

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 99 (2024)
Heft: 2: Wohnen und umnutzen

Artikel: "Man muss aus der Not eine Tugend machen"
Autor: Krucker, Daniel
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-1090307>

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: 05.04.2026

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

WARUM DER ERHALT BESTEHENDER BAUSUBSTANZ SO WICHTIG IST

«*Man muss aus der Not eine Tugend machen*»

INTERVIEW UND FOTO: DANIEL KRUCKER

Die Umnutzung von bestehenden Gebäuden ist aus ökologischen Gründen das Gebot der Stunde. Der Architekt Tilman Rösler hat verschiedene solcher Projekte begleitet und umgesetzt. Im Interview erklärt er, welche Chancen Umnutzungen bieten und warum ihre Planung oft nicht ganz einfach ist.

Wohnenextra: In grossen Städten und Tourismusorten herrscht Wohnungsmangel oder sogar Wohnungsnot. Die Diskussion, welche Rezepte zu mehr Wohnraum führen, wird gerade heiss geführt. Eine Möglichkeit ist, leerstehende Büro- und Gewerbeflächen umzunutzen. Wie gross ist dieses Potenzial?

Tilman Rösler: Das Umnutzungspotenzial dieser Flächen ist meiner Meinung nach enorm. Leider muss ich aber gleich eine Einschränkung anfügen. Daraus Wohnungen zu formen ist alles andere als einfach und kann sehr aufwändig sein, weil oft radikale Einschnitte nötig sind. Darum sind solche Umbauten nicht unbedingt die günstigste Variante. Preislich attraktive Wohnungen realisiert man im Neubau einfacher, weil sie auf dem Reissbrett entstehen und so effiziente und knapp geschnittene Grundrisse möglich sind. Trotzdem bin ich der Meinung, dass wir – insbesondere aus ökologischen Gründen – viel mehr aus dem Bestehenden heraus denken müssen. Denn der Erhalt vernichtet viel weniger Wert als ein Ersatz.

Was sind die grössten planerischen Herausforderungen bei einer Umnutzung?

Bei Büro- und Gewerbeflächen arbeitet man oft mit extremen Übertiefen. Das ist sehr anspruchsvoll, weil die bestehenden Strukturen einen grossen Einfluss auf die Wohnungsgrundrisse haben. Es entstehen dabei zum Beispiel sogenannte Ein-Fenster-Wohnungen, was vielleicht nicht so attraktiv ist. Auch die Raumeffizienz ist bei der Umnutzung eines Bürogebäudes nicht immer optimal. Ein gewisses Mass an Platzverschwendung ist manchmal nicht zu vermeiden. Mietende haben zwar nichts gegen eine breite Gangzone, das treibt aber den Flächenverbrauch in die Höhe. All diese Voraussetzungen und auch die Baugesetze mit ihren strengen Vorgaben bei Umnutzungen zwingen nicht selten zu einem tiefen Eingriff.

Wie schafft man es bei diesen Herausforderungen dennoch, dass die Mieten bezahlbar bleiben?

Man muss am Komfort sparen und darum aus der Not eine Tugend machen. Das gilt vor

