HÄUSER MODERNISIEREN Das Schweizer Magazin für Umbauen und Erneuern _www.haeuser-modernisieren.ch Nr.2/2021 Juni–August_CHF 9.–

HÄUSER MODERNISIEREN

38/ Wohnliche Bäder

64/ Kreativer Dachausbau

14/ Reportage: Zurück zum Tessin
60/ Neues aus dem Waschraum
72/ Stufe für Stufe zur richtigen Treppe

02
9 771422 848099

Auf höchster Ebene

Ein Dachausbau schafft mehr Platz, aber oftmals auch eine tolle Aussicht über die Dächer oder die Landschaft hinweg und einen ganz individuellen Stil – wie diese Beispiele zeigen. *(hfk/pd)*

«Gut drauf» Das ist der Name des Dachgeschossprojektes, welches das österreichische Architekturbüro «he und du» ausführte. Das gelungene Raumkonzept verbunden mit einer cleveren Tageslichtplanung mit Dachfenstern schafft über den Dächern von Innsbruck einen Gewinn an Wohnqualität. Der Architekt und gleichzeitig Bauherr des Objektes Elias Walch habe den niedrigen Dachboden aus Kostengründen erworben, was seine Frau und er sich für ihre junge Familie zu dem Zeitpunkt haben leisten können.

Satteldach in neuer Form Bevor der Innenausbau begonnen werden konnte, musste ein langer und komplizierter Planungs- und Bauprozess bewältigt werden. Denn das Haus steht in einer Schutzzone und «Wir entschieden uns, das bestehende Dach zu entfernen, was eine Sondergenehmigung erforderte», erläutert der Architekt. Nun erfüllt das neue Dach alle gesetzlichen Anforderungen. Es ist wie die anderen Häuser in der Umgebung ein Satteldach, allerdings in einer etwas abweichenden Form. Die auskragende Loggia reicht so weit wie das alte Dach über die Strasse, allerdings in einer Neuinterpretation der ortstypischen Dachüberstände.

Viel Licht Das Dachgeschoss realisierten die Architekten mit einer grossen Gaube, Zugang zu einer kleinen Dachterrasse sowie einer grossen Anzahl an Velux Fenstern, die für viel Licht sorgen. So erhielt auch jedes Schlafzimmer ein grosses Dachfenster. Damit wird dank der Reflexion auf den weissen Wänden die Qualität des Tageslichts erhöht. Zudem vergrössern Dachfenster optisch den Raum und geben den Blick auf Sterne und Wolken frei – wie es sich die Bauherrschaft wünschte. Um ein derartiges Raumerlebnis schaffen zu können, sind eine durchdachte Tageslichtplanung und spezielle Dachfensterkonstruktion not-

Fotos: Architect_he und du

wendig. Dabei griffen die Architekten auf eine Kombination von manuell zu öffnenden und automatischen Dachfenstern zurück. «Diejenigen, die niedrig genug platziert sind, sind manuell, die in der Nähe des Firstes automatisch. Ich kann sie mit meinem Smartphone öffnen, vom Büro aus, und komme zurück in eine gut belüftete Wohnung. Es ist so einfach und bequem: Ein bisschen Automatisierung bringt viele Vorteile», sagt der glückliche Bauherr und Architekt.

Velux Schweiz AG
4663 Aarburg, Tel. 062 289 44 45
www.velux.ch

s: 211 E Dachausstieg

www.stebler.ch

s: stebler

Gut genutzt Die Idee, den Leerraum unter einem Steildach mit Gauben zu vergrössern und zu erhellen, ist wohl so alt wie die ersten Gebäude mit einem Dachstock. Bis heute hat sich die Nutzbarkeit und die Vielfalt der sogenannten Lukarnen enorm entwickelt. Die Gaube wird je nach Baustil ins architektonische Konzept miteinbezogen. Bei älteren Gebäuden wirken neue Gauben wertsteigernd. Die Firma Strub widmet sich seit bereits 50 Jahren qualitativ, optisch und funktionell überzeugenden Dachgauben. Dafür werden tagtäglich Baumodule vorfabriziert. Dadurch ist es möglich, dass eine Dachgaube schon in wenigen Stunden auf dem Bau durch den regionalen Handwerker fertig montiert werden kann.

Lucarnum by Strub, Strub Dachgauben GmbH
3266 Wiler bei Seedorf/BE
Tel. 032 387 97 07, www.lucarnum.ch

Schnell aufgestockt Die Strüby Holzbau AG nutzt den Vorteil des Baustoffes Holz für die Aufstockungen und Dachausbauten. Denn Holz leistet im Verhältnis zu seinem Gewicht Beeindruckendes. Es ist beispielswiese zehnmal leichter als Beton und 15-mal leichter als Stahl. Die hohe Tragkraft und Belastbarkeit ermöglicht nahezu unbegrenzte Gestaltungsmöglichkeiten. Dank den im Produktionszentrum in Root/LU vorgefertigten Holzelementen und der Trockenbauweise gewährleistet die Strüby Holzbau AG eine kurze Rohbauzeit. Schon innerhalb kurzer Zeit ist die Gebäudehülle überdacht. Diese Vorzüge kamen auch 2020 beim Umbau dieses Einfamilienhauses in Schwyz zum Tragen. Das Haus wurde saniert und um eine 4 ½-Zimmer-Wohnung erweitert. Die Aufstockung erfolgte in Holzsystembauweise mit Schweizer Holz. Die gesamte Bauzeit betrug ein halbes Jahr.

Strüby Konzept AG, 6423 Seewen/SZ
Tel. 041 818 35 70, www.strueby.ch

Was ist erlaubt?

Ein Dachausbau eröffnet neue Perspektiven: Er schafft neuen Wohnraum und erhöht den Wert einer Liegenschaft. Doch zu allererst muss der baurechtliche Spielraum geklärt werden. *Von Jürg Zulliger*

> Wer heute in einer Dachwohnung in einem stilvoll renovierten Altbau lebt, wird von vielen Leuten beneidet. Denn oben im Dach und vielleicht sogar auf einer hübschen Terrasse gibt es das, was in den unteren Geschossen Mangelware ist: einen freien Blick übers ganze Quartier, viel Licht und Luft. Spätestens seit dem Raumplanungsgesetz von 2014 sind auch die Rahmenbedingungen für solche Umbauprojekte günstig. Denn weitherum ist der Grundsatz anerkannt, dass bestehende Siedlungen nachverdichtet werden. Der Ostschweizer Architekt und Vizepräsident der IG Altbau Philipp Hostettler sagt dazu: «Grundsätzlich begünstigen die Baugesetze heute den Ausbau von Dachgeschossen.» Im Einzelnen hänge vieles aber vom Standort und den konkreten Umständen im jeweiligen Kanton und den Vorschriften für die betreffende Zone ab. «In den meisten Fällen sind die Behörden aber bestrebt, sowohl die Bauherrschaften als auch Architekten bei solchen Projekten zu unterstützen», sagt der Vertreter der IG Altbau.

Wie vorgehen? Die meisten erfahrenen Architekten, die schon in verschiedenen Gemeinden und an verschiedenen Objekten Dachausbauten entworfen und umgesetzt haben, sind sich in einem Punkt einig: Es gibt keine pauschale Antwort auf die Frage, ob überhaupt und wie ein Ausbau des Dachs oder allenfalls sogar eine Aufstockung um ein zusätzliches Geschoss möglich wäre. Das Spektrum ist gross: Während zum Beispiel ein Dachausbau in einem typischen Einfamilienhaus der 1970er-Jahre meist relativ einfach umzusetzen ist, sieht es bei einer 200-jährigen Stadtliegenschaft schon ganz anders aus. Zunächst kommt es ganz elementar darauf an, in welcher Zone sich die Liegenschaft befindet.

«Die baurechtlichen Rahmenbedingungen und schon allein die korrekte Auslegung des Begriffs Vollgeschoss sind für Laien nicht leicht zu interpretieren.»

Jüge Rüdlinger
Architekt, Büro Skizzenrolle

Ist es eine typische Wohnzone mit zwei- oder dreigeschossigen Wohnhäusern? Ist es eine Kernzone oder eine Zone mit Ortsbildschutz? Je nachdem sind dann schon mehrere Prämissen zu beachten. Will der Bauherr ein Objekt in einer Zone unter dem Titel «Ortsbildschutz» erweitern und ausbauen, sind die möglichen Dachformen und Gestaltungsmöglichkeiten wohl vorgegeben. So gilt bei Altbauten in Dorf- und Ortszentren oder historischen Quartieren öfters der Grundsatz, dass die Dachformen vorgeschrieben sind und äusserlich im Wesentlichen nicht verändert werden dürfen. Schon allein der nachträgliche Einbau von Dachfenstern oder Lukarnen ist dann eventuell eingeschränkt. Im Sinne einer ersten Auslegeordnung ist auch zu klären, ob es sich um ein Schutzobjekt handelt. Dabei sind noch unterschiedliche Kategorien zu berücksichtigen, die je nach Einzelfall und je nach Ort oder Stadt unterschiedlich heissen (Inventar schützenswerter Bauten, inventarisierte Objekte etc.).

«Für Liebhaber von Altbauten wird es sich lohnen, eine Impulsberatung bei einer erfahrenen Fachperson in Auftrag zu geben.»

Philipp Hostettler
Architekt und Vizepräsident der IG Altbau

Weiter spielen für die Rahmenbedingungen immer die detaillierten Bauvorschriften für die jeweilige Zone bzw. das Baureglement der jeweiligen Gemeinde eine Rolle. Relevante Themen sind die zulässige Ausnützung, die dann je nach Kanton und je nach Reglement anders definiert und berechnet wird (Verhältnis von Grundstückfläche zu genutzter Wohnfläche, Baumasseziffer etc.). Auch die Anzahl erlaubter Vollgeschosse, Grenzabstände, Geschosszahl im Allgemeinen, zulässige Gebäudehöhen etc. geben klar vor, was baurechtlich möglich ist und was nicht. Denkbar wäre auch, dass das Baureglement weitere Details regelt, die für die Gestaltung der Dächer, der Dachformen, Dachfenster etc. wichtig sind.
«Wir sind es als Architekten gewohnt, mit den Behörden und auch mit der Denkmalpflege und dem Heimatschutz umzugehen», sagt der Zürcher Architekt Claudio Herzig. Er hat als Berufsmann schon unzählige solcher Projekte realisiert und war selbst auch Bauherr einer anspruchsvollen Sanierung mit einem Dachstockausbau in einer Zürichseegemeinde: Hier haben er und seine Frau Véronique ein 300-jähriges Wohnhaus stilvoll umgebaut und mit neuem Leben gefüllt (siehe «Häuser Modernisieren» 1/2020). Gegenüber Behörden und Heimatschutz habe es sich bewährt, diese Stellen miteinzubeziehen und Vertrauen aufzubauen. «Irgendwann hat sich unsere Begeisterung übertragen, nachdem eine anfängliche Vorsicht abgebaut werden konnte», so Architekt Claudio Herzig. Nebenbei gesagt ist darauf hinzuweisen, dass Denkmalschutz nicht pauschal mit Einschränkungen und strengen Auflagen gleichzusetzen ist. Der Ausbau eines Dachs in einem Schutzobjekt kann auch mit gewissen Vorzügen verbunden sein, etwa mit finanziellen Beiträgen, Steuererleichterungen und auch mit Ausnahmen, was die technischen Auflagen betrifft (Dämmung von Bauteilen etc.).

Vorsicht vor Fehleinschätzungen «Die baurechtlichen Rahmenbedingungen und schon allein die korrekte Auslegung des Begriffs Vollgeschoss sind für Laien aber nicht leicht zu interpretieren», sagt dazu der Ostschweizer Architekt Jüge Rüdlinger vom Büro Skizzenrolle. Die meisten Fachleute empfehlen, sich an geschulte Fachpersonen oder sich an die zuständige Baubehörde zu wenden. «Auskünfte seitens des Verkäufers oder allgemein aus der Immobilienbranche könnten heikel sein», so Jüge Rüdlinger. Denn letztlich ist nichts anderes massgeblich als eben der Buchstabe nach dem «Baugesetz» oder dem Baureglement. So stellt es eine zusätzliche Hürde dar, dass die korrekte Auslegung für ein Projekt auch wieder Fachkenntnisse und Erfahrung voraussetzt. Selbst Fachleute müssen sich in die Materie vertiefen und können die Grundsatzfrage nach einem Dachausbau oft nicht aus dem Stegreif beantworten. Selbst die Hoffnung auf etwas Goodwill seitens der Behörde oder mündliche Zusagen für Bewilligungen und «Ausnahmen» könnten Bauherrschaften in falscher Sicherheit wiegen. Denn wie immer bei gesetzlich geregelten Themen und Bauvorschriften gilt der einfache Grundsatz: Die öffentlich-rechtlichen Bestimmungen müssen zwingend umgesetzt werden. Dies ergibt sich schon allein dadurch, dass bauen und umbauen per se öffentlich ist und andere tangiert – etwa Nachbarn, andere Behörden, den Denkmalschutz, die Feuerpolizei, die Gebäudeversicherung oder bestimmte Interessengruppen. Falls aus irgendeinem Grund weitere Abklärungen, juristische Gutachten oder Einsprachen für das Projekt relevant werden, geht es im Kern um die Baugesetze. Wer also vor dem inneren Auge schon das schön ausgebaute Dachgeschoss vor sich sieht, könnte eine böse Überraschung erleben, wenn zum Beispiel Nachbarn Einsprache gegen das Baugesuch erheben. Legitime oder weniger legitime Einsprachen wird der Bauherr nur dann abwenden können, wenn es materiell gar keine Einwände gegen den Dachausbau gibt.

Dachausbau: Relevante Themen Die Bauvorschriften, die Energie- und Umweltschutzgesetze etc. regeln bekanntlich viele Details, die nicht zu unterschätzen sind. Bei Altbauten und insbesondere beim Ausbau von Dächern spielt fast immer noch der Brandschutz mit hinein (Verwendung sicherer Materialien, nachträgliche Brandwände, Verstärkung von Türen, Einteilung in Brandabschnitte etc.). Hinzu kommen noch viele weitere Stichworte wie Versorgung mit Tageslicht, lichte Höhe von Räumen, Vorgaben für die Ausstattung von Wohn- und Arbeitsräumen, Korridor- und Treppenbreiten, hindernisfreie Bauweise, Schutz vor Starkregen, Entwässerung, Blitz und Sturm etc. Handelt es sich um einen alten Estrich mit viel Abstellraum und wenig Tageslicht, wird sich der Architekt gründlich damit auseinandersetzen müssen. Meist sind gewisse Mindestvorgaben bei der Raumhöhe und der Versorgung mit Tageslicht zu beachten.
Im Zug der Digitalisierung lassen sich zwar viele Basics über die Webseiten der Gemeinde und über die Geoportale der Kantone in Erfahrung bringen (siehe Box). Das gilt etwa für Originaldokumente wie Baugesetze und Baureglements oder die einfache Auskunft, um welche Zone es sich überhaupt handelt. «Nebst dem Baureglement einer Gemeinde ist es denkbar, dass noch Sondernutzungspläne oder weitere übergeordnete Regelungen zu beachten sind», betont Architekt Jüge Rüdlinger. Wer Erfahrung hat und sich mit dem öffentlichen Baurecht auskennt, weiss auch: Die Rahmenbedingungen unterliegen einem steten Wandel. So haben zum Beispiel manche Gemeinden ihre eigenen Bau- und Zonenordnungen noch nicht den aktuellen kantonalen Gesetzen angepasst (Raumplanung, Richtpläne, Zonenordnungen). Weiter ist es auch denkbar, dass historische Gebäude aus einem kantonalen Schutzinventar entlassen werden oder neu unter Schutz gestellt werden. Auch wer erst relativ vage davon träumt, eine Altliegenschaft zu kaufen und selbst umzubauen, muss diesen Rahmenbedingungen Rechnung tragen. Philipp Hostettler von der IG Altbau sagt dazu: «Für Liebhaber von Altbauten wird es sich in den meisten Fällen lohnen, eine Impulsberatung bzw. eine erste baurechtliche Auslegeordnung bei einer erfahrenen Fachperson in Auftrag zu geben.» Ein Architekt oder eine Architektin, die im Umbau mit Altbauten versiert ist, wird schon mit relativ wenig Aufwand einige Kernfragen beantworten können: Welches Raumprogramm und welche baulichen Änderungen wären sinnvoll oder sogar zwingend nötig? Wie lässt sich der baurechtliche Spielraum ausloten? Wäre ein Dachausbau eine realistische Option? Mit welchen Kosten wäre zu rechnen?

«Es müssen konkrete Vorschläge vorliegen. Fragen sind anhand von massstäblichen Vorprojektplänen zu stellen.»

Lucas Bally
Sprecher Hochbaudepartement der Stadt Zürich

Behörde: «Vorprojektpläne erwünscht» Schliesslich ist zu ergänzen, dass die meisten zuständigen Behörden und Bauämter Auskünfte erteilen (in der Regel aber nur bei einem Interessenachweis als Eigentümer oder Architekt). Die praktische Erfahrung lehrt: Auf vage Fragen werden die Bauherrschaften in den meisten Fällen auch vage Antworten bekommen. Lucas Bally vom Hochbaudepartement der Stadt Zürich stellt dazu klar: «Fragen müssen anhand von massstäblichen Vorprojektplänen gestellt werden.» Wer diese Pläne erarbeitet habe, sei nicht entscheidend (ein Architekt oder der Bauherr selbst). «Wichtig ist aber, dass sie eine entsprechende Qualität aufweisen und massstäblich sind», so der Vertreter der Behörde. Fazit: Die meisten Behörden haben vor allem das Angebot digitaler Informationen stark ausgebaut – oft bis auf Stufe einzelner Grundstücke. Doch auch dabei gilt, dass die korrekte Interpretation ein gewisses Grundverständnis zur Bau- und Zonenordnung voraussetzt. Hinzu kommt natürlich ein Talent, Pläne zu interpretieren und sich räumlich vorstellen zu können. So erweist sich in der Praxis ein vermeintlich einfacher Dachausbau schnell einmal als komplexe Planungs- und Bauaufgabe. <

Pläne und Geoportale Die meisten Kantone und Gemeinden haben öffentliche zugängliche Planunterlagen, oft bis auf Stufe des Katasterplans.

Geoportale der Kantone: *www.kkgeo.ch/geodaten/kantonale_geoportale*

GIS Browser Zürich: *www.maps.zh.ch*

Geoportal Kanton Bern: *www.geo.apps.be.ch*

Kanton Luzern: *www.geoportal.lu.ch*

Kathedralenartiger Aufbau

Was man mit einer gewissen Portion Kreativität aus einem Flachdach machen kann, zeigt das Hotel «Gams zu Zweit» im Bregenzerwald. Die Hoteldirektoren haben hier einen ganz besonderen Rückzugsort geschaffen. *Von Hannah Franziska Krautwald*

> Das bekieste Flachdach war einmal. Heute befindet sich hier der Spa-Bereich des Adult-Only-Hotels «Gams zu zweit». Der Zutritt ist exklusiv. Nur wer das «Wolke 7 Treatment» bucht, darf hier im Ruhebereich entspannen und im Infinitypool schwimmen. Das wahrt die Exklusivität. Aber zurück zum Architektonischen: «Das zweite ganz grosse Bauvorhaben, das wir finalisiert haben, ist der Rooftop», erzählt Hoteldirektorin Ellen Nenning über die Aufstockung, die im Zuge mehrerer Umbauten 2020 realisiert wurde. Das Aufstocken an sich ging mit einer ungefähr einwöchigen Aufbauzeit relativ schnell. «Das ist eine klassische Holzbauweise in Modulbauweise», erklärt sie. «Die fertigen Teile wurden also über das Haus aufs Dach gekrant. Dort haben die Zimmerleute sie dann zusammengebaut.» Spannend war, dass für die Lieferung alles genauestens ausgemessen werden musste. Denn der grosse Lastwagen musste die engen Gassen passieren, da das ehrwürdige Hotel im Dorfkern im österreichischen Bezau, nahe der Schweizer Grenze, liegt.

Mit Falttechnik und Blaustreifen Aufwändiger als der Aufbau war der Innenausbau, der das Spa heute zur Besonderheit macht. Die Ummantelung des Skypools ist beispielsweise eine Anlehnung an die heimische noch häufig getragene Tracht – mit Falttechnik und Blaustreifen. Ausserdem wurde für die Auskleidung die Schindeltechnik angewandt, die man normalerweise nur von Aussenfassaden kennt. «Dieses Schuppenartige hat uns sehr gut gefallen», sagt die Hoteldirektorin und erzählt, dass die Innenarchitektur hauptsächlich die Handschrift ihres Geschäftspartners Andreas Mennel ist. «Er ist sehr kreativ, die Designthematik ist ganz klar

Die Ummantelung des Skypools ist eine Anlehnung an die heimische Tracht – mit Falttechnik und Blaustreifen.

Für die Auskleidung wurde die Schindeltechnik angewandt, die man normalerweise nur von Aussenfassaden kennt.

seine.» So habe er sich auch das Lichtkonzept überlegt und teils durch die Komplexität selbst gebaut. Auf das Farb- und Lichtkonzept wurde ein besonderes Augenmerk gelegt: Je nach Tageszeit und jeweiligen Bereich im Raum werden unterschiedliche Stimmungen erzeugt, sodass Farben, Licht und Stoffe romantisch, sinnlich und stimmungsvoll wirken.

Haus der Kreativität «Wir gehen sehr von der konzeptionellen Seite daran», beschreibt die Hoteldirektorin die Planungsphase. «Natürlich gibt es in vielen Hotels Skypools, deshalb haben wir gesagt, dass es etwas sein muss, das speziell zur Verfügung gestellt wird.» Daraufhin habe der Architekt Stefan File diesen kathedralenartigen Aufbau konzipiert. «Für uns unterstreicht er – ohne Blasphemie zu verüben – das Heilige der Zweisamkeit.» Die erfährt man hier oben nur, wenn man vorher das Treatment in den neuen Hammamräumlichkeiten genossen hat. Von hier führt dann exklusiv ein Aufzug ins Dachgeschoss.
Dass in diesem Haus Kreativität durch und durch herrscht, erkennt man auch an kleinen Details wie beispielsweise der Deckendekoration im Restaurant: Sie ist ein Überbleibsel, um nicht zu sagen ein Abfallprodukt der Trennwände, die im besagten neugebauten Hammam stehen. «Das sind die ausgestanzten Teile aus der Gitterwand, Andreas hat sie in der Schlosserei liegen sehen und dann kam ihm die Idee», erzählt Ellen Nenning. «Einige Dinge entstehen dann eben erst beim Bauen, das überschaut man beim Planen noch gar nicht.» >

GAMS zu zweit
6870 Bezau, Österreich
Tel. +43 5514 2220
www.hotel-gams.at