

# EINFAMILIENHÄUSER: ENERGIESANIERUNG FÜR BAULICHE VERÄNDERUNGEN NUTZEN

## WIE ENERGIEBERATER INTERESSANTEN MEHRWERT FÜR IHRE KUNDEN GENERIEREN

Eigentümer und Eigentümerinnen von Einfamilienhäusern (EFH) im Alter 55+ haben besondere Bedürfnisse. Verändert sich die Lebenssituation, z.B. nach dem Auszug der Kinder, lohnt es sich, auch die Wohnsituation zu überprüfen. Es ist dann sinnvoll, sich Gedanken darüber zu machen, wie man zukünftig wohnen und leben möchte. Das EFH bietet dabei viel Spielraum für persönliche Wohnvisionen!

Dieses Merkblatt zeigt Energieberaterinnen und -beratern, welche Vorteile ihre Kundschaft aus einer umfassenden Betrachtung ihres EFH ziehen und wie Sie als Fachexperte neue Optionen wie «Weiterbauen» oder «Ersatzneubau» thematisieren können. Wenn das Haus nach dem Auszug der Kinder als zu gross empfunden wird oder wenn Renovationen anstehen, sollten Haus und Garten sowie die Wohnwünsche der Eigentümer kreativ betrachtet werden. Eine Gesamtanalyse hilft dabei. Sie als Fachperson können Eigentümern auch aufzeigen, wie diese die Chance nutzen können, die energetische Sanierung mit einer optimalen Nutzung der Liegenschaft zu verbinden. Da oft viele Emotionen mit dem Haus verbunden sind, sollten Weiterbauen und Neubauen behutsam angesprochen werden.

Zum Beispiel kann es sinnvoll sein, das Dach abzutragen und durch eine Aufstockung zu ersetzen um eine zweite Wohnung zu schaffen, anstatt das Dach im Bestand energetisch zu sanieren (Bild oben, Beispiel Seite 4). Manchmal lohnt es sich auch, einen Ersatzneubau in Erwägung zu ziehen.

**Energieberater/innen sollten das Haus nicht nur als Summe verschiedener renovationsbedürftiger Elemente sehen, sondern das ganze Entwicklungspotential der Liegenschaft erkennen und aufzeigen** (z.B. mit einer Weiterbaustudie > siehe Kasten). **Erfragen und berücksichtigen Sie dabei auch die Lebenssituation und die Wohnvisionen der Eigentümer!**

Nur so können die Eigentümer die für sie optimale und stimmige Handlungsstrategie wählen.



© Ralph Feiner



© Ralph Feiner

### Gebäude nach der Aufstockung (eine Weiterbau-Lösung)

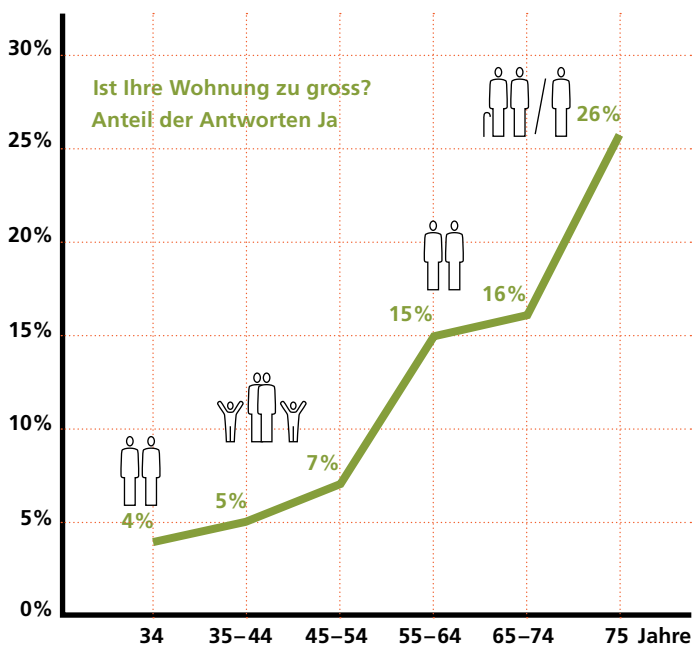
oben:

Gesamtansicht: der 2-geschossige Altbau (weiss) und die zusätzliche Wohnung oben mit grossen Fenstern.

unten:

Blick in die gedeckte Terrasse der Dachgeschoss-Wohnung. Ein vom Einfamilienhaus unabhängiger Aussenraum.

## Bewertung der Wohngrösse nach Alter des Haushalts



Quelle: Schweizer Haushaltspanel SHP I & II, 2013 Rütter Soceco, eigene Berechnungen

## DIE ÜBERBAUUNGS- UND POTENZIALSTUDIE (WEITERBAUSTUDIE)

Anhand der kommunalen Planungsinstrumente (Zonenplan, Richtplan oder Quartierplan), dem Baureglement und einem Grundbuchauszug kann der Fachmann/die Fachfrau die maximal zulässigen Volumen und Flächen ermitteln, die – unter Berücksichtigung der Grenzabstände, Baulinien, Gebäudehöhen sowie Dienstbarkeiten – auf dem Grundstück realisiert werden können. Bauland ist sehr teuer. Idealerweise wird deshalb die bestmögliche Ausnutzung realisiert. Die Studie informiert Sie über die realisierbare Wohnfläche. Auf dieser Grundlage kann eine erste grobe Kostenschätzung erstellt werden. Arbeiten Sie mit professionellen Partnern, in der Regel Architekten/Architektinnen, die bereits ähnliche Aufgaben bearbeitet haben. Die Studie bietet eine ideale Grundlage um sich gut informiert für das Weiterbauen, das Neubauen oder das Verkaufen zu entscheiden. Sie ist die Basis für die Entwicklung des zukünftigen Bauprojekts (Neubauen oder Weiterbauen, Definition der Wohnszenarien, des Raum- und Flächenprogramms und des Pflichtenhefts) sowie für die Diskussion mit Finanzierungspartnern und Rechtsexperten/Notaren (zum Beispiel Nachlassplanung oder Definition der Besitzform). Eine Weiterbaustudie kostet rund 3000–5000 Franken.

## NEUBAUEN

Das bestehende Haus abreißen und durch einen Neubau ersetzen ist vor allem dann sinnvoll, wenn sich das bestehende Gebäude in einem schlechten Zustand befindet (die hauptsächlichsten Bauteile Fenster, Dächer, Aussenwände und Heizung sind nie erneuert worden) und /oder zudem – zum Beispiel durch seine Stellung auf dem Grundstück oder durch seine Architektur (z.B. wegen Hochparterre, versetzten Geschossen, sehr kleinen Zimmern) – eine optimale Nutzung vorhandener Baurechte verhindert. Ein Neubau kann sich auch dann lohnen, wenn eine Grundstückszusammenlegung mit Nachbarn für die Eigentümer ein Thema ist. Es lohnt sich diese Frage abzuklären, denn oft lässt sich ein grösseres Grundstück einfacher und kostengünstiger überbauen.

Tipp: Prüfen Sie vor dem Beratungsgespräch die aktuelle Grundstücksausnutzung und vergleichen Sie diese mit dem Zonenplan. (Diese Angaben finden Sie im Baureglement der Gemeinde).

**Bei Vorliegen dieser Situationen sollte die Eigentümerschaft auf die Zweckmässigkeit eines Ersatz-Neubaus angesprochen werden!**

Damit die Bauherrschaft eine gute Grundlage für die Entscheidungsfindung erhält, sollte eine Weiterbaustudie (vgl. Kasten) empfohlen werden.

Welches sind die positiven Folgen einer optimalen Nutzung des Grundstücks? Häufig ist das Grundstück mehr wert als das Haus selbst. Eine optimale Ausnutzung der Baurechte erlaubt zum Beispiel zusätzliche Wohnungen zu schaffen, für Familienmitglieder (zum Beispiel, wenn die eigenen erwachsenen Kinder Wohneigentum suchen) oder Fremdmieten. Neue Mitbewohner auf dem Grundstück tragen die Liegenschaft mit, sowohl finanziell wie bezüglich Arbeitsaufwand. Zudem werden soziale Kontakte gefördert.

## WEITERBAUEN

Weiterbauen heisst, das bestehende Haus und den Garten so umzugestalten, dass anstelle einer, zwei (oder mehr) Wohnungen Platz finden. Diese Handlungsstrategie ist vor allem dann interessant, wenn sich die vorhandene Bausubstanz in einem relativ guten Zustand befindet und das bestehende Gebäude eine optimale Nutzung der noch ungenutzten Baurechte nicht verhindert. Bestehende Gebäude nutzen häufig nur einen Teil der zulässigen Baurechte und verfügen somit über Baureserven, die für die Umsetzung eines neuen Wohnszenarios genutzt werden können. Weiterbauen schafft unabhängigen Wohnraum für neue Mitbewohner, die zu einer besseren Nutzung der Liegenschaft beitragen, soziale Kontakte fördern oder den Unterhalt von Haus und Garten mittragen. Die emotionale Bindung zum Haus und seiner Geschichte bleibt so erhalten.

## ENERGETISCHE ERNEUERUNG

Auch wenn die Bauherrschaft keine «Weiterbau»-Lösung anstrebt, ist es wichtig, dass energetische Verbesserungen zusammen mit baulichen Erneuerungen ausgeführt werden. Diese wiederum richten sich nach dem «Ablaufdatum» (vgl. Lebensdauertabelle). Alle Einzelmassnahmen sollten auf Basis eines langfristigen Konzepts erfolgen und letztlich in einen Baustandard oder ein Zertifikat münden (z.B. Minergie oder GEAK). Mit dem neuen Konzept «MINERGIE-Systemerneuerung» lässt sich eine Minergie-Zertifizierung einfach erreichen. Minergie-erneuerte Gebäude erfahren eine Wertsteigerung und werden mit namhaften Fördergeldern belohnt.

## «MINERGIE-SYSTEMERNEUERUNG»

Wer sich für den Baustandard Minergie bei Wohnbauten entscheidet, kann anstatt dem konventionellen Systemnachweis einen vereinfachten Weg zum Zertifikat wählen: die Minergie-Systemerneuerung. Diese basiert auf fünf Standardlösungen und ermöglicht damit einen vereinfachten Minergie-Nachweis.

<https://www.minergie.ch/de/verstehen/modernisierung/>



BAUTEIL	BAUTEIL-KOMPONENTE	LEBENSDAUER (in Jahren)
Heizung	Heizkessel, Brenner und Elektroinstallation	15–20
	Umwälzpumpe, Steuerung, Ventile	10–15
	Brennstofftank im Innenraum / erdverlegt	30 / 20
	Bodenheizungen	30
	Heizungsleitungen	50
Warmwasser	Boiler, Umwälzpumpe, Elektroinstallationen	15–20
Fenster	Holz, Holz-Metall, Kunststoff	25
	Metall-Fenster	30
	Anstriche, Dichtungen	10–20
Türen	Türen aus Massivholz oder Metall	30
	Rahmen und Schwellen aus Holz / aus Stein	30/40
	Gummidichtungen, Beschläge	15
Wärmedämmung	Dach, Estrich, Keller	30
	Polystyrolplatten (EPS, XPS)	25
	Mineralfaserplatten	30
Fassade/Wände	Holzverkleidungen und Platten	30
	Zementfaserplattenverkleidungen	40
Dach	Schrägdach mit Ziegeln / Flachdach	50 / 30

### Lebensdauertabelle

Quelle: Schweizer Hauseigentümerverband (HEV Schweiz) und Mieterinnen- und Mieterverband (MV)

## GEAK UND «GEAK PLUS»

Der offizielle Gebäudeenergieausweis (GEAK) ist eine Standortbestimmung, die aufgrund einer Hausbesichtigung, der Hauspläne und der Energierechnungen der letzten Jahre von einem GEAK-Experten erstellt wird.

Beim GEAK Plus werden zusätzlich energetische Massnahmen zu Gebäudehülle, Heizung und Warmwasseraufbereitung sowie den elektrischen Geräten und Installationen vorgeschlagen und deren Kosten geschätzt. Sämtliche Massnahmen werden detailliert beschrieben. Daraus erstellt der GEAK-Experte/die GEAK-Expertin bis zu drei mögliche energetische Modernisierungsvarianten mit den entsprechenden Energieeinsparungen, Wirtschaftlichkeit und

Fördergeldern, die ausgelöst werden können. Diese Varianten helfen Gebäudebesitzerinnen und -besitzern zu entscheiden, welche Massnahmen zu welchem Zeitpunkt und zu welchen Kosten umzusetzen sind.

GEAK-Experten beraten die Eigentümer in einem Gespräch, wie sie die Massnahmen zur Modernisierung sinnvoll und effizient realisieren.

Falls Sie noch nicht als GEAK-Experte/-Expertin akkreditiert sind, lohnt es sich für Sie als Energieberater/in, dies zu tun.

[www.geak.ch](http://www.geak.ch)

**Autoren dieses Merkblatts:** Werner Hässig ([www.sustech.ch](http://www.sustech.ch)) und Mariette Beyeler ([www.metamorphouse.ch](http://www.metamorphouse.ch))

Das Beispiel zur Option Weiterbauen stammt aus dem Buch: Mariette Beyeler, Weiterbauen, Wohneigentum im Alter neu nutzen, Christoph Merian Verlag, Basel, 2010, [www.weiterbauen.info](http://www.weiterbauen.info)

Dieses Merkblatt wurde im Rahmen des Projekts »EnWiA – Energieeffizientes Wohnen im Alter«, EnergieSchweiz, erstellt (Projektleitung: [www.ruetter-sococo.ch](http://www.ruetter-sococo.ch), [www.sustech.ch](http://www.sustech.ch))

## ZUM BEISPIEL WEITERBAUEN

### AUSGANGSLAGE

**Grundstücksfläche** 1130m<sup>2</sup>,

Ausnutzungsziffer 0.40

**Anrechenbare Geschossfläche:**

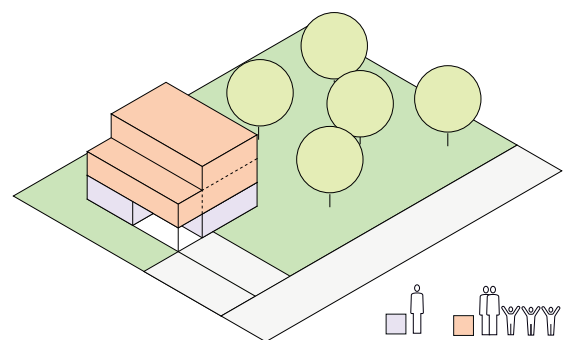
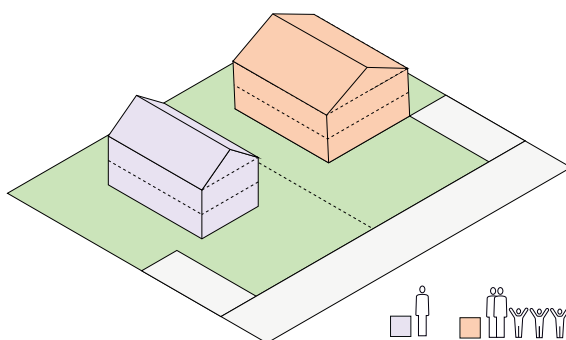
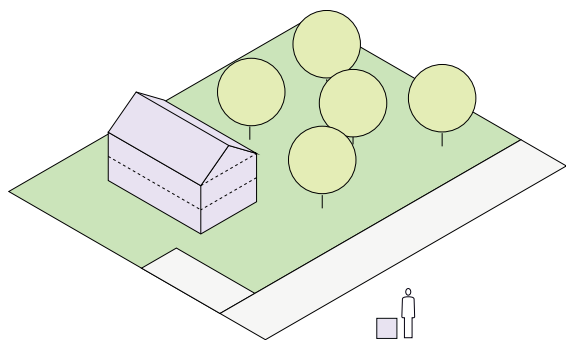
erstellbar 452 m<sup>2</sup>, erstellt 170 m<sup>2</sup>, Reserve 282 m<sup>2</sup>

**Wohnprogramm:** Erd- und Obergeschoss,

5-Zimmer-Wohnhaus

Baujahr 1930er-Jahre

Doppel-Mauerwerk, Decken und Dachstuhl Holz.



© Mariette Beyeler

Das Grundstück wäre gross genug, um ein zweites Einfamilienhaus zu erstellen. Diese Variante entspricht jedoch nicht dem Bedürfnis der Bauherrschaft nach verschiedenen Wohnungsgrössen. Zudem müsste der alte Baumbestand weichen.

Die Bauherrschaft beschliesst, das bestehende Haus zu erweitern und aufzustocken. Diese Variante erlaubt, das Haus in zwei Wohnungen verschiedener Grössen zu teilen und die Biodiversität des Grundstücks zu erhalten.

### ERGEBNIS WEITERBAUEN

**Anrechenbare Geschossfläche:**

erstellbar 452 m<sup>2</sup>, erstellt 330 m<sup>2</sup>, Reserve 122 m<sup>2</sup>

**Wohnprogramm:** Erdgeschoss 3-Zimmer-Wohnung; Obergeschoss und Aufstockung 7-Zimmer-Wohnung mit Dachterrasse

**Energie / Bauphysik:** Dach und viele Wände haben Neubauqualität; gute akustische Trennungen der Wohnungen; 94% Wohnflächengewinn, Reduktion des Energieverbrauchs um 50% inklusive Neubaufächen (Minergie-P-Standard)

ALS ENERGIEBERATER HABEN SIE DIE CHANCE, FÜR SICH UND IHRE KUNDSCHAFT EINEN MEHRWERT ZU GENERIEREN. BERATEN SIE ZU ENERGETISCH SINNVOLLEM WEITERBAUEN.

**NUTZEN SIE DIESE CHANCE!**