

Bauen ohne Land

Was tun, wenn Baulandreserven knapp werden? «In die Höhe bauen», sagt Daniel Hagmann, Projektleiter Attico der Häring Holz- und Systembau AG. Das Unternehmen hat sich mit Attico auf Aufstockungen für bestehende Gebäude spezialisiert.

Sabine Born, Dejo-Press Solothurn

«Im Prinzip kann man jedes Gebäude aufstocken», erklärt Daniel Hagmann, Projektleiter Attico der Häring Holz- und Systembau AG. Je massiver die Bausubstanz, desto besser, dann müsse man in Bezug auf Statik und Brandschutz meist nicht nachrüsten, was sich natürlich positiv auf die Kosten auswirke. Das heisst, jedes Einfamilienhaus kann aufgestockt werden. Viel häufiger kommt die Aufstockung aber bei Mehrfamilienhäusern oder Gewerbebauten in grösseren Agglomerationen zum Zug, dort halt, wo Landreserven knapp sind.

Wir gehen trotzdem von einem Einfamilienhaus aus, einstöckig, mit einer Grundfläche von 100 Quadratmetern. Was kostet eine Aufstockung? Daniel Hagmann schmunzelt. «So einfach lässt sich die Rechnung natürlich nicht machen. Es kommt auf die gewünschte Raumaufteilung an, auf die individuellen Wünsche. Bei einem Raum mit einer Nasszelle können sich die Kosten um die 300 000 Franken bewegen. Wir haben aber auch schon Aufstockungen mit mehreren Räumen, grossen Schlaf-



Fotos: zVg

Der neu gewonnene Wohnraum kann je nach Bedürfnissen ausgestattet werden – von einfach bis sehr luxuriös.

und Badezimmern für 1,2 Millionen gebaut, dann aber mit entsprechend hohem Ausbaustandard», so Hagmann.

Auch mehrstöckige Aufbauten sind möglich. «Im Moment sind wir daran, zwei Vollgeschosse zu realisieren mit zusätzlich zehn Wohnungen», so Hagmann. Komplizierter, vor allem im Hinblick auf die Statik,

war eine Aufstockung mit drei Wohnungen auf drei Stockwerken. «Dank der Holz-Elementbauweise, in der wir die Aufstockungen realisieren, ist das aber möglich.» Das geringe Eigengewicht von Holz belastet das Fundament kaum. In den wenigsten Fällen ist eine Verstärkung der bestehenden Bausubstanz nötig. Der positive Nebeneffekt: Holz ist ein erneuerbarer, natürlicher Roh-



Aufstockungen müssen architektonisch perfekt in das bestehende Gebäude integriert werden.



Daniel Hagmann, Projektleiter Beratung Attico, Haring Holz- und Systembau AG.

stoff, der ein sehr gutes Wohnklima schafft und die übliche Nutzungsdauer von Gebäuden sogar übersteigt.

«Wie viel zusätzlicher Wohnraum mit einer Aufstockung generiert werden kann, ist aber immer auch abhängig von den örtlichen Gegebenheiten», gibt Daniel Hagmann zu bedenken. «Die Auflagen sind von Gemeinde zu Gemeinde und selbst innerhalb der Gemeinde von Zone zu Zone sehr unterschiedlich.»

Mit Sanierung kombinieren

Ins Auge fassen sollte man eine Aufstockung immer dann, wenn ohnehin Sanierungsarbeiten fällig sind, am Dach etwa oder an der Fassade. Dann kann man die Aufstockung in den Gesamtumbau integrieren. «Wir durchleuchten im Vorfeld immer die gesamte Gebäudesubstanz. Denn in den wenigsten Fällen geht es nur um die Neugestaltung des Dachbereichs, sondern in der Regel um die energetische Erneuerung der gesamten Gebäudehülle.»

Die grosse Herausforderung bei Aufstockungen sei es, das neue Teil in das bestehende Gebäude zu integrieren, sowohl technisch als auch architektonisch, erklärt Daniel Hagmann. «Wir müssen also eine gute Architektur finden, die zum Bestand passt und eine gesamtheitliche Wertsteigerung avisieren, die vom äusseren Erscheinungsbild, dem Innenausbau und den leistungstechnischen Anpassungen abhängt.»

Lärmbelastung gering halten

Die reine Umbauzeit erstreckt sich auf einen relativ kurzen Zeitraum. «Je nach Grösse sind die Wohnungen nach einer Bauzeit von nur drei bis fünf Monaten bezugsbereit.» Planung und Baueingabe nehmen je nach Kanton und Gemeinde ein gutes halbes Jahr in Anspruch. «Wichtig ist uns, das wir vor Ort schnell sind und dadurch die Lärmbelastung für die bestehenden Bewohnerinnen und Bewohner möglichst gering halten können.» Das betroffene Haus bleibt während des Umbaus bewohnbar. Und abgesehen von ein paar umbautechnischen Interventionen, sind die Hausbewohnerinnen und -bewohner vom Umbau kaum betroffen.

«Den gesamten Rohbau bereiten wir im Werk vor. Vor Ort brechen wir dann das bestehende Dach in zwei bis drei Tagen ab. Anschliessend verbauen wir die vorbereiteten Fertigbauteile mit bereits eingebauten Fenstern. Das dauert in der Regel ebenfalls ein paar Tage. Die restliche Zeit nimmt der Innenausbau in Anspruch.»

Aus der Not eine Tugend machen

Die Idee, bestehende Gebäude aufzustocken, ist in der Tat bestechend, vor allem angesichts der Tatsache, dass Baulandreserven immer knapper werden – insbesondere in urbanen Gebieten. «Das Potenzial ist gross», ist Daniel Hagmann überzeugt, «zumal viele Wohnhäuser aus den 70er- und 80er-Jahren in Stadtgebieten Sanierungen nötig haben, nicht zuletzt im Hinblick auf die vom Bund angestrebten Energieziele.»

KONTAKT

Als innovatives Holz- und Systembauunternehmen hat sich die Haring Holz- und Systembau AG mit Sitz in Eiken (AG) mit dem Produkt Attico auf Gebäudeaufstockungen und verdichtetes Bauen spezialisiert.

Haring Holz- und Systembau AG
Sisslerstrasse 15, 5074 Eiken
Tel. 061 826 86 86
info@haring.ch
www.haring.ch, www.attico.ch