



Cleverer Ausbau von Wohnraum mit Holz

Der Baustoff Holz eignet sich hervorragend für Erweiterungsbauten an bestehenden Gebäuden. Die Vorteile des Holzbaus sind ein geringer Zeitbedarf für die Montage, die leichte und trockene Bauart sowie eine kurzzeitige, beschränkte Baustellenlogistik.

Ruth Bürgler, *Redaktorin*

Der neue Immobilienbericht 2023 der Raiffeisengruppe zeigt auf, dass die Zahl der zur Vermietung und zum Verkauf ausgeschrieben Wohnungen weiter sinkt. Die Nachfrage hingegen übersteigt das Angebot deutlich. Die Anzahl leerer Wohnung wird in der Schweiz weiter zurückgehen. Jedoch ist die Situation in Städten und auf dem Land sehr unterschiedlich. Während in ländlichen Gegenden genügend Wohnraum oder Bauland vorhanden sind, sind die Möglichkeiten für Neubauten in den Städten ausgereizt und freie Wohnungen sind Mangelware oder (fast) nicht mehr bezahlbar. Trotz dieser Tatsachen wird in der Schweiz im internationalen Vergleich wenig gebaut. Im Jahr 2021 wurden im Vergleich mit dem gesamten Wohnungsbestand weniger als ein Prozent neue Baubewilligungen erteilt. Gründe dafür sind knapp gewordenes Bauland und die zögerliche Bereitschaft zu verdichtetem Bauen, welches meist durch eine Flut von Einsprachen verzögert oder gar verunmöglicht wird. Zwar sprachen sich in einer Umfrage viele Leute für eine Verdichtung aus. Soll diese jedoch in unmittelbarer Nachbarschaft geschehen, sind viele dagegen und machen eine Einsprache.

Vorausschauend planen

Von den in der Stadt Zürich in den letzten sechs Jahren entstandenen neuen Wohnun-

gen wurde eine von sechs Wohnungen im Rahmen eines Umbauprojektes realisiert. Seit 2014 macht das pro Jahr 200 zusätzliche Wohnungen. Die Möglichkeit, bei Umbauten zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, wird noch viel zu wenig genutzt. Meist werden alte Wohngebäude komplett abgerissen, um so Platz für Neubauten zu schaffen, die durch eine verdichtete Bauweise die Schaffung neuen Wohnraums ermöglichen. Ein Grund dafür ist, dass die Baubranche in den letzten Jahren der Meinung war, dass es mit Neubauten einfacher ist, Wohnraum zu verdichten und gleichzeitig die Energieeffizienz zu steigern. Das stimmt jedoch nur dann, wenn man die graue Energie, welche durch den Abriss eines bestehenden Gebäudes entsteht, nicht in die gesamte Energiebilanz miteinrechnet. Eine Entsorgung von Baumaterial ist klimatechnisch gesehen immer schlechter als eine Wiederverwendung. Denn wenn Gebäulichkeiten nachhaltig sein sollen, ist die Langlebigkeit von grosser Bedeutung. Bevor man im Rahmen eines Umbaus an die Erweiterung eines Gebäudes denkt, um dadurch mehr Wohnungen zu schaffen, muss man ein solches Vorhaben gründlich planen und sich mit dafür spezialisierten Architekturbüros an einen Tisch setzen. Sie können das Potenzial für ein Bauen ohne Land gut abschätzen. Sie wissen, ob die bestehende Bausubstanz es überhaupt zulässt, das Gebäude weiterzuentwickeln und



So zeigt sich die fertiggestellte Aufstockung im Zürcher Seefeld.

zu verdichten. Zudem ist abzuklären, welche Möglichkeiten das Baurecht der Stadt oder der Gemeinde bietet. Vielleicht ist die Ausnutzungsziffer bereits ausgereizt. Meist ist es vorteilhaft, die benachbarten Grundbesitzerinnen und Grundbesitzer rechtzeitig zu informieren, damit Einsparungen vermieden werden können.

Holzbau hat viele Vorteile

Egal ob ein Neubau oder die Erweiterung eines bestehenden Gebäudes als Lösung infrage kommt: Als Baustoff Holz zu wählen, macht Sinn. Um die gesetzten Klimaziele zu erreichen, muss Bauen klimaneutraler werden. Der Baustoff Holz erfüllt viele Voraussetzungen dafür. Holz generiert wenig graue Energie, kann langfristig CO₂ speichern und lässt sich im Sinne der Kreislaufwirtschaft teilweise wiederverwerten.

Vor allem für Erweiterungsbauten ist der Werkstoff Holz ideal. Die Holzelemente

werden meist in einer Werkhalle präzise vorfabriziert und sind deshalb vor Ort in kurzer Zeit montiert. Dies und die trockene Bauweise ermöglichen eine einfache Baustellenlogistik. Das bestehende Gebäude bleibt im Optimalfall unangetastet und kann ohne Unterbruch weiter genutzt werden. Erfährt das Gebäude eine Erweiterung durch eine Aufstockung, ist Holz ebenfalls von Vorteil, denn es ist leichter als Mauerwerk. Das ist für die Statik des bestehenden Gebäudes ein wichtiger Faktor. Muss die Stabilität des Hauses verstärkt werden, ist das mit grossen Kosten verbunden. Bestehen die Aufbauten aus Holzelementen, kann man das Gebäude vielleicht sogar um mehrere Stockwerke erhöhen.

Bezüglich der energieeffizienten Dämmung bietet der Holzelementbau weitere Vorteile: Beim Holzelementbau befindet sich das Dämmmaterial im Innern des Holzrah-



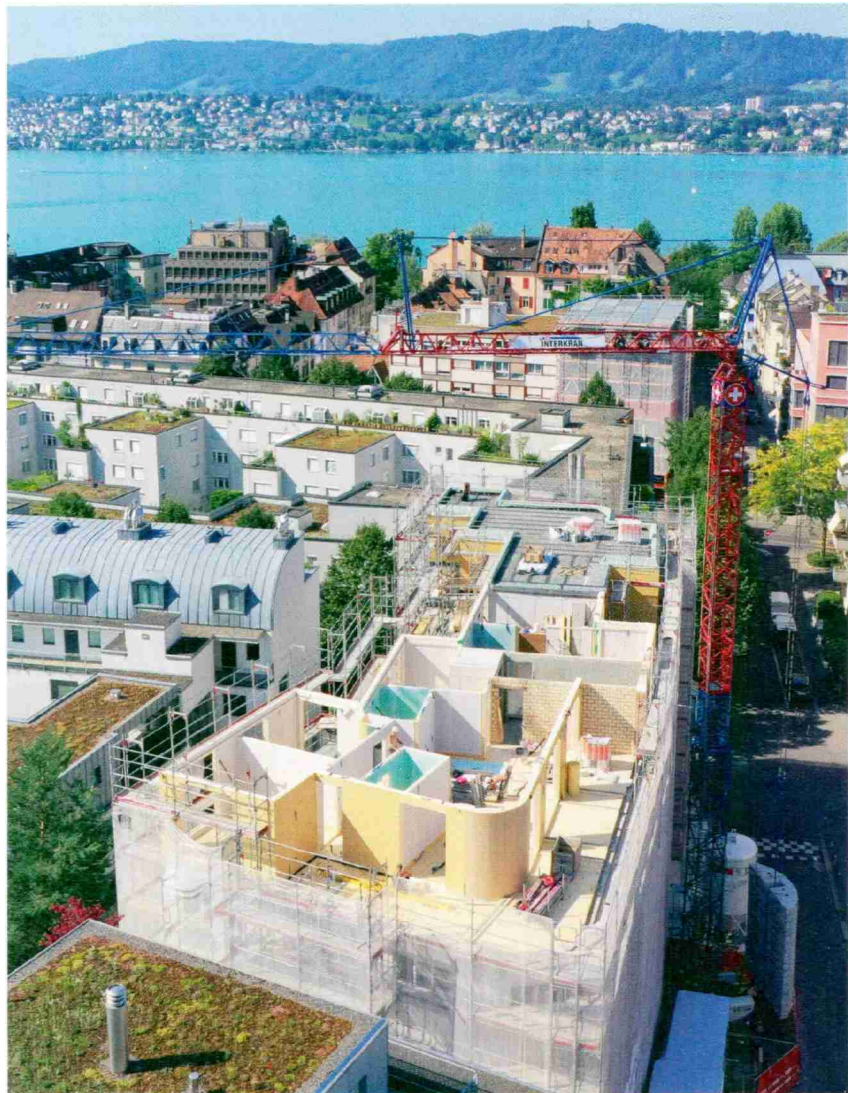
mens, so wird mehr Wohnfläche gewonnen. Besteht eine Gebäudehülle aus Beton oder Mauerwerk, kann die Dämmung nur entweder aussen oder innen befestigt sein, damit die energetischen Vorschriften erfüllt sind und die Energiekosten tragbar bleiben. Da die Aussenmasse bestehender Gebäude gemäss Bauvorschrift oft nicht verändert werden dürfen, muss die Dämmung innen Platz finden. Dadurch verringert sich die Wohnfläche.

Holzülle

Wie Beispiele zeigen, wird die Energieeffizienz eines bestehenden Gebäudes deutlich verbessert, wenn man bei einer Sanierung der Gebäudehülle Holzelemente verwendet. Es ist möglich, eine ungenügend gedämmte Gebäudehülle mit Holzelementen zu ummanteln, damit die Energieeffizienz sich verbessert oder eine vorgehängte Fassade, die energetisch nicht mehr genügt, durch Holzelemente zu ersetzen. Bei älteren Gebäuden sind im Bereich von Balkonen häufig Wärmebrücken vorhanden, die zu Energieverlusten führen. Solche Balkone kann man abreißen und durch hölzerne Vorbauten ersetzen. So wird die Gebäudehülle energieeffizient und man kann den Aufenthalt auf dem Balkon ruhigen Gewissens wieder geniessen.

Wertvermehrung

Im Zürcher Seefeld-Quartier existiert ein gutes Beispiel für eine gelungene Aufstockung. Das Mehrfamilienhaus mit Baujahr um 1930 wurde vollständig saniert und um ein zusätzliches Stockwerk erhöht. Die Bauzeit für die Aufstockung aus Holzelementen betrug nur einen Monat. So entstanden zusätzlich vier Wohnungen mit zweieinhalb bis viereinhalb Zimmern.



Fotos: Dideco AG

Neuer Wohnraum an bester Lage in kurzer Zeit durch eine Aufstockung wie hier im Zürcher Seefeld.



Durch die Vorteile des Holzbaus hinsichtlich Geschwindigkeit und Statik konnte und kann die Eigentümerin bezüglich der Rendite von dieser Aufstockung klar profitieren.

Ein anderes gelungenes Beispiel ist ein Gebäude in Zürich-Wollishofen. Es wurde um 1950 erbaut. Im Rahmen einer Gesamtsanierung liess die Eigentümerschaft die bestehenden fünf Wohnungen vollständig erneuern und modernisieren. So erhielten die Wohnungen eine Bodenheizung, was den Wohnkomfort deutlich erhöht. Auf der Rückseite des Gebäudes liessen die Eigentümer grosse Balkone anbauen. Durch die neue Aussendämmung ist das Gebäude in Sachen Energieeffizienz ebenfalls auf dem neuesten Stand. Während der Sanierung schuf die Eigentümerschaft zusätzlichen Wohnraum, indem sie ein ganzes Obergeschoss und darüber noch eine Attikawohnung im Holzelementbau errichten liess.

Zürich liefert noch ein drittes aktuelles Beispiel, wie einer Pressemitteilung von Lignum zu entnehmen ist. Das Haus steht ebenfalls in Zürich-Wollishofen. Der Backsteinbau aus den 1930er-Jahren erhielt neue Fenster und eine neue Aussendämmung. Gleichzeitig wurde das Gebäude mit einer zusätzlichen zweigeschossigen Attikawohnung aufgestockt. Dieser Holzelementbau entspricht den höchsten Standards bezüglich Energieeffizienz und war nach zwei Tagen aufgebaut. Die Holzkonstruktion des Aufbaus machte es möglich, dem gesamten Gebäude ein architektonisch stimmiges Aussehen zu verleihen. Dafür setzte der Architekt am bestehenden und am neuen Aufbau eine hinterlüftete Fassade mit einer Unterkonstruktion aus Holz ein.

Dadurch entstand eine gelungene Kombination von Alt und Neu, wodurch das gesamte Gebäude viel energieeffizienter ist.

Der Holzbau ist für Hausaufstockungen und -sanierungen ein sehr starkes Instrument, um Energie zu sparen und zusätzlichen Wohnraum ohne Landverbrauch zu schaffen.

Weitere Informationen

www.lignum.ch



Fotos: Häring AG, Eiken

So sah das Haus mit Tankstelle in Zürich-Wollishofen vor der Sanierung und Aufstockung aus.



Durch die Holzaufstockung entstanden beim Haus in Zürich-Wollishofen drei zusätzliche Wohnungen.