

Zeitschrift: Werk, Bauen + Wohnen
Herausgeber: Bund Schweizer Architekten
Band: 96 (2009)
Heft: 7-8: Chipperfield et cetera

Rubrik: bauen + rechten : Ein Untergeschoss ist kein Untergeschoss

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

Download PDF: 16.01.2026

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://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 grösste 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 Ausnutzung anrechenbar. Die Anrechenbarkeit an die Ausnutzung 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 Ausnutzung oder Gebäudehöhenbestimmend – ist die Folge einer Überschreitung der Höhenbeschränkung von Untergeschosse in anderen Kantonen. Wo aber ausnutzungs- 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