

**Umbauen** – Jahrzehntlang wuchsen die Schweizer Siedlungen vor allem in die Breite. Neue Gesetze und veränderte Bedürfnisse machen jetzt die Verdichtung zum Thema. In vielen Fällen kann sie mit einer Aufstockung von bestehenden Gebäuden erreicht werden. Welche Gründe sprechen für diese Projekte, und weshalb sollten sich Hauseigentümer damit beschäftigen?

# Argumente für das Aufstocken

Das Einzonieren von Bauland ist in der Schweiz schwierig geworden. Neben dem neuen Raumplanungsgesetz (RPG), das seit 2013 in Kraft ist, gibt es in einigen

MICHAEL STAUB  
Journalist BR, Kriens

Kantonen wie Zürich zusätzliche Vorgaben zum Schutz des Kulturlandes. Statt weiter nach aussen zu wachsen, müssen sich die Gemeinden nun intensiv mit der sogenannten Innenverdichtung auseinandersetzen. Es geht zum Beispiel um das Schliessen von Baulücken und eine höhere Ausnutzung an geeigneten Lagen. Statt in die Breite werden Siedlungen in Zukunft vermehrt in die Höhe wachsen. Aus raumplanerischer Sicht ist Aufstocken deshalb das Thema der kommenden Jahrzehnte, gerade in Einfamilienhausquartieren. «Es gibt sehr viele Argumente, die für eine bessere Ausnutzung der bestehenden Flächen sprechen», sagt Lukas Bühlmann, Direktor der Schweizerischen Vereinigung für Landesplanung (VLP-ASPAN). Als wichtigsten Punkt nennt er den wegfallenden Landverbrauch: «Das war das Hauptkriterium und der Sinn der RPG-Revision.» Das Potenzial für Aufstockungen sei «enorm», sagt Bühlmann: «Es gibt im bestehenden Baugebiet sehr viele untergenutzte Flächen.»

Ein wichtiges Argument für das Verdichten im Bestand ist die bereits bestehende Erschliessung: Strassen und Werkleitungen sind bereits gebaut, oftmals gibt es auch schon eine ÖV-Anbindung. Nach Meinung von Bühlmann ist der Verkehr oft ein Nadelöhr bei der Nachverdichtung: «Vorab an Hanglagen sind die Quartierstrassen häufig sehr schmal. Dann braucht es unter Umständen eine Verbreiterung oder Ausbuchtung.» Ein anderes Hindernis bei der Verdichtung kann die Erhaltung hochwertiger Siedlungsstrukturen sein. In Quartieren mit homogener Baustruktur sind Aufstockungen sorgfältig zu prüfen. Anders ist die Situation in Einfamilienhausquartieren. «Diese Quartiere sind baulich sehr heterogen, es gibt eine Vielzahl von Materialien und Baustilen», sagt Bühlmann. «Zudem wissen die Gemeinden, dass sie aufgrund der neuen Rechtslage die Verdichtung zulassen müssen. Man darf also mit Kulanz rechnen.»

## Lösbare Probleme

Was Raumplaner für die Nachverdichtung vorschlagen, muss auch umgesetzt werden. Beim Schweizerischen Ingenieur- und Architektenverein (SIA) hält man Aufstockungen für eine sinnvolle Verdichtungsstrategie: «Mit Bestandesbauten kann eine weitere Nutzung der bestehenden Parzellen gesichert und ein räumlicher Mehrwert geschaffen werden. Die graue Energie liegt bei Aufstockungen zudem deutlich tiefer als bei Ersatzneubauten», sagt Adrian Altenburger, SIA-Vorstandsmitglied und Präsident des SIA-Fachrates Energie. Er empfiehlt Hauseigentümern, bei einer Aufstockung in jedem Fall auch verschiedene Massnahmen bei der Gebäudetechnik



Nachher: Durch die Aufstockung ist in der oberen Etage grosszügig neuer Wohnraum geschaffen worden. Ein besonderer Pluspunkt der Neugestaltung: die grossen Schiebefenster in der Ecke, der geräumige Balkon und die darunterliegende, überdachte Veranda.

BILDER STRÜBY HOLZBAU AG

durchzurechnen: «Die kantonalen Mustervorschriften für den Energieverbrauch (MuKEN) sind nicht überall gleich streng. Doch auch wenn etwas nicht mittels Vorschriften verlangt wird, kann es sich ökonomisch sehr wohl rechnen.» Gerade bei älteren Gebäuden könne der erhöhte Heizwärmebedarf nach einer Aufstockung oftmals durch eine modernere Wärmeversorgung und bessere Dämmung egalisiert werden. Die alte Gleichung «mehr Wohnraum = mehr Heizwärme» stimmt also nicht mehr.

Eine Erweiterung bestehender Bauten verspricht Chancen, ist aber nicht ohne Aufwand und Überraschungen zu haben. Wo liegen aus Ingenieursicht die häufigsten Probleme bei einer Aufstockung? «Meistens geht es um Technik und Statik», sagt Adrian Altenburger. Aufstockungen in Leichtbauweise, etwa Holz- oder Metallbau, seien in der Regel unproblematischer als Erweiterungen im Massivbau. Bei der Gebäudetechnik jedoch gelte es, das gesamte System zu betrachten. Das bekannte Gebäudeprogramm mit dem Fokus auf Fenster und Wärmedämmungen führe zuweilen zu falschen Annahmen: «Die Massnahme muss auch zum konkreten Gebäude passen», sagt Altenburger, «je nachdem kann es zum Beispiel sinnvoller sein, in eine neue Wärmepumpe statt in die Wärmedämmung zu investieren.»

## Soziale Gründe

François Höpflinger ist Familiensoziologe und einer der bekanntesten Altersforscher der Schweiz. Seine Forschungen widerlegen die Behauptung vom ungebremst wachsenden Hunger nach noch mehr Wohnfläche: «In der Schweiz gibt es mehr Leute,

die über zu viel Wohnraum klagen als solche, die gerne mehr hätten.» Zwar sei der Bedarf nach viel Raum ein häufiges Thema. Doch dieser Bedarf sei stark von der jeweiligen Lebensphase abhängig. Grosse Eigentumswohnungen oder Häuser würden im Alter oftmals zur Last. Doch der Verlust der über Jahrzehnte gewachsenen Sozialkontakte in Quartier und Nachbarschaft wirke abschreckend auf die Bewohner: «So wird oftmals der Generationenwechsel ganzer Siedlungen verzögert. Eine Alterswohnung wäre vielleicht schon lange passender, doch man fürchtet aus verständlichen Gründen die Einsamkeit», sagt Höpflinger.

Vor diesem Hintergrund gewinnt Höpflinger Aufstockungen viel Positives ab: «Mit Aufstockungen oder «Stöckli»-Lösungen kann man die Wohnfläche verringern, ohne die Nachbarschaft zu verlassen. Das scheint mir eine sehr gute Lösung zu sein.» Der Trend gehe seit längerem weg vom altersgetrennten Wohnen und hin zu altersdurchmischten Nachbarschaften. Doch funktioniert ein Quartier automatisch, wenn neben den bisherigen Eigentümern ein paar junge Familien einziehen? «Man muss den Prozess begleiten, es braucht jemanden, der sich darum kümmert», sagt Höpflinger. Das könne zum Beispiel ein Abwart oder ein Ehrenamtlicher sein. Damit das Nebeneinander und Miteinander der Generationen funktionieren, brauche es einen gewissen Einsatz.

## Identische Finanzierung

Damit ein Bauprojekt verwirklicht werden kann, braucht es eine angemessene Finanzierung. Doch hohe Land- und Baukosten haben in den letzten Jahren vielen Bauherren



Vorher: Durch das Schrägdach war im ersten Stock ein grosses Platzpotenzial ungenutzt.

den Neubau vergällt. Seit einiger Zeit gibt es deshalb einen Trend in Richtung Erweiterung, Sanierung und Aufstockung von Bestandesbauten. «Die Nachfrage nach Hypothekenaufstockungen hat in den letzten Jahren immer mehr zugenommen, auch wegen Umnutzungen von Gebäuden», sagt Franz Würth, Pressesprecher bei Raiffeisen Schweiz. Für die Aufstockung einer Hypothek gelten bei der Raiffeisen dieselben Beurteilungskriterien wie für eine Neuvergabe. So müssten insbesondere genügend Eigenmittel vorhanden sein, sagt Würth: «Je nach Konstellation ist dies durch die bisherige Hypothek und den Marktwert des Objekts bereits erfüllt. Wichtig ist aber auch, dass der Hypothekarschuldner die Zinsen und Amortisation tragen kann.» Die Raiffeisen biete ihren Kunden für eine Aufstockung sämtliche Hypothekenmodel-

le, sagt Würth. Einen Unterschied zu einer Neuaufnahme gebe es diesbezüglich nicht: «Wir klären dieselben Fragen ab, etwa die Wichtigkeit von gleichbleibenden Kosten oder die Wahrscheinlichkeit von weiteren grösseren Ausgaben.»

Wer sich mit dem Gedanken trägt, eine Aufstockung in Angriff zu nehmen, sollte diese mit demselben Ernst behandeln wie ein Neubauprojekt. Nicht nur die baufachlichen Fragen wollen geklärt sein, sondern auch die Finanzierung und das Miteinander in der Nachbarschaft. Vielleicht werden sich im Lauf der Zeit auch unkonventionellere Lösungen ergeben, als sie heute möglich sind. «Die Zonenordnungen sind strikt», sagt Höpflinger, «häufig wäre eine pragmatische Lösung sinnvoll. Etwa dann, wenn ältere Ehepaare ihr Haus verkaufen und mit dem Erlös im Garten ein «Stöckli» bauen könnten.»

## BEISPIEL AUFSTOCKUNG

Konkrete Beispiele für Aufstockungen mit «Stöckli»-Lösung finden Sie auf den Seiten 29 und 31.