

# BAUEN MIT POTENZIAL

Die Einwohnerzahl wächst, der Boden ist knapp. Deshalb soll das Land in den besiedelten Gebieten intensiver genutzt werden – und das ist eine Chance für Immobilienerben und -investoren.

Von Uli Rubner

# R

ené Huber, der aktuelle Stadtpräsident von Kloten, kann seinem Grossvater dankbar sein. Dieser hatte kurz vor dem Zweiten Weltkrieg rund 1300 Quadratmeter Land in Kloten gekauft. Er errichtete darauf ein Häuschen für seine Familie, wollte aber vor allem auch Gemüse anbauen: «Selbstversorgung war damals im Trend», erklärt Huber.

Nach dem Tod der Eltern haben Huber und sein Bruder das Haus und den grossen Garten geerbt. «Wir hatten eine emotionale Bindung zum Haus, es war schliesslich unser Elternhaus», sagt Huber. Zuerst hatten sie den Plan, das Haus umzubauen und selber zu nutzen, aber sie mussten dann bald einsehen, dass die Haustechnik und die Raumeinteilung nicht mehr zeitgemäss waren.

## 115 Prozent mehr Zersiedelung

Ein Umbau unter Beibehaltung des grossen Gartens machte auch deshalb wenig Sinn, weil da, wo früher Kartoffeln und Kohlräbli wuchsen, der Boden knapp und teuer geworden ist. Kloten ist dank dem 1948 eröffneten Flughafen stark

gewachsen und als Standort äusserst attraktiv. Heute zählt die Flughafen-gemeinde rund 20 000 Einwohner und 37 000 Arbeitsplätze.

Mit dem neuen Raumplanungsgesetz, das im Jahr 2014 in Kraft trat, kam ein zusätzliches Argument dazu: Die Kantone und Gemeinden erhielten den Auftrag, die Siedlungsentwicklung nach innen zu forcieren und dafür zu sorgen, dass die Bodennutzung haushälterischer erfolgte als zuvor. Wegen der zentralen Lage in der Nähe des Bahnhofs wurde das Grundstück der Familie Huber als W4-Zone eingestuft. Damit wurden vier Vollgeschosse und eine grössere Ausnützung des Grundstücks möglich. Zudem drohte eine Erhöhung des Steuerwertes, und die Geschwister mussten ihre ursprünglichen Pläne nochmals überdenken.

Das Resultat: Dort, wo einst das Häuschen mit 200 Quadratmetern Wohnfläche stand, befindet sich heute ein Mehrfamilienhaus mit zwölf Wohnungen und knapp 1600 Quadratmetern Wohnfläche. Acht von zwölf Wohnungen wurden verkauft, der Rest ist vermietet oder selbst genutzt. Wo früher vier Personen lebten, leben heute 40.

Vom Genfersee bis zum Bodensee, von Basel bis Chiasso: Überall rücken die Menschen näher zusammen – ein Muss angesichts des starken Wachstums. Die Bevölkerung der Schweiz hat sich seit 1935 verdoppelt, die reale Wirtschaftsleistung mehr als vervierfacht, die schönen Lagen in den Bergen und an den Seen sind für Zweitwohnungsbesitzer attraktiv, und der Landbedarf ist entsprechend gestiegen. Gemäss einer Studie, die vom Bundesamt für Raumplanung in Auftrag gegeben wurde, hat die Zersiedelung der Schweiz allein zwischen 1935 und 2002 um 115 Prozent zugenommen. Das Raumplanungsgesetz sollte dieser Entwicklung entgegenwirken.



Die Fassade des Mehrfamilienhauses von René Huber in Kloten. Vorher stand an dieser Stelle das elterliche Einfamilienhaus.

Wohnlagen sind Neubauten sowohl zur Miete wie auch zum Kauf mit hohen Renditen verbunden, zumal sich bei einem Neubau zusätzliche Ausnutzungsreserven ergeben. Gemäss ZKB konnten Investoren bei 93 Prozent der Neubauprojekte schlummerndes Potenzial wecken. Auch gemäss Einschätzung der ZKB investieren immer mehr institutionelle Anleger, aber auch vermögende Privatpersonen in Immobilienprojekte, nicht zuletzt wegen fehlender Anlagealternativen und rekordtiefer Zinsen.

## Der eingeschlagene Weg ist gut

Eine intensivere Bodennutzung in bereits erschlossenen Gebieten macht auch darum Sinn, weil die Kosten für Abwasser, Wasser, Verkehr und Stromversorgung pro Kopf etwa dreimal günstiger als bei einer Neuerschliessung sind. Das hat eine Studie von Wüest Partner nachgewiesen.

Selbst scharfzüngige Architekturkritiker stellen sich grundsätzlich hinter das Gesetz. Köbi Gantenbein, der Verleger des Magazins «Hochparterre», zeigt sich zufrieden, dass damit «das lange Larifari, in dem Kantone und Gemeinden machen konnten, was sie wollten, endlich ein Ende gefunden» habe. Gantenbein findet den eingeschlagenen Weg gut, er müsse ausgebaut werden, aber «ohne zu viele Seiten- und Überholwege für Schlaumeier». Gantenbein moniert jedoch, dass sich immer noch viele Gemeinden damit schwertun, ihre Bauzonen zu verkleinern. «Die Fédération des Profiteurs, von Baulandbesitzern über Architekten, Baumeister bis zu den Spekulanten, versucht weiterhin, ihre Schäfchen ins Trockene zu bringen», so Gantenbein. Zudem sieht er ein grosses, ungelöstes Problem: «Die Verdichtung bringt mehr Verkehr.» Er fordert deshalb eine Verknüpfung effizienterer Raumplanung mit intelligenten Verkehrskonzepten. ▶

Aber sechs Jahre nach dem Inkrafttreten des Gesetzes zeigt sich auch, dass es bei der Umsetzung grosse Schwierigkeiten gab. Die Kantone hätten eigentlich ihre Richtpläne anpassen und verbindliche Auszonungen von Bauland vornehmen müssen. Einige taten sich schwer damit und mussten gemahnt werden, ihrer Pflicht nachzukommen. Aber es gibt auch vorbildliche Kantone. Oft gerühmt wird der Kanton Zürich, der sehr zügig strenge Regelungen für Neueinzonungen festgelegt und starre Siedlungsgrenzen definiert hat.

Gemäss einer Studie der Zürcher Kantonalbank (ZKB) bringt das Gesetz zumindest rund um den Zürichsee die gewünschten Resultate: Zwischen 2015 und 2019 entstanden 75 Prozent der neu erstellten Wohnungen im Kanton Zürich durch Verdichtung. In den meisten Fällen setzen Erben oder Investoren auf den Abriss einer bestehenden Liegenschaft und einen Ersatzneubau. In grossen Städten und in den Gemeinden entlang des Zürichsees ist der Wertverlust, der durch einen Abriss entsteht, locker zu verkraften, denn an zentralen und oft exklusiven

Fotos: Beat Bühler

## VORHER – NACHHER

# SO OPTIMIERT MAN DEN RAUM MIT PROFIT

Von Uli Rubner

Das Zürcher Architekturbüro AGH Arndt Geiger Herrmann hat diverse Mehrfamilienhausprojekte für private Investoren konzipiert. Die Auftraggeber erwarten in der Regel eine optimale Ausnutzung des Bodens, sie wollen die Sicherheit, dass die Liegenschaft für künftige Käufer und Mieter attraktiv ist, eine ansprechende Rendite erzielt und einem kreativen Ansatz folgt, der dem Genius Loci Rechnung trägt.

Thomas Geiger, einer der drei Gründungspartner, erklärt es so: «Wir pflegen vor dem Planen einen sehr genauen Blick auf das Vorhandene zu richten – auf Strukturen und Sichtbezüge, auf Wege, Bäume und Bewohner, auf Räume und Abstände sowie auf Geschichten und Materialien. So entstehen Konzepte, die

nicht standardisiert sind, sondern sich genau auf den jeweiligen Ort beziehen.»

### Zum Vorgehen empfiehlt Geiger potenziellen Investoren und Bauherren folgenden Ablauf:

**1.** Vor einem definitiven Entscheid zusammen mit einem guten Team eine saubere Analyse der baulich und wirtschaftlich möglichen Handlungsoptionen vornehmen.

**2.** Zu analysieren sind nicht nur das betroffene Grundstück, sondern auch die Einschränkungen und Möglichkeiten auf den Nachbargrundstücken. Dabei geht es beispielsweise um Dienstbarkeiten, allfällige Höher- und Näherbaurechte, geplante Strassen, Mobilfunkantennen oder 30er-Zonen. Solche Abklärungen schützen vor unliebsamen Überraschungen oder können auch zu-

sätzliche Chancen auf höhere Ausnutzung oder bessere Erschliessung eröffnen.

**3.** Auf dieser Basis erstellt das Architekturbüro dann eine Vorstudie zu den möglichen Handlungsoptionen – von der Sanierung über eine Aufstockung bis zu einem Erweiterungsbau oder einem Ersatzneubau. Zur Vorstudie gehören auch Aussagen zu möglichen Ausnutzungsziffern, Wohnflächen, Nebenflächen und zur Erschliessung des Gebäudes inklusive der Parkmöglichkeiten.

**4.** Darauf folgt eine wirtschaftliche Kalkulation, in welcher der Aufwand der Neubebauung und die möglichen Ertragspotenziale durch Vermietung oder Verkauf berechnet werden. In dieser Phase gilt es auch, die steuerlichen Aspekte zu prüfen und die eigenen Bedürfnisse zu definieren, wenn zum Beispiel der Wunsch besteht, einen Teil der Liegenschaft selber zu nutzen.

**5.** Fallstricke im ganzen Prozess können langfädige Einsprachen, veränderte Marktbedingungen oder eine zu wenig durchdachte Finanzierung sein. Gemäss Thomas Geiger ist das Planen und Bauen im Bestand deutlich anspruchsvoller als das Bauen auf der grünen Wiese. Umso wichtiger ist die Zusammenarbeit mit kompetenten Partnern.

### BEISPIEL 1: ZOLLIKON ZH: ALTE VILLA MUTIERT ZU SIEBEN-FAMILIEN-HAUS

**VORHER:** Villa für 5 Personen mit 500 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem Grundstück von 2463 m<sup>2</sup>.

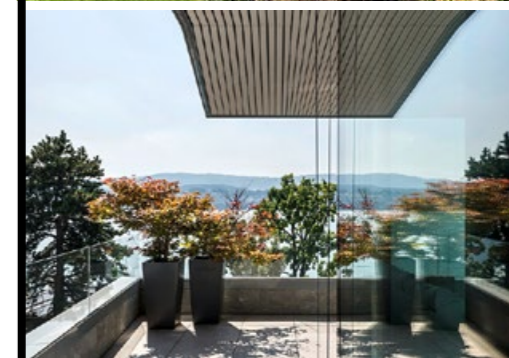
**NACHHER:** Mehrfamilienhaus mit 7 Wohnungen und 1030 m<sup>2</sup> Wohnfläche für bis zu 22 Personen.

**DIE STORY:** Die Bauherrin war Teil einer Erben-gemeinschaft, welche die grosselterliche Villa in Zollikon erbt. Es ging um ein Haus aus dem Jahr 1938 mit viel Geschichte und für die damalige Zeit hohem Standard. Doch keiner der Erben wollte das Haus in der bestehenden Form bewohnen, da es die Anforderungen an modernen Komfort nicht mehr erfüllte. So entschied man sich für einen Abriss und Neubau, wobei es gelang, einige der wertvollen Elemente der Villa zu erhalten, zum Beispiel einen Kachelofen aus dem 17. Jahrhundert und ein schönes rautenförmig verlegtes Eichenparkett. Beim Neubau stand die Aufteilung in mehrere Baukörper oder die Erstellung eines einzigen Gebäudes zur Wahl. Um möglichst viel vom alten Baubestand zu retten, entschied man sich für die Variante mit einem Baukörper. Es entstanden sieben Wohnungen, von denen sechs vermietet sind. Die Bauherrin bewohnt das Attikageschoss und geniesst dort eine herrliche Seesicht mit Abendsonne. Das Haus wird geprägt durch Metallgeländer in verschiedenen Grössen aus Bronze, die einen weichen Glanz geben und Privacy garantieren. Die umlaufenden Balkone und die Vordächer sorgen für angemessenen Sonnenschutz – ein Faktor, der in Zeiten des Klimawandels immer wichtiger wird.

**DIE LEHREN:** Die Bauherrin empfiehlt, genug Zeit für die Planung und die Baubewilligung zu kalkulieren. Um Einsprachen vorzubeugen, sollte frühzeitig der Kontakt mit den Nachbarn und der Gemeinde gesucht werden. Sie empfiehlt auf jeden Fall die Zusammenarbeit mit einem guten Architekturbüro und einer guten Bauleitung, und sie plädiert auch dafür, dass man als Auftraggeber seine Vorstellungen sehr genau zum Ausdruck bringt und das ganze Projekt eng begleitet. Oft merke man erst mitten im Prozess, dass etwas nicht so sei, wie man es sich vorgestellt habe, und dann müsse man schnell reagieren, sagt die Bauherrin: «Darum ist auch die Chemie mit dem Team so wichtig.» Nach Abschluss ist die Geschäftsfrau total zufrieden: «Wir hatten grosses Glück bei unserem Bau, es hat praktisch alles reibungslos geklappt.»

*Die Bauherrin wollte die alten Bäume der elterlichen Villa in Zollikon erhalten. Darum wurde der Neubau mit sieben Wohnungen als ein einziger Baukörper konzipiert.*

Fotos: Beat Bihler



*Moderne Valser-Quarzit-Fassade trifft Glockenturm-Romantik: So entstand ein kontrastreiches Ensemble mit viel Grün und unverbaubarem Seeblick.*

### BEISPIEL 2: KÜSNACHT ZH: EIN ENSEMBLE, DAS ALTES UND NEUES KOMBINIERT

**VORHER:** Kleines Mehrfamilienhaus aus den 1950er Jahren mit 900 m<sup>2</sup> für 24 Personen auf einem Grundstück von 2311 m<sup>2</sup>.

**NACHHER:** 2 Baukörper mit 13 Wohnungen und über 1400 m<sup>2</sup> Wohnfläche für rund 40 Personen.

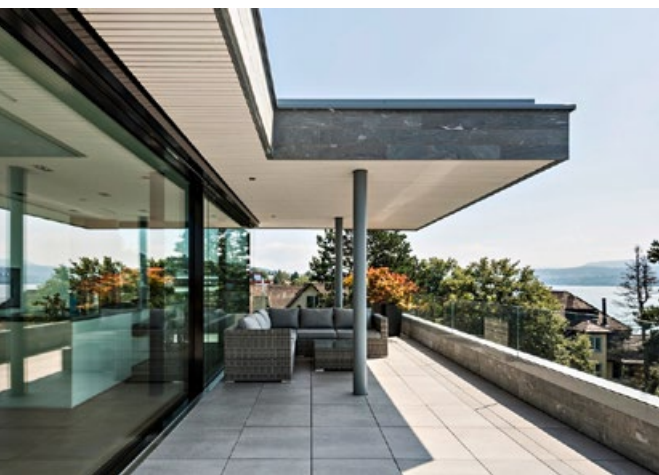
**DIE STORY:** Der Bauherr Hans-Jürg Diem war Teil einer Erben-gemeinschaft und wurde damit Mit-eigentümer des Grundstücks an unverbaubarer Lage an der Zürcher Goldküste, auf dem sich ein in die Jahre gekommenes Mehrfamilienhaus befand. Der ehemalige Banker hatte bereits in Thailand zwei Immobilienprojekte realisiert und so Erfahrungen als Bau-träger gesammelt. Er kaufte die Miterben aus und erarbeitete dann verschiedene Optionen für die Neunutzung des Areals – von einer Altersresidenz über einen Wohnbau mit Büroanteil bis hin zur Variante mit Luxus-Mietwohnungen. Das Architekturbüro AGH brachte den Vorschlag ein, statt eines grossen Blocks zwei Baukörper zu bauen, um die ►



► benachbarte denkmalgeschützte Villa Sansara mit dem Glockenturm mit Zwiebdach und dem schönen alten Baumbestand besser ins Gesamtprojekt zu integrieren. Dem exklusiven Standort entsprechend sollten hochwertige Wohnungen entstehen unter Verwendung von edlen Materialien wie grünem Valser Quarzit für die Fassaden und viel Holz. Da die Liegenschaft an der stark befahrenen Seestrasse liegt, wurden die Wohnungen mit einem speziellen Lüftungssystem ausgestattet und unter den Vordächern eine spezielle Schallisolation angebracht. Für die grossen Fensterfronten kam besonders effizient schalldämmendes Glas zum Einsatz. Obwohl Diem das Grundstück nach eigenen Angaben teuer gekauft hat, erreicht er eine angemessene Rendite. Denn er musste dank einer attraktiven Bankfinanzierung relativ wenig Eigenkapital einsetzen und kann dank der guten Aussichtslage, dem schönen Park und dem hochwertigen Ausbau einen Premium-Mietzins erzielen. Leerstand kennt Diem nicht – im Gegenteil: Er führt eine Warteliste mit Mietinteressenten.

**DIE LEHREN:** Für den Bauherrn hat sich die Unterstützung durch einen Bauherrenberater und einen kompetenten Bauführer sehr bewährt. So ist es ihm gelungen, die budgetierten Baukosten sogar leicht zu unterschreiten. Die Zusammenarbeit mit Generalunternehmern ist für Diem weniger ratsam, da diese meistens zu unflexibel und zu teuer seien. Allerdings hat er sich zusammen mit seiner Familie auch persönlich stark engagiert und sich bei der Auswahl der Materialien und der Ausstattung von Küchen und Bädern eingebracht. Im Moment setzt die Familie die Investitionsschwerpunkte eher auf tieferpreisige Immobilien. Sie sucht Mehrfamilienhäuser an günstigeren Lagen in der Agglomeration Zürich und in der Ostschweiz, die als Renditeobjekte für eine bessere Durchmischung des Portfolios sorgen sollen.

*Wegen der Lage an der verkehrsreichen Seestrasse wurde unter den Vordächern eine spezielle Schallisolation eingebaut. Schalldämmendes Glas schützt zusätzlich vor Immissionen.*



*Im Obergeschoss wohnt der Bauherr. Die Aluminiumfassade ist eine Referenz an den Flughafen.*

### **BEISPIEL 3:** KLOTEN ZH: VOM HAUS MIT GARTEN FÜR EINE FAMILIE ZUM SCHICKEN METALLBAU

**VORHER:** Einfamilienhaus für 4 Personen und 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem Grundstück von 1287 m<sup>2</sup>.

**NACHHER:** Fünfstöckiges Mehrfamilienhaus mit 12 Wohnungen und rund 1600 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

**DIE STORY:** René Huber, der Stadtpräsident von Kloten, hat zusammen mit seinem Bruder das Elternhaus neben dem Bahnhof von Kloten zu einem luftigen Mehrfamilienhaus umgenutzt. Acht von zwölf Wohnungen wurden verkauft, der Rest verblieb in der Familie. Huber bewohnt das Attikageschoss selber. Die Fassade des Hauses wurde mit Aluminium verkleidet, eine Referenz an den nahen Flughafen und dessen Bedeutung für die Stadt Kloten. Der Bauherr kann das als Ehrenpräsident der Flughafenregion Zürich-Kloten sehr gut einschätzen.

**DIE LEHREN:** Die Familie Huber hat einen Wettbewerb unter drei Architekturbüros ausgeschrieben. Die Vorgaben lauteten: maximale Ausnützung und hoher Standard. In der Einreichung musste auch eine Grobkostenschätzung enthalten sein. Die Wahl von AGH Architekten war für René Huber ein Bauchentscheid: «Die Chemie stimmte, und der Stil gefiel uns.» Die Bauherrschaft zog noch einen Bauleiter hinzu, der die Aufgabe hatte, einen kritischen Blick auf die Kosten zu behalten. Er rät aber auch dazu, beim Budget rund zehn Prozent Spielraum einzuplanen, damit sinnvolle Änderungen während der Bauphase möglich sind. Huber hat die Erfahrung gemacht, dass man als Bauherr Zeit investieren muss. Der Dialog mit den Architekten sei wichtig, und regelmässige Besuche auf der Baustelle bewahrten vor Überraschungen. «Ab und zu muss man Gegensteuer geben, auch wenn die Fachleute meistens recht haben», zieht Huber ein rundum positives Fazit. Auch die Einsprachen hielten sich im Rahmen und führten nur zu minimalen Anpassungen des gut durchdachten Projektes. ■