

Risiko-Objekt oder Liebhaberstück?

Was beim Kauf eines denkmalgeschützten Gebäudes zu beachten ist

Denkmalgeschützte Häuser sind zwar mit einigen Auflagen verbunden und weniger pflegeleicht als «gewöhnliche» Liegenschaften. Trotzdem können sie eine gute Investition darstellen. Wichtig ist eine gute Kommunikation zwischen Eigentümer und Denkmalpflege.

Rund 3000 Gebäude in der Stadt Zürich, darunter mehrere Wohnsiedlungen, sind im Inventar schützenswerter Bauten aufgelistet. Dies entspricht ungefähr sieben Prozent der gesamten Gebäudesubstanz. Doch welche Rechte und Pflichten ergeben sich für den Besitzer eines inventarisierten oder geschützten Hauses?

Subventionen beim Umbau

Die Inventarisierung eines Gebäudes allein hat noch keine rechtlichen Konsequenzen. Sie zeigt jedoch an, dass die Liegenschaft von den Behörden als potenziell schutzwürdig registriert wurde. Der konkrete Entscheid über eine Unterschutzstellung erfolgt meist in Zusammenhang mit einem aktuellen Bauvorhaben. Bauwillige müssen daher prüfen, ob ihr Haus inventarisiert ist, was seit letztem Jahr über das Online-Inventar der Stadt Zürich (www.hbd.stzh.ch) möglich ist. Wird die Unterschutzstellung eines inventarisierten Gebäudes beschlossen, geschieht dies in 90 Prozent der Fälle in Form eines verwaltungsrechtlichen Vertrags zwischen Eigentümer und Stadt. Bei fehlendem Konsens kann der Stadtrat jedoch auch eine Schutzverfügung erlassen.

Die Finanzierung eines denkmalgeschützten Gebäudes gestaltet sich zunächst oft schwieriger als bei «gewöhnlichen» Bauten. Anders als in Deutschland erhält der Käufer eines Baudenkmal in der Schweiz auch keine Steuervorteile. Zudem verlangen Banken bei solchen sogenannten «Risikooobjekten» meist einen höheren Eigenkapitalanteil. Bedenken, dass im Fall eines Wiederverkaufs mit einem Preisabschlag gerechnet werden muss, sind laut Urs Baur, Leiter der Praktischen Denkmalpflege der Stadt Zürich, im Allgemeinen hingegen unbegründet. Ebenso wie bei einem Neubau hänge der Wert eines Baudenkmal vor allem von Grundstück, Lage und Erschliessung ab – zudem zähle beim Kauf auch der «Liebhaberwert». Häufig werden Gebäude in Zürich allerdings so teuer gekauft, dass zu wenig Eigenmittel für die Sanierung übrig bleiben. Zwar werden Sanierungsarbeiten von der Denkmalpflege subventioniert, die Stadt Zürich muss die Beiträge an ihre Schutzobjekte jedoch aus Steuergeldern finanzieren und hat entsprechend begrenzte Mittel zur Verfügung.

Charakterbauten mit Eigenheiten

Durch die intensive Auseinandersetzung mit den Vor- und Nachteilen eines Baudenkmal lernen die Eigentümer oft dessen Eigenheiten besonders schätzen. Beispiel hierfür sind die Besitzer der



Ein denkmalgeschütztes Flarzhause am Zürcher Adlisberg, das durch einen Anbau vergrössert wurde.

denkmalgeschützten Seilereie Denzler am Zürcher Promenadenhügel. Sieben Jahre kämpften sie darum, in dem stillgelegten Produktionsgebäude aus dem 19. Jahrhundert wohnen zu dürfen. Um eine ausreichend grosse Wohnfläche zu realisieren, liessen sie zwei neue, konstruktiv unabhängige Wohn- und Atelierpavillons in die Tragstruktur des 103 Meter langen offenen Laubenganges einfügen. Zudem wurde der marode zweistöckige Kopfbau aus Backstein saniert und zum Wohntrakt umfunktioniert.

Hier konnten die Eigentümer im Einvernehmen mit der Denkmalpflege – und trotz Einwänden der Baupolizei – das Flachdach des zweistöckigen Hauses um etwa 40 cm anheben. Die Sanierungs- und Umbauarbeiten gestalteten sich sehr aufwendig, da keine Standardlösungen möglich waren. Alle Masse mussten genau an die bestehenden angepasst werden. Die Eigentümer räumen ein, dass sie mit grosser Naivität an das Bauvorhaben herangegangen seien. Trotzdem schätzen sie heute die besondere Wohnqualität und hätten auch im Rückblick keinen massgeschneiderten Neubau bevorzugt.

Bautechnische Herausforderungen

Auch die Eigentümer eines alten Flarzhause am Zürcher Adlisberg sind heute stolz auf ihr denkmalgeschütztes Gebäude – obwohl sie ursprünglich einen Abriss in Erwägung gezogen hatten. Flarzhäuser bestehen im Allgemeinen aus einer Aneinanderreihung von Gebäuden. Die Bauherren nutzten dieses additive Prinzip, um die vorhandene Wohnfläche zu vergrössern. So wur-

de der in seiner Grundstruktur geschützte Altbau saniert und durch einen neuen Anbau erweitert. Um die kleinteilige Raumstruktur des bestehenden Gebäudes zu öffnen, wurden einzelne Innenwände entfernt und die Räume im Alt- und im Neubau geschosswise miteinander verbunden. Während der Sanierungsarbeiten hatte man mit vielen bautechnischen Problemen zu kämpfen, vor allem mit der Feuchtigkeit im Mauerwerk und den schiefen Fussböden.

Weniger pflegeleicht als ein Neubau

Wie tiefgreifend eine Sanierung ist, hängt vor allem auch von den Vorstellungen des Eigentümers ab. Viele Bauherren erwarteten von ihrem Altbau fälschlicherweise, dass dieser ebenso pflegeleicht wie ein Neubau sei, erklärt Urs Baur. Dies führe oft zum Einsatz völlig unpassender Materialien, wie beispielsweise dem Ersatz von Holz durch Kunststoffenster. Auch bestehe häufig der Wunsch, ein Gebäude «noch schöner» zu machen als vorher. Tritt hier die Denkmalpflege ein, entsteht leicht das Vorurteil des Verhinderers. «In der Schweiz ist Privateigentum das höchste Gut, und wenn die Denkmalpflege in Abwägung höherer Interessen hier Vorschriften macht, reagieren viele Leute empfindlich», stellt Baur fest. Um eine für alle Seiten tragbare Lösung zu finden, ist es vorteilhaft, mit der Denkmalpflege früh Kontakt aufzunehmen – eventuell sogar schon vor dem Kauf des Hauses. Denn zu diesem Zeitpunkt kann die Behörde auch unterstützenden Rat für den Entscheid geben.

Katja Hasche

Gestellbau mit Kugeln und Seilen

«puntoinea» aus La fabbrica in Losone

Zwei junge Tessiner Designer haben ein Gestell- und Stauraumsystem entwickelt, dessen Elemente nicht durch Dübel und Schrauben, sondern durch Seile und Kugeln zusammengehalten werden.

sdll. In der alten, zum Kulturzentrum La fabbrica umgebauten Industrieanlage in Losone haben neben einem Bäcker, einer Architektengemeinschaft, einer Osteria sowie Musik-, Ballett-, Tanz- und Yoga-Studios auch Mario Bissegger und Stefan Pluess ihre Arbeitsstätte eingerichtet. In der Schreinerei Xilobis* entstehen unkonventionelle Möbel und Lampen, bei deren Herstellung die beiden auf die Verwendung herkömmlicher Befestigungsmittel wie Schrauben, Dübel und Beschläge vollständig verzichten und anstelle dessen Seile und Kugeln einsetzen.

Erfolg auch in Japan

Dass die Methode bestens funktioniert, haben Bissegger und Pluess mit der Entwicklung eines modularen Gestell- und Stauraumsystems bewiesen. Es trägt den Namen «puntoinea» und ist seit rund einem halben Jahr in mittlerweile zwölf Geschäften der Schweiz erhältlich. Recht erfolgreich hat sich das Unterfangen überdies in Japan angelassen, wo das mobile Möbelsystem von einer einheimischen Firma im Lizenzverfahren hergestellt wird. Der gelernte Schreiner Bissegger musste auf Kundenwunsch immer wieder Möbel abändern, die er vor Jahren einmal gebaut hatte. So begann er – etwas abgekürzt – über ein Modulsystem nachzudenken und erfand «Bi-



Das Regalsystem «puntoinea» kommt ganz ohne Schrauben aus.

lia», ein aus einzelnen Elementen hergestelltes Turmgestell, bei dem er als Verbindungselemente bereits Stahlkugeln einsetzte. Dann begegnete er an einer Design- und Möbelmesse dem Designer Stefan Pluess, der mit Seilen zusammengespannte Möbel vorstellte. Die beiden kamen sich näher, kombinierten ihre Ideen, spannen die Sache weiter, und daraus ergab sich schliesslich «puntoinea» – oder jedenfalls so ähnlich.

«puntoinea» besteht aus einzelnen Basisbehältern aus Birkenperrholz, die sich praktisch beliebig zusammen- beziehungsweise ausbauen lassen und dabei in harmonischer Weise einer bestimmten Büro- oder Wohnsituation angepasst werden können. Zusammengehalten werden sie

nicht durch Leim und Schrauben, sondern durch zwei Seilschlaufen; diese Behälter wackeln nicht, denn sie erhalten ihre Stabilität durch eine Rückwand, die sich einfach einschieben lässt. Jedes Modul weist in bestimmten Abständen kugelförmige Vertiefungen auf, in die Stahlkugeln zu liegen kommen, welche die übereinander gestapelten Module tragen. Zwischenstützen und Tablare werden auf dieselbe Weise montiert. Je mehr Gewicht ein Gestell zu tragen hat, desto stabiler wird es. Bissegger sagt etwa: «Bei herkömmlichen Möbeln muss es nicht immer auf den Millimeter genau stimmen, mit einer Schraube kannst du es dann schon irgendwie zusammenwürgen.» Im Falle von «puntoinea» müssen die Vertiefungen auf den Zehntelmmillimeter genau gebohrt werden, was nur dank dem Einsatz einer computergesteuerten Bohr- und Fräsanlage möglich ist.

Flexibilität als Leitmotiv

Laut Bissegger und Pluess heisst Leben Veränderung, und Veränderung soll auch Spass machen, und so liegt denn ihrem Möbelsystem als Prinzip die Flexibilität zugrunde. Sie erklären, dass man sich aus dem Zwang der Materie befreien und diese den eigenen Bedürfnissen unterordnen sollte. Dazu stellten sie sich der Herausforderung, aus möglichst wenig Rohmaterial stabile Behälter herzustellen, die leicht auf- und abgebaut werden können, und zwar ohne Schrauben, Dübel und Werkzeuge. Kunden haben sich nicht von Anfang an festzulegen, ein paar Grundelemente genügen, die sich später leicht ergänzen lassen. Dazu kommt für die beiden schliesslich noch das spielerische Element: Mit Seilen und Kugeln? Ja, hält denn das? sind Fragen, die ihnen immer wieder gestellt werden. Und ob es das tut, und zwar besser als mit dem herkömmlichen Befestigungsmaterial, denn, so legen die beiden Fachmänner dar, Schrauben, Dübel und Beschläge bildeten als Verbindungsmittel oft den schwächsten Punkt einer Konstruktion.

* www.xilobis.ch

Aus dem Baurecht

Streitschlichtung – meist sinnvoller als ein Prozess

Gerichtliche Auseinandersetzungen in Bauangelegenheiten dauern lange, sind risikoreich und kosten viel. Viele Gerichte, vor allem der ersten Instanz, sind bereits bei der Beurteilung des Sachverhalts überfordert. Sie sind auf Gutachten angewiesen, die Zeit beanspruchen und viel kosten. Nur in den wenigen Kantonen, die über Handelsgerichte mit Fachrichtern verfügen, können Baufragen auch fachlich beurteilt werden. Bei Meinungsverschiedenheiten sollten daher die Parteien einen Weg finden, um die Dauer des Verfahrens zu verkürzen, die Risiken zu minimieren und die Kosten zu reduzieren – so dass aber immer noch eine faire Lösung zustande kommt.



Kürzer, aber nicht unbedingt preiswerter

Anstelle des ordentlichen Gerichts können die Parteien ein Schiedsgericht bestellen. Dazu haben sie sich vertraglich mindestens mittels einer Klausel auf ein Schiedsgericht zu einigen. Sie können aber auch weiter gehen und das Verfahren oder die Schiedsgerichtsordnung einer privaten Institution bestimmen, z. B. die Schiedsgerichtsordnung der Schweizer Immobilienwirtschaft (www.svit-schiedsgericht.ch). Der Entscheid des Schiedsgerichts ist verbindlich und nur noch mit ausserordentlichen Rechtsmitteln anfechtbar. Schiedsgerichte sind in der Regel nicht preiswerter als ordentliche Gerichtsverfahren, dafür kann die Verfahrensdauer verkürzt werden. Die dritte Möglichkeit ist die alternative Streitschlichtung, am besten bekannt in der Form der Mediation. Bei grösseren Bauvorhaben hat sich das sogenannte Stufen- oder Phasenmodell bewährt, bei dem die Parteien – ohne den Beizug Dritter – vor der eigentlichen Mediation Verhandlungen auf Geschäftsebene führen. Für den Fall des Scheiterns der Mediation wird eine dritte Stufe vereinbart. Dies kann in Form eines Schiedsgerichts oder auch eines ordentlichen Gerichts sein.

Die Erfahrung zeigt, dass sich in Bausachen gerichtliche oder schiedsgerichtliche Verfahren bei einem Streitwert von weniger als 100 000

NZZ domizil.ch

Seite 70 und 72

Franken kaum je lohnen. Auch wenn eine Partei den Prozess ganz oder zur Hauptsache gewinnt, bleiben ihr Kosten, die nicht entschädigt werden. Hinzu kommt, dass ein Prozess über Jahre immer Zeit und Kräfte bindet, die für Erfolgversprechenderes verwendet werden könnten.

Vertragliche Vereinbarung notwendig

Eine alternative Streitschlichtung wie die Mediation muss vertraglich vereinbart werden, am besten bereits im Bauvertrag, spätestens aber wenn sich erste Anzeichen bemerkbar machen, dass grössere Meinungsverschiedenheiten auftreten könnten. Freiwilligkeit und der beidseitige Wille, zu einer gütlichen, aussergerichtlichen Lösung zu gelangen, prägen die Mediation. Die Parteien eines Schlichtungsverfahrens müssen also bereits von Anfang an davon ausgehen, dass kaum eine Partei vollumfänglich obsiegen wird. Entscheidend ist die Wahl des Streitschlichters. Diese Person muss unabhängig und fachlich in der Lage sein, die Streitfrage zu beurteilen. Mediatoren vermitteln neben dem SVIT u. a. der Rechtsdienst des SIA, der Schweizerische Anwaltsverband (SAV) oder die Swiss Arbitration Association (ASA). Bei komplizierteren Fällen kann auch ein Schlichtungsgremium mit verschiedenen Spezialisten eingesetzt werden. Dieses sollte so zusammengesetzt sein, dass das Gremium sich in der Beurteilung der Streitfragen einig werden kann. Sind die Personen unter sich zerstritten, wird auch die Streitschlichtung aller Voraussicht nach scheitern.

Zähneknirschend zufrieden

An den entscheidenden Schlichtungsverhandlungen müssen die Entscheidungsträger der Parteien persönlich anwesend sein. Die Parteien haben sich in ihren Standpunkten an der Verhandlung festzulegen. Neben der Fachkompetenz des Schlichters ist in vielen Fällen entscheidend, dass dieser es versteht, beide Parteien das Gesicht wahren zu lassen. Alternative Streitschlichtungsverfahren müssen in kurzer Zeit abgewickelt werden und zur Lösung führen. Die lange Dauer eines Verfahrens fördert den Misserfolg. Die Praxis zeigt, dass in vielen Fällen alternative Streitschlichtungsmethoden zum Erfolg führen, wenn das Verfahren richtig in Gang gesetzt und mit der nötigen Fachkompetenz zügig geführt wird. Sind am Schluss alle Parteien zähneknirschend zufrieden, ist das Ziel erreicht.

Hans Rudolf Spiess
www.baurecht.ch

Verantwortlich für «Bauen · Wohnen»:
Andrea Martel (a.martel@nzz.ch)