

Maja Saputelli

vzgv

# Abbruch und Neubau oder Aufstocken?

## 1 Viele sanierungsbedürftige Gebäude

Wer heute in Zürich baut, bricht in der Regel zunächst radikal ab. Begründet wird dies mit der schlechten Bausubstanz, der besseren Energieeffizienz der Neubauten und der notwendigen Verdichtung. In den 1960er-Jahren herrschte Bauboom. Es wurde viel und günstig gebaut und die Zersiedlung war in vollem Gange. Viele dieser Bauten sind heute sanierungsbedürftig. Die Siedlungsentwicklung nach innen ist sicher ein sehr vordringliches Thema. Auch die Energieeffizienz ist von grosser Bedeutung, denn die damaligen Bauten lassen diesbezüglich zu wünschen übrig. Die Frage der Energiebilanz wird aber noch nicht konsequent gestellt. Die Vernichtung von Restwerten beim Abbruch und die graue Energie von bestehenden oder neuen Gebäuden werden zwar als Schlagworte verwendet, in Architekturwettbewerben wird dies aber noch kaum berücksichtigt. Dies gilt noch viel mehr für Bauherrschaften, welche nicht über ganze Siedlungen verfügen. Die baurechtlichen Voraussetzungen für Sanierungen sind in den meisten Fällen nicht vorteilhaft, wenn auch eine mögliche Aufstockung ins Auge gefasst wird.

## 2 Bauvorschriften

Im Zuge der notwendigen inneren Verdichtung hat die Politik in den meisten Gemeinden ihre Bau- und Zonenordnung angepasst und beschlossen, dass höher und dichter gebaut werden darf. Viele Grundstücke der sanierungsbedürftigen Bauten sind deshalb nicht ausgenützt, so dass die Frage nach einer möglichen Aufstockung schon sehr bald gestellt wird.

### 2.1 Gebäudehöhe

Fast alle Bauten aus dieser Zeit verfügen über ein leicht erhöhtes Erdgeschoss. An leichten Hanglagen, was in der Schweiz sehr häufig der Fall ist, ragt das Untergeschoss auf der Talseite zum Teil massiv aus dem Boden. Diese Untergeschosse sind praktisch nie ausgenützt, sondern dienen ausschliesslich nicht-wohnlichen Zwecken.

Die Bauvorschriften regeln die Grösse von Bauten insbesondere über die Ausnützung, das heisst über die Baumassen- oder Ausnützungsziffer, die Anzahl erlaubter Geschosse und die Gebäudehöhe.

Wenn die Nutzungsziffern nicht ausgeschöpft und die Anzahl erlaubter Geschosse nicht erreicht ist, wird eine Bauherrschaft automatisch überprüfen,

ob eine Aufstockung des Gebäudes in Frage kommt. Eine allfällige Aufstockung scheidet in der Regel nicht an der zu grossen Ausnützung, sondern an

---

**«Eine allfällige Aufstockung scheidet in der Regel nicht an der zu grossen Ausnützung, sondern an den Höhenvorschriften respektive einer daraus resultierenden Übergeschossigkeit.»**

---

den Höhenvorschriften respektive einer daraus resultierenden Übergeschossigkeit. Die meisten Bau- und Zonenordnungen enthalten Vorschriften zur Gebäude- bzw. Gesamthöhe sowie Vorschriften darüber, wieviel ein Untergeschoss aus dem Boden ragen darf. Ge-

messen wird ab dem gewachsenen Terrain oder auch dem natürlichen Terrain bei bereits harmonisierten Bau- und Zonenordnungen.

## 2.2 Mehrlängenzuschlag

Ein weiteres wichtiges Hindernis bei einer geplanten Aufstockung sind sehr häufig die Mehrlängenvorschriften. Sinn und Zweck solcher Vorschriften ist der Nachbarschutz. Sofern ein Gebäude eine bestimmte Länge erreicht, muss der Grenzabstand erhöht werden. Viele ältere Mehrfamilienhäuser haben mit ihrer Fassadenlänge heute aufgrund von damals anders lautenden Bauvorschriften keinen genügenden Grenzabstand und sind deshalb vorschriftswidrig. Die Erhöhung der bestehenden Gebäudehöhe erfordert deshalb die Zustimmung der betroffenen Nachbarschaft, was nicht immer gelingt.

Gemäss § 357 Abs. 1 PBG geniessen diese Bauten Bestandesschutz. Solche Gebäude können umgebaut, erweitert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden, sofern keine überwiegenden öffentlichen oder nachbarlichen Interessen entgegenstehen. Eine Aufstockung als Erweiterung ist nur dann möglich, wenn es sich dabei nicht um eine weitergehende Abweichung der Vorschrift

---

**«Ein Nachbar darf durch eine Aufstockung nicht wesentlich schlechter gestellt werden.»**

---

handelt. Das heisst, das abstandswidrige Gebäude darf den Grenzabstand nicht weiter verletzen, als dies bereits geschieht. Sodann dürfen keine überwiegenden öffentlichen oder nachbarlichen

Interessen einer Aufstockung entgegenstehen. Die öffentlichen Interessen wie grössere Ausnützung und innere Verdichtung sowie die Energiebilanz verglichen mit einem Neubau überwiegen in der Regel ohne weiteres. Bei den nachbarlichen Interessen ist für die Interessenabwägung anhand von einem baukonformen Vergleichsprojekt zu eruieren, wie sich Distanz, Ausrichtung und Besonnung bei einer Aufstockung bzw. bei einem Neubau verhalten. Ein Nachbar darf durch eine Aufstockung nicht wesentlich schlechter gestellt werden.

### 2.3 Beispiel Stadt Zürich

In der Zone W3 (drei Vollgeschosse, ein anrechenbares Dachgeschoss) dürfen Bauten eine maximale Gebäudehöhe von 9,5 Metern aufweisen und Untergeschosse nicht mehr als einen Meter über dem gewachsenen Boden liegen. Mit den heute geltenden Dämmvorschriften und einer minimalen Raumhöhe von 2,4 Metern, ist ein Geschoss mit einem absoluten Minimum von 2,8 Metern zu veranschlagen, was bereits eine Gebäudehöhe von 8,4 Meter ergibt. Da die Gebäudehöhe bei der Schnittstelle Fassade aussen/Dachfläche oben gemessen wird, ist die Gebäudehöhe mit drei erlaubten Vollgeschossen schnell ausgeschöpft und es bleibt kaum Reserve für den Ausgleich einer Hanglage oder für ein Untergeschoss, welches wenig aus dem Boden ragt.

Bei bestehenden Bauten ist für die Bestimmung der erlaubten Gebäudehöhe das ursprünglich bestehende Terrain massgebend. Gerade bei leichten Hanglagen ist jeweils auf der Talseite aufgeschüttet worden, so dass für die Bestimmung der Gebäudehöhe auf ein tieferes Terrain zurückgegriffen werden muss. Damit wird schnell klar, dass eine Aufstockung bei einem Gebäude mit zwei Vollgeschossen an der maximal zulässigen Gebäudehöhe scheitert, wenn das Terrain ursprünglich aufgeschüttet worden ist, das Untergeschoss aus dem Boden ragt oder eine Hanglage vorliegt.

Häufig ragt auch das Untergeschoss an einer oder mehreren Stellen mehr als einen Meter aus dem Boden. Gemäss Bau- und Zonenordnung würde ein solches Untergeschoss deshalb nicht mehr als Untergeschoss gelten, sondern als Vollgeschoss und deshalb eine Aufstockung eines Gebäudes mit zwei Vollgeschossen von vorne herein verunmöglichen. Die Baubehörde der Stadt Zürich wendet diese Bestimmung praxisgemäss nicht auf bestehende Gebäude an, was heisst, dass dennoch drei Vollgeschosse möglich sind. Auch wenn diese Praxis in sehr vereinzelt Fällen eine Aufstockung ermöglicht, scheitert sie in praktisch allen Fällen an der einzuhaltenden Gebäudehöhe.

Theoretisch gäbe es architektonische Lösungen, bei welchen das oberste, neue Vollgeschoss mit einem Kniestock von beispielsweise zwei Metern erstellt würde und das anrechenbare Dachgeschoss sodann ohne Kniestock, so dass die maximale Gebäudehöhe eingehalten werden könnte. Solche Lösungen sind aber in der Regel nicht ganz befriedigend und auch nur dann sinnvoll, wenn die Gebäudehöhe knapp nicht eingehalten werden könnte.

### 3 Lösungen baurechtlich ermöglichen

Es wird schnell klar, dass Sanierungen von Gebäuden mit einer geplanten Aufstockung erhebliche Hürden zu überwinden haben oder gar einfach unmöglich sind. Es wundert deshalb nicht, wenn eine Bauherrschaft sich ohne viele Abklärungen für einen Abbruch mit Neubau entscheidet.

Da in den kommenden Jahren noch sehr viele Gebäude saniert werden müssen und auch die Energieeffizienz ein Handeln dringlich macht, wäre es ebenso dringlich, dass die Gemeinden sich dieser Problematik bewusst würden und ihre Bauvorschriften überprüfen.

Die Stadt Zürich beispielsweise hat ihre Bau- und Zonenordnung vor wenigen Jahren angepasst und bewusst die Zonierung und Gebäudehöhen angepasst.

Ziel war es, übergrosse anrechenbare Untergeschosse zu verhindern. Nicht bewusst war der Stadt wohl, dass Aufstockungen von bestehenden Gebäuden in den Zonen W3 aufsteigend praktisch

---

**«Es ist deshalb fraglich, ob neben Neubauvorschriften auch Vorschriften für bestehende Bauten erlassen werden sollen.»**

---

verunmöglicht werden. Die neuen Vorschriften sind allesamt auf Neubauten zugeschnitten und nehmen keine Rücksicht auf bestehende Bauten.

Es ist deshalb fraglich, ob neben Neubauvorschriften auch Vorschriften für bestehende Bauten erlassen werden sollen. So könnten beispielsweise die Gebäudehöhe oder Messweise anders geregelt und auch die Mehrlänge anders berechnet werden. Zudem würde ein Erlass von solchen Bestimmungen für Rechtsgleichheit und Klarheit sorgen und praxisgemässe Anwendungen oder Nichtanwendungen unnötig machen.

Wenn verhindert werden soll, dass weiterhin derart viele Gebäude abgerissen und durch Neubauten ersetzt werden, wird man nicht umhin kommen, die Bauvorschriften anzupassen, um Worten wie Nachhaltigkeit und Energiebilanz auch Taten folgen zu lassen.

**Maja Saputelli, Rechtsanwältin, Zürich**