

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 99 (2024)  
**Heft:** 3: Sanieren und aufwerten

**Artikel:** Weiterbauen im Bestand und echte Verdichtung  
**Autor:** Schaffner, Rolf  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-1090274>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 23.12.2025

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

# Weiterbauen im Bestand und echte Verdichtung

Von Rolf Schaffner

Derzeit wird viel über Weiterbauen im Bestand diskutiert. Das Thema ist en vogue – aber nicht erst seit Kurzem. Bereits vor dreissig Jahren entstand die SIA-Fachgruppe für die Erhaltung von Bauwerken (FEB). Für die Gründer stand im Vordergrund, Erhalten, Sanieren, Umbauen und Weiterbauen im Bestand ganz generell – bei nicht inventarisierten Objekten – zu fördern. Sie riefen dafür die Auszeichnung FEB ins Leben. Der Preis richtete sich an Architektur- und Bauingenieur-Studierende, die es wagten, in ihrer Abschlussarbeit selbstgewählt ein Umbauthema zu bearbeiten. Sie waren die Ausnahmen in einer Zeit, in der vorgegebene Entwurfsaufgaben in der Regel Neubauten waren.

Im Jahr 2000 erarbeitete die FEB das SIA-Merkblatt Nr. 2017 «Erhaltungswert von Bauwerken». Für Bauwerke, die eine Qualität mit Entwicklungspotenzial aufweisen, formuliert es konkrete Ziele, Massnahmen und Tätigkeiten für den Erhalt. Es leitet den Weg, dass Bauwerke nicht unbesehen verschwinden, die für einen zeitgemässen Gebrauch tauglich gemacht, an Vorschriften angepasst, erweitert, umgenutzt oder sonst modifiziert werden können. In der Baupraxis wurden seither Kriterien der Verhältnismässigkeit definiert, wie Anforderungen an Erdbebenerüchtigung, Hindernisfreiheit, Energie oder Schallreduktion im Umbau erfüllt werden können. Auch heute noch ist es zwar einfacher, mit Neubauten die Normen zu erfüllen. Clevere Um- und Erweiterungsprojekte, technisch bestmöglich gemacht, stehen aber mittlerweile Neubauten kaum mehr nach, weder bei der Wohnqualität noch bezüglich effektiver Verdichtung, und sie sind im Vorteil bei der Schonung von Ressourcen und Klima.

Wo stehen wir aktuell? Die 2022 lancierte FEB-Website [www.aufbruch-statt-abbruch.ch](http://www.aufbruch-statt-abbruch.ch) zeigt auf, was Umbau heute bereits leistet. In dieser Sammlung von Best-practice-Beispielen für Wohnbauten aus den Jahren 1945 bis 2000 befragen wir in allen Beiträgen die Motivationen für den Erhalt von Gebäuden oder Gebäudeteilen und publizieren relevante Kennzahlen im Sinne einer Wissensplattform. Am Entstehen ist so eine reiche, zahlenunterlegte Inspirationsquelle für kluge individuelle Lösungen.

Früher trieb oft das Baurecht zu Umbauten, weil mit einem Neubau zum Beispiel die alten Gebäudeabstände oder Ausnützungen nicht mehr bewilligungsfähig wären. Heute kommt zunehmend die intrinsische Motivation hinzu, sozial und ökologisch nachhaltigen Anliegen zu entsprechen. Der architektonische Gestalt-

wille, auf das zu Erhaltende mit zeitgenössischen Schichten zu reagieren, gerät in den Fokus. Wenn sich für Neubauten vorgegebene Wohnungsgrössen in den letzten zehn Jahren denjenigen im Bestand wieder angenähert haben, wird es naheliegend, guten Bestand nur wo nötig – etwa bezüglich Wohnungsmix, Energieversorgung oder Zugänglichkeit – anzupassen. Damit können auch bestehende Mieterschaften besser umsortiert werden. Nun gilt es, die Möglichkeiten der Rücksichtnahme beim Bauen und Erweitern im bewohnten Zustand zumutbar weiter zu entwickeln: Ist ein Bauen von aussen möglich? Kann die Innensanierung so vorgefertigt werden, dass Mieter:innen nicht zweimal umziehen müssen?

Verdichten! Damit möglichst viele Menschen im Siedlungsbereich wohnen können, kann Umbau mit Ergänzungen erstaunlich oft gleich viel erreichen wie Neubau. Bei kleineren Ausnützungsreserven können partielle Anbauten die Personenbelegung einer Wohnung verbessern, was eine echte Verdichtung bei wenig Bautätigkeit darstellt! Bei grossen Ausnützungsreserven können gutgemachte Schichtanbauten und Aufstockungen die Wohnungsanzahl erhöhen. Waren bisher Überraschungen beim Umbauen meist negativ konnotiert, werden überraschend gute Umbaubeispiele heute eher als kreative Chance der Kreislaufwirtschaft bewertet.

Das SIA-Merkblatt 2040 «Effizienzpfad Energie» wird derzeit zur Norm SIA 390/1 überarbeitet mit dem Ziel, die Summe der Treibhausgasemissionen in Erstellung, Betrieb und Mobilität bei Neu- wie bei Umbauten identisch zu begrenzen. Die Gegenüberstellung der Werte für Neubauten und Umbauten mit Ergänzungen dürfte dazu führen, dass Abbrüche oder Rückbauten auf den Rohbau häufiger unterbleiben, um die graue Energie zu optimieren. Bedachtes Erhalten und Ergänzen wird künftig noch stärker nachhaltigkeitsgetrieben sein.

Genossenschaften können hier nachhaltigkeits- und kostenbewusst vorausgehen, weil Umbauen grosse Chancen für das Entwickeln ihrer inneren Siedlungsbedürfnisse mit den Genossenschafter:innen bietet. Das Betrachten der Ökobilanz kann ihnen zur Leitlinie werden beim Verdichten mittels Umbau mit Erweiterungen, beim Vermehren von zeitgemäßem Wohnraum mit zahlbaren Mieten. ■

*«Cleverer Umbauen und Erweiterungen stehen Neubauten bezüglich Verdichtung kaum mehr nach.»*

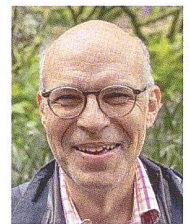


Bild: zvg.

**Rolf Schaffner** ist dipl. Architekt ETH SIA und seit 2017 Vorstandsmitglied der Fachgruppe Erhalt von Bauwerken (FEB) des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins (SIA). 1999 hat er in Zürich sein eigenes Architekturbüro eröffnet. Schaffner verfügt über langjährige Erfahrung mit Bestandessanierungen und -erweiterungen, auch von Genossenschaftsbauten.

[www.schaffnerarch.ch](http://www.schaffnerarch.ch)  
[www.aufbruch-statt-abbruch.ch](http://www.aufbruch-statt-abbruch.ch)