bauen + rechten : Ein Untergeschoss ist kein Untergeschoss

Objekttyp: **Group**

Zeitschrift: **Werk, Bauen + Wohnen**

Band (Jahr): **96 (2009)**

Heft 7-8: **Chipperfield et cetera**

PDF erstellt am: **24.05.2024**

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.
Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

§ Ein Untergeschoss ist kein Untergeschoss

Sieht eine Zonenplanung eine dreigeschossige Wohnzone vor, hat man Häuser mit einem Erdgeschoss und zwei Obergeschossen vor Augen, unter Schrägdach oder als Attika auch noch ein Dachgeschoss. Ein Kellergeschoss ragt etwas aus dem Boden und wird über Lichtschächte erhellt.

Nun kann es vorkommen, dass man in einer 3-geschossigen Wohnzone ein Haus antrifft, das wie ein 5-geschossiges Gebäude wirkt, nämlich mit drei Geschossen über einem Erdgeschoss und mit einem Attika, das bis an die Stirnfassaden reicht. Das kann verschiedene Gründe haben, etwa eine nach dem Bau des Hauses erfolgte Änderung der Zonenordnung, von der Regelbauordnung abweichende Sondervorschriften (Gestaltungsplan, Überbauungsplan, Arealüberbauung – die Begriffe und ihre Inhalte variieren) oder in seltenen Fällen eine Ausnahmebewilligung. Für den Regelfall entscheidend ist aber vor allem, dass sich die baurechtlichen Begriffe nicht mit dem zu decken brauchen, was man gemeinhin unter ihnen versteht: Die Gesetzgebung definiert die von ihr verwendeten Begriffe autonom und kann im Bestreben um grössere Präzision vom Allgemeinverständnis abweichen.

Darüber hinaus bestehen unterschiedliche Begrifflichkeiten von Kanton zu Kanton, allenfalls von Gemeinde zu Gemeinde (in den Bündner Kantonsgesetzen findet man unter den Stichwörtern Geschoss, Geschosszahl, Gebäude- oder Geschosshöhe nichts). Das zeigt sich ausgeprägt an den Geschoss-Begriffen und deren Bedeutung für die Geschosszahlen. So unterscheiden die einen Unter-, Voll- und Dachgeschoss und bestimmen dafür je eine zulässige Anzahl, während andere die in der Umgangssprache gebräuchliche Unterscheidung von Erd- und Obergeschoss treffen, sie aber gleichwohl einheitlich an die zulässige Geschosszahl anrechnen, jedoch Unter- und Dachgeschosse nicht mit zählen. Im Kanton Zug zählt ein Erdgeschoss zweimal, wenn es mehr als 3 m über Terrain liegt (das «Terrain» übrigens ist wiederum ein Thema für sich).

Was die Erscheinung der Bauvolumen betrifft, ist besonders die Definition des Untergeschosses bedeutend (in einigen Kantonen als Kellergeschoss bezeichnet). Auch diese variiert, was hier nur an ausgewählten Beispielen und unter Weglassen von Finessen dargestellt werden kann: Im Aargau gilt ein Geschoss als Untergeschoss, wenn es nicht mehr als 80 cm (in der Ebene) bzw. 1,2 m (am Hang) aus dem Terrain ragt. Im Kanton Solothurn lauten die Zahlen in einer analogen Vorschrift 1,2 m bzw. 1,5 m. In Ausserrhoden darf die Deckenoberkante des Untergeschosses um 1,3 m über dem Terrain liegen. Nidwalden definiert das Untergeschoss negativ anhand der Vollgeschosse: Sobald ein Geschoss um mehr als zwei Drittel seiner Aussenflächenabwicklung oder um wenigstens 1,5 m aus dem Terrain hervortritt, gilt es als Vollgeschoss. Im Kanton Obwalden darf die Flächenabwicklung die Hälfte nicht überschreiten, indes gilt keine Beschränkung in der Höhe über Terrain. Ähnlich – mit zwei Dritteln der Aussenfläche – lautet die Regelung im Kanton Luzern. Im Kanton Zug liegen Untergeschosse ohne Massangabe «ganz oder teilweise unter dem Erdgeschoss», das allerdings nicht mehr als 1,2 m über dem Terrain liegen darf; das Untergeschoss gilt aber als ein Vollgeschoss, wenn es eine anrechenbare Nutzfläche von mehr als 60 Prozent der darüber liegenden Fläche aufweist. In diesem gesetzlichen Umfeld ist der Kanton Zürich am grosszügigsten: Als Untergeschoss gilt jedes Geschoss, das (auch nur 1 cm) in das Terrain reicht.

Was bedeutet das für das eingangs beschriebene Beispiel? Jedenfalls im Kanton Zürich kann ein Gebäude in einer dreigeschossigen Zone nach den Geschosszahlvorschriften völlig gesetzeskonform faktisch vier Vollgeschosse aufweisen (in der Verkaufsbroschüre wird dann das Untergeschoss als Erdgeschoss angepriesen, baurechtlich unzutreffend, aber zutreffend von der Erscheinung und vom Nutzwert her). Immerhin sind Korrektive vorhanden oder möglich: Ein mehrheitlich aus dem Boden ragendes Untergeschoss ist (in Abweichung von der Regel) an die Ausnützung anrechenbar. Die Anrechenbarkeit an die Ausnützung hat allerdings nur auf das Volumen Einfluss, nicht auf die Gebäudehöhe. Diese lässt sich indes von den Gemeinden begrenzen; unter einer Gebäudehöhe von beispielsweise 10,5 m lassen sich keine vier oberirdische Geschosse unterbringen. Vergleichbar – Anrechnung an die Ausnützung oder gebäudehöhenbestimmend – ist die Folge einer Überschreitung der Höhenbeschränkung von Untergeschossen in anderen Kantonen. Wo aber ausnützungs- oder höhenbeschränkende Vorschriften fehlen, ist zu bedenken, dass die Baubehörde die zulässige Geschosszahl trotz ortsbaulich unerwünschter Höhenentwicklung in der Regel nicht mit ästhetischer Begründung verweigern darf.

Die vielen Variablen bei der Bestimmung des zulässigen Gebäudevolumens beschränken die Bauwilligen – oder lassen ihnen Spielraum, die den Nachbarn bedrohlich erscheinen. Kaufwillige orientieren sich mit Vorteil vor einem Wohnungs- oder Hauskauf über solche möglichen Bauentwicklungen, im Hinblick auf das eigene oder auf das Nachbargrundstück.

Dominik Bachmann