

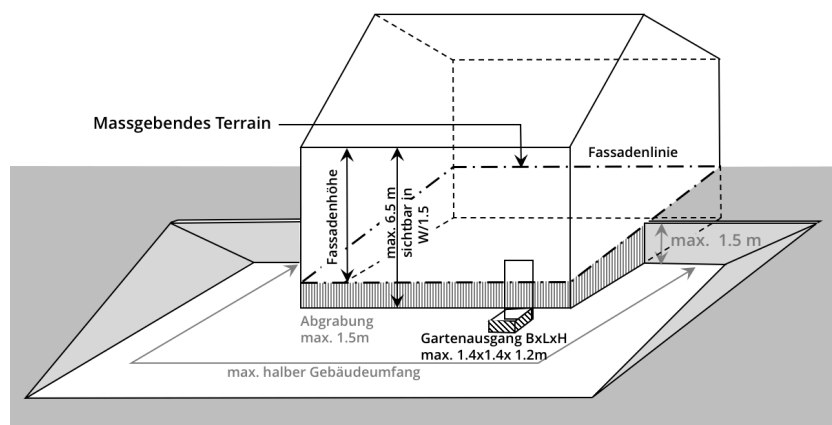


Kanton Zürich
Gemeinde Dürnten

Merkblatt

FREILEGUNG VON UNTER- GESCHOSSEN

Auslegung von Ziffer 8.3 BZO



**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

31006 – 16.12.2022

Einleitung

Merkblatt als Planungshilfe

Das vorliegende Merkblatt wendet sich an Bauherren, Architekten, Verwaltung und Baubehörden, welche beim Planen und Bauen die Bestimmungen zur Freilegung von Untergeschossen anwenden müssen. Im Sinne einer Auslegungshilfe werden die verwendeten Begriffe kommentiert und Hinweise zur richtigen Anwendung gegeben.

Wortlaut von Ziffer 8.3 BZO

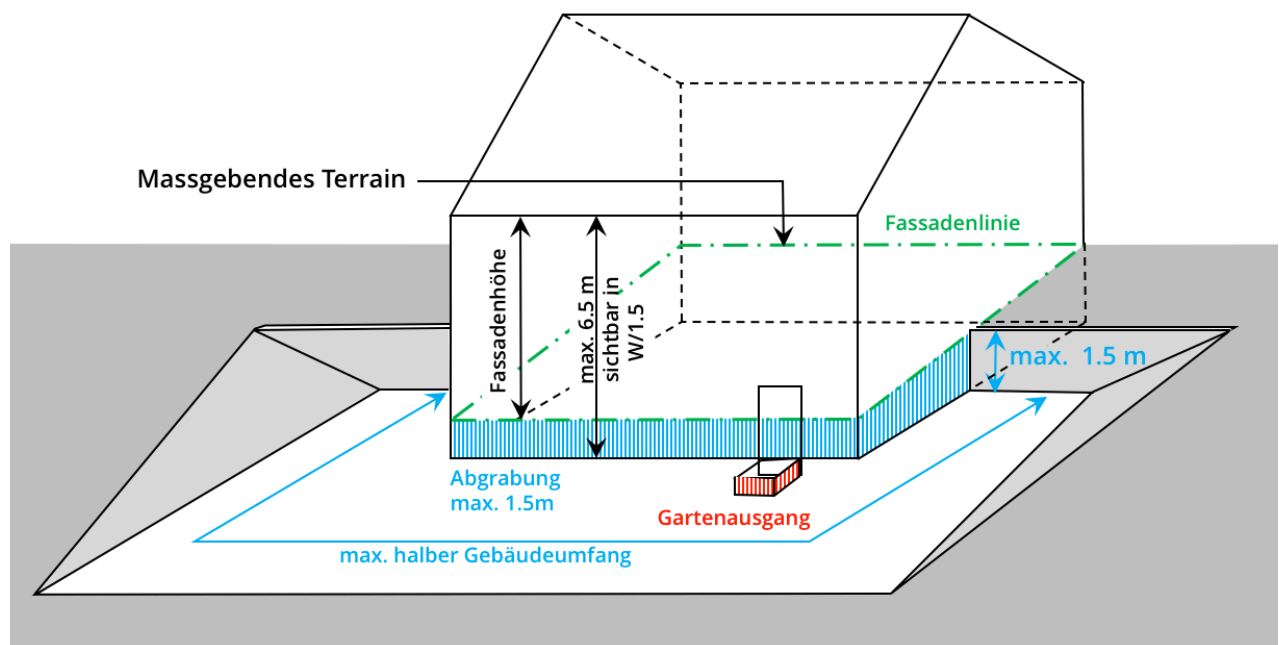
Die Bestimmungen zur Freilegung von Untergeschossen lauten gemäss Ziffer 8.3 der Bau- und Zonenordnung (BZO) wie folgt:

¹ Das Freilegen von Untergeschossen ist nur bis 1.5 m unterhalb des massgebenden Terrains zulässig. Derartige Abgrabungen dürfen höchstens die Hälfte des Gebäudeumfanges betreffen.

² In der Wohnzone W/1.5 dürfen Abgrabungen nur soweit erfolgen, als dadurch die maximal zulässige Fassadenhöhe sichtbar wird.

³ Von diesen Beschränkungen ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge, Sitzplatzausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- und Sammelgaragen.

Die folgende Skizze illustriert die wesentlichen Elemente.



Zweck der Abgrabungsvorschriften

Den Abgrabungsvorschriften kommt eine gestalterische und nutzungsbeschränkende Funktion zu. Da die Baumassenziffer nur den oberirdisch umbauten Raum definiert, wird die Freilegung von Untergeschossen separat geregelt, um unerwünschte Auswirkungen zu vermeiden:

- überhoch in Erscheinung tretende Gebäude
- unbefriedigende Terraingestaltungen
- unterlaufen des durch die Baumassenziffer bestimmten Ausnutzungsmasses

Hinweise zur Auslegung

Massgebendes Terrain

Ziffer 8.3 Abs. 1

Pendent ist die Vorlage "Justierungen PBG", mit der u.a. beabsichtigt ist, eine neue Rechtsgrundlage für das massgebende Terrain zu schaffen.

Das massgebende Terrain (§ 5 Abs. 1 ABV) basiert auf dem natürlich gewachsenen, "historischen" Geländeverlauf. Bestehende oder geplante Abgrabungen und Aufschüttungen bewirken keine Änderungen am Verlauf des massgebenden Terrains. Es wird empfohlen, das massgebende Terrain frühzeitig zu klären. Ist der Geländeverlauf unklar oder umstritten, legt die Baubehörde das massgebende Terrain im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens hoheitlich fest.

Fassadenlinie

Die Fassadenlinie (§ 6a ABV) ist die Schnittlinie zwischen der Gebäudeflucht und dem massgebenden Terrain. Sie ist massgebend für die Ermittlung der Abgrabungen, der Fassadenhöhen und der Baumassenziffer. Die Fassadenlinie muss in den Fassadenplänen immer dargestellt sein.

Untergeschoss

Ziffer 8.3 Abs. 1

Als Untergeschosse (§ 275 PBG) gelten Geschosse mit Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen, die im Mittel um höchstens 2.5 m über die Fassadenlinie herausragen. Abgrabungen betreffen zumeist eine teilweise Freilegung solcher Untergeschosse, wobei es in diesem Zusammenhang unerheblich ist, dass die BZO Dürnten keine Geschosshöhenregelung kennt.

Abgrabungshöhe

Ziffer 8.3 Abs. 1

Abgrabungen sind bis maximal 1.5 m unterhalb des massgebenden Terrains bzw. der Fassadenlinie zulässig. Dieses Mass wird in der jeweiligen Fassadenflucht gemessen. Die maximale Abgrabungshöhe gilt auch bei Lichtschächten, die der Belichtung von Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen dienen. Ebenso ist sie bei Anbauten und Kleinbauten (§ 2a ABV) einzuhalten, da sich der Wortlaut der Vorschrift nicht auf Hauptgebäude beschränkt.

Geländeabgrabungen in der Umgebung fallen nicht unter die maximale Abgrabungshöhe von 1.5 m und sind ebenso wie Aufschüttungen nach den Gestaltungsvorschriften von § 238 PBG zu beurteilen.

Sichtbare Fassadenhöhe

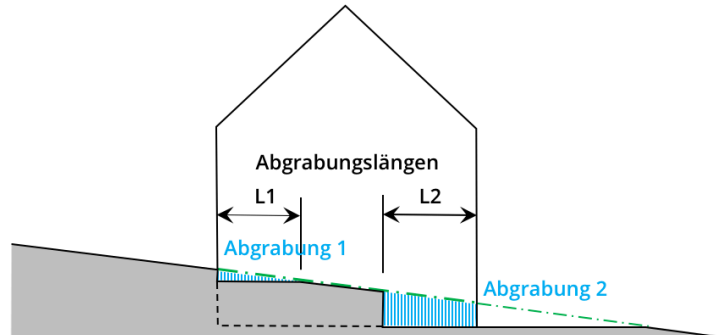
Ziffer 8.3 Abs. 2

Die sichtbare Fassadenhöhe unterscheidet sich von der Fassadenhöhe gemäss § 278 PBG dadurch, dass sie nicht vom massgebenden Terrain (Fassadenlinie), sondern ab gestaltetem Terrain gemessen wird. Diese restriktivere Messweise gilt nur in der Wohnzone W/1.5, wo der landschaftlichen Einordnung eine erhöhte Bedeutung zukommt. Spielraum für eine Freilegung von Untergeschossen gibt es hier nur, wenn die zulässige Fassadenhöhe von 6.5 m nicht ausgeschöpft wird.

Abgrabungslänge

Ziffer 8.3 Abs. 1

Abgrabungen dürfen höchstens die Hälfte des Gebäudeumfanges betreffen. Dieser Gebäudeumfang bezieht sich auf die Abwicklung der äusseren Umfassungswände von Hauptgebäuden, Anbauten und Kleinbauten. Bei mehreren Abgrabungen sind diese je für sich horizontal zu messen und zu addieren. Zusammengenommen dürfen sie die Hälfte des Gebäudeumfanges nicht überschreiten.

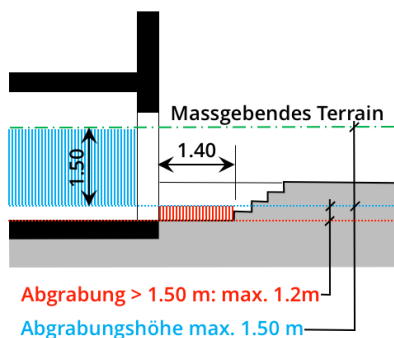
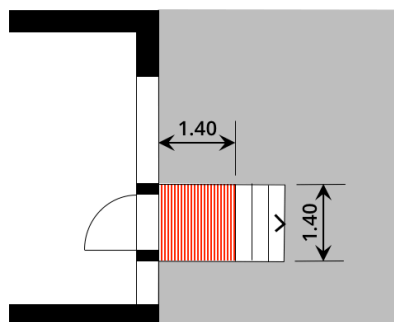


Von den Beschränkungen ausgenommene Bestandteile

Ziffer 8.3 Abs. 3

Ausgenommen von den Beschränkungen der Abgrabungshöhe (1.5 m) und der Abgrabungslänge (halber Gebäudeumfang) sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge, Sitzplatzausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- und Sammelgaragen. Diese Erleichterungen beziehen sich auf Zugangsfunktionen zum Haus, also Türen und Tore. Diese Elemente der Gebäudeerschliessung unterliegen den Bestimmungen zur Freilegung von Untergeschossen nicht.

Darunter fallen auch Ausgänge von Wohnräumen zu Sitzplätzen. So dürfen beispielsweise keine Fenster und Brüstungen über die maximale Abgrabungshöhe von 1.5 m hinaus freigelegt werden, wenn sie sich neben einem Garten- oder Sitzplatzausgang befinden. Auch würde es nicht dem Sinn der Vorschrift entsprechen, mehrere Gartenausgänge nebeneinander (etwa mit Schiebefenstern) vorzusehen, um die Beschränkung zu umgehen. Es wird davon ausgegangen, dass pro Gebäude ein Kellerausgang und pro EG-Wohnung ein Garten- oder Sitzplatzausgang zulässig sind.



Sitzplatzausgänge mit Grundriss (oben) und Schnitt (unten)

Die Bestimmung von Ziffer 8.3 Abs. 3 spricht ausdrücklich von Sitzplatzausgängen. Das Privileg bezieht sich nur auf die Türen ins Freie, nicht auf den Sitzplatz selbst. Nach der Praxis der Baubehörde darf ein Sitzplatzausgang auf einer Bodenfläche von 1.4 x 1.4 m (ca. 2 m²) tiefer als 1.5 m abgegraben werden. Die Abgrabung > 1.5m darf maximal 1.2m betragen. Dies entspricht in etwa der Brüstungshöhe von Fenstern und stellt so sicher, dass für die Fenster genügend Raumhöhe besteht. Der Niveauunterschied zum höher liegenden gestalteten Boden ist mit Treppenstufen zu überwinden. Die nebenstehenden Skizzen zeigen dieses Prinzip.

Ähnliches gilt für Garagenzufahrten, insbesondere Rampen zu Tiefgaragen. Aus dem Wortlaut der Bestimmung lässt sich ableiten, dass zu diesem Zweck eine abgrabungsprivilegierte Breite in der Grössenordnung von ca. 6-7 m beansprucht werden kann (z.B. Doppelgarage oder zweispurige Tiefgaragenrampe).