



Kanton Zürich  
Baudirektion  
**Amt für Raumentwicklung**  
Raumplanung

# Neuberechnung Geschossflä- chenreserven

1.0  
31. August 2022





# Inhalt

<b>1. Vorwort</b>		<b>3</b>
1.1.	Einleitung	3
1.2.	Bedeutung im Planungsalltag	4
<b>2. Neuberechnung «Geschossflächenreserven»</b>		<b>5</b>
2.1.	Methodik und Auswirkungen	5
2.2.	Neues Berechnungsmodell «Maximal mögliche Geschossflächen»	7
2.2.1.	Modelldefinition	7
2.2.2.	Methodik und Auswirkungen	7
2.3.	Neues Berechnungsmodell «Geschossflächenbestand»	9
2.3.1.	Modelldefinition	9
2.3.2.	Methodik und Auswirkungen	9
2.4.	Ausbaugrad	11

## Verwendete Abkürzungen

AG	Ausbaugrad
ARE	Amt für Raumentwicklung
AV	Amtliche Vermessung
AZ	Ausnützungsziffer
BMZ	Baumassenziffer
DOM	Digitales Oberflächenmodell
DTM	Digitales Terrainmodell
GFB	Geschossflächenbestand
GFR	Geschossflächenreserven
LIDAR	Light Detection and Ranging (Fernmessung mit Laser)
Max. GF	maximal mögliche Geschossfläche
ÖREB	Kataster der öffentlich-rechtlichen Einschränkungen
ROK ZH	Raumordnungskonzept des Kantons Zürich
UbEs	Überbauungs- und Erschliessungsstand
ÜZ	Überbauungsziffer
QEZ	Quartiererhaltungszone

# 1. Vorwort

## 1.1. Einleitung

Aufgrund verschiedener Umstände wurden die Berechnungsmodelle der Geschossflächenreserven in den vergangenen zwei Jahren durch das Amt für Raumentwicklung (ARE) in Zusammenarbeit mit dem Büro Seiler&Seiler umfassend überarbeitet. Das Hauptziel bestand darin, eine möglichst genaue und einheitliche Ermittlung der Geschossflächenreserven zu erhalten und gleichzeitig eine hohe Automatisierung der Prozesse sicherzustellen.

Gründe für die Neumodellierung waren einerseits der Mehrwertausgleich, für welchen ein Teil der Modelle eine Grundlage sind, die Anpassung an neue Baustandards (wie Geschosshöhen) sowie neue resp. geänderte Normen (wie die Harmonisierung der Baubegriffe). Andererseits stehen mittlerweile neue Datenquellen zur Verfügung, welche eine noch genauere Auswertung als bisher zulassen. Damit kann dem Wunsch nach einer angemessenen Abbildung der Realität im Bereich der bestehenden und maximal möglichen Geschossflächen pro Grundstück besser Rechnung getragen werden.

Die hohe Komplexität und die teilweise signifikanten statistischen Veränderungen führten dazu, dass sich das ARE entschieden hat, mit der vorliegenden Dokumentation ein Hilfsmittel bereitzustellen, um die Auswirkungen fassbarer zu machen und um aufzuzeigen, wie das ARE bei der Neuberechnung des Geschossflächenbestands, der maximal möglichen Geschossflächen, der Geschossflächenreserven und des Ausbaugrads vorgegangen ist.

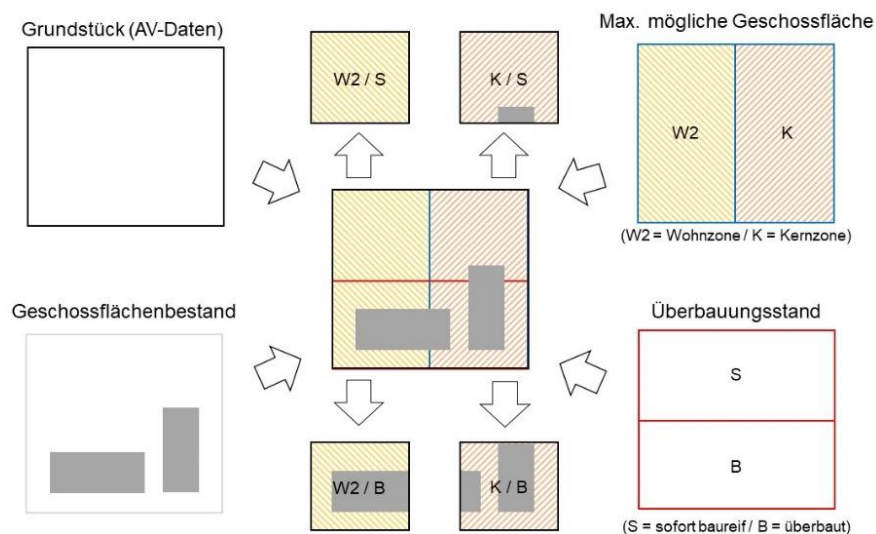


Abbildung: Vereinigung der Modelle «Geschossflächenbestand» und «Max. mögliche Geschossflächen» auf Stufe Grundstück – Zonierung – Überbauungsstand im Hinblick auf die anschliessende Berechnung der Geschossflächenreserven auf Stufe Gemeinde



## 1.2. Bedeutung im Planungsalltag

Für Ortsplanungen sind insbesondere die Indikatoren der Geschossflächenreserven (GFR) und des Ausbaugrads ein wichtiges Hilfsmittel. Damit kann festgestellt werden, welche baulichen Potenziale in einer Gemeinde rechnerisch theoretisch bestehen.

Die neue Statistik zeigt, dass in gewissen Gemeinden die errechneten Geschossflächenreserven und damit der Ausbaugrad (AG) deutlich angestiegen oder auch gefallen sind. Dadurch kann eine Verunsicherung entstehen, beispielsweise was das für die Beurteilung von Ortsplanungen durch das ARE bedeutet. Hierzu möchten wir festhalten, dass das ARE Planungen nicht rein rechnerisch überprüft. Viel mehr sind, was die räumliche Entwicklung in den Gemeinden anbelangt, die richtplanerischen Vorgaben (insbesondere das räumliche Entwicklungskonzept des kantonalen Richtplans – ROK ZH) massgebend. Gemeinden, in denen sich die Statistik deutlich verändert hat, können im Planungsbericht differenziert auf die veränderten Werte eingehen. Die vorliegende Dokumentation bietet dazu eine Hilfestellung. Eine gute Gelegenheit, die neuen statistischen Erkenntnisse gemeinsam mit dem ARE zu spiegeln, sind die sogenannten Ortsplanungsgespräche. Bitte wenden Sie sich bei Bedarf für einen Termin an unsere Gebietsbetreuenden Richt- und Nutzungsplanung.

Bei der Datenauswertung hat sich gezeigt, dass eine Vielzahl an Stellschrauben, teilweise für sich alleine oder aber im Verbund, für die statistischen Veränderungen verantwortlich sind. Auf Gemeindeebene ist dadurch eine klare Begründung dieser Veränderungen nicht mehr so einfach möglich. Dennoch gibt es gewisse stichhaltige Anhaltspunkte resp. Muster, welche die Nachvollziehbarkeit von Veränderungen erleichtern könnten. Diese lassen sich, jeweils isoliert betrachtet, wie folgt zusammenfassen:

- In Gemeinden mit hohem Anteil an Kernzonen und Quartiererhaltungszonen nehmen die GFR ab und der AG nimmt zu.
- In urbaneren Gemeinden resp. solchen mit einem höheren Anteil an Bauzonen im höhergeschossigen Segment nehmen die GFR grossmehrheitlich zu und der AG damit ab.
- In den Gemeinden entlang des Zürichsees, welche durch ausgeprägte Hanglagen (Einfluss des Untergeschosses, siehe weiter unten) gekennzeichnet sind, nehmen die GFR zu und der AG ab.
- In Gemeinden mit Baumassenziffer und geringer maximaler Vollgeschosszahl nehmen die GFR grossmehrheitlich zu und der AG ab.

Die vorgenannten Punkte können für sich alleine die statistischen Änderungen nicht abschliessend begründen. Deshalb verweisen wir auf die nachfolgenden Ausführungen. Bei Verständnisfragen können Sie sich über die E-Mail-Adresse [raumbeobachtung@bd.zh.ch](mailto:raumbeobachtung@bd.zh.ch) an unsere Spezialisten wenden, welche Ihnen gerne behilflich sind. Gerne verweisen wir auch auf die Beantwortung von «Frequently Asked Questions» (FAQ), welche in einem gesonderten Dokument ersichtlich sind.

Wir möchten festhalten, dass für das Jahr 2020 aus technischen Gründen keine Statistik zum Geschossflächenbestand, zu den Geschossflächenreserven und dem Ausbaugrad veröffentlicht wird. In den zur Verfügung gestellten Unterlagen (Faktenblätter / Excel-Tabellen) werden wir dies entsprechend transparent machen. Für Ihr Verständnis danken wir Ihnen.



## 2. Neuberechnung «Geschossflächenreserven»

Die Geschossflächenreserven (GFR) zeigen auf, wie viel Geschossfläche theoretisch gemäss den geltenden Bauvorschriften in den Bauzonen (Wohnzonen, Mischzonen, Industrie- und Arbeitszonen) in den Gemeinden des Kantons Zürich unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Geschossfläche noch realisierbar ist. Selbstverständlich muss für jedes Grundstück eine Einzelfallprüfung erfolgen, um die Realisierbarkeit der GFR abzuklären. In der Praxis stellen sich nämlich bautechnische, topographische und sonstige Herausforderungen (wie Baulandhortung u.dgl.). Da das Modell der GFR dem Einzelfall nicht gerecht wird, aber eine gute Annäherung in grösserem Massstab (ab Quartierebene) bietet, werden die Daten pro Gemeinde, Zonentyp und Überbauungsstand in tabellarischer Form herausgegeben. Die Datenvisualisierung auf Quartierebene erfolgt im GIS-Browser ([Quartieranalyse](#)).

### 2.1. Methodik und Auswirkungen

Die Geschossflächenreserven des Kantons Zürich werden in einem komplexen Verfahren innerhalb des ARE erhoben. Vereinfacht dargestellt präsentiert sich die Berechnung wie folgt:

**Schritt 1:** Räumlicher Verschnitt der Datensätze des Überbauungs- und Erschliessungsstands (UbEs) und jenem der maximal möglichen Geschossflächen (inkl. AV-Daten).

**Schritt 2:** Der resultierende Datensatz wird räumlich mit jenem des Geschossflächenbestands verbunden, um pro Grundstück, welches je nach Situation weiter in verschiedene Zonentypen unterteilt sein kann, die einzelnen Werte je Grundstückseinheit zu erhalten, welche für die Berechnung der GFR nötig sind.

**Schritt 3:** Subtraktion zwischen der maximal möglichen Geschossfläche und dem Geschossflächenbestand je Grundstückseinheit.

**Schritt 4:** Negative Werte einer Differenz (d.h. bei einer Übernutzung einer Grundstückseinheit) werden auf 0 gesetzt.

Was hat sich konkret geändert und welche Auswirkungen lassen sich ableiten:

- Die **zugrundeliegenden Modelle** (siehe nachfolgende Kapitel) wurden umfassend überarbeitet und haben dadurch einen entscheidenden Einfluss auf die Neuberechnung der GFR. Die neuen Daten der beiden Modelle können je nach Gemeinde ihre Auswirkungen kumulativ verstärken oder sich im Einzelfall auch wieder gegenseitig aufheben.
- Innerhalb der Berechnung wird die **Zuweisung der einzelnen Zonentypen** zu den Subkategorien Wohn-, Misch- und Industriezonen (WMI) aufgrund der ÖREB-Zonencodes teilweise neu vorgenommen. Dadurch kommt es zu Abweichungen innerhalb dieser Kategorien, allerdings ohne Einfluss auf das Gesamtergebnis. Beispiele sind die



Quartiererhaltungszone (QEZ) und Wohnzonen mit Lärmempfindlichkeitsstufen III, welche früher als Mischzone im Datensatz klassiert wurden und neu der Kategorie Wohnzone zugewiesen worden sind.

- Dadurch, dass negative Werte (**übernutzte Grundstücke** resp. Grundstückseinheiten) neu schon auf Stufe Grundstückseinheit auf 0 gesetzt und nicht wie bis anhin auf Stufe Zone je Gemeinde, fallen übernutzte Grundstücke insgesamt weniger ins Gewicht. Tendenziell vergrössert sich dadurch die GFR je nach Gemeinde sogar substantiell.
- In Anbetracht, dass die Daten der GFR mit einem Unterbruch von einem Jahr wieder erhoben werden, sind die zwischenzeitlich erfolgten **Änderungen der Bau- und Zonenordnung**, insbesondere auch was die Harmonisierung der Baubegriffe betrifft, sowie die in diesem Zeitraum erfolgte Bautätigkeit (Rückbau/Neubauten) beim Datenvergleich (Statistik 2019 und 2021) zu berücksichtigen.

## 2.2. Neues Berechnungsmodell «Maximal mögliche Geschossflächen»

Die Daten zu den maximal möglichen Geschossflächen (max. GF) wurden bisher nicht öffentlich gemacht. In der Quartieranalyse (Karte im kantonalen GIS-Browser) werden die Daten auf Stufe Quartier in einer angemessenen Genauigkeit aggregiert und ausgewiesen.

### 2.2.1. Modelldefinition

Die max. GF bezeichnet diejenige Geschossfläche, die möglich wäre, wenn heute alle Grundstücke neu mit der maximal möglichen Dichte gemäss Bau- und Zonenordnung überbaut würden, unter Verwendung der aktuell geltenden Baustandards (Geschosshöhen nach Nutzung, Dachform).

### 2.2.2. Methodik und Auswirkungen

Die genaue Berechnungsweise ist in der Dokumentation «Modell zur Berechnung der maximal zulässigen Geschossfläche pro Grundstück im Kanton Zürich» ersichtlich. Die folgende Aufzählung ist eine grobe Zusammenfassung der Berechnungsschritte:

#### **Schritt 1:** Berechnung der anrechenbaren Grundstücksfläche

- Der bisher pauschal gemachte Abzug von 15% im Hinblick auf die **anrechenbare Grundstücksfläche** weicht neu einem Abzug der Erschliessung gemäss den Kategorien Strassen, Bahn, Trottoir und Verkehrsinseln der Bodenbedeckung der Amtlichen Vermessung. Bei Gemeinden mit einem hohen resp. geringem Anteil an **eingezonten Erschliessungsflächen** (wie Strassen, Gleisanlagen usw.) wird die anrechenbare Grundstücksfläche dadurch teilweise kleiner bzw. grösser, da die neuen Werte vom bisherigen Pauschalabzug abweichen.
- Für Gemeinden, welche die **Harmonisierung der Baubegriffe** noch nicht vollzogen haben, werden zusätzlich Waldabstandsflächen und offene Gewässer von der anrechenbaren Fläche abgezogen.

#### **Schritt 2:** Multiplikation der Nutzungsziffern mit der anrechenbaren Grundstücksfläche

- Um den manuellen Erfassungsaufwand zu verringern, werden **Überlagerungen** der Grundnutzung (wie beispielsweise Gestaltungspläne) nicht mehr eingerechnet resp. ausgewertet. Dies kann dazu führen, dass die tatsächlich vorhandene max. GF unterschätzt wird.
- Grundsätzlich wird die Nutzungsziffer aus dem ÖREB-Kataster verwendet. Bei Zonen mit **fehlender Nutzungsziffer** wird neu der Median der Nutzungsziffern aller gleichen Zonen innerhalb des Kantons verwendet anstelle einer individuellen Annahme.
- Da in **Quartiererhaltungszonen (QEZ)** und **Kernzonen** der Fokus auf dem Erhalt der Struktur gesetzt wird, wurde bei QEZ vereinfacht angenommen, dass keine Geschossflächenreserven vorhanden sind, d.h. dass die max. GF dem Bestand entspricht. In Kernzonen wird nur eine Reserve für unbebaute und stark unternutzte Parzellen angenommen, bei den übrigen Grundstücken gilt die gleiche Annahme wie bei der QEZ. Das bisherige Modell weist deutlich höhere Reserven aus, was einer optimistischen Annahme entspricht, während die neuen Annahmen eher konservativ sind. Insgesamt



stimmt das neue Modell sicher besser, in Einzelfällen kann es aber die max. GF unterschätzen.

### **Schritt 3:** Umrechnung der Werte in die maximale Geschossfläche

- Im neuen Modell wird eine Neudefinition der **Geschossfläche** vorgenommen, damit die Hauptnutzfläche, also die für Wohnen und Arbeiten nutzbare Geschossfläche, möglichst akkurat abgebildet wird. Erwähnenswert sind in diesem Kontext die folgenden Anpassungen und Auswirkungen:
  - Für die Umrechnung von Nutzungsziffern in Geschossfläche wird im neuen Modell eine andere **Basis** (Gebäudegrundfläche) als im bisherigen Modell (oberirdisches Gebäudevolumen) verwendet.
  - **Aussenwände** werden im neuen Modell nicht mehr berücksichtigt. Dies führt isoliert betrachtet zu einer Reduktion der max. GF, insbesondere beim Vorhandensein einer BMZ oder einer ÜZ. Bei der AZ wurde bereits im alten Modell keine Aussenwand eingerechnet, weshalb die Resultate des neuen und alten Modells für die AZ nahe beieinanderliegen. In Bezug auf die Berechnung der Geschossflächenreserven ist zu erwähnen, dass der Abzug der Aussenwände auch beim Gebäudebestand gemacht wird
  - Zusätzlich zu den Vollgeschossen und einem Dachgeschoss wird ein halbes **Untergeschoss** eingerechnet. Dies als Kompromiss-Lösung, da insbesondere an gewissen Hanglagen kein Untergeschoss realisiert werden kann, während andernorts ein ganzes Untergeschoss problemlos realisierbar ist. Isoliert betrachtet führt die neue Annahme zu einem Anstieg der max. GF. Prozentual hat dies einen grösseren Einfluss bei einer geringeren maximalen Vollgeschosshöhe (beispielsweise in W1- und W2-Zonen).
  - Mit Ausnahme von Gebäuden in der Kernzone wird bei Gebäuden von **Flachdächern mit Attikageschoss** anstelle von Steildächern ausgegangen. Mit dem neuen Modell wird die Dachgeschossfläche aufgrund der Berücksichtigung der Fassadenabstände des Attikageschosses durch die pauschale Annahme generell etwas tiefer, was aber besser stimmen dürfte, als bei einer Annahme eines Steildachs.
- Die **Umrechnung** der **Ausnutzungsziffer** (AZ), der **Baumassenziffer** (BMZ) und der **Überbauungsziffer** (ÜZ) in Geschossfläche erfolgt teilweise nach einer neuen rechnerischen Methodik und neuen Annahmen, u.a. zu den Geschosshöhen. Letztere werden im neuen Modell nur bei der BMZ verwendet. Bei Zonen mit **BMZ** nimmt die max. GF isoliert betrachtet aufgrund der neuen Annahmen zu den **Geschosshöhen** in Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeerleichterungen deutlich zu und in Industrie- und Gewerbebezonen deutlich ab.



## 2.3. Neues Berechnungsmodell «Geschossflächenbestand»

Das Modell zur Berechnung der bestehenden Geschossflächen (GFB), das im Kanton Zürich bereits seit einigen Jahren angewendet wird, wurde mit dem neuen Modell gründlich überarbeitet. Die neu zur Verfügung stehenden Datenquellen (u.a. LiDAR) haben das Potenzial, die Genauigkeit der Resultate zu verbessern. Die Daten des Geschossflächenbestands konnten in den vergangenen Jahren jeweils jährlich bezogen werden und dies ist auch weiterhin vorgesehen. Für das Jahr 2020 werden keine Daten ausgeschrieben.

### 2.3.1. Modelldefinition

Das Modell erhebt die gebaute Geschossfläche. Sie wird inklusive Hauptnutzfläche, Nebenutzfläche, Verkehrsfläche und Innenwände, aber exklusive Aussenwände berechnet. Damit wird die Vergleichbarkeit mit dem in Kap. 2.1 vorgestellten Modell der maximal möglichen Geschossflächen gewährleistet.

### 2.3.2. Methodik und Auswirkungen

Die genaue Berechnungsweise ist in der Dokumentation «Modell zur Berechnung der bestehenden Geschossfläche pro Grundstück im Kanton Zürich» ersichtlich. Die folgende Aufzählung ist eine grobe Zusammenfassung der Berechnungsschritte:

**Schritt 1:** Verknüpfung der Daten mit der Gebäudegrundfläche der Amtlichen Vermessung

- Im Gegensatz zum bisherigen Modell, in dem ausschliesslich Daten der Gebäudeversicherung des Kantons Zürich (GVZ) verwendet worden sind, wird neu ein **kaskadenartiges Vorgehen** unter Berücksichtigung der Verfügbarkeit von **unterschiedlichen Datenquellen** (u.a. LiDAR) angewendet. Dieses neue Vorgehen führt zu einer höheren Genauigkeit als bisher, aber dadurch auch zu Abweichungen gegenüber dem Vorgängermodell.
- Dadurch, dass neu nur noch Gebäude berücksichtigt werden, die auch eine Gebäudegrundfläche in der **Bodenbedeckung der Amtlichen Vermessung (AV)** aufweisen, wird das Modell genauer. Unterirdische Gebäude wie Tiefgaragen, Keller, Zivilschutzanlagen etc. sowie auch projektierte Gebäude fallen mit dieser Vorgehensweise weg. Das neue Modell ist auf eine hohe Datenqualität im AV-Datensatz angewiesen, u.a. was Gebäude-Identitäten für die saubere Verknüpfung mit anderen Datensätzen betrifft. Fehler resp. Unstimmigkeiten können in Einzelfällen zu Abweichungen führen.
- Durch die Nichtberücksichtigung **unterirdischer Gebäude** im neuen Modell reduziert sich der GFB teilweise deutlich. Prozentual zeigt sich das am deutlichsten in Gemeinden mit verhältnismässig hohen Anteilen an unterirdischen Gebäuden (wie grossflächige Tiefgaragen) und Zonen mit geringer Geschosszahl.



**Schritt 2:** Berechnung der mittleren Gebäudehöhe

**Schritt 3:** Ableitung der Geschosshöhe

- Für die Mehrheit der Gebäude (aktuell 65%) wird das oberirdische Gebäudevolumen neu aus der Differenz des hochauflösenden **digitalen Oberflächen- und Terrainmodells** (DOM / DTM) berechnet. Zusätzlich wird im Bereich der Analyse der Nutzbarkeit von (bewohnten) Dachgeschossen die Belichtung überprüft, u.a. unter Nutzung des **Solarkatasters**. Durch die neue Nutzung von DOM / DTM und des Solarkatasters hat sich gezeigt, dass sich gegenüber dem GVZ-Datensatz aus verschiedenen Gründen Abweichungen ergeben. Beispielsweise wurden die GVZ-Volumina manuell von unterschiedlichen Personen zu unterschiedlichen Zeitpunkten erfasst. Daher variieren die Werte über Jahrzehnte gesehen deutlich nach Bau- resp. Erfassungsjahr. Abweichungen können aber auch auf die unterschiedlichen Baupraktiken in den vergangenen Bauepochen zurückgeführt werden. Beispielsweise hat der Anteil an Tiefgaragen und Untergeschossen ab den 1960-er Jahren zugenommen und Dachgeschosse dienten frühere eher als Nebennutzflächen, weshalb sie je nach Nutzweise nur teilweise in die GVZ-Volumina eingerechnet worden sind. Trotz der Aufnahmegenauigkeit kann es auch bei DOM / DTM zu Fehlern kommen, indem zum Beispiel Bäume aus den zugrundeliegenden LiDAR-Daten fälschlicherweise als Gebäude klassiert werden.
- Für die übrigen Gebäude wird die Geschosshöhe entweder aus dem **Gebäude- und Wohnungsregister (GWR)** (aktuell 33%) verwendet oder es wird aufgrund der Gebäudenutzung (u.a. Scheune, Mehrzweckhalle, Kirche...) eine fixe Geschosshöhe (aktuell 1%) angenommen. Für die verbleibenden Gebäude (aktuell 1%) wird wie im bisherigen Modell das GVZ-Gebäudevolumen verwendet und umgerechnet.
- Die Annahme der **Geschosshöhen** sind neu abhängig von der Gebäudenutzung (inkl. Berücksichtigung erhöhter Erdgeschosse) und nicht mehr von der Zonierung. Diese neuen Annahmen sind zwar differenzierter als bisher, allerdings besteht eine Fehleranfälligkeit bei falsch klassierten Nutzungen in den zugrundeliegenden Datensätzen (GVZ, GWR). Die genauen Auswirkungen aufgrund der neuen Annahmen zu den Geschosshöhen sind letztlich nur schwer zu ermitteln, da im bisherigen Modell die Zonierung für die Geschosshöhe massgebend war und im neuen die Gebäudenutzung. Grob lässt sich feststellen, dass die geänderten Annahmen der Geschosshöhen zu einem Anstieg des Geschossflächenbestands in der Wohn-, Kern und Quartierhaltungszone führen. Der Anstieg nimmt mit steigender Vollgeschosshöhe ab.

**Schritt 4:** Berechnung der Geschossfläche (inkl. Abzug der Aussenwände)

- In Analogie zum Modell der maximalen Geschossflächen (Kap. 2.3) und im Hinblick auf die Berechnung der Geschossflächenreserven (Kap. 2.1) werden **Aussenwände** nicht mehr berücksichtigt. Durch diesen konsequenten Abzug ergibt sich prinzipiell eine tiefere Geschossfläche als mit dem bisherigen Modell.



## 2.4. Ausbaugrad

Der Ausbaugrad (AG) leitet sich aus den Geschossflächenreserven (GFR) und dem Geschossflächenbestand (GFB) ab und zeigt auf, zu welchem Anteil (in Prozent) die baulichen Möglichkeiten innerhalb einer definierten Gebietseinheit in der bebauten Bauzone realisiert worden sind. Im Umkehrschluss wird mit dem AG aufgezeigt, welche Reserven in den bebauten Bauzonen anteilmässig noch bestehen.

Die Berechnungsweise des AG selbst hat sich nicht verändert und erfolgt vereinfacht dargestellt nach folgender Formel:

$$\left[ \frac{\text{GFB in der bebauten Bauzone}}{\text{GFB in der bebauten Bauzone} + \text{GFR in der bebauten Bauzone}} \right] * 100$$

Da die GFR samt den zugrundeliegenden Submodellen, wie jenes zum GFB, neu berechnet werden, verändern sich auch die Daten des AGs. Beispielsweise nimmt in Gemeinden, wo die GFR zugenommen haben, der AG entsprechend ab. Am deutlichsten sind die Auswirkungen in ländlichen Gemeinden mit einem hohen Anteil an Kernzone. Dort steigt der AG tendenziell deutlich an. In Gemeinden mit Baumassenziffern, insbesondere bei jenen entlang des Zürichsees, sinkt der AG und mehr Reserve als vorher wird ausgeschieden.

Einen nicht zu unterschätzenden Einfluss auf Veränderungen des AGs hat auch der Überbauungs- und Erschliessungsstand (UbEs). Der AG wird im Gegensatz zu den GFR nur für überbaute Gebiete ausgeschieden. Mit der erstmaligen digitalen resp. online Erfassung des UbEs durch die Gemeinden für das Jahr 2021 wurden deutlich mehr überbaute Flächen ausgeschieden als in den Vorjahren. Dies ist einerseits auf die neue Methodik der digitalen Erfassung zurückzuführen, welche eine höhere Dynamik in der Erfassung mit sich brachte als in den Vorjahren mit Papierplänen. Andererseits hat das ARE den Gemeinden mittels GIS-Analyse Flächen vorgeschlagen, welche nach einheitlicher Handhabung neu als «überbaut» gelten müssten (wie Gleisflächen u.dgl.). Dies und der Umstand, dass nach neuer Praxis Weilerkernzonen nicht mehr als Bauzone gelten, führte zu deutlichen Veränderungen in der Bauzonenstatistik, was sich letztlich auch im AG in Bezug auf die bebaute Bauzone niederschlägt.