

## Gebäudeaufstockungen in der Stadt Zürich – Eine Chance mit Risiken

Blog 06 | September 2021

**Viele Grundeigentümer sitzen seit einigen Jahren auf Gebäudepotential, ohne es zu realisieren. Die am 1. November 2018 in Kraft getretene revidierte Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich (BZO) bietet den Eigentümern von älteren Bestandesbauten ein teilweise erhebliches Aufstockungspotential und damit eine unter Umständen interessante Ertragssteigerung. Eine grundsätzlich zulässige Aufstockung kann allerdings zu Folgeproblematiken führen, die es vorgängig abzuklären gilt. Wir geben Ihnen einen ersten Überblick.**

### *Entwicklung der rechtlichen Grundlagen/Aufstockungsmöglichkeiten*

Am 1. November 2018 ist in der Stadt Zürich die revidierte BZO in Kraft getreten. Ein Ziel der Revision war es, das sog. «Zürcher Untergeschoss» (anrechenbares Untergeschoss mit Wohn-/Arbeitsraum) zu verbieten, dafür aber in den Zonen W2 (teilweise) und W3 bis W5 ein zusätzliches Vollgeschoss zu erlauben. Beispielsweise wurde die bisherige Zone W3 so zur Zone W4.

Interessant ist die neue BZO insbesondere für Grundeigentümer von älteren Mehrfamilienhäusern mit einem klassischen Untergeschoss mit Kellern. Ein Mehrfamilienhaus in einer Wohnzone W4 durfte bislang vier Vollgeschosse (also EG und 1.-3. OG) aufweisen. Neu sind aufgrund der Aufzoning in die Wohnzone W5 fünf Vollgeschosse (also EG und 1.-4. OG) zulässig. Zusätzlich kann – wie bisher – ein Attikageschoss realisiert werden, was je nach Lage wirtschaftlich sehr interessant sein kann. In der Praxis werden Aufstockungen häufig mit ohnehin notwendigen Sanierungsarbeiten verbunden.

### *Was gilt es zu beachten?*

#### **(1) Zonenvorschriften/Attikavorschriften**

Zunächst ist zu prüfen, in welcher Zone sich Ihr Gebäude befindet und, ob tatsächlich eine Aufzoning

stattgefunden hat. Ebenfalls ist abzuklären, ob sich die Erstellung eines Attikageschosses wirtschaftlich rechnet. Das Attikageschoss muss sich - grundsätzlich - innerhalb der theoretischen 45°-Dachschräge befinden, verfügt also über eine reduzierte Wohnraumfläche.

#### **(2) Ausnützungsziffer/Wohnanteilsziffer**

Unabhängig von der Regelung der Geschossigkeit sind die jeweils geltende Ausnützungsziffer (AZ) sowie allfällige Wohnanteilsvorschriften einzuhalten. Flächen im Attikageschoss werden privilegiert behandelt; sie werden nur so weit an die AZ angerechnet, als dass sie ein bestimmtes Mass überschreiten. Lassen sich diese Vorgaben zum Attikageschoss einhalten, erhalten Sie ein attraktives Geschoss mit grosszügigen Aussenflächen «geschenkt».

#### **(3) Erschliessung/Parkierung**

Im dicht bebauten Gebiet der Stadt Zürich sind Parkplätze stets ein Thema. Ihr Mehrfamilienhaus weist möglicherweise nur sehr wenige bzw. zu wenige Parkplätze aus. Aufgrund der sog. Bestandegarantie ist Ihr Status quo geschützt. Im Falle einer Aufstockung müssen Sie für die neuen Wohnungen die aktuell geltenden Parkplatzvorschriften einhalten, was bei engen Platzverhältnissen häufig fast aussichtslos ist. In solchen Fällen sind kreative Lösungsansätze gefordert.

Auch auf die Erschliessung der Parzelle ist ein Augenmerk zu richten. Für den IST-Stand haben Sie zwar ebenfalls Bestandesschutz. Bei grösseren Erweiterungen ist es aber denkbar, dass die Baubehörde Verbesserungen der Erschliessungssituation verlangt.

#### **(4) Abstandsvorschriften**

Häufig unterschätzt werden die geltenden Abstandsvorschriften. «Das Mehrfamilienhaus steht ja schon seit Jahrzehnten, da darf ich es ja wohl

erweitern», mag sich manch ein Eigentümer denken. Neben einem Blick in die BZO ist zwingend die Konsultation eines aktuellen Grundbuchauszugs erforderlich. Im dicht bebauten Gebiet haben sich die früheren Eigentümer häufig mittels Dienstbarkeiten Näherbaurechte gewährt. Ob solche Näherbaurechte auch eine Aufstockung abdecken, muss im Detail geprüft werden. Falls nicht, müssten mit den Nachbarn neue Rechte erst verhandelt werden.

### **Fazit**

Die seit wenigen Jahren geltende BZO der Stadt Zürich bietet für Eigentümer von älteren Bestandsobjekten teils interessante Möglichkeiten zur Erhöhung der Erträge. Die Verbindung baulicher Tätigkeiten, wie bspw. eine Sanierung mit einer Aufstockung, drängt sich auf. Die sich in diesem Zusammenhang stellenden Fragen bedürfen sorgfältige vorgängige Abklärungen durch den Architekten.

Die zuständige Kreisarchitektin bzw. der zuständige Kreisarchitekt ist sicherlich eine wichtige Anlaufstelle für eine kritische Betrachtung. Kreative Lösungsansätze ergeben sich oft auch im Rahmen der vorgängigen Konsultation eines Bau-Fachanwalts. Ganz nach dem Motto: «5 Minuten vorgängig mit mir ersparen Dir 5 Stunden nachträglich.»

Verfügen Sie über ein kleines oder mittleres Immobilienportfolio, ist eine ganzheitliche Betrachtungsweise erforderlich. Wir empfehlen Ihnen hierfür den Beizug eines auf Optimierungen von Portfolios spezialisierten Unternehmens mit Bezug zu erfahrenen Bau- und Immobilienanwälten.

---

#### **Seidel & Partner**

Eichstrasse 1, CH-8142 Uitikon

Zusatzadresse: Balz Zimmermann-Strasse 7, CH-8302 Kloten

Postadresse: Postfach, CH-8058 Zürich-Flughafen

T +41 44 590 20 12 | [info@seidelpartner.ch](mailto:info@seidelpartner.ch) | [www.seidelpartner.ch](http://www.seidelpartner.ch)