

13.11.25 ZaWoNet

Einfach

Umbauen?

Barbara Wiskemann

Neon Deiss
Architektinnen ETH BSA SIA
Am Wasser 55, 8049 Zürich
+41 44 556 62 62
neondeiss.ch

1 - Zum Standard des Bestandes stehen

Umbau Mehrfamilienhäuser in Zürich Wiedikon, Baujahr 1912

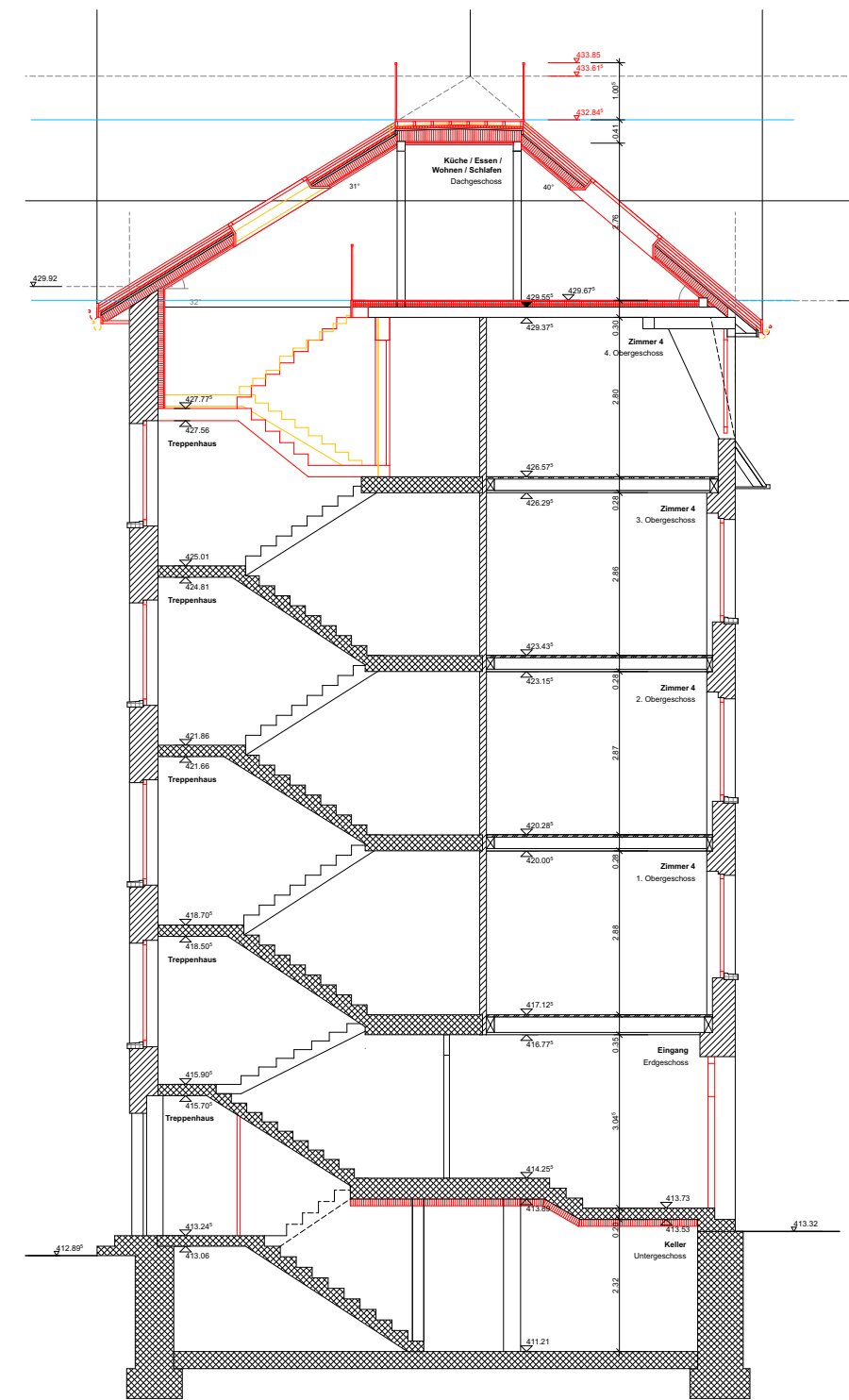
zB Schallschutz
Boden, Türen



alle Böden werden erhalten und
instand gesetzt, Türen ebenso
Wertvolle Materialien, und
Verarbeitung
Massivparkett, Terrazzo
gestemmte Türen, Einbauschränke



Schnitt AA | Weststrasse 181



Schnitt DD | Sihlfeldstrasse 30

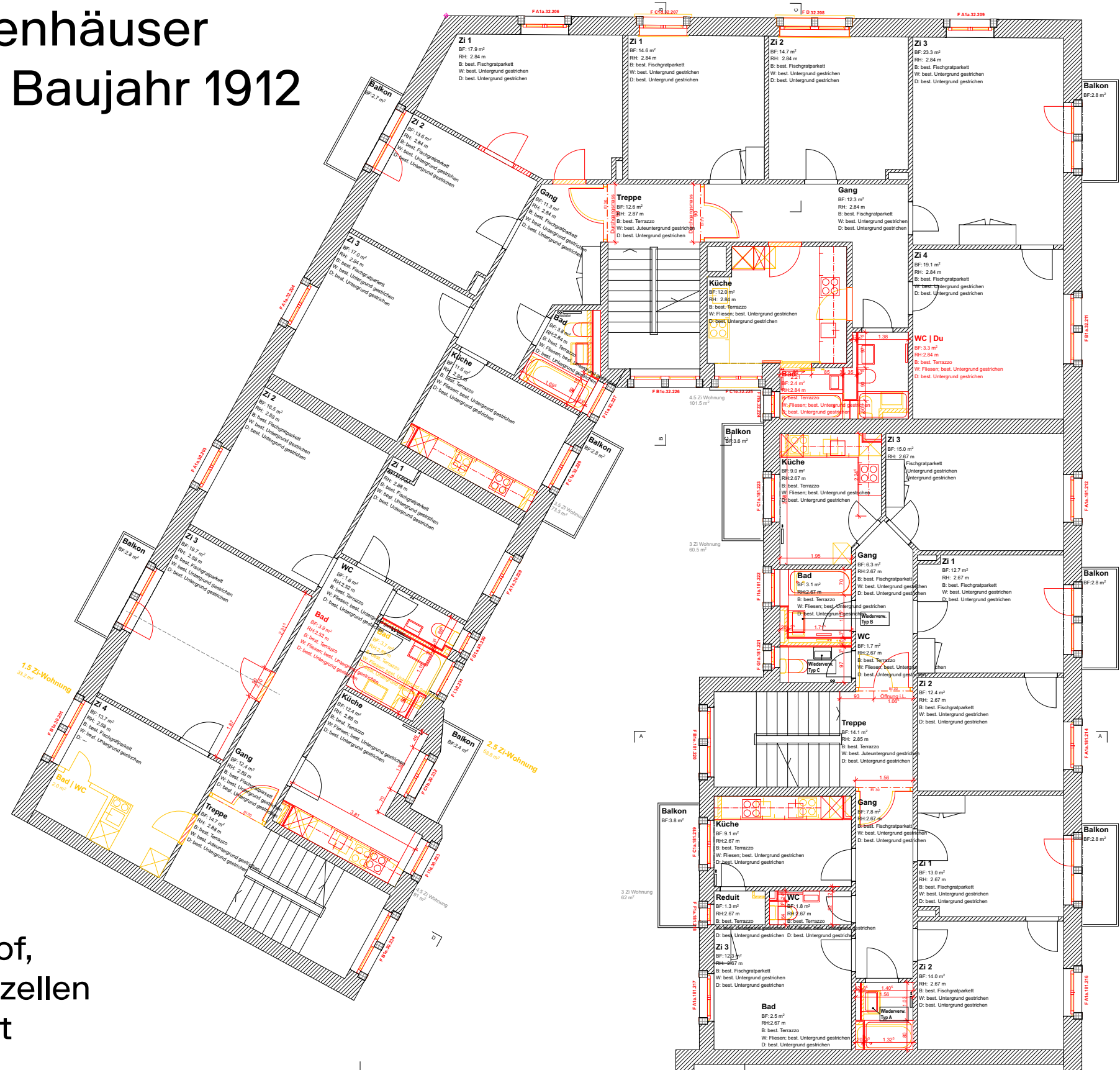
Umbau Mehrfamilienhäuser in Zürich Wiedikon, Baujahr 1912

zB Nasszellengrösse



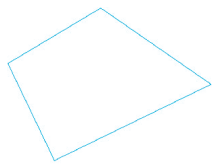
Prinzip Blockrand wird
beibehalten

Nasszellen + Küchen zum Hof,
grosse Zimmer, kleine Nasszellen
> Apparate wiederverwendet
wenn möglich



2 - Gebrauchstauglichkeit Grundrisse

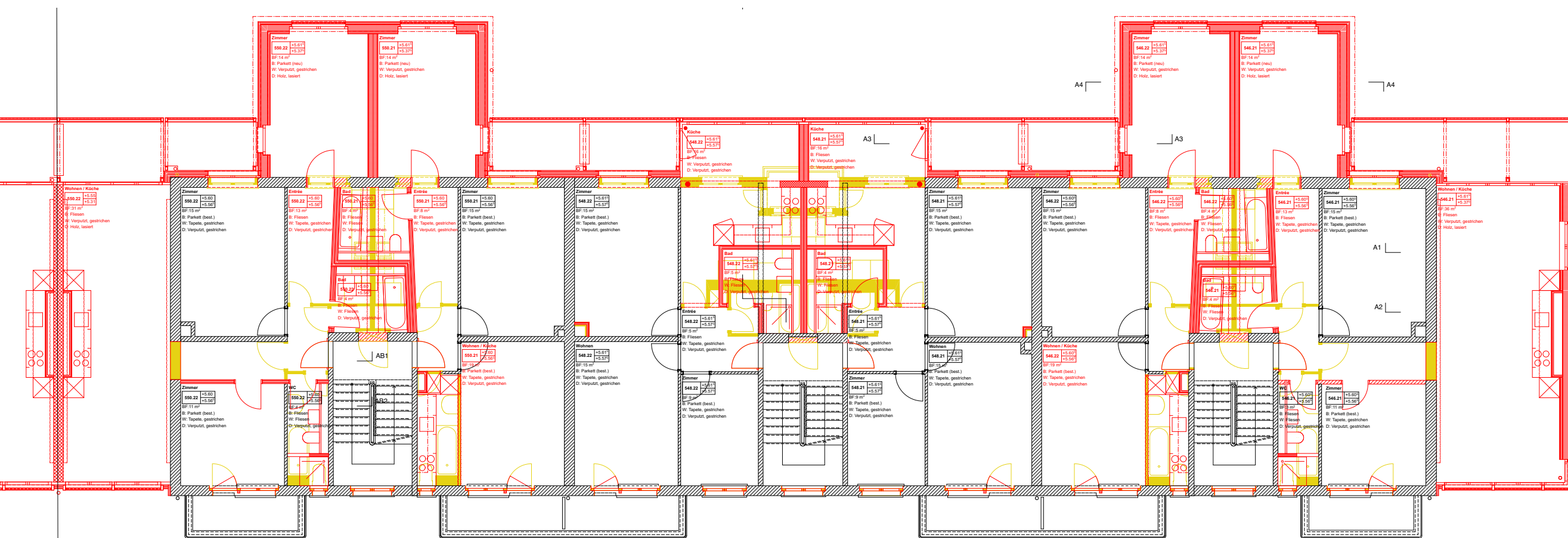
Kompaktheit



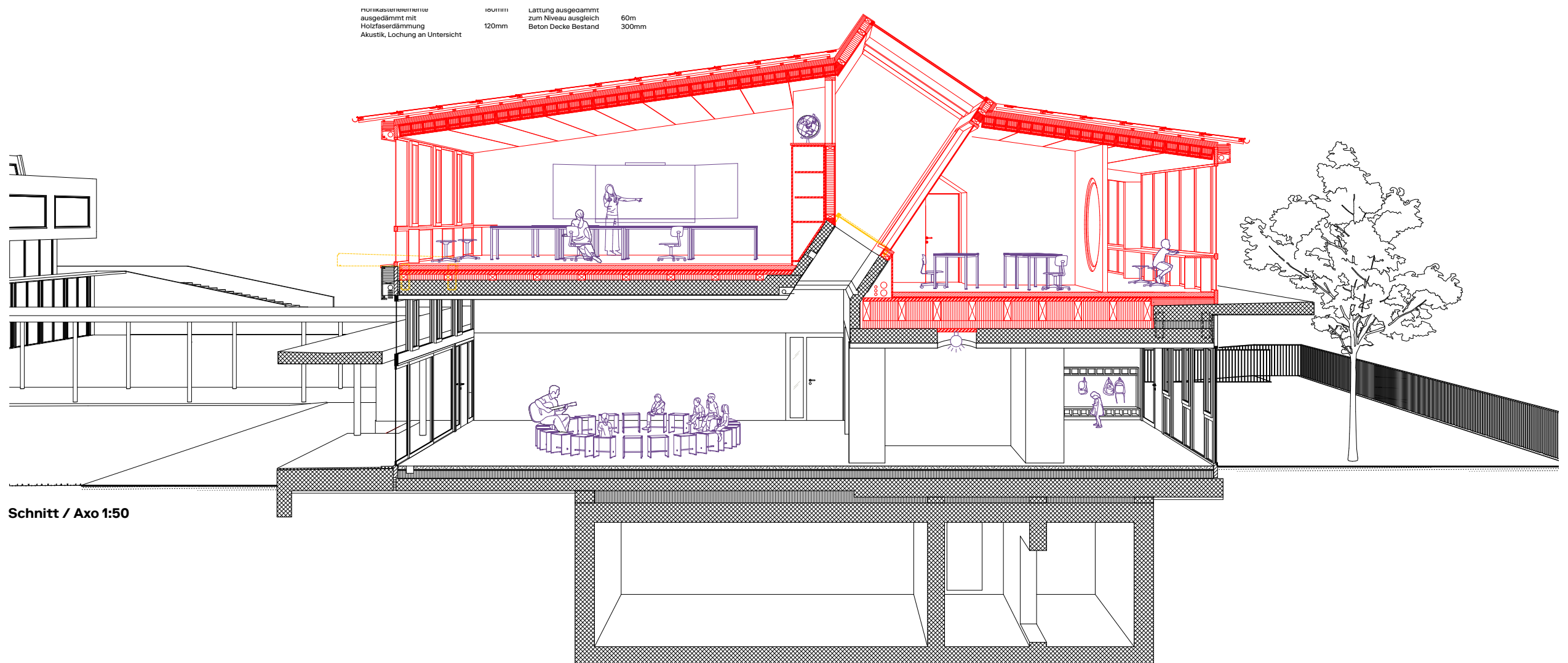
Sanierung und Erweiterung Mehrfamilienhäuser in Zürich Altstetten

Kompakte Wohnungen belassen, keine Zimmer auflösen, neue Zimmer anhängen

3-Zimmer Wohnung 60-65 m²

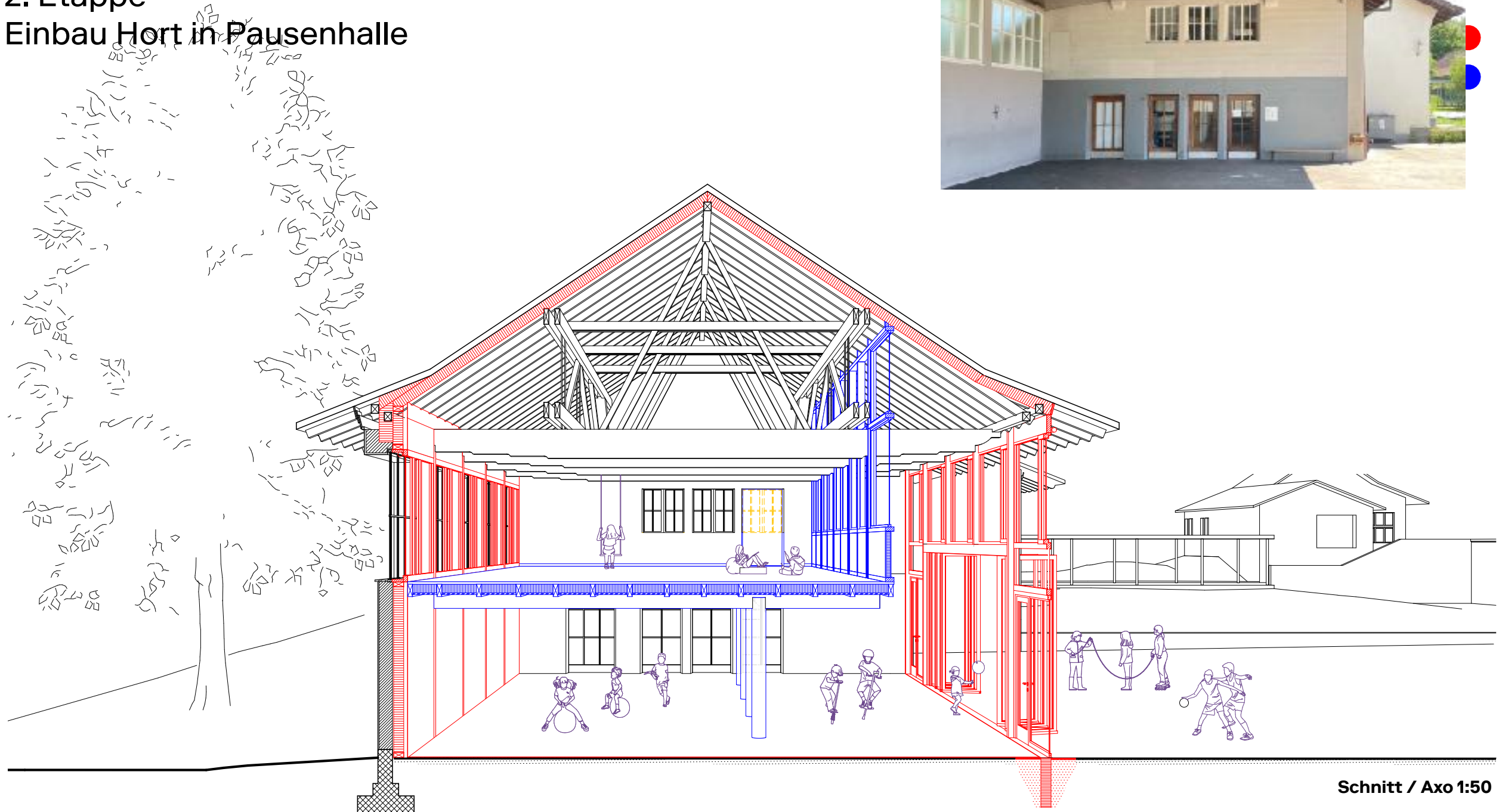


3 - Räumliche Potentiale nutzen



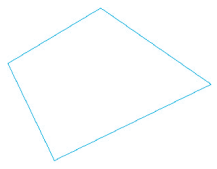
Erweiterung Schulanlage Heslibach, Küssnacht

2. Etappe Einbau Hort in Pausenhalle



Schnitt / Axo 1:50

4 - Das Haus als System



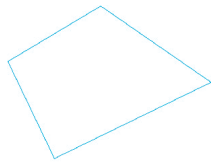
Sanierung Bürohaus Strassburgstrasse, Zürich

Nach Fassadenersatz 2014 wurde Innenklima schlechter!

Nach verschiedenen Studien 2020 wurde Haustechnik- und Innensanierung gemacht

Fassade wurde belassen
Dach zu Terrasse mit Solardach ausgebaut





Sanierung Bürohaus Strassburgstrasse, Zürich

Neue Haustechnik nach System Kegel

Betonstruktur muss freigelegt werden
kann als Speichermasse genutzt werden
> Reduktion Akustik, in den
Bürogeschossen mit Spannteppich und
Backsteinen kombiniert
> Offen geführte Leitungen

Klimakonvektoren und Verbundlüfter
sowie intelligente Steuerung:

**ca 70% Einsparung Betriebsenergie,
viel besseres Klima**

Fazit:

- *weniger als mehr Material sowohl im
Ausbau als auch in der Haustechnik*
 - > *Kleinere Schachtquerschnitte durch
intelligente Lüftungstrategie*
 - > *tiefer Betriebskosten*
 - > *Weniger Unterhalt*
 - > *Klimafreundlicher*



5 - Gestaffelt Sanieren

Beispiel Stationsstrasse 32 (Wogeno)

Umbau aus Kostengründen gestaffelt:

2001 Strangsanierung

2007 Balkonanbau

2014 Dachsanierung

> Es muss trotz Baueingabe nicht alles ertüchtigt werden

zum Beispiel Türfronten mit geätztem Glas müssen nicht EI30 ertüchtigt werden

- Für die Mietenden etwas unbequem
- Mietkosten erhöhen sich wenig



5 - Oder: **Auf Baueingabe verzichten?**

Bürohaus Strassburgstrasse Sanierung Atelier M Architekten **Auf Baueingabe verzichten, um nicht alle Bauteile heutigen Normen anpassen zu müssen**

- Eine präzise Analyse mit detaillierten Messungen und einer dynamischen Simulation im virtuellen Modell ermöglichte die Entwicklung von raffinierten Lösungsansätzen, die eine umfassende Sanierung ohne Baugesuch erlaubte.
- Haustechnik-Konzept, das auf einem Low-Tec Ansatz mit intelligenter High-Tec Steuerung basiert. Eine Kombination aus manueller Stückholzfeuerung und automatisierter Pelletheizung sorgt für den Wärmebedarf. Die Warmwasserversorgung wird mit dezentralen Modulen für die Küchen und einem Wärmepumpenboiler für die Bäder sichergestellt.

- > günstiger
- > schützenswerte Bauteile werden erhalten



**Original Bausubstanz mit
altem Ofen**

Farelhaus, Biel

Max Schlup / Sanierung 0815 Architekten

**Keine Baueingabe
um nicht alle Bauteile
heutigen Normen anpassen
zu müssen**

- Gezielt reparieren
- Raumeinteilung belassen
„der Raum findet die Nutzung“
- Energetische Ertüchtigung an den bestehenden Bauteilen (Brüstungen dämmen, aber nur wenig, Einfach- mit Isolierverglasung ersetzen)
- Das Haus als Ersatzteillager: Um Fehlstellen zu reparieren, wurden die Keller nach Originalbauteilen durchforstet. Aus Räumen, welche grössere Veränderungen erfahren haben, wurden zudem Originalbauteile wie Lavabo, Klinker- und Wandplatte ausgebaut und in anderen Räumen wiederverwendet.

> günstiger

> schützenswerte Bauteile werden erhalten



Bild Reinigung Fassade

6 - Gebäudetyp E - Einfach Besser Bauen

Gebäudetyp E, Initiative der Planerverbände BSA, SIA Swiss Ing, FSU, VSL etc des Kantons Zürich



Gebäudetyp E

Bayrische Architektenkammer und Florian Nagler (TU München) sind seit Jahren am Gebäudetyp E dran.

Eine Möglichkeit ist eine Art Nutzungsvereinbarung zwischen Bauherrschaft und Mietenden, dass nicht alle Standards eingehalten werden (ähnlich Mobilitätskonzept).

Kann es per Gesetz oder über eine „Vereinfachungsnorm“ geschehen?

Können die Normen ausgehebelt werden?






Jede neue oder revidierte Norm bedeutet mehr Aufwand:

- baulich- räumlich- finanziell -CO2-Bilanz










> Im Umbau besonders gravierend!!!

PBG-Revisionen: erleichtertes Bauen im Bestand momentan in der Vernehmlassung

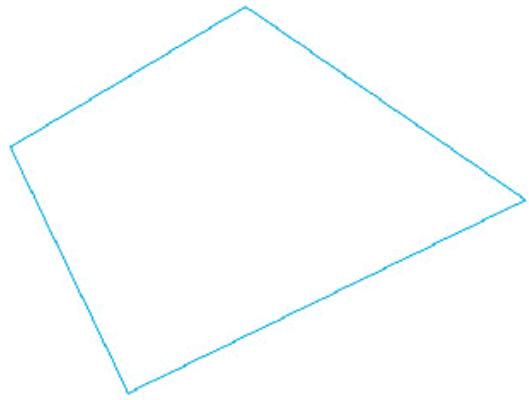
Gebäudetyp E, Initiative der Planerverbände

← → ↻ gebaeudetyp-e.ch/fallbeispiele/     

Gebäudetyp E **Fallbeispiele** **Beispiel einreichen** **Weiterführende Infos** **Veranstaltungen**

		
Schallschutz in Gebäuden TIPPS + TRICKS 	Parkierungsanlage & Nutzungsvereinbarung NORMEN + GESETZE Schwarmintelligenz anzapfen! 	Hindernissfreies Badezimmer im neu ausgebauten DG in einem Haus ohne Lift NORMEN + GESETZE Ein Fallbeispiel von AMJGS Architektur AG Räffelstrasse 25 8045 Zürich 
Baubewilligung, Normen und Nutzungsvereinbarung NORMEN + GESETZE 	Duschen mit WRG & elektrische Durchlauferhitzer TIPPS + TRICKS Mitmachen! Fallbeispiele hochladen! Bauherrschaften ansprechen! 	Nullenergie- Bürogebäude TIPPS + TRICKS 
Wissensplattform Bauen im Bestand TIPPS + TRICKS	Statische Dämmvorschriften und deren Einfluss auf Gesamtenergiekonzepte	Was gilt nun konkret? Das Normenschaften des SIA NORMEN + GESETZE

<https://gebaeudetyp-e.ch/fallbeispiele/hindernissfreies-badezimmer-im-neu-ausgebauten-dg-in-einem-haus-ohne-lift/>



Herzlichen Dank!

Neon Deiss
Architektinnen ETH BSA SIA
Am Wasser 55 8049 Zürich
+41 556 62 62
neondeiss.ch