.7
Reduktionsfaktor	1
Vollgeschosse	3
Dachgeschoss	0.66
Gebäudegrundfläche	191 m ²
Fläche UG	151 m ²

NEU

Name Zone	WAr-A
ÜZ	0.34
Name ÜZ	ÜZ 1
aGFS - 10% Strasse	900
Geschosse	4
Dachgeschoss	0
Anteil Balkone in %	15%
Wanddicke in cm	45
Anteil Aussenwände	10.0%

Annahme: Grundstücksgrösse beträgt 1000 m²

Weggis: bisher AW3

Ausnutzungsziffer	anrechenbare Geschossfläche
0.70	700 m ²
Reduktionsfaktor 1	m ²
0.7 mit Faktor entspricht AZ 0.70	700 m ²
Heute 3 Vollgeschoss(e), 0.66 Dachgeschoss	3.66
Gebäudegrundfläche: 700 m ² / 3.66	191 m ²
Zusätzlich Untergeschoss gratis 0.74 von 191 (0.66 + 20%)	153 m ²
aGF heute inkl. Untergeschoss (191 m ² + 153 m ²)	853 m ²

Weggis: neu WAr-A

ÜZ 1	0.34
Anrechenbare Grundstückfläche - 10% Strassenanteil	900 m ²
Anrechenbare Gebäudefläche (=900 m ² x 0.34)	306 m ²
Aussenwände 45 cm (ca. 10 % von 306 m ²)	-31 m ²
Anteil Balkone (15% von 306 m ²)	-46 m ²
Nutzbare Gebäudefläche ohne Aussenwände und Balkone	229 m ²
Künftig: 4 voll nutzbare Geschosse + 0.00 Dachgeschoss	4
Nutzbare Gesamtfläche ohne Aussenwände (= 229 m ² x 4.00)	918 m ²

Minder-/Mehrnutzung

absolut (2 VG)	+65 m ²
in % (2 VG)	+7.6 %

Vergleich AZ - ÜZ Weggis

ÜZ2

Grundstücksgrösse 1'000 m²
 Gemeinde Weggis

ALT

Name Zone W3B
 AZ 0.45
 Reduktionsfaktor 1
 Vollgeschosse 3
 Dachgeschoss 0
 Gebäudegrundfläche 150 m²
 Fläche UG 119 m²

NEU

Name Zone W-B
 ÜZ 0.32
 Name ÜZ ÜZ-2
 aGFS - 10% Strasse 900
 Geschosse 3
 Dachgeschoss 0
 Anteil Balkone in % 15%
 Wanddicke in cm 45
 Anteil Aussenwände 10.3%

Annahme: Grundstücksgrösse beträgt 1000 m²

Weggis: bisher W3B

Ausnutzungsziffer	anrechenbare Geschossfläche
0.45	450 m ²
Reduktionsfaktor 1	m ²
0.45 mit Faktor entspricht AZ 0.45	450 m ²
Heute 3 Vollgeschoss(e), 0 Dachgeschoss	3
Gebäudegrundfläche: 450 m ² / 3	150 m ²
Zusätzlich Untergeschoss gratis 0.74 von 150 (0.66 + 20%)	120 m ²
aGF heute inkl. Untergeschoss (150 m ² + 120 m ²)	570 m ²

Weggis: neu W-B

ÜZ-2	0.32
Anrechenbare Grundstückfläche - 10% Strassenanteil	900 m ²
Anrechenbare Gebäudefläche (=900 m ² x 0.32)	288 m ²
Aussenwände 45 cm (ca. 10 % von 288 m ²)	-30 m ²
Anteil Balkone (15% von 288 m ²)	-43 m ²
Nutzbare Gebäudefläche ohne Aussenwände und Balkone	215 m ²
Künftig: 3 voll nutzbare Geschosse + 0.00 Dachgeschoss	3
Nutzbare Gesamtfläche ohne Aussenwände (= 215 m ² x 3.00)	645 m ²

Minder-/Mehrnutzung

absolut (2 VG) +75 m²
 in % (2 VG) +13.2 %

Vergleich AZ - ÜZ Weggis

ÜZ2

Grundstücksgrösse
Gemeinde 800 m²

ALT

Name Zone W2
AZ 0.25
Reduktionsfaktor 1
Vollgeschosse 2
Dachgeschoss 0
Gebäudegrundfläche 100 m²
Fläche UG 73 m²

NEU

Name Zone W-C
ÜZ 0.3
Name ÜZ ÜZ-2
aGFS - 10% Strasse 720
Geschosse 2
Dachgeschoss 0
Anteil Balkone in % 15%
Wanddicke in cm 45
Anteil Aussenwände 11.9%

Annahme: Grundstücksgrösse beträgt 800 m²

Weggis : bisher W2

Ausnutzungsziffer	anrechenbare Geschossfläche
0.25	200 m ²
Reduktionsfaktor 1	m ²
0.25 mit Faktor entspricht AZ 0.25	200 m ²
Heute 2 Vollgeschoss(e), 0 Dachgeschoss	2
Gebäudegrundfläche: 200 m ² / 2	100 m ²
Zusätzlich Untergeschoss gratis 0.74 von 100 (0.66 + 10%)	73 m ²
aGF heute inkl. Untergeschoss (100 m ² + 73 m ²)	273 m ²

Weggis : neu W-C

ÜZ-2	0.3
Anrechenbare Grundstückfläche - 10% Strassenanteil	720 m ²
Anrechenbare Gebäudefläche (= 720 m ² x 0.30)	216 m ²
Aussenwände 45 cm (ca. 12 % von 216 m ²)	-26 m ²
Anteil Balkone (15% von 216 m ²)	-32 m ²
Nutzbare Gebäudefläche ohne Aussenwände und Balkone	158 m ²
Künftig: 2 voll nutzbare Geschosse + 0.00 Dachgeschoss	2
Nutzbare Gesamtfläche ohne Aussenwände (= 158 m ² x 2.00)	316 m ²

Minder-/Mehrnutzung

absolut (2 VG) +43 m²
in % (2 VG) +15.6 %

Vergleich AZ - ÜZ Weggis

ÜZ2

Grundstücksgrösse 600 m²
 Gemeinde Weggis

ALT

Name Zone W2
 AZ 0.2
 Reduktionsfaktor 1
 Vollgeschosse 2
 Dachgeschoss 0
 Gebäudegrundfläche 60 m²
 Fläche UG 44 m²

NEU

Name Zone W-D
 ÜZ 0.27
 Name ÜZ ÜZ-2
 aGFS - 10% Strasse 540
 Geschosse 2
 Dachgeschoss 0
 Anteil Balkone in % 15%
 Wanddicke in cm 45
 Anteil Aussenwände 14.4%

Annahme: Grundstücksgrösse beträgt 600 m²

Weggis: bisher W2

Ausnutzungsziffer	anrechenbare Geschossfläche
0.20	120 m ²
Reduktionsfaktor 1	m ²
0.2 mit Faktor entspricht AZ 0.20	120 m ²
Heute 2 Vollgeschoss(e), 0 Dachgeschoss	2
Gebäudegrundfläche: 120 m ² / 2	60 m ²
Zusätzlich Untergeschoss gratis 0.74 von 60 (0.66 + 10%)	44 m ²
aGF heute inkl. Untergeschoss (60 m ² + 44 m ²)	164 m ²

Weggis: neu W-D

ÜZ-2	0.27
Anrechenbare Grundstückfläche - 10% Strassenanteil	540 m ²
Anrechenbare Gebäudefläche (=540 m ² x 0.27)	146 m ²
Aussenwände 45 cm (ca. 14 % von 146 m ²)	-21 m ²
Anteil Balkone (15% von 146 m ²)	-22 m ²
Nutzbare Gebäudefläche ohne Aussenwände und Balkone	103 m ²
Künftig: 2 voll nutzbare Geschosse + 0.00 Dachgeschoss	2
Nutzbare Gesamtfläche ohne Aussenwände (= 103 m ² x 2.00)	206 m ²

Minder-/Mehrnutzung

absolut (2 VG) +42 m²
 in % (2 VG) +25.6 %

Vergleich AZ - ÜZ Weggis

ÜZ2

Grundstücksgrösse 800 m²
 Gemeinde Weggis

ALT

Name Zone LHZ
 AZ 0.25
 Reduktionsfaktor 1
 Vollgeschosse 2
 Dachgeschoss 0
 Gebäudegrundfläche 100 m²
 Fläche UG 79 m²

NEU

Name Zone W-RK
 ÜZ 0.32
 Name ÜZ ÜZ 2
 aGFS - 10% Strasse 720
 Geschosse 1.75
 Dachgeschoss 0
 Anteil Balkone in % 15%
 Wanddicke in cm 45
 Anteil Aussenwände 11.5%

Annahme: Grundstücksgrösse beträgt 800 m²

Weggis: bisher LHZ

Ausnutzungsziffer	anrechenbare Geschossfläche
0.25	200 m ²
Reduktionsfaktor 1	m ²
0.25 mit Faktor entspricht AZ 0.25	200 m ²
Heute 2 Vollgeschoss(e), 0 Dachgeschoss	2
Gebäudegrundfläche: 200 m ² / 2	100 m ²
Zusätzlich Untergeschoss gratis 0.74 von 100 (0.66 + 20%)	80 m ²
aGF heute inkl. Untergeschoss (100 m ² + 80 m ²)	280 m ²

Weggis: neu W-RK

ÜZ 2	0.32
Anrechenbare Grundstückfläche - 10% Strassenanteil	720 m ²
Anrechenbare Gebäudefläche (=720 m ² x 0.32)	230 m ²
Aussenwände 45 cm (ca. 12 % von 230 m ²)	-27 m ²
Anteil Balkone (15% von 230 m ²)	-35 m ²
Nutzbare Gebäudefläche ohne Aussenwände und Balkone	169 m ²
Künftig: 2 voll nutzbare Geschosse + 0.00 Dachgeschoss	1.75
Nutzbare Gesamtfläche ohne Aussenwände (= 169 m ² x 1.75)	296 m ²

Minder-/Mehrnutzung

absolut (2 VG) +16 m²
 in % (2 VG) +5.8 %

Vergleich AZ - ÜZ Weggis

ÜZ3

Grundstücksgrösse
Gemeinde

1'000 m²
Weggis

ALT

Name Zone W3A
AZ 0.6
Reduktionsfaktor 1
Vollgeschosse 3
Dachgeschoss 0
Gebäudegrundfläche 200 m²
Fläche UG 158 m²

NEU

Name Zone W-A
ÜZ 0.34
Name ÜZ ÜZ-3
aGFS - 10% Strasse 900
Geschosse 3.7
Dachgeschoss 0
Anteil Balkone in % 15%
Wanddicke in cm 45
Anteil Aussenwände 10.0%

Annahme: Grundstücksgrösse beträgt 1000 m²

Weggis: bisher W3A

Ausnutzungsziffer	anrechenbare Geschossfläche
0.60	600 m ²
Reduktionsfaktor 1	m ²
0.6 mit Faktor entspricht AZ 0.60	600 m ²
Heute 3 Vollgeschoss(e), 0 Dachgeschoss	3
Gebäudegrundfläche: 600 m ² / 3	200 m ²
Zusätzlich Untergeschoss gratis 0.74 von 200 (0.66 + 20%)	160 m ²
aGF heute inkl. Untergeschoss (200 m ² + 160 m ²)	760 m ²

Weggis: neu W-A

ÜZ-3	0.34
Anrechenbare Grundstückfläche - 10% Strassenanteil	900 m ²
Anrechenbare Gebäudefläche (=900 m ² x 0.34)	306 m ²
Aussenwände 45 cm (ca. 10 % von 306 m ²)	-31 m ²
Anteil Balkone (15% von 306 m ²)	-46 m ²
Nutzbare Gebäudefläche ohne Aussenwände und Balkone	229 m ²
Künftig: 4 voll nutzbare Geschosse + 0.00 Dachgeschoss	3.7
Nutzbare Gesamtfläche ohne Aussenwände (= 229 m ² x 3.70)	849 m ²

Minder-/Mehrnutzung

absolut (2 VG) +89 m²
in % (2 VG) +11.7 %

Vergleich AZ - ÜZ Weggis

ÜZ3

Grundstücksgrösse
Gemeinde

1'000 m²
Weggis

ALT

Name Zone W3B
AZ 0.45
Reduktionsfaktor 1
Vollgeschosse 3
Dachgeschoss 0
Gebäudegrundfläche 150 m²
Fläche UG 119 m²

NEU

Name Zone W-B
ÜZ 0.27
Name ÜZ ÜZ-3
aGFS - 10% Strasse 900
Geschosse 3.7
Dachgeschoss 0
Anteil Balkone in % 15%
Wanddicke in cm 45
Anteil Aussenwände 11.2%

Annahme: Grundstücksgrösse beträgt 1000 m²

Weggis: bisher W3B

Ausnutzungsziffer	anrechenbare Geschossfläche
0.45	450 m ²
Reduktionsfaktor 1	m ²
0.45 mit Faktor entspricht AZ 0.45	450 m ²
Heute 3 Vollgeschoss(e), 0 Dachgeschoss	3
Gebäudegrundfläche: 450 m ² / 3	150 m ²
Zusätzlich Untergeschoss gratis 0.74 von 150 (0.66 + 20%)	120 m ²
aGF heute inkl. Untergeschoss (150 m ² + 120 m ²)	570 m ²

Weggis: neu W-B

ÜZ-3	0.27
Anrechenbare Grundstückfläche - 10% Strassenanteil	900 m ²
Anrechenbare Gebäudefläche (=900 m ² x 0.27)	243 m ²
Aussenwände 45 cm (ca. 11 % von 243 m ²)	-27 m ²
Anteil Balkone (15% von 243 m ²)	-36 m ²
Nutzbare Gebäudefläche ohne Aussenwände und Balkone	179 m ²
Künftig: 4 voll nutzbare Geschosse + 0.00 Dachgeschoss	3.7
Nutzbare Gesamtfläche ohne Aussenwände (= 179 m ² x 3.70)	663 m ²

Minder-/Mehrnutzung

absolut (2 VG) +93 m²
in % (2 VG) +16.4 %

Vergleich AZ - ÜZ Weggis

ÜZ3

Grundstücksgrösse
Gemeinde 800 m²

ALT

Name Zone W2
AZ 0.25
Reduktionsfaktor 1
Vollgeschosse 2
Dachgeschoss 0
Gebäudegrundfläche 100 m²
Fläche UG 73 m²

NEU

Name Zone W-C
ÜZ 0.24
Name ÜZ ÜZ-3
aGFS - 10% Strasse 720
Geschosse 2.7
Dachgeschoss 0
Anteil Balkone in % 15%
Wanddicke in cm 45
Anteil Aussenwände 13.2%

Annahme: Grundstücksgrösse beträgt 800 m²

Weggis : bisher W2

Ausnutzungsziffer	anrechenbare Geschossfläche
0.25	200 m ²
Reduktionsfaktor 1	m ²
0.25 mit Faktor entspricht AZ 0.25	200 m ²
Heute 2 Vollgeschoss(e), 0 Dachgeschoss	2
Gebäudegrundfläche: 200 m ² / 2	100 m ²
Zusätzlich Untergeschoss gratis 0.74 von 100 (0.66 + 10%)	73 m ²
aGF heute inkl. Untergeschoss (100 m ² + 73 m ²)	273 m ²

Weggis : neu W-C

ÜZ-3	0.24
Anrechenbare Grundstückfläche - 10% Strassenanteil	720 m ²
Anrechenbare Gebäudefläche (= 720 m ² x 0.24)	173 m ²
Aussenwände 45 cm (ca. 13 % von 173 m ²)	-23 m ²
Anteil Balkone (15% von 173 m ²)	-26 m ²
Nutzbare Gebäudefläche ohne Aussenwände und Balkone	124 m ²
Künftig: 3 voll nutzbare Geschosse + 0.00 Dachgeschoss	2.7
Nutzbare Gesamtfläche ohne Aussenwände (= 124 m ² x 2.70)	335 m ²

Minder-/Mehrnutzung

absolut (2 VG) +62 m²
in % (2 VG) +22.5 %

Vergleich AZ - ÜZ Weggis

ÜZ3

Grundstücksgrösse 600 m²
Gemeinde Weggis

ALT

Name Zone W2
AZ 0.2
Reduktionsfaktor 1
Vollgeschosse 2
Dachgeschoss 0
Gebäudegrundfläche 60 m²
Fläche UG 44 m²

NEU

Name Zone W-D
ÜZ 0.22
Name ÜZ ÜZ-3
aGFS - 10% Strasse 540
Geschosse 2.35
Dachgeschoss 0
Anteil Balkone in % 15%
Wanddicke in cm 45
Anteil Aussenwände 15.8%

Annahme: Grundstücksgrösse beträgt 600 m²

Weggis: bisher W2

Ausnutzungsziffer	anrechenbare Geschossfläche
0.20	120 m ²
Reduktionsfaktor 1	m ²
0.2 mit Faktor entspricht AZ 0.20	120 m ²
Heute 2 Vollgeschoss(e), 0 Dachgeschoss	2
Gebäudegrundfläche: 120 m ² / 2	60 m ²
Zusätzlich Untergeschoss gratis 0.74 von 60 (0.66 + 10%)	44 m ²
aGF heute inkl. Untergeschoss (60 m ² + 44 m ²)	164 m ²

Weggis: neu W-D

ÜZ-3	0.22
Anrechenbare Grundstückfläche - 10% Strassenanteil	540 m ²
Anrechenbare Gebäudefläche (=540 m ² x 0.22)	119 m ²
Aussenwände 45 cm (ca. 16 % von 119 m ²)	-19 m ²
Anteil Balkone (15% von 119 m ²)	-18 m ²
Nutzbare Gebäudefläche ohne Aussenwände und Balkone	82 m ²
Künftig: 2 voll nutzbare Geschosse + 0.00 Dachgeschoss	2.35
Nutzbare Gesamtfläche ohne Aussenwände (= 82 m ² x 2.35)	193 m ²

Minder-/Mehrnutzung

absolut (2 VG) +29 m²
in % (2 VG) +17.7 %

Vergleich AZ - ÜZ Weggis

ÜZ3

Grundstücksgrösse
Gemeinde

1'000 m²
Weggis

ALT

Name Zone AW3
AZ 0.7
Reduktionsfaktor 1
Vollgeschosse 3
Dachgeschoss 0
Gebäudegrundfläche 233 m²
Fläche UG 185 m²

NEU

Name Zone WAr-A
ÜZ 0.37
Name ÜZ ÜZ 3
aGFS - 10% Strasse 900
Geschosse 3.7
Dachgeschoss 0
Anteil Balkone in % 15%
Wanddicke in cm 45
Anteil Aussenwände 9.6%

Annahme: Grundstücksgrösse beträgt 1000 m²

Weggis: bisher AW3

Ausnützungsziffer	anrechenbare Geschossfläche
0.70	700 m ²
Reduktionsfaktor 1	m ²
0.7 mit Faktor entspricht AZ 0.70	700 m ²
Heute 3 Vollgeschoss(e), 0 Dachgeschoss	3
Gebäudegrundfläche: 700 m ² / 3	233 m ²
Zusätzlich Untergeschoss gratis 0.74 von 233 (0.66 + 20%)	187 m ²
aGF heute inkl. Untergeschoss (233 m ² + 187 m ²)	887 m ²

Weggis: neu WAr-A

ÜZ 3	0.37
Anrechenbare Grundstückfläche - 10% Strassenanteil	900 m ²
Anrechenbare Gebäudefläche (=900 m ² x 0.37)	333 m ²
Aussenwände 45 cm (ca. 10 % von 333 m ²)	-32 m ²
Anteil Balkone (15% von 333 m ²)	-50 m ²
Nutzbare Gebäudefläche ohne Aussenwände und Balkone	251 m ²
Künftig: 4 voll nutzbare Geschosse + 0.00 Dachgeschoss	3.7
Nutzbare Gesamtfläche ohne Aussenwände (= 251 m ² x 3.70)	929 m ²

Minder-/Mehrnutzung

absolut (2 VG) +42 m²
in % (2 VG) +4.7 %

Vergleich AZ - ÜZ Weggis

ÜZ3

Grundstücksgrösse
Gemeinde

800 m²
Weggis

ALT

Name Zone D1
AZ 0.4
Reduktionsfaktor 1
Vollgeschosse 2
Dachgeschoss 0.66
Gebäudegrundfläche 120 m²
Fläche UG 95 m²

NEU

Name Zone Z-RK
ÜZ 0.26
Name ÜZ ÜZ 3
aGFS - 10% Strasse 720
Geschosse 2
Dachgeschoss 0.66
Anteil Balkone in % 15%
Wanddicke in cm 45
Anteil Aussenwände 12.7%

Annahme: Grundstücksgrösse beträgt 800 m²

Weggis: bisher D1

Ausnutzungsziffer	anrechenbare Geschossfläche
0.40	320 m ²
Reduktionsfaktor 1	m ²
0.4 mit Faktor entspricht AZ 0.40	320 m ²
Heute 2 Vollgeschoss(e), 0.66 Dachgeschoss	2.66
Gebäudegrundfläche: 320 m ² / 2.66	120 m ²
Zusätzlich Untergeschoss gratis 0.74 von 120 (0.66 + 20%)	0 m ²
aGF heute inkl. Untergeschoss (120 m ² + 0 m ²)	320 m ²

Weggis: neu Z-RK

ÜZ 3	0.26
Anrechenbare Grundstückfläche - 10% Strassenanteil	720 m ²
Anrechenbare Gebäudefläche (= 720 m ² x 0.26)	187 m ²
Aussenwände 45 cm (ca. 13 % von 187 m ²)	-24 m ²
Anteil Balkone (15% von 187 m ²)	-28 m ²
Nutzbare Gebäudefläche ohne Aussenwände und Balkone	135 m ²
Künftig: 2 voll nutzbare Geschosse + 0.66 Dachgeschoss	2.66
Nutzbare Gesamtfläche ohne Aussenwände (= 135 m ² x 2.66)	360 m ²

Minder-/Mehrnutzung

absolut (2 VG) +40 m²
in % (2 VG) +12.5 %

Vergleich AZ - ÜZ Weggis

ÜZ3

Grundstücksgrösse 800 m²
 Gemeinde Weggis

ALT

Name Zone LHZ
 AZ 0.25
 Reduktionsfaktor 1
 Vollgeschosse 2
 Dachgeschoss 0
 Gebäudegrundfläche 100 m²
 Fläche UG 0 m²

NEU

Name Zone W-RK
 ÜZ 0.22
 Name ÜZ ÜZ 3
 aGFS - 10% Strasse 720
 Geschosse 2
 Dachgeschoss 0
 Anteil Balkone in % 15%
 Wanddicke in cm 45
 Anteil Aussenwände 13.8%

Annahme: Grundstücksgrösse beträgt 800 m²

Weggis: bisher LHZ

Ausnutzungsziffer	anrechenbare Geschossfläche
0.25	200 m ²
Reduktionsfaktor 1	m ²
0.25 mit Faktor entspricht AZ 0.25	200 m ²
Heute 2 Vollgeschoss(e), 0 Dachgeschoss	2
Gebäudegrundfläche: 200 m ² / 2	100 m ²
Zusätzlich Untergeschoss gratis 0.74 von 100 (0.66 + 20%)	0 m ²
aGF heute inkl. Untergeschoss (100 m ² + 0 m ²)	200 m ²

Weggis: neu W-RK

ÜZ 3	0.22
Anrechenbare Grundstückfläche - 10% Strassenanteil	720 m ²
Anrechenbare Gebäudefläche (= 720 m ² x 0.22)	158 m ²
Aussenwände 45 cm (ca. 14 % von 158 m ²)	-22 m ²
Anteil Balkone (15% von 158 m ²)	-24 m ²
Nutzbare Gebäudefläche ohne Aussenwände und Balkone	113 m ²
Künftig: 2 voll nutzbare Geschosse + 0.00 Dachgeschoss	2
Nutzbare Gesamtfläche ohne Aussenwände (= 113 m ² x 2.00)	226 m ²

Minder-/Mehrnutzung

absolut (2 VG) +26 m²
 in % (2 VG) +12.8 %