



Kanton Zug

**Kommentar zum Planungs- und Baugesetz (PBG) samt  
Verordnung (V PBG)**





## **Kommentar zum Planungs- und Baugesetz (PBG) samt Verordnung (V PBG)**

	<b>Inhalt</b>	
3.3.15	§ 19 Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten	

### 3.3.15 § 19 Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten

<sup>1</sup> **Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen vollständig unter dem massgebenden respektive unter dem tiefer gelegten Terrain liegen.**

<sup>2</sup> **Unterniveaubauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der notwendigen Erschliessung (Zugang und Zufahrt) sowie der Geländer und Brüstungen höchstens 1 m über das massgebende Terrain und bei Abgrabungen über das tiefer gelegte Terrain hinausragen.**

#### **Materialien**

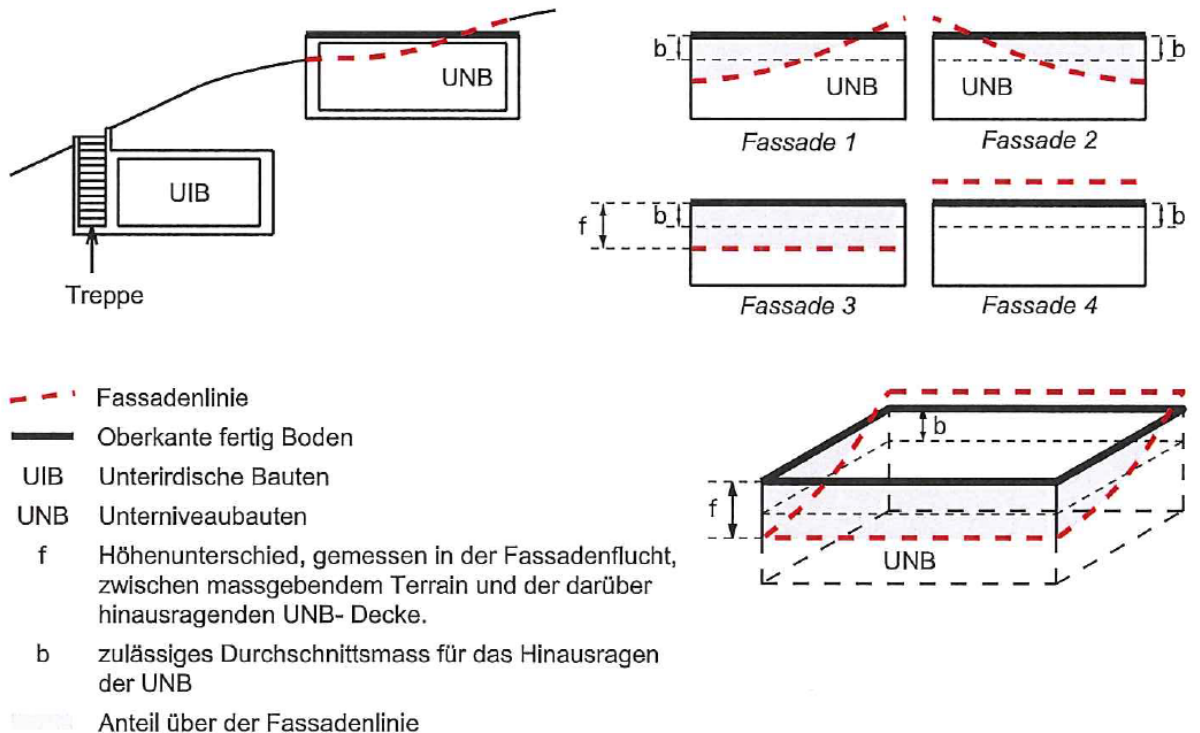
Absatz 1 und 2 (Inkrafttreten: 1. Januar 2019)

Unterirdische Bauten:

Die Definition der unterirdischen Bauten ermöglicht Sonderregelungen wie einen reduzierten oder wegfallenden Grenzabstand. Unterirdische Bauten treten mit Ausnahme ihrer Erschliessung (Zufahrt und/oder Zugang) nicht in Erscheinung, weil sie im Grundsatz vollständig unter dem massgebenden oder tiefer gelegten Terrain liegen müssen. In diesem Punkt unterscheiden sie sich von Unterniveaubauten, die bis zu einem bestimmten, vom kantonalen Recht festzulegenden Mass über das massgebende oder tiefer gelegte Terrain hinausragen dürfen. Das tiefer gelegte Terrain wird im Konkordat nicht definiert. Gemeint ist das nach Fertigstellung des Bauvorhabens vorhandene Terrain, das tiefer liegt als das massgebende Terrain. Aus der Definition folgt ferner, dass Aufschüttungen nicht dazu dienen können, über dem massgebenden Terrain liegende Bauten zu unterirdischen zu machen.

Mit Erschliessung ist der Zugang oder die Zufahrt gemeint. Figur 2.4 und 2.5 im Anhang 2 der IVHB zeigt nur einen Treppenzugang. Denkbar ist nach dem Wortlaut des Konkordats auch eine Zufahrt, bei der nur das Zufahrtstor zum unterirdischen Bau an der Erdoberfläche sichtbar ist. Es ist dem kantonalen Recht überlassen, die Dimensionen von Abgrabungen für solche Zugänge oder Zufahrten beispielsweise aus ästhetischen Gründen zu beschränken. Zu denken ist etwa an eine Garagenfront. Begrenzt werden können die Höhe und Breite solcher Zugänge oder Zufahrten.

Für die Messung eines allfälligen Grenzabstands ist sinngemäss die projizierte Fassadenlinie des unter dem massgebenden oder tiefer gelegten Terrain liegenden Baukörpers massgebend. Das Konkordat äussert sich nicht zur Frage, wie bei unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten der Grenzabstand gemessen wird (Literatur: SIA-Norm 358 [2010] Geländer und Brüstungen).



**Figur 2.4 und 2.5 Unterirdische Bauten, Unterniveaubauten**

Unterniveaubauten:

Die Unterscheidung zwischen unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten hat den Zweck, unterschiedliche Behandlungen beispielsweise bei den Abstandsvorschriften zu ermöglichen. So können Unterniveaubauten und unterirdische Bauten beispielsweise von reduzierten Grenzabständen profitieren oder von der Einhaltung von Grenzabständen befreit werden. Unterniveaubauten dürfen gemäss kantonalem Recht höchstens 1 Meter über das massgebende oder tiefer gelegte Terrain hinausragen. Die Skizzen 2.4 und 2.5 im Anhang 2 der IVHB zeigen, wie das «zulässige Mass» gemessen wird: Von der «Oberkante des fertigen Bodens» des Unterniveaubaus zur Fassadenlinie respektive zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit dem tiefer gelegten Terrain.

Das kantonale Baurecht kann sich beim «wie viel» unterschiedlicher Messmethoden bedienen, also beispielsweise:

- des maximalen Masses des am weitesten hinausragenden Fassadenteils;
- des Durchschnitmsmasses aller hinausragenden Fassadenteile;
- einer Kombination beider Begrenzungen.

Eine mögliche Messvorschrift findet sich in der SIA-Norm 423 (2006).

Wird ein maximales Mass des am weitesten hinausragenden Fassadenteils festgelegt, so ist nach der Definition des Konkordats ab dem tiefsten Punkt des massgebenden oder tiefer gelegten Terrains zu messen. Werden also Abgrabungen vorgenommen, so ist ab dem tiefer gelegten Terrain zu messen. Dient die Abgrabung indessen ausschliesslich dem Zugang oder der Zufahrt, so sollte die kantonale Messvorschrift das Maximalmass nicht ab dem tiefer gelegten Terrain messen, weil sonst ein nicht

erklärbarer Unterschied zu den unterirdischen Bauten entsteht (vgl. daher die Formulierung von Abs. 1). Das kantonale Recht muss überdies die zulässigen Dimensionen solcher Abgrabungen aus gestalterischen Gründen beschränken.

## **Stichwortverzeichnis**

unterirdische Baute, 4  
Unterniveaubaute, 4