

Von der Werkstatt zum Wohnzimmer

Chancen und Hürden bei der Umnutzung von Gewerberäumen



Lukas Pfisterer

Fachanwalt Bau- und
Immobilienrecht SAV,

Pfisterer Fretz Munz Rechtsanwälte,
Aarau

Gemäss Statistik Aargau ist die Zahl der leerstehenden Wohnungen im Jahr 2025 bereits zum fünften Mal in Folge rückläufig. Demgegenüber bleiben Gewerberäume teilweise ungenutzt. Die Idee liegt daher nahe, Gewerberäume in Wohnungen umzunutzen. Doch eine solche Umnutzung ist kein Selbstläufer: Sie erfordert eine Baube-

willigung und muss zahlreiche rechtliche Hürden nehmen. Die Umnutzung bietet somit nicht nur Chancen, sondern hat auch ihre Grenzen.

Baubewilligungspflicht

Jede wesentliche Nutzungsänderung, also auch die Umwandlung von Gewerbe- in Wohnräume, ist baubewilligungspflichtig. Die erste Frage ist dabei die Zonenkonformität: Ist die Wohnnutzung in der betroffenen Bauzone überhaupt zulässig?

In reinen Wohnzonen oder in Mischzonen für Wohnen und Gewerbe ist dies meist unproblematisch. In reinen Gewerbezone ist das Wohnen hingegen oft ausgeschlossen. Ausnahmen gelten nur für betriebsnotwendige Wohnungen, etwa für Hauswarte oder Betriebsleiter, die dann an die jeweilige Tätigkeit als Hauswart oder Betriebsleiter gebunden sind. Mancherorts bestehen

zudem Vorschriften für Mischzonen, die neben dem Wohnen einen bestimmten Mindestanteil an Gewerbe verlangen, beispielsweise die Hälfte der Nutzungen. Diese Quoten dürfen nicht unterschritten werden, und die Behörden legen solche Regeln streng aus. Wirtschaftliche Argumente, wonach beispielsweise keine Nachfrage nach Gewerberäumen bestehe oder mit Wohnungen sich eine höhere Rendite erzielen liesse, überzeugen in der Regel nicht.

Herausforderungen

Die Wohnnutzung stellt baulich andere Anforderungen als eine Gewerbenutzung. Besonders anspruchsvoll ist der Lärmschutz. Die Einrichtung von Wohnnutzung in Gewerberäumen unterliegt strengen Vorgaben. Die Grenzwerte der eidgenössischen Lärmschutzverordnung müssen eingehalten werden, und zwar am Tag und

Ist Ihr Haus verfressen?



Benjamin Steiger: Energieberater

Jetzt für
kostenlose
Info-
veranstaltung
anmelden!

Wir haben den Energie-
Diätplan.

Wir beraten neutral und unabhängig.
062 835 45 40

Informationen & Anmeldung
Infoveranstaltung:





www.ag.ch/energie-live

auch in der Nacht. Das geltende Lärmschutzrecht verlangt die Einhaltung bei geöffneten Fenstern. An einer stark befahrenen Hauptstrasse kann dies zur Herausforderung werden. Eine Revision des Bundesrechts soll deshalb den Bau von Wohnungen in lärmbelasteten Gebieten erleichtern, insbesondere entlang von Strassen. Die neuen Regeln werden voraussichtlich im Jahr 2026 in Kraft treten.

In der Praxis führt kaum ein Weg an einem professionellen Schallgutachten vorbei. Darin ist nachzuweisen, dass die Grenzwerte eingehalten werden. Je nach Situation müssen bauliche Massnahmen ergriffen werden. Mögliche Lösungen bestehen etwa in einer geschickten Grundrissplanung, indem Schlaf- und Wohnräume auf die ruhige Seite gelegt werden. Denkbar ist der Einbau von verglasten Loggien als Lärmpuffer, die zugleich als geschützter Aussen-Sitzplatz dienen. Aufwändiger sind Schallschutzfassaden oder Abschirmungen wie Lärmschutzwände oder begrünte Erdwälle. Ohne Nachweis der Lärmschutzkonformität droht die Ablehnung des Bausuchs.

Weitere Hürden können sich ergeben aus den Anforderungen an zusätzliche Parkplätze für Autos, Fenstergrössen und Wohnqualität wie Raumhöhen, Abstellflächen in Kellerräumen oder Reduits in den Wohnungen, Fluchtwege oder Brandschutz. Ab vier Wohneinheiten gelten zudem die Vorschriften für Mehrfamilienhäuser. Dies bedeutet unter anderem Behindertengerechtigkeit, geeignete Spielplätze für Kinder sowie ausreichend Abstellflächen für Velos und Kinderwagen. Die Wohnnutzung stellt damit andere und meist höhere Anforderungen als eine frühere Büro- oder produzierende Gewerbenutzung.

Chancen und Hindernisse

Gute Chancen für eine Umnutzung bestehen dann, wenn die Räume in einer Wohn- oder Mischzone liegen, die Erschliessung mit Zufahrt, Parkplätzen und ÖV-Anbindung ausreichend gewährleistet ist, die Lärmgrenzwerte eingehalten werden können, keine Nutzungsquoten entgegenstehen und die Gemeinde Wohnraum aktiv fördern will. Schwieriger wird es hingegen, wenn die Liegenschaft in einer reinen Gewerbe- oder Spezialzone liegt, wenn die

Erschliessung oder Parkierung fehlt, wenn die Lärmschutzvorgaben nicht erfüllt werden können oder wenn strenge Brandschutzauflagen bestehen.

Empfehlenswert ist deshalb ein schrittweises Vorgehen: Zuerst sollte die Zonenkonformität anhand der Bau- und Nutzungsordnung geprüft werden. Danach gilt es, die Erschliessung zu klären und den Lärmschutz zu analysieren, wobei bauliche Massnahmen frühzeitig einzuplanen sind. Ebenso müssen die baupolizeilichen Vorgaben zu Barrierefreiheit, Aussenflächen, Raumgrössen und Brandschutz berücksichtigt werden. Schliesslich ist ein frühzeitiger Dialog mit den Behörden und auch mit den Nachbarn oft ein entscheidender Erfolgsfaktor.

Die Umnutzung von Gewerberäumen zu Wohnungen ist rechtlich möglich und kann einen wichtigen Beitrag zur Schaffung von Wohnraum leisten. Wer die Vorgaben frühzeitig klärt, Schallschutz professionell plant und das Gespräch mit den Behörden rechtzeitig sucht, hat gute Chancen, dass aus der alten Werkstatt tatsächlich ein neues Zuhause wird.



Herzliche Einladung
14. + 15. Nov.

**HAUS
MESSE**

von 9 - 16 Uhr

Sammeln Sie Inspirationen für Ihre Badrenovierung und informieren Sie sich bei den Viterma Hausmessetagen über Ihr neues Wohlfühlbad!

Wir freuen uns auf Sie!

- ✦ Umbau innerhalb weniger Tage zum Fixpreis
- ✦ Individuelle Massanfertigung für bodenebene Duschen
- ✦ Schimmelfreie & pflegeleichte Materialien

Fachbetrieb mit Badausstellung
Kreuzacher 1a | 6217 Kottwil
Tel. 0800 24 88 33
www.viterma.ch

Jetzt Termin vereinbaren!



GARANTIE
10 JAHRE
AUF VITERMA-PRODUKTE

ZUFRIEDENE
98%
KUNDEN

KOMPLETT- ODER
TEILSANIERUNG