

# 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 <sup>2</sup>		
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 <sup>2</sup>	Dachgeschoss	0
Fläche UG		179 m <sup>2</sup>	Anteil Balkone in %	15%
			Wanddicke in cm	45
			Anteil Aussenwände	10.3%

Annahme: Grundstücksgrösse beträgt 1000 m<sup>2</sup>

Weggis: bisher W3A

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

Weggis: neu W-A

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

Minder-/Mehrnutzung

absolut (2 VG)	+80 m <sup>2</sup>
in % (2 VG)	+10.2 %

Vergleich AZ - ÜZ Weggis

Grundstücksgrösse		1'000 m <sup>2</sup>		
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 <sup>2</sup>	Dachgeschoss	0
Fläche UG		134 m <sup>2</sup>	Anteil Balkone in %	15%
			Wanddicke in cm	45
			Anteil Aussenwände	11.6%

Annahme: Grundstücksgrösse beträgt 1000 m<sup>2</sup>

Weggis: bisher W3B

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

Weggis: neu W-B

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

Minder-/Mehrnutzung

absolut (2 VG)	+75 m <sup>2</sup>
in % (2 VG)	+12.8 %

Vergleich AZ - ÜZ Weggis

Grundstücksgrösse  
Gemeinde 800 m<sup>2</sup>

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

	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 m<sup>2</sup>

Weggis : bisher W2

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

Weggis : neu W-C

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

Minder-/Mehrnutzung

absolut (2 VG) +50 m<sup>2</sup>  
in % (2 VG) +17.4 %

Vergleich AZ - ÜZ Weggis

Grundstücksgrösse 600 m<sup>2</sup>  
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 <sup>2</sup>	Dachgeschoss	0
Fläche UG	52 m <sup>2</sup>	Anteil Balkone in %	15%
		Wanddicke in cm	45
		Anteil Aussenwände	16.6%

Annahme: Grundstücksgrösse beträgt 600 m<sup>2</sup>

Weggis: bisher W2

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

Weggis: neu W-D

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

Minder-/Mehrnutzung

absolut (2 VG) +49 m<sup>2</sup>  
in % (2 VG) +28.1 %

Vergleich AZ - ÜZ Weggis

Grundstücksgrösse  
Gemeinde

1'000 m<sup>2</sup>  
Weggis

ALT

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

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 m<sup>2</sup>

Weggis: bisher AW3

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

Weggis: neu WAr-A

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

Minder-/Mehrnutzung

absolut (2 VG) +65 m<sup>2</sup>  
in % (2 VG) +7.6 %

Vergleich AZ - ÜZ Weggis

ÜZ2

Grundstücksgrösse  
Gemeinde

1'000 m<sup>2</sup>  
Weggis

ALT

Name Zone W3B  
AZ 0.45  
Reduktionsfaktor 1  
Vollgeschosse 3  
Dachgeschoss 0  
Gebäudegrundfläche 150 m<sup>2</sup>  
Fläche UG 119 m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup>

Weggis: bisher W3B

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

Weggis: neu W-B

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

Minder-/Mehrnutzung

absolut (2 VG) +75 m<sup>2</sup>  
in % (2 VG) +13.2 %

Vergleich AZ - ÜZ Weggis

ÜZ2

Grundstücksgrösse  
Gemeinde 800 m<sup>2</sup>

ALT

Name Zone W2  
AZ 0.25  
Reduktionsfaktor 1  
Vollgeschosse 2  
Dachgeschoss 0  
Gebäudegrundfläche 100 m<sup>2</sup>  
Fläche UG 73 m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup>

Weggis : bisher W2

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

Weggis : neu W-C

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

Minder-/Mehrnutzung

absolut (2 VG) +43 m<sup>2</sup>  
in % (2 VG) +15.6 %



Vergleich AZ - ÜZ Weggis

ÜZ2

Grundstücksgrösse 600 m<sup>2</sup>  
 Gemeinde Weggis

ALT

Name Zone W2  
 AZ 0.2  
 Reduktionsfaktor 1  
 Vollgeschosse 2  
 Dachgeschoss 0  
 Gebäudegrundfläche 60 m<sup>2</sup>  
 Fläche UG 44 m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup>

Weggis: bisher W2

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

Weggis: neu W-D

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

Minder-/Mehrnutzung

absolut (2 VG) +42 m<sup>2</sup>  
 in % (2 VG) +25.6 %

Vergleich AZ - ÜZ Weggis

ÜZ2

Grundstücksgrösse  
Gemeinde

800 m<sup>2</sup>  
Weggis

ALT

Name Zone LHZ  
AZ 0.25  
Reduktionsfaktor 1  
Vollgeschosse 2  
Dachgeschoss 0  
Gebäudegrundfläche 100 m<sup>2</sup>  
Fläche UG 79 m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup>

Weggis: bisher LHZ

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

Weggis: neu W-RK

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

Minder-/Mehrnutzung

absolut (2 VG) +16 m<sup>2</sup>  
in % (2 VG) +5.8 %

Vergleich AZ - ÜZ Weggis

ÜZ3

Grundstücksgrösse  
Gemeinde

1'000 m<sup>2</sup>  
Weggis

ALT

Name Zone W3A  
AZ 0.6  
Reduktionsfaktor 1  
Vollgeschosse 3  
Dachgeschoss 0  
Gebäudegrundfläche 200 m<sup>2</sup>  
Fläche UG 158 m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup>

Weggis: bisher W3A

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

Weggis: neu W-A

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

Minder-/Mehrnutzung

absolut (2 VG) +89 m<sup>2</sup>  
in % (2 VG) +11.7 %

Vergleich AZ - ÜZ Weggis

ÜZ3

Grundstücksgrösse  
Gemeinde

1'000 m<sup>2</sup>  
Weggis

ALT

Name Zone W3B  
AZ 0.45  
Reduktionsfaktor 1  
Vollgeschosse 3  
Dachgeschoss 0  
Gebäudegrundfläche 150 m<sup>2</sup>  
Fläche UG 119 m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup>

Weggis: bisher W3B

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

Weggis: neu W-B

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

Minder-/Mehrnutzung

absolut (2 VG) +93 m<sup>2</sup>  
in % (2 VG) +16.4 %

Vergleich AZ - ÜZ Weggis

ÜZ3

Grundstücksgrösse  
Gemeinde

800 m<sup>2</sup>

ALT

Name Zone

W2

AZ

0.25

Reduktionsfaktor

1

Vollgeschosse

2

Dachgeschoss

0

Gebäudegrundfläche

100 m<sup>2</sup>

Fläche UG

73 m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup>

Weggis

: bisher W2

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

Weggis

: neu W-C

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

Minder-/Mehrnutzung

absolut (2 VG)

+62 m<sup>2</sup>

in % (2 VG)

+22.5 %

Vergleich AZ - ÜZ Weggis

ÜZ3

Grundstücksgrösse 600 m<sup>2</sup>  
 Gemeinde Weggis

ALT

Name Zone W2  
 AZ 0.2  
 Reduktionsfaktor 1  
 Vollgeschosse 2  
 Dachgeschoss 0  
 Gebäudegrundfläche 60 m<sup>2</sup>  
 Fläche UG 44 m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup>

Weggis: bisher W2

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

Weggis: neu W-D

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

Minder-/Mehrnutzung

absolut (2 VG) +29 m<sup>2</sup>  
 in % (2 VG) +17.7 %

Vergleich AZ - ÜZ Weggis

ÜZ3

Grundstücksgrösse  
Gemeinde

1'000 m<sup>2</sup>  
Weggis

ALT

Name Zone AW3  
AZ 0.7  
Reduktionsfaktor 1  
Vollgeschosse 3  
Dachgeschoss 0  
Gebäudegrundfläche 233 m<sup>2</sup>  
Fläche UG 185 m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup>

Weggis: bisher AW3

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

Weggis: neu WAr-A

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

Minder-/Mehrnutzung

absolut (2 VG) +42 m<sup>2</sup>  
in % (2 VG) +4.7 %

Vergleich AZ - ÜZ Weggis

ÜZ3

Grundstücksgrösse  
Gemeinde

800 m<sup>2</sup>  
Weggis

ALT

Name Zone D1  
AZ 0.4  
Reduktionsfaktor 1  
Vollgeschosse 2  
Dachgeschoss 0.66  
Gebäudegrundfläche 120 m<sup>2</sup>  
Fläche UG 95 m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup>

Weggis: bisher D1

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

Weggis: neu Z-RK

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

Minder-/Mehrnutzung

absolut (2 VG) +40 m<sup>2</sup>  
in % (2 VG) +12.5 %



Vergleich AZ - ÜZ Weggis

ÜZ3

Grundstücksgrösse 800 m<sup>2</sup>  
 Gemeinde Weggis

ALT

Name Zone LHZ  
 AZ 0.25  
 Reduktionsfaktor 1  
 Vollgeschosse 2  
 Dachgeschoss 0  
 Gebäudegrundfläche 100 m<sup>2</sup>  
 Fläche UG 0 m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup>

Weggis: bisher LHZ

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

Weggis: neu W-RK

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

Minder-/Mehrnutzung

absolut (2 VG) +26 m<sup>2</sup>  
 in % (2 VG) +12.8 %