

Strittig ist, ob die Abgrabungsvorschrift von Art. 30b BZO der Gemeinde X auf drei Wohnhäuser an einer leichten Hanglage, deren (anrechenbare) Unterschosse in Ersetzung von Vollgeschossen erstellt werden sollen, anwendbar ist. Nach dieser Vorschrift sind Abgrabungen in flachem Gelände unzulässig; in geneigtem Gelände sind beschränkte Abgrabungen erlaubt, sofern sie sich in die Terraingestaltung der Umgebung gut einpassen.

Aus den Erwägungen:

6.5. Mit den von den Gemeinden (gestützt auf die ihnen in § 293 Abs. 4 PBG eingeräumte Kompetenz) erlassenen Vorschriften mit Bezug auf die Freilegung von Untergeschossen wird zumeist bezweckt, ein überhohes Erscheinungsbild von Gebäuden zu verhindern; überdies sollen einordnungsmässig unbefriedigende Terraingestaltungen vermieden werden. Neben diesen gestalterischen Aspekten kann kommunalen Abgrabungsvorschriften auch eine nutzungsbeschränkende Funktion zukommen. Dies dort, wo die zulässige Ausnützung mittels der Baumassenziffer geregelt ist und nicht gleichzeitig Geschoszahlvorschriften bestehen. Letzteres spielt vorliegend insofern keine Rolle, als in der Gemeinde X das zulässige Nutzmass mittels Ausnützungsziffer geregelt und auch die Zahl der zulässigen Geschosse festgelegt ist (Art. 18 BZO). Der Vorschrift von Art. 30b BZO kommt daher in erster Linie oder gar ausschliesslich eine gestalterische Funktion zu.

6.6. Beim Bauvorhaben, welches Gegenstand des von der Bauherrschaft angeführten Verwaltungsgerichtsentscheides VB.99.00085 vom 16. Juni 1999 bildete, war u.a. zu beurteilen, ob die damals in Frage stehende kommunale Abgrabungsvorschrift auf Untergeschosse, welche ein Vollgeschoss ersetzen, anwendbar sei. Dies wurde vom Verwaltungsgericht, wie zuvor schon von der Rekursinstanz (BRKE IV Nr. 17/1999), verneint. Zur Begründung führte das Verwaltungsgericht im Wesentlichen an, dass die fragliche Norm - was sich aus der Wegleitung zur Bauordnung ergab - verhindern wolle, dass Gebäude an Hanglagen zufolge Freilegung von nicht anrechenbaren Untergeschossen übergeschossig erscheinen. Überdies sollten unerlaubte Nutzungen von Untergeschossen möglichst verhindert werden. Diesbezügliche Probleme stellten sich nicht, wenn Untergeschosse an die Stelle von Vollgeschossen träten.

6.7. Im Entscheid VB.2000.00042 vom 13. April 2000 hat das Verwaltungsgericht - in Bestätigung des Rekursentscheides BRKE II Nr. 239/1999 - demgegenüber entschieden, dass die damals fragliche kommunale Vorschrift, nach welcher Abgrabungen sowohl bei Haupt- wie auch Besonderen Gebäuden zulässig waren, «sofern

sie eine natürlich erscheinende Terraingestaltung zulassen», auch auf Untergeschosse anwendbar sei, welche ein Vollgeschoss ersetzen. Zur Begründung führten das Verwaltungsgericht und die Rekursinstanz im Wesentlichen an, dass für die Frage, ob ein Untergeschoss in einer Weise freigelegt werde, dass der Gebäudeabschnitt übermässig in Erscheinung trete und eine unnatürlich wirkende Terraingestaltung resultiere, unerheblich sei, ob es sich um ein «echtes» (d.h. zu den zulässigen Vollgeschossen hinzukommendes) oder ein an die Stelle eines Vollgeschosses tretendes Untergeschoss handle.

6.8. Die in der Publikation von Christoph Fritzsche und Peter Bösch (Zürcher Planungs- und Baurecht, 3. A., 2003) vertretene Auffassung, wonach kommunale Abgrabungsvorschriften auf Untergeschosse, welche ein Vollgeschoss ersetzen, generell nicht anwendbar seien, erweist sich mithin als zu apodiktisch. Die sachgerechte Lösung dürfte darin bestehen, dass im Einzelfall zu klären ist, ob und inwieweit die mit einer Abgrabungsvorschrift bezweckten Ziele durch die Freilegung von Untergeschossen, welche an die Stelle eines Vollgeschosses treten, tangiert bzw. in Frage gestellt werden.

(Die BRK I kommt zum Schluss, dass die kommunale Baubehörde sich im Rahmen des ihr zustehenden Entscheidungsspielraumes gehalten hat, wenn sie beim zu beurteilenden Bauvorhaben von der Anwendbarkeit der fraglichen Vorschrift ausgegangen ist und zugleich das gestalterische Genügen der Abgrabungen bejaht hat.)