

**Zeitschrift:** Werk, Bauen + Wohnen  
**Herausgeber:** Bund Schweizer Architekten  
**Band:** 95 (2008)  
**Heft:** 4: Peter Zumthor et cetera  
  
**Rubrik:** Ausbildung : Angewandte Wirtschaft

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 29.01.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

## Angewandte Wirtschaft

Am interdisziplinären Projekt «Break Even Pub» der Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften (zhaw) Winterthur proben Architektur- und Wirtschaftsstudenten den Ernstfall – und geraten dabei an Dinge, die sie in der Schule nicht lernen können.

Als das Projekt im Frühjahr 2006 lanciert wurde, klang es nach der faszinierenden, etwas ungewöhnlichen Passion eines Lehrers: Ein Pub führen als Studienfach. Dafür sollten sich Fachhochschulstudierende begeistern lassen, dachte Wirtschaftsdozent Rolf Schmid. Die Idee war ihm auf einer Studienreise in England beim Besichtigen einer Brauerei gekommen. Zwei Studenten erstellten daraufhin eine Machbarkeitsstudie und einen Businessplan. Ein Jahr später wurde das Projekt in einer Kooperation der Disziplinen Wirtschaft, Linguistik und Architektur tatsächlich realisiert. Ein Lokal dazu war vorhanden: in einem Gebäude am Rand der Winterthurer Altstadt, das der Charles Blatter Stiftung gehört. Diese unterstützt Studenten, indem sie ihnen günstigen Wohnraum zur Verfügung stellt. Sie erklärte sich bereit, das ehemalige Ladenlokal für das Experiment in Realwirtschaft an die neugegründete Aktiengesellschaft «Break Even Pub» zu vermieten.

### Raue Realität ...

Zwar weht dem Vorzeige-Schulprojekt heute, ein gutes Jahr nach Eröffnung des Lokals im Januar 2007, ein rauer Wind entgegen – dabei war es mit viel Vorschusslorbeeren der Schulleitung und grossem Elan von Seiten der beteiligten Studenten gestartet. 150 000 Franken Verlust hat das Unternehmen in den ersten acht Monaten Betriebszeit erwirtschaftet; von Missmanagement und fehlendem Controlling war die Rede. Wie bei grossen Firmen wurde der Verwaltungsrat demzufolge teilweise ausgewechselt sowie die Betriebsführung professionalisiert. Nun ist die Bar gut besucht und die Umsätze steigen wieder. Trotzdem muss die Geschäftsleitung mit Darlehensgebern über Schuldenerlass und über günstigere Konditionen für Kredite diskutieren. Auch ein Kapitalschnitt, der vor allem die Aktionäre – Studenten, Dozenten und Angestellte der zhaw sowie Unternehmer und Vereine – teuer zu stehen käme, gilt zur Zeit als Option zur Rettung des Pubs. Der Aufbau und der erfolgreiche Unterhalt eines Gastrobetriebs im Rahmen einer Aktiengesellschaft, die durch die Teilnehmer eines Wahlfachs geführt wird, hat sich als grosse Herausforderung erwiesen – schwieriger als das Abfassen von Business- und Marketingplänen. Drei bis fünf Jahre rechnet man in der Gastronomie durchschnittlich bis zum stabilen Durchbruch, dem «Break Even» eines Lokals. Falls

nun das Krisenmanagement aber reüssiert, hat die Schule ihre Fähigkeiten zur Managementausbildung glaubhaft bewiesen.

### ... aber solide Basis

Die Chancen stehen gut. Denn zumindest die architektonische Hülle des «Break Even Pubs» überzeugt, was nicht zuletzt zahlreiche Publikationen und eine grosse Resonanz im In- und Ausland beweisen. Ausgeführt hat sie das junge Winterthurer Architekturbüro brand.3 Architekten. Seine beiden Inhaber, der 32-jährige Andreas Reinhardt und der 30-jährige Sergio Marazzi, studierten zum Zeitpunkt der Realisation des Pubs im Masterstudiengang der zhaw. Für den Umbau angefragt wurden sie von Stephan Mäder, dem Leiter des Departements Architektur, Gestaltung und Bauingenieurwesen. Sie hatten ihr Zweimann-Büro zwei Jahre zuvor, während der Anfangssemester, gegründet und waren damit ihren Studienkollegen einen entscheidenden Schritt voraus. Da die Zeit drängte und zu knapp war für den von den Wirtschaftsstudenten ursprünglich geplanten Gestaltungswettbewerb unter den Kollegen der Architekturabteilung, sprangen brand.3 Architekten ein.

Die beiden übernahmen den Auftrag parallel zu ihrem Masterstudium und machten sich in einer intensiven Recherche kundig über die Geschichte englischer Pubs. Dabei entdeckten sie,



Hotel Greulich, Zürich, Architekten: Romero & Schaeffle

**Details für Anspruchsvolle.**



**BALTENSPERGER**  
*Raumgestaltung*

Schreinerei **BALTENSPERGER AG**

Küchen **Zürichstrasse 1**

Ladenbau **CH-8180 Bülach**

Parkett **Tel. 044 872 52 72**

Möbel **Fax 044 872 52 82**

Innenausbau **info@baltensperger-ag.ch**

Innenarchitektur **www.baltensperger-ag.ch**

dass die heute gemeinhin als traditionell geltenden Pubs mit ihrer reichen Ausstattung nicht älter sind als anderthalb Jahrhunderte: Sie gehen auf die viktorianische Zeit des 19. Jahrhunderts zurück. Damals investierten viele Betreiber in die Dekoration ihrer Gaststätten, um einen Eindruck von Seriosität und Rechtschaffenheit zu erwecken und damit den restriktiven Gesetzen zum Alkoholausschank entgegenzuwirken. Ein einheitlicher Pub-Stil entstand dabei aber nicht. Vielmehr ist die Vielfalt existierender Lokale gross – und entsprechend die Freiheit ihrer architektonischen Gestaltung.

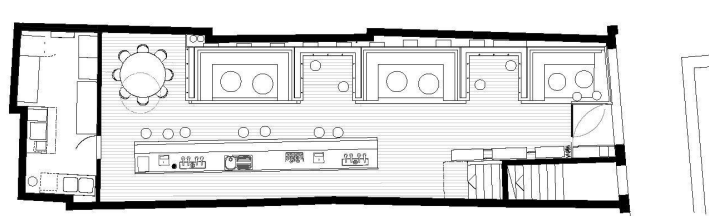
#### Lustvolles Spiel mit scheinbarer Authentizität

Diesen gestalterischen Freiraum wollten die Architekten in die Gegenwart transferieren, und das Konzept des Studentenpubs gewährte ihnen den dazu nötigen Spielraum. Zugleich fehlte zwar eine klar definierte Ansprechperson von Seiten einer Bauherrschaft – es gab einzig strenge Budgetvorgaben und einen strikten Zeitplan. Dafür bot die Schule über die lehrenden Experten informelle Unterstützung aller Art, etwa im Bereich des Ingenieurwissens und des Baumanagements. Brand.3 Architekten meisterten die Herausforderung erfolgreich: Sie schlossen die Umbauarbeiten von der Baueingabe bis zur Fertigstellung in nur sechs Monaten ab – und hielten das Kostendach von rund 300 000 Franken ein.

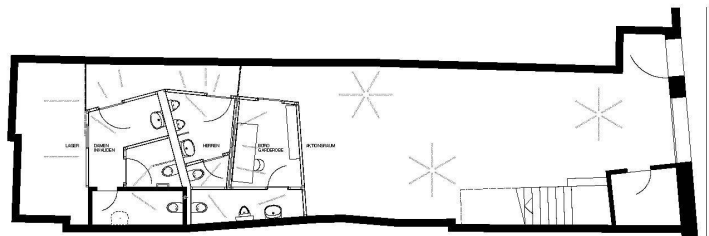
Im Zentrum ihres Gestaltungskonzepts stand die zeitgemässe Interpretation signifikanter Elemente des allgemeingültigen Bilds eines Pubs wie Bartresen, ornamentaler Reichtum, Tapeten, Spiegel und Gläser. So statteten Reinhardt und Marazzi das rund 80 Quadratmeter grosse, schlauchartige Erdgeschoss des Lokals mit einer langen Theke aus, die sich über zwei Drittel des Grundrisses zieht. Ihr gegenüber reihen sich auf kleinen Podesten dunkle hölzerne Sitz- und Stehnischen mit fest angebrachten Bänken und Tischen. Diese möbelartig zusammengefasste Einheit liegt etwas höher als der übrige Raum, was ihren geschützten, intimen Charakter betont. Sandgestrahlte Glasscheiben trennen die einzelnen Nischen voneinander



Bilder: Architekten



Erdgeschoss



Untergeschoss



und gewähren zugleich eine gebrochene Durchlässigkeit. Zeitgenössisch verfremdet erscheinen diese im Original repräsentativen, edlen Einbauten von Theke und Alkoven durch ihre Materialisierung in billigem Kistensperrholz und Keramikplatten auf der Oberfläche des Tresens. Prägendes Element des Raums aber stellen die Tapeten dar, mit denen sogar die Tür zur Küche oder die Treppenuntersichten überzogen sind. Ihr ornamentales Motiv ist als direkte Referenz an das viktorianische Pub einer William Morris-Tapete von 1850 entnommen: ein zwanzigfach vergössertes Ornament aus Blumenranken. Dieses wurde digitalisiert und auf einen neutralen weissen Hintergrund gedruckt. Dieser monochrome Grund dient zugleich als Lichtträger für LED-Elemente. Je nach Licht verändert sich damit die Farbe der Tapete – und entsprechend die Stimmung im Raum. Zusätzliche Attribute wie Kronleuchter über den Tischen unterstützen den Eindruck von Opulenz noch, den der allgegenwärtige ornamentale Schmuck weckt. Mit dieser gelungenen Mischung von scheinbarer Authentizität und lustvoll zitierten Klischees in zeitgenössischer Umsetzung verfügt das Break Even Pub über alle Voraussetzungen zu einem geselligen stimmigen Treffpunkt. Wenn es nun auch die Betreiber – zur Zeit ist dies ein erfahrener Wirt in Zusammenarbeit mit den Studenten eines Wahlfachs – schaffen, einen ähnlichen Reifeprozess wie die Architekturstudenten zu durchlaufen, sollte dem Gelingen des Projekts nach dem Überwinden der Kinderkrankheiten nichts mehr im Weg stehen. Im Break Even Pub können Studenten dank aktiver Umsetzung der Theorie in die Praxis fit werden fürs Berufsleben – zumindest hinter den Bierzapfhähnen.

Anna Schindler

**Architektur:** brand.3 Architekten  
**Bauherrschaft:** Break Even  
**Baujahr:** 2006, Bauzeit: 3 Monate  
**Umbaukosten:** 300 000 Franken  
**Holzarbeiten:** Schreinerei Blumer, Waldstatt  
**Textile Wandverkleidungen:** Hurter-Tapeten, Winterthur

## § Grundstückverkauf und Steuern

In der Regel unterliegt der Gewinn, den jemand aus einem Grundstückverkauf erzielt, der Grundstückgewinnsteuer. Ist der Verkäufer aber ein gewerbmässiger Liegenschaftenhändler, gilt dieser Gewinn als Einkommen aus selbstständiger Tätigkeit. Er unterliegt in einem solchen Fall einer Besteuerung als Einkommen durch den Bund sowie unter Umständen, d. h. je nach geltendem kantonalem Steuerrecht, auch der kantonalen Einkommenssteuer. Zusätzlich sind darauf Sozialversicherungsabgaben geschuldet. Die Steuern und Abgaben, die auf einem gewerbmässig erzielten Gewinn zu entrichten sind, können von der normalerweise geschuldeten Grundstückgewinnsteuer erheblich abweichen. Es ist deshalb gerade für den Verkäufer – nicht zuletzt im Zusammenhang mit der Festsetzung des Kaufpreises und der Planung der Verwendung des Verkaufserlöses – wesentlich zu wissen, ob er von den Steuerbehörden in Bezug auf einen Immobilienverkauf als gewerbmässiger Händler eingestuft wird oder nicht.

Was also gilt als «gewerbmässiger Liegenschaftshandel»? Im Gesetz sucht man vergeblich nach einer entsprechenden Definition. In der Rechtsprechung und in der Praxis gehen das Bundesgericht bzw. die Steuerbehörden davon aus, dass grundsätzlich dann ein gewerbmässiger Liegenschaftshandel vorliegt, wenn eine Person systematisch Liegenschaften in der Absicht kauft und verkauft, Gewinne zu erzielen, und nicht im Rahmen der Verwaltung ihres Vermögens oder einer sich zufällig bietenden Gelegenheit veräussert. Dabei setzt ein «systematisches» Vorgehen offenbar weder eine selbstständig organisierte Tätigkeit in einem Unternehmen voraus, noch mehrere Immobilientransaktionen. Mit anderen Worten kann unter Umständen auch jemand als gewerbmässiger Liegenschaftshändler eingestuft werden, der nur eine einzige grössere Immobilientransaktion abgewickelt hat (Rutishauser/Schmid/Giger/Sup-

piger/Meier (Balmer-Etienne AG), HEV Schweiz (Hrsg.), Zürich/Luzern, Nov. 2007, S. 183 f; BGE vom 8. Januar 1999, StE 1999 B 23.1 Nr. 41).

Als Indizien für einen gewerbmässigen Liegenschaftshandel werden gemäss der Praxis der Steuerbehörden vor allem die nachfolgend aufgeführten Anhaltspunkte angesehen. Dabei genügt offenbar bereits das Vorliegen eines einzigen Indizes, um eine Gewerbmässigkeit im Sinne des Gesetzes zu bejahen (Rutishauser/Schmid/Giger/Suppiger, a. a. O., S. 184f):

- häufige Liegenschaftentransaktionen;
- kurze Besitzdauer;
- Zusammenhang mit der beruflichen Tätigkeit;
- hohe Fremdfinanzierung;
- planmässiges bzw. systematisches Vorgehen;
- Verwendung des Verkaufserlöses für neue Liegenschaftenkäufe;
- Beteiligung an einer Personengesellschaft oder einer einfachen Gesellschaft.

Als weiteres Indiz gilt schliesslich ganz allgemein der Umstand, dass der Verkäufer über spezielle Sachkenntnisse verfügt. Wie ausdrücklich festgehalten, wird dies vor allem bei Architekten, Ingenieuren und Bauhandwerkern angenommen. Mit anderen Worten riskieren letztere steuerlich bei jedem Immobilienverkauf als gewerbmässige Liegenschaftshändler eingestuft zu werden.

Da die Steuerbehörden jeden Fall einzeln prüfen und die Rechtsprechung bzw. Praxis laufend konkretisiert wird, lohnt es sich als Architekt und Ingenieur, vor Abschluss eines Immobiliengeschäfts einen Steuerexperten beizuziehen, der das Projekt begleitet bzw. allenfalls geeignete Vorkehrungen trifft, um unliebsame Überraschungen zu vermeiden.

Isabelle Vogt, vogt@luksundvogt.ch

Mehr dazu wie auch zu allen anderen Steuerfragen rund um Immobilien in der Neuerscheinung «Steuern und Immobilien» von Rutishauser/Schmid/Giger/Suppiger/Meier (Balmer-Etienne AG), HEV Schweiz (Hrsg.), Zürich/Luzern, Nov. 2007, ISBN: 978-3-909363-27-8.