

Geschoßflächenzahl (GFZ) – Berechnungen; Hilfsblatt

1. Dachgeschoß, Dachraum, zurückgesetztes Geschoß:

Dachgeschoße sind auf die GFZ jedenfalls anzurechnen. Zurückgesetzte Geschoße sind als echte Vollgeschoße jedenfalls auf die GFZ anzurechnen

2. Emporen (-ebene/n):

Emporen sind balkonartige Ausbauten in der Regel eines Dachraums oder Dachgeschoßes. Ausgehend von dieser Ausformung hat die Empore tatsächlich nach unten, also dem überbauten Dachraum oder Dachgeschoß, offen in Erscheinung zu treten. In dieser Ausformung sind sie nicht auf die GFZ anzurechnen. Diese Voraussetzungen sowie die Festlegung eines Bebauungsplanes, einen max. 50 %igen Ausbau der sonst theoretischen Emporenebene zuzulassen, sind im Rahmen der Bauberatung und späteren Beurteilung restriktiv auszulegen.

3. Wintergärten:

Wintergärten sind generell, unabhängig von ihrer Bauart, auf die GFZ anzurechnen. Nur angebaute Glashäuser, ohne jede Verbindung zum Hauptgebäude, werden – als Nebengebäude - nach wie vor nicht eingerechnet.

4. Stiegenhäuser und Aufzüge,

Stiegenhäuser sind geschoßweise bzw. splitlevel bezogen anzurechnen. Das bedeutet, dass gleichsam pro (über dem Gelände liegende) Geschoße je eine „fiktive“ Geschoßdecke durchzuziehen und anzurechnen ist.

Bei Aufzügen ist alleine die davon bedeckte Grundfläche einmal auf die GFZ anzurechnen.

5. Loggien, Laubengänge

Loggien sind jedenfalls voll anzurechnen.

Laubengänge sind nur insoweit nicht auf die GFZ anzurechnen, als sie über den Grundriss des Gebäudes vorspringen. Wesentlich ist aber, dass der eigentliche Charakter als Laubengang gewahrt bleibt. So wären bspw. über alle Geschoße vorspringende „Laubengänge“, die gleichsam nur mehr eine vorgehängte „durchlöcherter“ (nach vorne nur mehr wenig offene) Fassade darstellen, auch auf die GFZ anzurechnen.

6. Terrassen, Balkone:

Sind auf die GFZ nicht einzurechnen.

Sie müssen aber gestalterisch und definitorisch eindeutig als Terrassen und Balkone erkennbar sein. Das ist dann der Fall, wenn es sich um offene auskragende Vorbauten (auch gedeckt) maximal mit seitlichen Wandscheiben bzw. erforderlichen Absturzsicherungen, das sind Brüstungen, handelt.

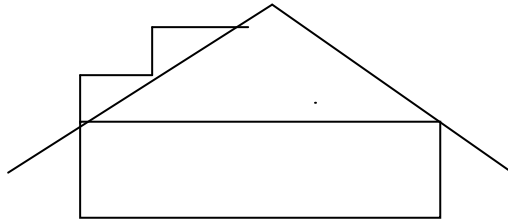
7. Vollwärmeschutz, hinterlüftete Fassaden:

Maßgeblich für die Berechnung der GFZ sind die Außenkanten des Gebäudes. Vollwärmeschutz, hinterlüftete Fassaden oder Vergleichbares sind daher auf die GFZ anzurechnen.

8. Gaupen im Zusammenhang mit einem ausgebauten Dachraum, Dachräume:

Sind nicht auf die GFZ anzurechnen

Grundsätzlich wird hinsichtlich der Ausführung von Gaupen festgestellt, dass sie definitiv nur als Dachaufbauten ausgeführt werden dürfen, d.h. die Dachhaut nur jeweils in der Dachgeschoß- oder Dachraumebene bzw. der Emporenebene durchbrechen dürfen.



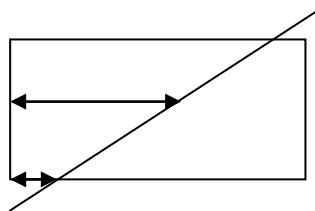
9. Dachgeschoße, gaupenähnliche Konstruktionen über 8. hinaus:

Sind auf die GFZ anzurechnen;

10. Keller- bzw. Hanggeschoße

In die GFZ sind die Flächen sämtlicher Räume von Kellergeschoßen einzurechnen, insoweit der Fußboden dieser Räume über dem dargestellten zukünftigen Grundstücksniveau liegt (sh. Skizze).

←→ = einzurechnende Flächen



Eine weitere Differenzierung, welchen (Verwendungs-)Zweck diese Gebäude- bzw. Geschoßteile dienen, hat zu unterbleiben. Auch eine in das Gebäude integrierte Garage wäre daher, soweit sie in ihren Teilen zur Gänze über dem angrenzenden Grundstücksniveau liegt, voll in die GFZ einzurechnen.

11. Freitreppen:

Sind – als echte Freitreppen ausgeführt - **nicht** auf die GFZ anzurechnen. Eine **Anrechnung erfolgt** – dann schon mangels definitorischer Erfassung - wenn sie eingehaust und/oder eingedeckt/überdacht würden.

Definition:

Freitreppen befinden sich im Freien, damit jedenfalls außerhalb des Gebäudes und können, aber müssen nicht an das Gebäude angebaut sein und sind nicht überdeckt. Diese Treppen führen meist zu einem Gebäudezugang oder verbinden zwei Geländepunkte verschiedener Höhen miteinander.

Im Einreichplan ist (insbesondere durch Schnitte und Grundrissdarstellungen) transparent zu machen, welche Geschossflächen infolge welcher Lage des/der Geschoße/s im umgebenden Gelände in die GFZ einzuberechnen sind. Auch in der Baubeschreibung kann, bzw. muss eine geschosswise Ausweisung jener Flächen erfolgen, die in die GFZ einzuberechnen sind. Die Ausführungen zur GFZ müssen so transparent sein, dass sie ohne weiteres beurteilbar sind.