

Fachinformation. Die Schweiz braucht zusätzlichen Wohnraum und treibt die Energiewende im Gebäudebereich voran. Mit welchen Mitteln kann der Bestand weiterentwickelt werden? **Remo Bürgi**

Erneuern und erweitern

Die Schweiz ist grossmehrheitlich gebaut: Nur 10 bis 16% der Bauzonenflächen waren 2022 gemäss dem Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) noch nicht überbaut. Die tatsächlich nutzbaren Bau landreserven sind nochmals deutlich geringer, weil viele der ausgewiesenen Flächen aufgrund des Standorts, der Grösse oder der Form nicht wirklich attraktiv sind für eine Bebauung. Gleichzeitig nimmt die Bevölkerung in der Schweiz weiter zu: Das Bundesamt für Statistik rechnet für 2040 mit fast 10 Mio. Einwohnerinnen und Einwohnern, nochmals gut einer Million mehr als heute. Besonders stark dürfte das Wachstum in den grossen Agglomerationen ausfallen – also dort, wo der Wohnraum bereits knapp ist und wenige Baulandreserven übrig sind. Dazu kommt, dass viele bestehende Wohnbauten energetisch in einem schlechten Zustand sind und einen hohen Heizenergiebedarf haben, der obendrein meist noch fossil gedeckt wird. Die Schweiz muss also das heutige Siedlungsgebiet transformieren, um mehr Wohnraum zu schaffen, die Energieeffizienz zu erhöhen und die Energieversorgung zu dekarbonisieren. Wie gelingt das am wirkungsvollsten respektive am nachhaltigsten?

Zwei stichhaltige Gründe

«Mit einem Ersatzneubau», lautet eine häufige Antwort auf diese Frage. Zur Begründung verweisen Bauherrschaften wahlweise auf die Ausnützungsreserve, die sich so erschliessen lasse; auf die Schallschutzanforderungen, die entlang von viel befahrenen Strassen sonst kaum zu erfüllen seien; auf den Lift, der

eingebaut werden müsse – oder schlicht darauf, dass ein Umbau zu kompliziert sei und zu viele Kompromisse erfordere. Diese Argumente seien oft nicht stichhaltig, sagt der Architekt Rolf Schaffner, der sich in der SIA-Fachgruppe für die Erhaltung von Bauwerken engagiert und sich seit Jahren mit dem Bauen im Bestand beschäftigt. Trifftig sind für ihn zwei Gründe. Lasse sich ein Bestandsbau nicht mehr mit verhältnismässigen Massnahmen ertüchtigen, sei ein Rückbau in der Tat die bessere Lösung. «Eine statisch schlechte Betonkonstruktion mit einem schlechten Schallschutz beispielsweise kann man fast nicht mehr kompensieren», erklärt Schaffner. «Traditionelle Bauten mit Aussenwänden aus Backstein und Holzdach hingegen lassen sich in der Regel problemlos erneuern.» Ein zweiter Grund kann die Ausnützungsreserve sein. Liegt diese bei 30 bis 40% oder noch höher, ist gemäss Schaffner ein Ersatzneubau sinnvoll, um das Verdichtungspotenzial optimal auszunützen. «Heute wird jedoch vielfach schon bei einer Ausnützungsreserve von 15% rückgebaut», weiss Schaffner. Seiner Erfahrung nach lässt sich die Verdichtung bei solchen Werten auch mit geeigneten Erweiterungsmassnahmen am Bestandsbau erreichen.

Identität erhalten

Bauten mit zu schlechter Substanz fürs Weiterbauen sowie Parzellen mit ausreichend grossen Ausnützungsreserven gibt es durchaus – doch sie sind bei weitem nicht so verbreitet, wie man anhand der Vielzahl an Rück- und Ersatzneubauten annehmen könnte. Gemäss einer Re-



cherche von «Correctiv» auf Basis des Eidgenössischen Gebäude- und Wohnungsregisters wurden in der Schweiz im Jahr 2020 über 6000 Gebäude abgerissen, während es zwanzig Jahre zuvor erst knapp 2000 waren. Dabei gibt es gute Gründe, ein Bestandsgebäude zu erneuern und weiterzuentwickeln, statt es abzureißen. Da wäre etwa die gesellschaftliche Perspektive: Gerade grössere Wohnbauten fördern soziale Strukturen und bilden einen wichtigen Teil der kollektiven und individuellen Identität. Sie dienen als Bezugsorte, an denen die Menschen, die dort leben, wichtige Erinnerungen festmachen. Werden solche Bauten erhalten, profitieren die etablierten Nachbarschaften davon. Die Identifikation, das Sicherheitsgefühl und die Zufriedenheit werden gestärkt. Bei einem Ersatzneubau hingegen verlieren in der Regel nicht nur viele Menschen ihr Zuhause

und das vertraute Umfeld – die neuen Bewohnenden müssen diese Kontakte erst wieder knüpfen (siehe Seite 14). Die Umwelt ist ein weiterer Gesichtspunkt der Nachhaltigkeit. Hier gibt es eigentlich keinen Zweifel, dass das Weiterbauen ökologisch sinnvoller ist als das Neubauen (siehe Seite 10). Das ist primär darauf zurückzuführen, dass sich durch die Weiterverwendung des Rohbaus und möglichst vieler Teile des Ausbaus jeweils indirekte CO₂-Emissionen vermeiden lassen.

Mietzinserhöhung als Knacknuss

Der wirtschaftliche Vergleich zwischen Ersatzneubau und Erneuerung lässt dagegen keine pauschalen Aussagen zu, weil die finanziellen Aspekte stark von der jeweiligen Ausgangslage abhängen. Grundsätzlich kann man sagen, dass bei einem Umbau die Kosten stark von der Eingriffstiefe abhängen. Die Anfor

Bei der Erneuerung der Siedlung «Industrie 2» am Röntgenplatz in Zürich erweiterten Rolf Schaffner und sein Team den Bestand durch einen Schichtanbau. (Foto: Seraina Wirz)