

Umbau oder Neubau?

Sie waren das Zuhause für viele Generationen, sind architektonische Zeugen ihrer Zeit – und dennoch stellt sich irgendwann die Frage, ob ihr Dasein noch berechtigt ist. Die Rede ist von Wohnhäusern, die in die Jahre gekommen sind. Ob um- oder neu bauen das Richtige ist, hängt von verschiedenen Faktoren ab.

Den Wert erkennen, den Wert erhalten

Seit über siebenzig Jahren steht das Mehrfamilienhaus an der Bühlwiesenstrasse 4 in Zürich. Das Bau- und Wohnkonzept von damals ist heute nicht mehr zeitgemäss, das Gebäude deshalb aber noch lange nicht wertlos. Als sich die Frage «Umbau oder Neubau» aufdrängte, liess der Bauherr abklären, ob eine energetische Sanierung inklusive Modernisierung der Wohnungen möglich ist. Dabei wurden das Ausbaupotenzial, die Modifizierung der Grundrisse und diverse Wohnungsgrössen geprüft. Da auf dem bestehenden Grundstück ein Neubau nur mit geringerer Ausnützung erstellt werden kann, fiel der Entscheid zugunsten des Umbaus aus.



Wohnen heute im Haus von damals

Der Standort in der Nähe vom Bahnhof Oerlikon sprach für insgesamt zwölf kleinere Wohnungen à 2.5 und 3.5 Zimmer, die allesamt neu gezeichnet wurden. Im Dachgeschoss, das früher als Estrich diente, sind nun zwei Wohnungen eingebaut. Dazu musste der gesamte Dachstock abgerissen werden. Das Haus stand also eine Zeit lang oben offen da. Dank der Modulbauweise konnte diese heikle Phase auf zwei Wochen beschränkt werden. Das neue Dach glänzt mit Eternitplatten mit integrierten Photovoltaikmodulen, und das ganze Gebäude hat Fernwärme-Anschluss. So ist aus dem 1951er-Wohnhaus ein 2022er-Wohnhaus entstanden, das hoffentlich wiederum für viele Generationen zu einem Zuhause wird.



Eine Machbarkeitsstudie kann beim Entscheid helfen

Interview mit Hans-Peter Bärtsch, Architekt HTL / STV / SIA - Projektleiter Bühlwiesenstr. 4, Zürich



Wie sinnvoll sind Umbau und Sanierungen von älteren Liegenschaften? Das kommt auf die Lage und den Zustand der Liegenschaft an. Wenn gemäss Baugesetz die Ausnutzung nicht vergrössert werden kann, lohnt es sich meist, das alte Haus stehen zu lassen und es zu sanieren. Das ist nachhaltig, und es bleibt wertvolles «Kapital» wie Fassade, Wände und Decken etc. erhalten. Das Potenzial einer Liegenschaft lässt sich in diesen Fällen mit einem Umbau oder Sanierung besser ausschöpfen als mit einem Neubau.

Wie hoch schätzen Sie dieses Potenzial in der Schweiz ein?

Gerade in den Städten ist es manchmal sehr hoch, da dort in gewissen Situationen ein Neubau nicht in der gleichen Grösse wie der bestehende Bau erstellt werden darf. In der Agglomeration und auf dem Land kann dies anders sein. Man muss die Situation anschauen und abwägen.

Welche Empfehlung haben Sie an Besitzer von ähnlichen Liegenschaften wie an derjenigen an der Bühlwiesenstrasse?

Ich empfehle unbedingt eine Machbarkeitsstudie über einen Neubau und einen Umbau zusammen mit einer Renditeberechnung zu erstellen. Wobei die Wohnungsgrössen und Mietzinse unbedingt mit einer Liegenschaftsverwaltung abzusprechen sind.

Herzlich willkommen Vanja Heiniger



Anfang August hat Vanja Heiniger bei uns die vierjährige Lehre zur Zeichnerin Fachrichtung Architektur begonnen. Die ersten Wochen haben bereits gezeigt, dass Vanja ihren Sinn für Gestaltung und Konstruktionen hier optimal einbringen und entwickeln kann. In ihrer Freizeit ist Vanja Fussballtrainerin beim FC Wetzikon. Wir freuen uns sehr, ein so kreatives und sportliches Multitalent bei den ersten Schritten auf dem beruflichen Karriereweg begleiten zu dürfen.

Wir suchen per sofort...

... einen Zeichner EFZ oder eine Zeichnerin EFZ mit Berufserfahrung für Projekte im Wohnungs-, Kirchen- und ETH-Bau. Gerne auch im Teilzeitpensum. Hier geht's zur [Stellenausschreibung](#). Weitersagen ist erwünscht!

BKG Apéro 2022

Am 30. Juni 2022 konnten wir unsere Kundinnen und Kunden, Geschäftspartner und Mitarbeitenden endlich wieder zum BKG-Apéro begrüßen. [Zur Galerie](#)



 BKG ARCHITEKTEN

BKG Architekten | Münchsteig 10 | 8008 Zürich
Telefon: +41 44 385 93 11 | Mail: info@bkg.ch

[Abmeldelink](#) | [unsubscribe](#) | [Lien de désinscription](#) | [Anular suscripción](#) | [Link di cancellazione](#)