

Praxisanwendung Abgrabungen

4. Juni 2024

Ausgangslage

Gemäss § 293 Abs. 1 des zürcherischen Planungs- und Baugesetzes (PBG) dürfen nicht anrechenbare Untergeschosse höchstens 1.5 m über dem gestalteten Boden in Erscheinung treten. Diese rein gestalterische Norm bildet neben § 292 PBG über die Dachaufbauten eine Ergänzung zur allgemeinen Einordnungsbestimmung von § 238 PBG, schliesst deren Anwendung jedoch nicht grundsätzlich aus. Als Ausdruck der gestalterischen Funktion stellt § 293 PBG denn auch auf den gestalteten und nicht etwa auf das massgebende Terrain ab.

In § 293 Abs. 2 PBG erfolgt eine abschliessende Aufzählung von Ausnahmen, welche von der Beschränkung in § 293 Abs. 1 PBG ausgenommen sind:

- Haus- und Kellerzugänge
- Gartenausgänge
- Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen

Zulässigkeit kommunaler Bestimmungen

§ 293 Abs. 4 PBG räumt den Gemeinden die Kompetenz ein, die Freilegung von Untergeschossen in der Bau- und Zonenordnung (BZO) näher zu regeln. Dabei können Gemeinden nicht nur zusätzliche Schranken zu § 293 Abs. 1 PBG setzen, sie können auch weniger weit gehende Bestimmungen erlassen. Die kommunalen Bestimmungen gehen der kantonalen Regelung, soweit sie davon abweichen, in jedem Falle vor (Fritzsche/Bösch/Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. Auflage, Zürich 2019, S. 1227).

Die Gemeinde Bassersdorf hat in ihrer BZO vom 8./9. Februar 2024 folgende kommunale ergänzende Bestimmung zu Abgrabungen erlassen:

Auslegung

Untergeschosse: Definition

Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens des darüber liegenden Geschosses, gemessen in der Fassadenflucht (§ 6 der Allgemeinen Bauverordnung [ABV]), im Mittel höchstens um 2,5 m über die Fassadenlinie (Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebenden Terrain) hinausragt, an keiner Stelle aber mehr als 3 m (§ 275 Abs. 3 PBG). Das mittlere Mass, um das Untergeschosse über die Fassadenlinie hinausragen dürfen, wird berechnet aus der Summe der Fassadenflächen über der Fassadenlinie, geteilt durch die Länge der projizierten Fassadenlinie (§ 29 ABV). Untergeschosse können horizontal höchstens bis zum zulässigen Mass für vorspringende Gebäudeteile ($\leq 2\text{m}$) über die in den Boden verlängerte Fassadenflucht hinausragen. Ragen sie weiter darüber hinaus, so gilt dieser Bauteil als Unterniveaubaute oder unterirdische Baute, sofern die entsprechenden Anforderungen erfüllt sind.

Untergeschosse: Anrechenbarkeit und Abgrenzung

Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden ausser Unter-, Dach- und Attikageschosse. Bei zusammengebauten Gebäuden und bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind,

wird die Vollgeschosszahl für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt (§ 275 Abs. 1 PBG). Mit dieser Regelung gehören Untergeschosse per Definition nicht mehr zu den Vollgeschossen, auch wenn diese über Wohn- und Schlafräume verfügen. Vielmehr kommt nun die Definition des mittleren Masses zur Anwendung, wonach Untergeschosse im mittleren Mass nicht mehr als 2.5 m und nirgends mehr als 3 m über die Fassadenlinie ragen dürfen. Wird diese Regelung nicht eingehalten, so ist das Geschoss als Vollgeschoss zu qualifizieren.

Um Missbräuche vorzubeugen, empfiehlt es sich, mit der Baueingabe eine Darstellung der Abwicklung entlang der Fassadenlinie zu verlangen, um die Berechnung des Durchschnittsmasses nachvollziehbar zu machen.

Erscheinung von Untergeschossen

Die Bau- und Zonenordnung von Bassersdorf enthält in den von Art. 69 BZO betroffenen Zonen neben der Baumassenziffer auch eine Geschosszahlvorschrift. Art. 69 BZO kommt daher nur eine indirekte nutzungseinschränkende Funktion, primär handelt es sich um gestalterische Aspekte. So wird mit der Vorschrift ein überhöhtes Erscheinungsbild von Gebäuden verhindert. Zudem können einordnungsmässig unbefriedigende Terraingestaltungen vermieden werden.

a. Hanglagen

Mit Art. 69 Abs. 2 BZO wird die Hanglage neu klar definiert. Als Hanglagen gelten Grundstücke mit einem durchschnittlichen Gefälle in Falllinie gemessen von mehr als 15% innerhalb des bebaubaren Bereichs.

b. Abgrabungen

Gemäss Art 70 Abs. 2 BZO sind in Hanglagen gemäss Art. 69 Abs. 2 BZO Abgrabungen bis max. 1/2 des Gebäudeumfangs und max. 1.50 m gegenüber dem massgebenden Terrain zulässig. Dabei haben sich die Abgrabungen und Aufschütten jedoch gut in den natürlichen Terrainverlauf einzupassen (Art. 70 Abs 1 BZO). Gemäss Erläuterungsbericht soll diese Bestimmung insbesondere im Zusammenhang mit der Freilegung von anrechenbaren Untergeschossen zur Anwendung kommen.

Anwendung in Bassersdorf

Die Fachkommission Bau (FKB) diskutierte die vorliegende Praxisanwendung anlässlich ihrer Sitzung vom 6. Mai 2024.

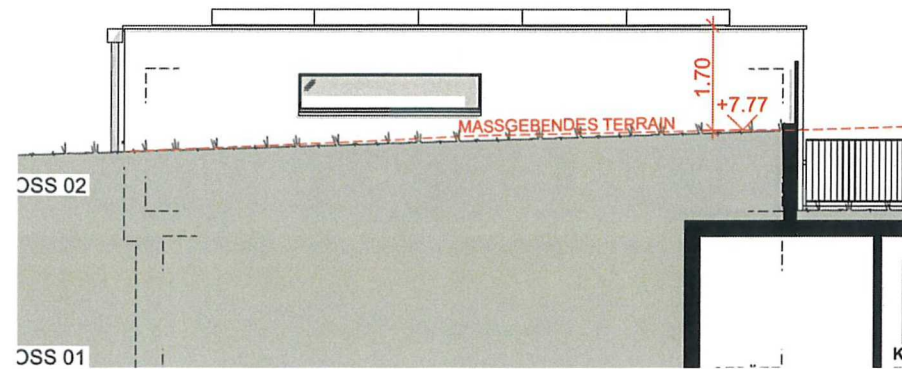
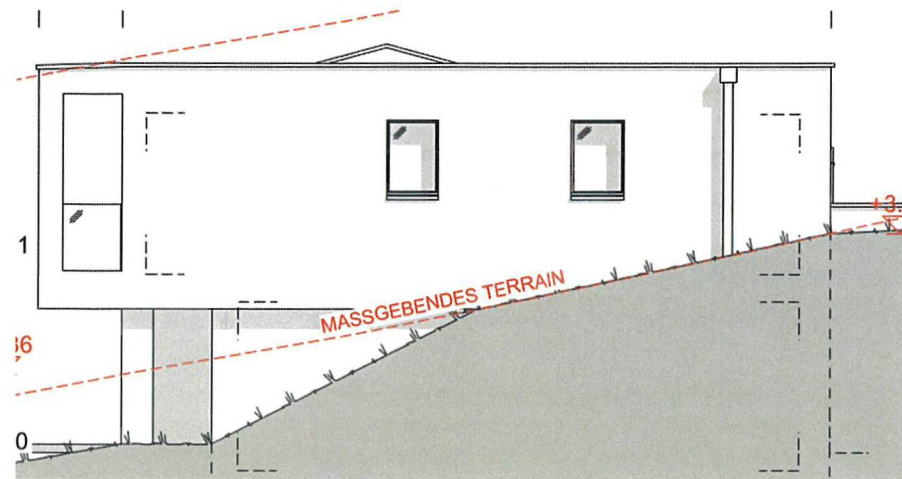
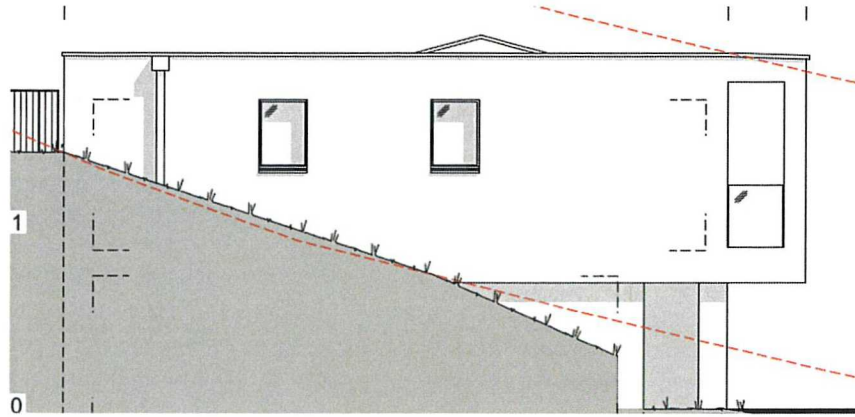
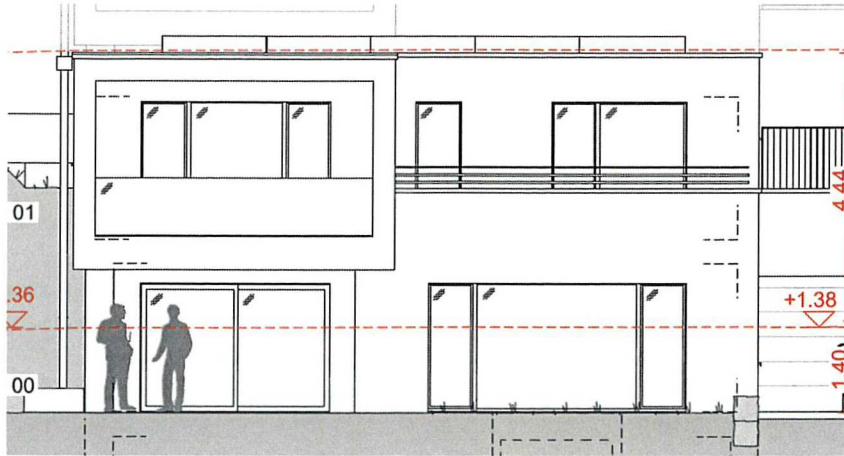
Die Gemeinde hat es sich in den vergangenen Monaten zur Praxis gemacht, dass insbesondere bei nicht klaren Situationen eine Begehung vor Ort für die Festlegung des massgebenden Terrains stattfindet und die daraus folgenden Höhekoten der Fachkommission Bau vorgelegt werden, um für die Baueingabe eine klare Grundlage zu schaffen. Diese Praxis soll so weitergeführt und den Bauherrschaften empfohlen werden.

Betreffend die zulässigen Abgrabungen bei Hanglagen im Sinne von Art. 69 Abs. 2 BZO will sich die Gemeinde zur Praxis machen, dass Gebäude in Hanglagen so erstellt werden müssen, dass sich das massgebende Terrain in der Mitte (siehe unten) der betreffenden Fassadenseite nicht höher als mit dem OK Boden EG schneidet. Damit soll verhindert werden, dass Gebäude künstlich in den Boden gedrückt werden, um mehr Wohnraum ohne Anrechnung an die Baumasse zu schaffen. Die Schnittlinie zwischen dem massgebenden Terrain und der Mitte der betreffenden Fassadenseite darf jedoch auch tiefer als OK Boden EG sein. Mit einer tieferen Setzung der Schnittlinie ist zum einen mehr Raum an die Baumasse anzurechnen und zum andern wird die Einhaltung der Fassadenhöhe erschwert. Jedoch können somit anrechenbare Untergeschosse mehrheitlich und grossflächiger freigelegt werden (Beispiel 2).

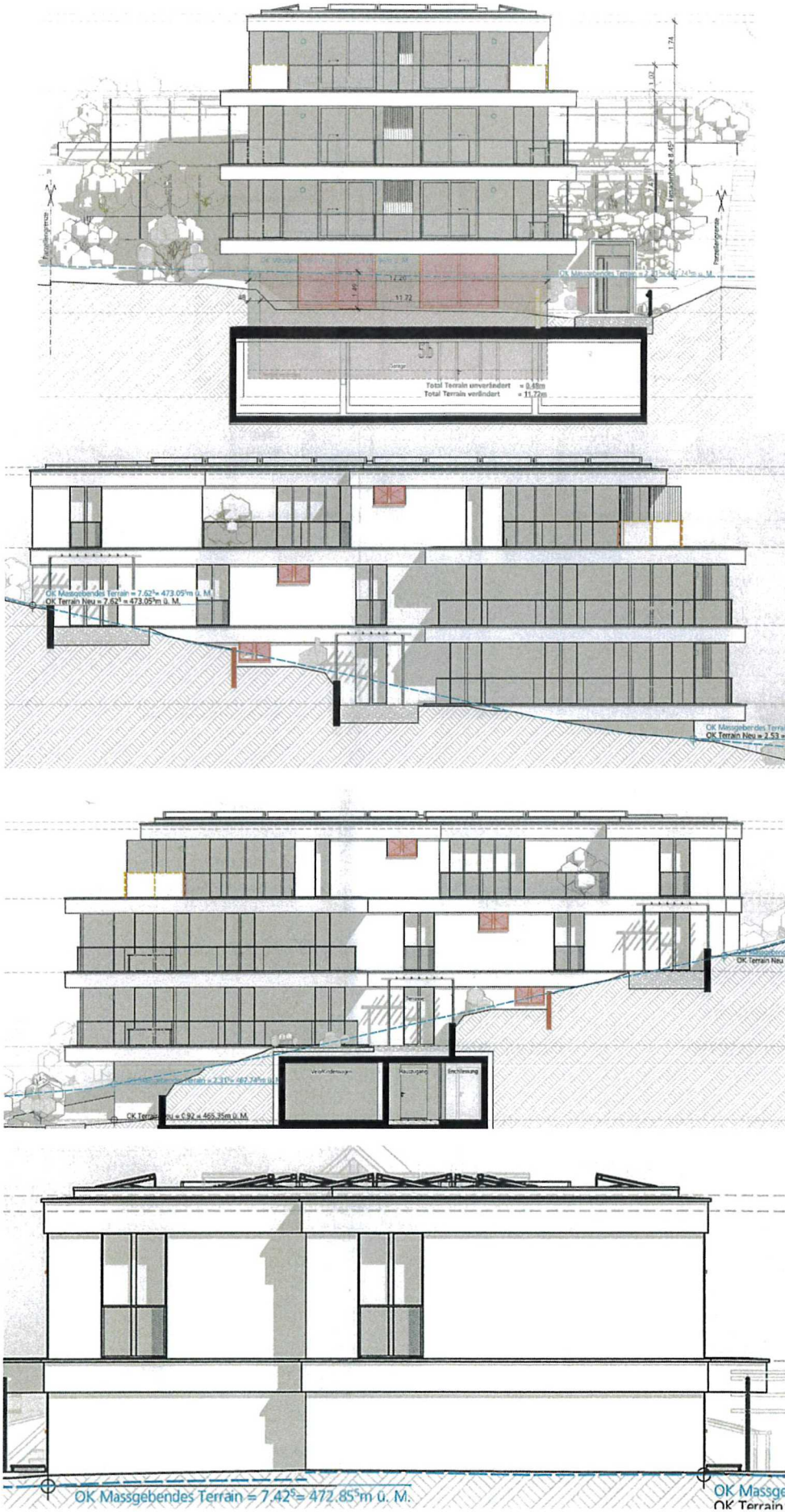
Für die Bauherrschaft ergibt sich somit verschiedene Varianten für zulässige Abgrabungen:

1. Für die Freilegung eines Vollgeschosses oder eines anrechenbaren Untergeschosses kann auf einer Fassade durchgehend (bis max. 1.50 m) und auf zwei Fassaden bis zur Hälfte der Fassadenlänge abgegraben werden, sodass jedoch auf einer Fassade keine Abgrabungen mehr vorgenommen werden dürfen (Beispiel 1).
2. Die Bauherrschaft kann auf einer Fassade durchgehend abgraben (bis max. 1.50 m) und orientiert sich auf zwei Fassaden am massgebenden Terrain und gräbt bei den beiden Fassaden insgesamt nicht mehr als die Hälfte des Gebäudeumfangs ab, sodass jedoch auf einer Fassade keine Abgrabungen mehr vorgenommen werden dürfen (Beispiel 2).
3. Die Abgrabungen dürfen verteilt auf allen vier Fassadenseiten vorgenommen werden. Nachweise müssen über die Einhaltung der Vorschriften (max. 1.50 m und die Hälfte des Gebäudeumfangs) gemäss Beispiel 3 erbracht werden.

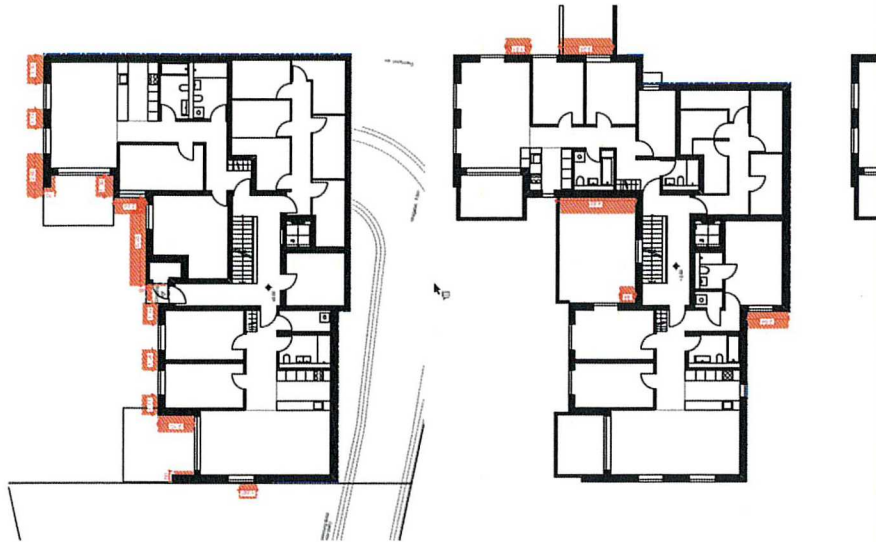
Beispiel 1 (Alte Bergstrasse 4)



Beispiel 2 (Gerlisbergstrasse 5)



Beispiel 3



 Abgrabungen
 Gebäudeumfang 103.12m
 max. Mögliche Abgrabung 1/2 = **51.56m**
 Diese Projekt hat folgende Abgrabungen: 0.525 0+ 1.375 + 3.26 + 1.51 + 1.735 + 1.88 0+ 1.95 + 4.12 + 1.735 + 0.91 + 0.70 + 2.00 + 1.065 + 2.54 + 1.70 + 1.19 + 2.60 + 5.36 + 1.32 + 1.24 + 1.17 + 0.60 + 4.82 = **45.325m**

Fachkommission Bau Bassersdorf



Richard Dunkel
Ressortvorsteher



Patrik Baumgartner
Abteilungsleiter

Für Rückfragen ist zuständig:

Hanspeter Schmid, Tel. 044 838 85 52, hanspeter.schmid@bassersdorf.ch