

Praxis im Umgang mit Stützmauern

Stützmauern

Die Gemeinde Unterengstringen liegt zwischen der Limmat und dem Gubrist. Aufgrund der Hanglage ist der Umgang mit der Topographie, um nutzbare Flächen zu gewinnen allgegenwärtig. Klar ersichtlich wird dies insbesondere entlang von Strassenzügen im nördlichen Dorfteil. Gerade bei grösseren Projekten in Hanglage werden grössere Terrainveränderungen vorgesehen, um die Nutzbarkeit des Aussenraumes zu optimieren. Durch diese Optimierungen grenzen sich die Aussenräume zunehmend vom Strassenraum und damit vom Siedlungsbild ab.

In der Gemeinde Unterengstringen finden sich bessere und schlechtere Beispiele für den Umgang mit dem Gelände. Um zu verhindern, dass die schlechteren Beispiele Überhand nehmen, führte die Gemeinde eine Praxis im Umgang mit dem Gelände ein.

Die Praxis, welche zum Ziel hat, hohe Beton- und Steinmauern entlang von Strassenzügen zu verhindern und eine Begrünung zu fördern, sieht vor, dass Stützmauern ab einer Höhe von 1.5 m einen Versatz aufweisen müssen, um die Begrünung zu ermöglichen.

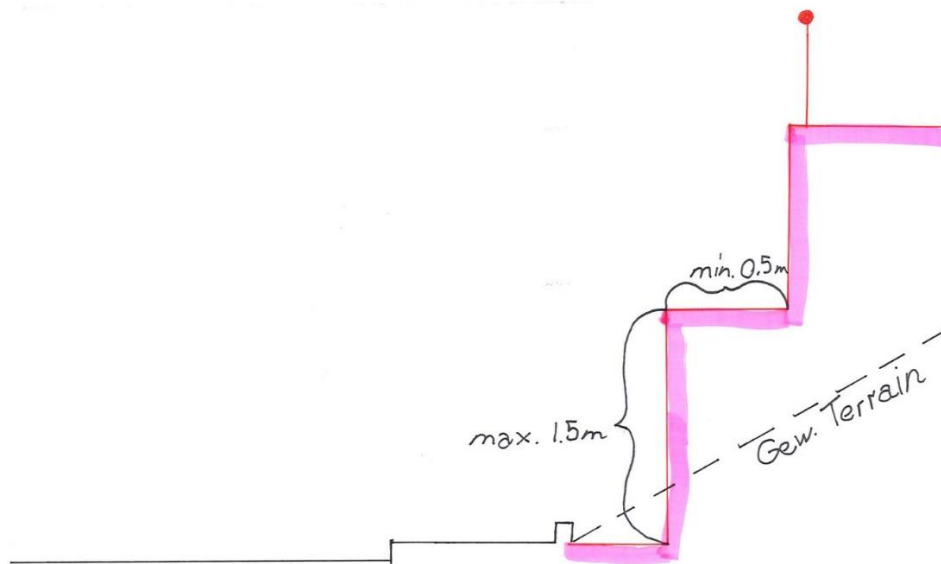


Abb. 1: Schemaskizze Praxis der Gemeinde

Gesetzliche Grundlagen

Die Herausforderung im Umgang mit Bauten in der Hanglage ist dem Gesetzgeber bekannt. Dementsprechend finden sich in unterschiedlichen Gesetzen Aussagen zum Umgang mit Geländeänderungen. Die gesetzlichen Grundlagen klären die Handhabung nicht abschliessend und räumen den Gemeinden Handlungsspielraum ein, um auf lokale Gegebenheiten einzugehen.

Übergeordnetes Recht:

Im PBG wird unter § 309 die Bewilligungspflicht von Geländeänderungen geregelt:

«

f. *wesentliche Geländeänderungen, auch soweit sie der Gewinnung oder Ablagerung von Materialien dienen*

h. *Mauern und Einfriedigungen,»*

PBG 01.07.2021

Im PBG § 238 wird auf die Gestaltung und Einordnung eingegangen.

Die BVV geht unter § 1 auf den § 309 PBG ein und erläutert diesen. Dabei wird geklärt, ab welchen Dimensionierungen Geländeänderungen bewilligungspflichtig sind. Finden sich Terrainveränderungen in Baugesuchen (z.B. bei einem MFH) wieder, welche an sich nicht bewilligungspflichtig sind (geringere Höhe als 1m und kleinere Fläche als 500 m²), werden diese dennoch im Kontext mit dem übrigen Baugesuch betrachtet und beurteilt. Daher kann es vorkommen, dass nicht bewilligungspflichtige Abgrabungen im Rahmen des Baugesuchs aus gestalterischen Gründen abgelehnt werden.

Die VerV (Verkehrerschliessungsverordnung) behandelt die räumlichen Anforderungen an den Strassenraum mit Blick auf die Verkehrssicherheit. Dazu gehören auch Mauern, Hecken und Geländeänderungen, welche die Sichtachsen gefährden.

Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Unterengstringen

Die BZO geht unter Art. 30 auf die Abgrabungen ein. Gemäss Abs. 1 sind Abgrabungen von bis zu 1.5 m zulässig, sofern sie der Freilegung eines zulässigen Geschosses (ausgenommen sind Untergeschosse) dienen. Ausgenommen von dieser Regelung sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten von Garagen.

Gemäss Abs. 2 können lokal begrenzte Abgrabungen durch den Bauausschuss bewilligt werden, sofern diese das Erscheinungsbild nicht beeinträchtigen.

Praxis der Gemeinde Unterengstringen

Das Ziel der Praxis ist die Schaffung eines offenen und begrünten Strassenraumes. Durch die Begrünung der Stützmauern soll das Gesamtbild verbessert, die Biodiversität gefördert und der Strassenraum aufgewertet werden. Bei der Beurteilung der Stützmauern achtet die Gemeinde auf folgende Kriterien:

1. Lage der Stützmauer (Sichtbarkeit / Öffentlichkeitsgrad)
Der Öffentlichkeitsgrad der Stützmauer ist für die Beurteilung ausschlaggebend. Sofern eine Stützmauer vom öffentlichen Raum – dabei handelt es sich überwiegend um den Strassenraum – gut einsichtig ist oder an diesen grenzt, wird die Praxis der Gemeinde für deren Beurteilung herangezogen.
2. Materialisierung der Stützmauer
Die Materialisierung der Stützmauer hat neben der gestalterischen Einordnung Einfluss auf die Biodiversität sowie die Bepflanzung. So wirken sich Stützmauern aus Quadersteinen oder Gabionen aufgrund der Lücken zwischen den Steinen, welche von Insekten oder Reptilien als Versteck genutzt werden können, positiv auf die Biodiversität aus.

3. Einordnung in die Umgebung
Die Einordnung in die Umgebung hängt vom gesamten Bauprojekt, der Materialisierung und dem angrenzenden Siedlungsraum ab. Sie wird von Fall zu Fall beurteilt.
4. Baulinienbereich
Die Praxis der Gemeinde Unterengstringen lässt keine baulichen Massnahmen für private Interessen innerhalb des Baulinienbereiches zu. Ausnahmen sind gesetzlich geforderte Massnahmen, welche im Falle eines Ausbaus des Strassenraumes beseitigt werden können. Im Falle von Stützmauern muss die Verhältnismässigkeit einer Beseitigung von Fall zu Fall beurteilt werden.
5. Notwendig für Erschliessung oder gefordert durch übergeordnetes Recht
Im Rahmen der Beurteilung wird geprüft, ob die Stützmauer privaten Interessen zur Wertgewinnung dient oder ob die Stützmauer für die angemessene Nutzung des Grundstücks notwendig ist.
6. Höhe der Stützmauer (Bezug zum gew. Terrain)
Die Höhe der Stützmauer ist ausschlaggebend für die Anzahl der Versätze.
7. Begrünung
Die Art der Begrünung ist im Rahmen des Umgebungsplanes nachzuweisen.

Die Praxis der Gemeinde sieht vor, wo möglich mit Böschungen – das maximale Böschungsverhältnis beträgt dabei 2:3 - zu arbeiten. Wo durch die Verwendung einer Böschung ein unverhältnismässiger Teil des Grundstücks nicht länger nutzbar wird, kann mit Hilfe einer begrünten Stützmauer Abhilfe geschaffen werden. Eine solche Stützmauer darf auf einer Flucht eine maximale Höhe von 1.5 m aufweisen. Nach 1.5 m hat ein Rückversatz von ca. 0.5m zu erfolgen, bevor eine weitere Stützmauer mit einer max. Höhe von 1.5 m folgen kann. Die 0.5m sichern Raum für das Wurzelwerk der Bepflanzung.

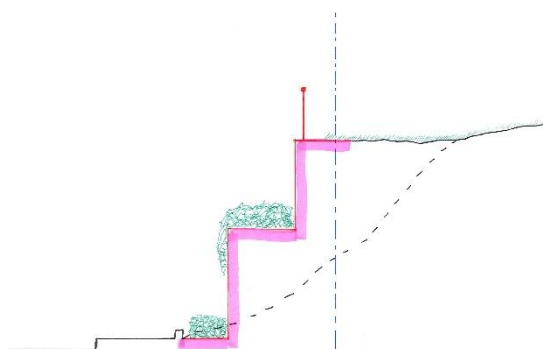


Abb. 2: Schemaskizze Begrünung

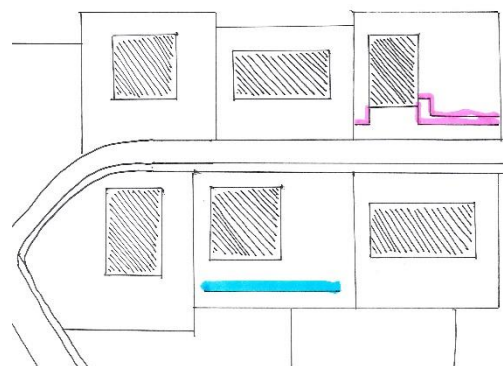


Abb. 3: Schemaskizze Öffentlichkeitsgrad; privat / öffentlich

Frühzeitige Integration der Abteilung Bau

Sollte Ihr Bauprojekt sich in Hanglage befinden, ist eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit der Gemeinde zielführend. Im Rahmen einer Vorabklärung kann die Ausgangslage besprochen und der Bedarf für bauliche Veränderungen des Terrains geklärt werden.

Für diese Vorabklärung müssen konkrete Entwicklungsabsichten samt ersten Plänen vorliegen. Zudem muss nachgewiesen werden, wieso die grösseren Veränderungen des Terrains notwendig sind.