

Aus der Branche

Visionen und Entwürfe, Vermittlung und Aufbau

dst. · Die Blase drückt. Warnungen vor einem Entweichen der Luft auf dem Immobilienmarkt kommen so regelmässig wie sie oftmals folgenlos verhallen. **Claudio Saputelli**, Leiter Immobilienanalyse bei der **UBS**, blickt mit seinem **Bubble-Index** neu auch über die Grenze. Analysiert wird die Blasenfahr in Finanzzentren weltweit, wie er am Donnerstag zusammen mit **Matthias Holzhey** ausführte.

Vom Samstag bis zum kommenden Dienstag präsentiert sich in der Zürcher Maag-Halle unter dem Motto «Utopien willkommen» die **Werkschau Architektur 0.15**. In einem annähernd repräsentativen Überblick über die Schweizer Architekturszene zeigen neben den renommierten Büros auch etliche Neulinge ihre Entwürfe und Visionen. Acht Sonderausstellungen und ein Forum ergänzen die Veranstaltung. www.architektur-schweiz.ch

Andreas Bleisch übernimmt ab Anfang 2016 von Gründungspartner **Martin Hofer** das Verwaltungsratspräsidium bei **Wüest & Partner**. Dies gab CEO **Andreas Ammann** am Donnerstag anlässlich der wie immer gutbesuchten Präsentation des neusten **Immo-Monitoring** des Beratungsunternehmens in der Zürcher Tonhalle bekannt.

Daniela Häcki und **Fabienne Helfer** teilen sich ex aequo den diesjährigen **Wüest-&Partner-Förderpreis**. Häckis an der Uni Luzern eingereichte Masterarbeit befasst sich mit der Einwanderung und dem Schweizer Immobilienmarkt, Helfers an der Uni Freiburg abgefassete Arbeit mit der Relation zwischen Häuserpreisen, Bevölkerungswachstum und Immigration.

Fassadenspezialisten aus aller Welt treffen sich kommende Woche in Bern zur 10. internationalen **Konferenz zur Gebäudehülle der Zukunft**, die sich unter anderem dem Thema **Energiegewinnung** an der Aussenhülle widmet.

Das **Schweizerische Architekturmuseum** in Basel wird ab Mai 2016 **Andreas Ruby** leiten, der als profiliertester Architekturtheoretiker und Ausstellungsmacher gilt. Ruby will mit zugänglichen Darstellungsformen und Humor **Architektur für alle** präsentieren. Gut Gebautes dürfe auch unterhalten, sagte der 49-Jährige zuletzt in Köln tätige Verleger und Dozent nach der Wahl.

«**Haus, Stadt, Mensch**» heisst eine Film- und Diskussionsreihe, die unter dem Patronat des **SIA** ab Dienstag, 3. 11., in sechs Schweizer Städten halmacht. Der **Filmesay** «The Wounded Brick» zeigt Visionen, Hoffnungen und Scheitern bei der Suche nach menschengerechtem Wohnen nach dem Erdbeben von 2009 in der Region L'Aquila. <http://thewoundedbrickfilm.com>.

Aus der Praxis

Die Crux mit dem Schattenwurf

Beschattung durch Hochhäuser auf benachbarte Wohnnutzung sind Grenzen gesetzt

Das Getreidesilo von Swissmill in Zürich hat in diesem Sommer seine finale Höhe von 118 Metern erreicht. Der prägnante Kornspeicher an der Limmat ist nach dem jüngst eröffneten Roche-Turm in Basel und dem Prime Tower in Zürich das dritthöchste Gebäude der Schweiz. 2011 hatte das Zürcher Stimmvolk mit 60% Ja-Stimmen dem Gestaltungsplan für den Siloturm zugestimmt.

Zentrales Thema des Abstimmungskampfes bildete neben Höhe und Gestaltung auch der Schattenwurf des Silos auf die benachbarte Badeanstalt Unterer Letten. Dies war insofern nicht überraschend, als bereits beim gescheiterten Hardturmstadium (Projekt Pentagon) über den Schattenwurf gestritten wurde. Wie stark ein Hochhaus seine Umgebung beschattet, ist entscheidend für dessen Bewilligungsfähigkeit. Entsprechend sollte jede Bauherrschaft diesem Thema bereits von Beginn weg die gebührende Aufmerksamkeit schenken.

Nach dem Zürcher Planungs- und Baugesetz gelten Gebäude mit einer Höhe von mehr als 25 Metern als Hochhäuser. Sie dürfen von Gesetzes wegen nur dann realisiert werden, wenn sie qualifizierten Anforderungen genügen: Sie müssen ortsbaulich einen Gewinn bringen und architektonisch besonders sorgfältig gestaltet sein. Zudem dürfen sie die Nachbarschaft nicht wesentlich beeinträchtigen, insbesondere nicht durch Schattenwurf auf benachbarte Wohnräume. Und die Ausnutzung darf bei Hochhäusern nicht grösser sein als bei einer gewöhnlichen Überbauung. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über Arealüberbauungen, Sonderbauvorschriften und Gestaltungspläne.

Wenn eine Beeinträchtigung durch Schattenwurf vorliegt, beschreibt die Allgemeine Bauverordnung näher. Von Bedeutung ist hierfür eine aus dem Jahr 1967 stammende Studie des damaligen Amtes für Regionalplanung. Obwohl fast fünfzig Jahre alt, bildet sie noch heute die wissenschaftliche Grundlage für die Schattenberechnung von Hochhäusern.

Vergleich mit Alternativprojekten
Abgestellt wird dabei auf die zwischen 8 und 16 Uhr an mittleren Wintertagen (3. November und 8. Februar) länger als zwei Stunden dauernde Beschattung der benachbarten Gebäude mit Wohnnutzung. Verglichen wird dieser Zweistundenschatten des Hochhausprojektes mit dem Schatten eines Alternativprojektes nach der Regelbauweise. Resultiert aus der Überlagerung der Schattenbilder kein Mehrschatten, liegt keine wesentliche Beeinträchtigung im Sinne des Gesetzes



Das Swissmill-Silo am Ufer der Limmat in Zürich.

ENNIO LEANZA / KEYSTONE

vor. Das geplante Hochhaus darf gebaut werden. Resultiert hingegen aus der Gegenüberstellung der Schattenbilder ein Mehrschatten und fällt dieser zudem auf benachbarte Wohnräume, sind vertiefte Abklärungen vorzunehmen. So kann das Projekt überarbeitet oder redimensioniert werden, oder der Baukörper wird versetzt. Denkbar wäre auch ein Projekt nach Regelbauweise – mithin der Verzicht auf das Hochhaus, wie beim Stadion Zürich (Projektwettbewerb 2011) und beim Neubau des Hauptsitzes von Tamedia geschehen.

Bei der Zürcher Zweistunden-Schattenregelung handelt es sich faktisch um eine Abstandsvorschrift für Hochhäuser. Sie sorgt dafür, dass die umliegenden Wohnungen genügend belichtet sind. Der Kanton Zürich kennt solche Bestimmungen einzig für Hochhäuser. Bei Gebäuden, die weniger als 25 Meter hoch sind, muss die Nachbarschaft die Beschattung ihres Grundstückes hinnehmen.

Die Zürcher Regelung ist vergleichsweise streng, wie auch ein Blick über die Kantons Grenzen zeigt. Im Kanton Bern wird bereits heute am mittleren Wintertag auf den Zweieinhalbstundenschatten abgestellt. Auch die im August von der St. Galler Regierung verabschiedete Botschaft zum neuen Planungs- und Baugesetz sieht eine solche Schattendauer an mittleren Wintertagen vor. Dort soll die Dauer der Beschattung in Ortszentren und zur Ermöglichung von städtebaulich sorgfältig geplanten Hochhausgruppen sogar bis zu drei Stunden betragen können.

Wie schon zur Zeit des ersten Hochhausbooms zwischen den 1960er und

1970er Jahren wird auch heute das Hochhaus als Instrument gegen die Zersiedlung und zur Verdichtung genannt. Auch die Räumliche Entwicklungsstrategie der Stadt Zürich von 2010 führt aus, dass eine Verdichtung über die maximale Regeldichte hinaus mit dem Typus Hochhaus denkbar wäre. Die heutige Zürcher Schattenregelung und der fehlende Ausnutzungsbonus für Hochhäuser fördern diese Entwicklung nicht. Insbesondere lässt sich damit die städtebaulich oft geforderte Gruppierung von drei bis fünf Hochhäusern kaum realisieren.

Schattenregel lockern

Soll der Bau von Hochhäusern im Interesse einer Verdichtung nach innen gefördert werden, ist eine Anpassung der heute geltenden Zürcher Regelung angezeigt. So müsste – allenfalls variierend nach Zone – die Beschattungsregel gelockert werden und auf zweieinhalb oder drei Stunden ausgedehnt werden, ohne dabei die Interessen der Nachbarn gänzlich unberücksichtigt zu lassen. Die Bewilligungsfähigkeit wäre zu bejahen, sobald eine gesamtheitliche Betrachtung ergäbe, dass die Wohnhygiene der Nachbarschaft durch das Hochhausprojekt im Vergleich zu einem Projekt in Regelbauweise nicht wesentlich benachteiligt würde. Überdies wäre Hochhäusern, vorausgesetzt, sie genügen den städtebaulichen und architektonischen Anforderungen, ein Ausnutzungsbonus zuzugestehen.

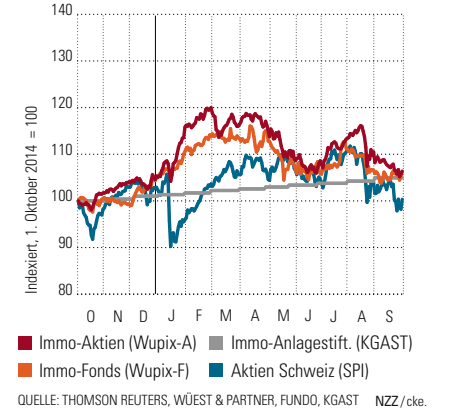
Matthias Künzler

Der Autor ist Rechtsanwalt und hat einen MAS in Real Estate der Universität Zürich. Er ist Partner bei Frick Nafz Bieri Rechtsanwälte und arbeitet vor allem im Bereich des Bau- und Immobilienrechts.

Performance indirekter Immobilienanlagen

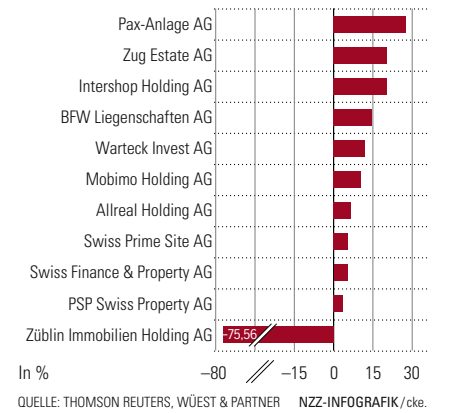
Performancevergleich Schweiz

Total Return (Wertentwicklung und Ausschüttung)



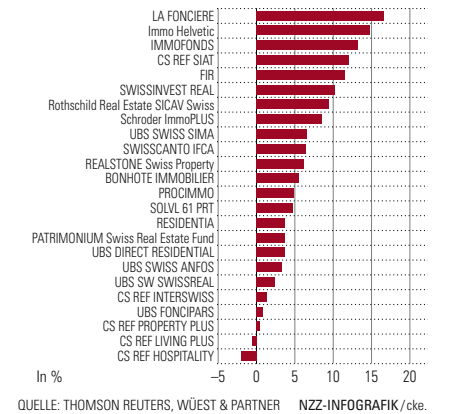
Performance von Immobilien-AG

Total Returns vom 1. Oktober 2014 bis 30. September 2015



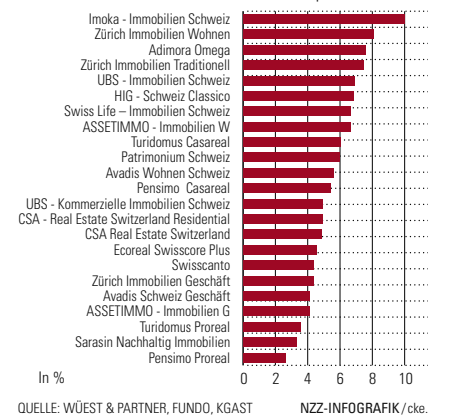
Performance von Immobilienfonds

Total Returns vom 1. Oktober 2014 bis 30. September 2015



Performance von Anlagestiftungen

Total Returns vom 1. Oktober 2014 bis 30. September 2015



Verkauf Wohneigentum

ZG · SZ · LU · UR · NW · OW

Im Naturparadies Obbürgen (Gemeinde Stansstad NW), an sonniger Lage zu verkaufen **modernes Architektenhaus** mit hochstehendem Innenausbau, 291 m² BGF, 1340 m³ Gebäudevolumen, Südterrasse, Balkon und 4 Nasszellen. VP: CHF 1,9 Mio.

STADELMANN & PARTNER
IMMOBILIEN
Tel. 041 508 07 07
felix.stadelmann@stadelmannpartner.ch

Wohn- und Lebensqualität garantiert!

Zu verkaufen in **Greppen**, an sonnenverwöhnter Lage mit herrlicher Seesicht

Moderne Attika-Maisonette-Wohnung

6.5 Zimmer, NWF 250m², hochwertiger Innenausbau, Schwedenofen, Wintergarten, Baujahr 2010, Terrasse 105m², Einliegerwohnung, 3 Einstellhallenplätze

Doris Bader.
IMMOBILIEN Tel. 041 418 08 08

Kanton SG · TG · SH · AR · AI

In Oberuzwil, 6 km von Wil, zu verkaufen

4 1/2-Zimmer-Eigentumswohnung

Im Lindengarten 6, 9242 Oberuzwil, 4. OG, Nettowohnfläche ca. 126 m², Schwedenofen, spezielle Isolation, Sichtmauerwerk, Waschmaschine/Tumbler, Ausbau mit allem Komfort, renoviert, Bodenbeläge wählbar, Abstellraum, ruhige Lage, Balkon ca., 14,5 m², Kinderspielfeld, Schätzung HEV vom 15. August 2015 Fr. 600 000.–, ohne Garagenbox, Verkaufspreis Fr. 530 000.–, Garagenbox Fr. 30 000.–.

Weitere Auskünfte/Besichtigungstermin: Telefon 071 955 76 76, 079 406 68 86 (Albert Baldegger und Gabriella Baldegger)

Hochwertiges Wohnen

Zu verkaufen in Emmenbrücke, an ruhiger Lage, 10 Autominuten von Luzern entfernt

4.5 Zimmer-Terrassenwohnung mit Panoramansicht

Minergie, NWF 148m², Terrasse 105m², 3 Nasszellen, Masterbedroom mit Bad en suite und Ankleide, Poggenpohl-Küche, Hobbyraum 18m², 2 Einstellhallenplätze

Doris Bader.
IMMOBILIEN Tel. 041 418 08 08



2 Terrassenwohnungen in Kreuzlingen TG

Top-Seesicht Erstbezug

Zentral und doch angrenzend an die Landwirtschaftszone, Attika (3 1/2) oder 2. OG (5 1/2).

Wünsche beim Innenausbau können berücksichtigt werden. Herrliche Weitsicht mit freiem Blick auf den Bodensee. Inklusive Doppelgarage. Preise auf Anfrage.

Team Laube Immo GmbH 079 700 82 32

Kanton GR · GL

Zu verkaufen in **St. Moritz**, 1-Zimmer-Wohnung im Kellergeschoss mit ca. 26.5m² Wohnfläche, Kaufpreis CHF 227 700.00. Anfragen unter Chiffre X 591-718273, an NZZ Media Solutions AG, Postfach 1081, 1701 Fribourg.

Davos, Bobbahnstrasse 12
1 1/2-Zimmer-Wohnung
40 m², CHF 350 000.–, mit Garage.
079 630 67 44, info@platter.ch

Kanton Tessin

Locarno/Minusio
Einzigartiges Anwesen mit dominantem Herrenhaus (ca. 250 m² Wfl.) und einem terrassierten Parkgrundstück von ca. 8000 m² (davon 6800 m² in Bauzone). Absolut ruhige Alleinlage mit phänomenaler Panoramansicht auf den See. Diverse Waldparzellen von insgesamt ca. 15000 m².
Verkaufspreis: CHF 6,9 Mio.
Ein Exposé steht für seriöse Interessenten zur Verfügung.
Immobilare – Lenhart SA, 6646 Contra
Tel. 091 745 16 58
Weitere Angebote auf www.immo-lenhart.ch