

# Der Schweizerische Hauseigentümer

Fachzeitung für Haus- und Stockwerkeigentum



Mitten im Zürcher Seefeld entstanden auf einem Mehrfamilienhaus in kürzester Zeit gleich vier neue Wohnungen in Holzbauweise. BILD DIDECO AG

## Mit Holz aufstocken

**Umbauen** Durch clevere Umbauten wie Aufstockungen lässt sich der knappe Boden in der Schweiz intensiver nutzen. Gerade in grossen Städten ist die Holzbauweise gefragt.

Verdichten ist vor allem da von Interesse, wo neues Bauland rar ist: in Städten. Dabei stellt sich die Frage, ob ein Ersatzneubau erstellt oder am Bestand weitergebaut und saniert werden soll. Bevor ein Entscheid für ein konkretes Vorgehen gefällt wird, sind die Vor- und Nachteile abzuwägen. Berücksichtigt werden müssen die Möglichkeiten aus Baurecht und Ausnutzung wie auch der Zustand und die Entwicklungsmöglichkeiten der

vorhandenen Bausubstanz einschliesslich der Gebäudetechnik. Fällt der Entscheid auf eine Weiternutzung und Erweiterung, bietet der Holzbau vielfältige Vorteile: zum Beispiel durch äusserst geringen Zeitbedarf für die Montage, durch trockene Bauweise und eine schlanke Baustellenlogistik. Die Nutzung des bestehenden Objekts wird dabei nur gering beeinträchtigt, zum Teil kann dieses sogar ohne Unterbrechungen weitergenutzt

werden. Soll mit einer Aufstockung Platz nach oben geschaffen werden, überzeugt Holz ganz besonders. Das Material ist leicht und belastet die bestehende Bausubstanz viel weniger als eine massive Bauweise. Darum können Aufstockungen mit Holz oft auch über mehrere Geschosse realisiert werden, ohne dass der Bestand Verstärkungen braucht. Zwei gelungene Beispiele aus Zürich zeigen, wie dies aussehen kann. **Seite 29**



## Messe Bauen & Modernisieren

**Agenda** Vom 8. bis am 11. September findet die beliebte Baumesse in Zürich Oerlikon statt. **Seite 13**



## Gut geplanter Küchenumbau

**Küche** Eine Neunzigerjahre-Küche wurde durch eine edle Wohnküche mit Kochinsel ersetzt. **Seite 21**



## Naturgefahren nehmen zu

**Sanieren** Diese Massnahmen schützen Ihr Haus bei Starkregen und Oberflächenabfluss. **Seite 31**

ANZEIGE

## Endlich moosfreie Fassaden!

- Nachhaltig** – 7 bis 15 Jahre Fassadenschutz.
- Effektiv** – Bekämpft Algen, Moose, Flechten und Schimmel.
- Praktisch** – Schnelle Behandlung ohne Lärm und Staub.
- Bewährt** – Bereits Hunderte Fassaden erfolgreich behandelt.
- Kostengünstig** – Das Verfahren spart viel Geld.
- Schonend** – Keine Schäden an der Oberfläche.



T 041 531 22 33, info@moosfrei.ch, www.moosfrei.ch

# Bauen ohne Land – mit Holz

**Investieren für die nächste Generation** Mit cleveren Umbauten wie Aufstockungen wird der knappe Boden in der Schweiz im Sinne der Verdichtung nach innen immer intensiver genutzt. Die Holzbauweise spielt dabei eine wichtige Rolle.

**Michael Meuter**

Verantwortlicher Information von Lignum,  
Holzwirtschaft Schweiz, Zürich

Beim Schweizer Wohnreal zeigen sich Anzeichen für eine allmählich sparsamere Bodennutzung. Im Jahr 2000 wurden noch 43 Prozent der Neubau-Wohneinheiten als Einfamilienhäuser erstellt. 2020 waren es nur noch knapp 11 Prozent, wie der Raiffeisen-Immobilienbericht im vierten Quartal 2021 festhielt. Stattdessen werden immer mehr vergleichsweise platzsparende Etagenwohnungen in immer grösseren und höheren Mehrfamilienhäusern gebaut. 2005 wurden durchschnittlich noch 5,7 Wohnungen pro Mehrfamilienhaus erstellt, 2019 waren es bereits 7,5.

## Umbau trägt zur Verdichtung bei

Nicht nur im Neubau zeigen sich Verdichtungstendenzen. Der Anteil der Wohnungen, der durch Aufstockungen, Erweiterungen und andere Umbauten neu entstanden ist, hat sich gemäss Raiffeisen innerhalb von zehn Jahren von rund 7 Prozent auf 13 Prozent fast verdoppelt.

Verdichten ist natürlich vor allem da von Interesse, wo neues Bauland ohnehin rar ist: in den Städten. In der Stadt Zürich zum Beispiel wurde zwischen 2017 und 2021 eine von sechs zusätzlichen Wohnungen im Rahmen eines Umbauprojektes geschaffen. Seit 2014 beträgt der positive Umbausaldo jeweils um die 200 Wohnungen pro Jahr.

Zugleich werden aber auch immer mehr alte Wohnungen komplett abgerissen, um Platz für Ersatzneubauten zu schaffen. Noch einmal Zürich: Hier haben sich die Abbrüche von Wohnungen seit den 1990er-Jahren vervielfacht. Damit einher geht eine klare Verdichtung der Bausubstanz. Im Durchschnitt der Jahre 2015 bis 2019 wurde in der Limmatstadt jede abgebrochene Wohnung durch 1,7 Neuwohnungen ersetzt.

## Alle Optionen für ein Projekt prüfen

Ersatzneubau wird nicht nur gern mit der Verdichtungswirkung begründet, sondern auch oft mit dem Argument, moderne Neubauten schnitten energetisch viel besser ab als der damit verdrängte Bestand. Aussen vor bleibt in dieser Betrachtung allerdings die Bilanz von Grauenergie und grauen Treibhausgasemissionen. Ein nachhaltiger Gebäudepark sollte vor allem möglichst langlebig sein, um klimatauglich zu sein. Das spricht grundsätzlich für Weiterbauen und Sanieren des Bestandes, wo immer möglich.

Natürlich gilt es aber immer, eine Auslegung zu machen, bevor ein Entscheid für ein konkretes Vorgehen gefällt wird. Die Möglichkeiten aus Baurecht und Ausnutzung gehören ebenso in die Gesamtschau wie der Zustand und die Entwicklungsmöglichkeiten der vorhandenen Bausubstanz einschliesslich der Gebäudetechnik. Smarte Start-ups wie etwa die St. Galler Raumpioniere helfen dabei, Potenziale für das Bauen ohne Land rasch zu erkennen.

Wenn sich am Ende doch ein Ersatzneubau als richtige Lösung herausstellt, ist die Wahl von Holz als Baumaterial sinnvoll. Denn das Bauen muss sich in der Schweiz entschieden in Richtung Klimaneutralität bewegen. Dabei ist der Baustoff Holz mit seiner sehr tiefen Grauenergie und seiner Fähigkeit, CO<sub>2</sub> langfristig zu speichern, ein entscheidender Faktor.

## Mit Holz weiterbauen

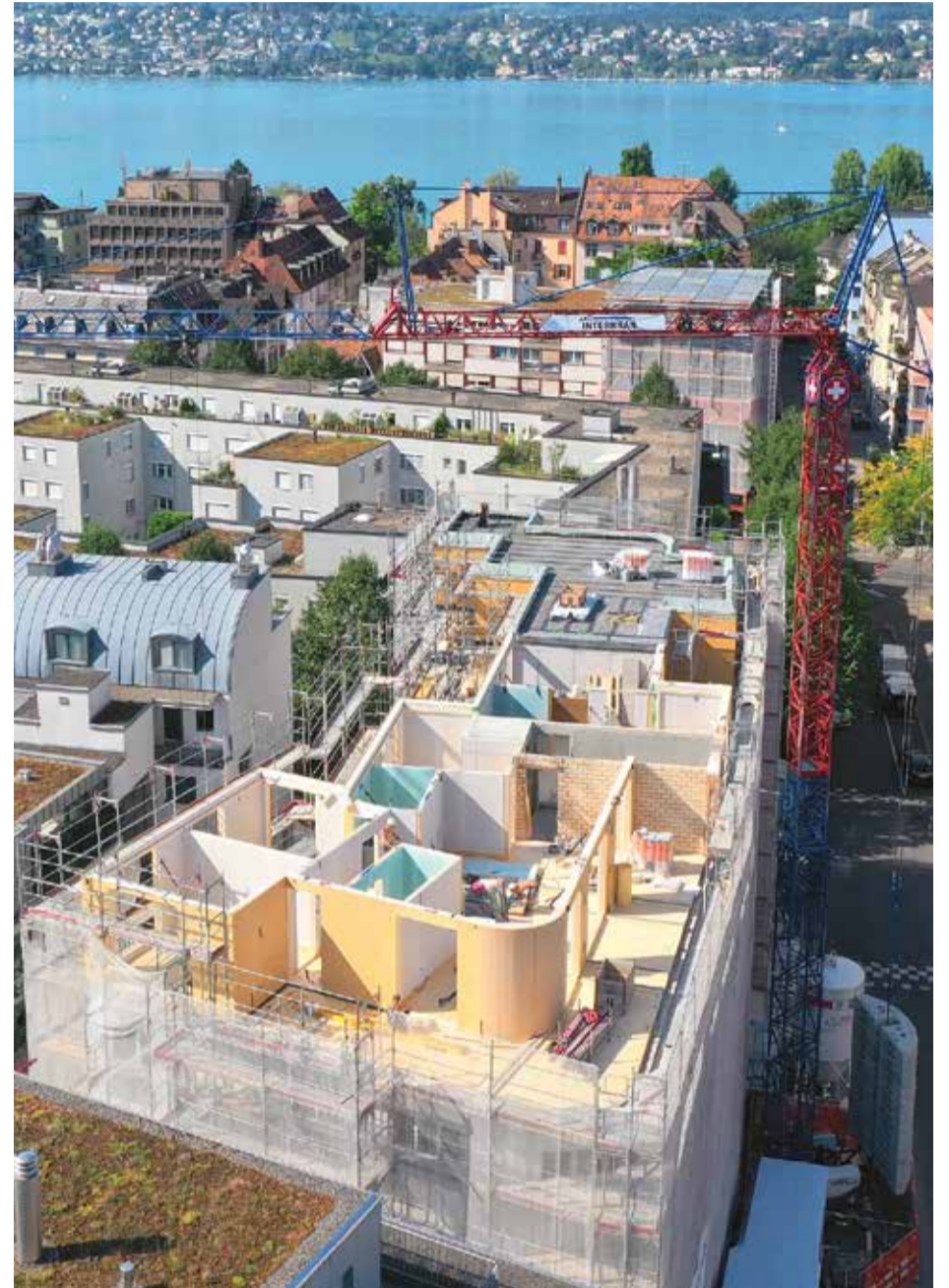
Holz eignet sich aber auch für das Weiterbauen im Bestand in ausgezeichneter Weise. Unabhängig von der Nutzung bietet der Holzbau gerade beim Erweitern vielfältige Vorteile: zum Beispiel äusserst geringen Zeitbedarf für die Montage, trockene Bauweise und eine schlanke Baustellenlogistik. Die Nutzung der



Neuer Wohnraum an bester Lage: Hier entstehen mit einer Aufstockung im Zürcher Seefeld in kürzester Zeit gleich vier neue Wohnungen auf einem Mehrfamilienhaus aus den 1930er-Jahren.

Das neue Ensemble im fertigen Zustand (oben) und während der Aufstockung (rechts).

Räume mit Aussicht: Blick in eine der mit der Aufstockung entstandenen Wohnungen im Zürcher Seefeldquartier (unten). Die Mieter geniessen heute eine exzellente Wohnlage in einem angesagten Quartier der pulsierenden Stadt. BILDER DIDECO AG



bestehenden Substanz erfährt nur eine geringe Beeinträchtigung, zum Teil geht es sogar ohne Unterbrechungen. Darum ist Holz für An- und Aufbauten aller Grössenordnungen sehr beliebt.

Wenn es darum geht, mit einer Aufstockung Platz nach oben zu schaffen, überzeugt das Material ganz besonders. Holz ist leicht – es belastet deshalb die bestehende Bausubstanz viel weniger als eine massive Bauweise. Darum können Aufstockungen mit Holz oft auch über mehrere Geschosse realisiert werden, ohne dass der Bestand Verstärkungen braucht. Die hochpräzise Vorfertigung in der Werkhalle sorgt dabei für beste bauliche Qualität.

**Wenn es darum geht, mit einer Aufstockung Platz nach oben zu schaffen, überzeugt das Material Holz ganz besonders.**

## Nutzen für Energie und Klima

Auch in diesen Anwendungen entfaltet Holz seine klimatisch positive Wirkung als natürlicher CO<sub>2</sub>-Speicher. Mit Holz ist man aber auch auf der sicheren Seite, was die Energieeffizienz angeht. Wandkonstruktionen in Rahmenbauweise können in ihrem Innern eine Wärmedämmung aufnehmen, die bei einer massiven Bauweise noch zusätzlich aussen aufgebracht werden müsste. So erreichen schlanke Bauteile aus Holz sehr gute Wärmedämmwerte. Das wiederum ermöglicht ansehnliche Flächengewinne im Innern.

Raumgewinn und Energieeffizienz lassen sich zudem bei Aufstockungen über die neu erstellten Geschosse hinaus hervorragend kombinieren, indem eine Erneuerung der ganzen Gebäudehülle erfolgt. Bei den mittlerweile erreichten Energiepreisen und angesichts laufend verschärfter gesetzlicher Anforderungen lohnt sich das Nachdenken über eine solche Lösung allemal. Ein noch ungenügend gedämmter Massivbau kann zum Beispiel mit einer Aussenhaut aus vorgefertigten Holzle-

menten ummantelt werden, oder eine ungenügend gedämmte vorgehängte Fassade lässt sich damit ersetzen.

## Wertzuwachs an bester Lage

Aufstockungen an bester Lage schaffen besonders hohe Werte. So zum Beispiel an der Münchhaldenstrasse im angesagten Zürcher Seefeld-Quartier, wo die Architekten von Waner + Fankhauser AG (Zürich) 2020 für die Invor Vorsorgeeinrichtung Industrie ein Mehrfamilienhaus aus den 1930er-Jahren rundum saniert und eingeschossig aufgestockt haben. Nur einen Monat dauerte es, die Aufstockung mit gleich vier zusätzlichen Wohnungen von zweieinhalb bis viereinhalb Zimmern in Holzbauweise zu errichten. Für das gesamte Holzbau-Engineering und den Holzbau selbst war die Renggli AG (Sursee) zuständig.

Die Winterthurer Auwiesen Immobilien AG ist für das Portfoliomanagement der Invor Immobilien zuständig. Dessen Leiter Christian Tribelhorn zeigt sich zufrieden mit dem erreichten Resultat: «Bei der Aufstockung konnten wir als Eigentümervertreterin die Vorteile des Holzbaus bezüglich Geschwindigkeit des Aufbaus und der Statik voll ausnutzen, was eine gute Renditebetrachtung ergab.»

## Sanieren und aufstocken in einem Zug

Ein zweites aktuelles Beispiel aus der Limmatstadt: ks architecture (Zürich) hat in Zürich-Wollishofen für eine private Bauherrschaft ein Mehrfamilienhaus um eine zweigeschossige Attikawohnung im Holzbau ergänzt, die höchsten Energieeffizienzstandards genügt. Ausgeführt hat die wertvermehrnde Baumasnahme Hector Eger Holzbau (Langenthal). Zusammen mit der Aufstockung brachten eine Dämmung der Backsteinmauern und neue Fenster die alte Bausubstanz energetisch auf Vordermann, die wie im ersten Beispiel ebenfalls aus den 1930er-Jahren stammte.

«Um die alten und neuen Gebäudeteile zu einem architektonisch stimmigen Ganzen zu vereinen, haben wir sowohl am neuen als auch am alten Teil eine hinterlüftete Fassade mit Holzunterkonstruktion eingesetzt», erzählt Architekt Andrei Koshelev. «Tatsächlich ermöglichte gerade die Holzkonstruktion der oberen beiden Stockwerke die gesamte ener-

gieeffiziente Kombination von Alt und Neu: Jede andere Konstruktion wäre zu schwer und zu teuer gewesen. Die beiden neuen Stockwerke waren übrigens innerhalb von nur zwei Tagen aufgebaut. Mit dem Holzbau verfügt man bei Hausaufstockungen und -sanierungen wirklich über ein sehr starkes Instrument.»



Aufstockung in Zürich-Wollishofen mit zweigeschossiger Attikawohnung.

Licht von allen Seiten: Blick in die aufgestockte Attikawohnung in Zürich-Wollishofen (unten).

BILDER WILLY JOST FÜR HECTOR EGGER HOLZBAU AG, LANGENTHAL

## Infos

Die technische Beratung der Lignum erteilt unter Tel. 044 267 47 83 (Mail: hotline@lignum.ch) von Montag bis Donnerstag jeweils morgens von 8–12 Uhr kostenlos Auskunft zu allen Fragen rund um Holz und seine bauliche Anwendung. [lignum.ch](http://lignum.ch)