Zeitschrift: Werk, Bauen + Wohnen
Herausgeber: Bund Schweizer Architekten
Band: 104 (2017)
Heft: 1-2: Aufstocken : Stadt auf Traufhöhe

Artikel: Wohnen über den Dächern. Teil 1
Autor: Casa, Francesco della / Fuhr, Hans Jörg / Furrer, Patric
DOI: https://doi.org/10.5169/seals-738150

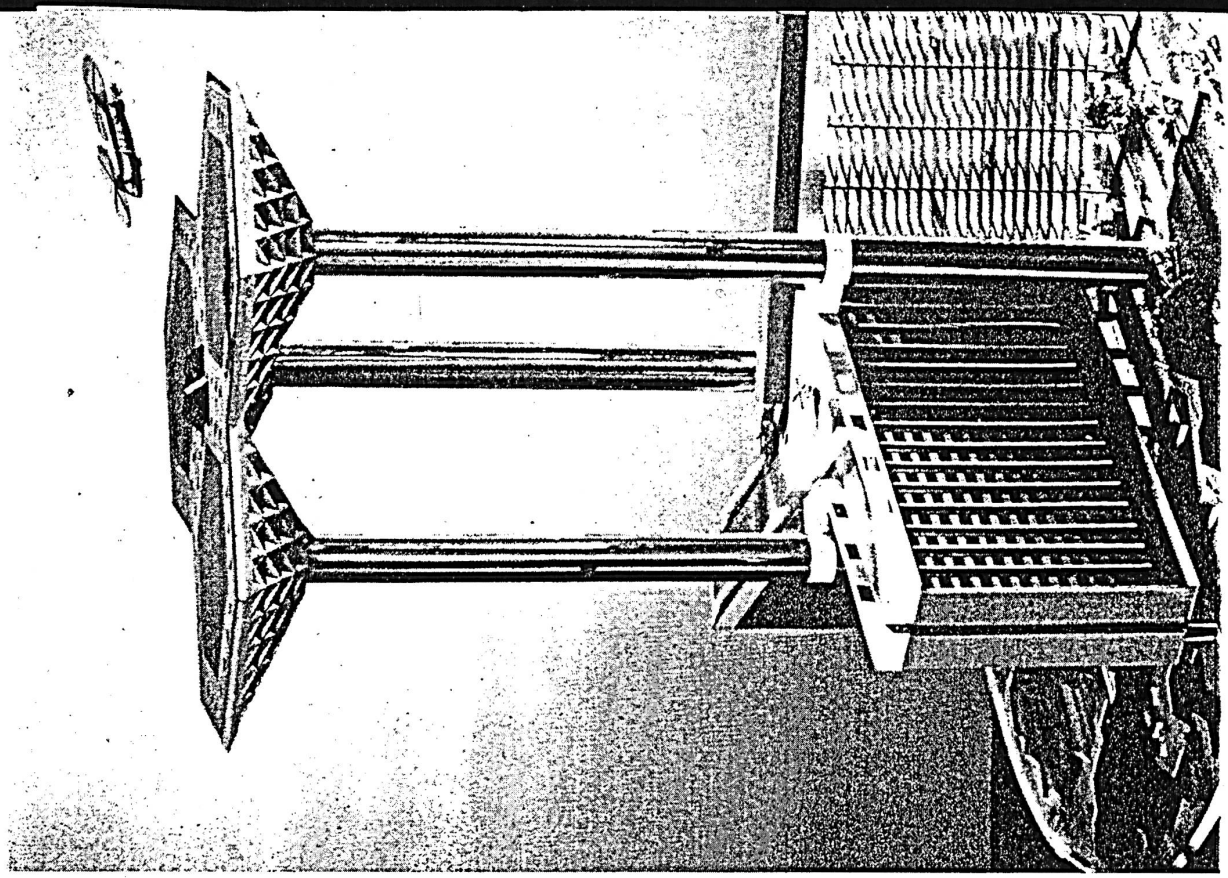
Nutzungsbedingungen
Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. 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

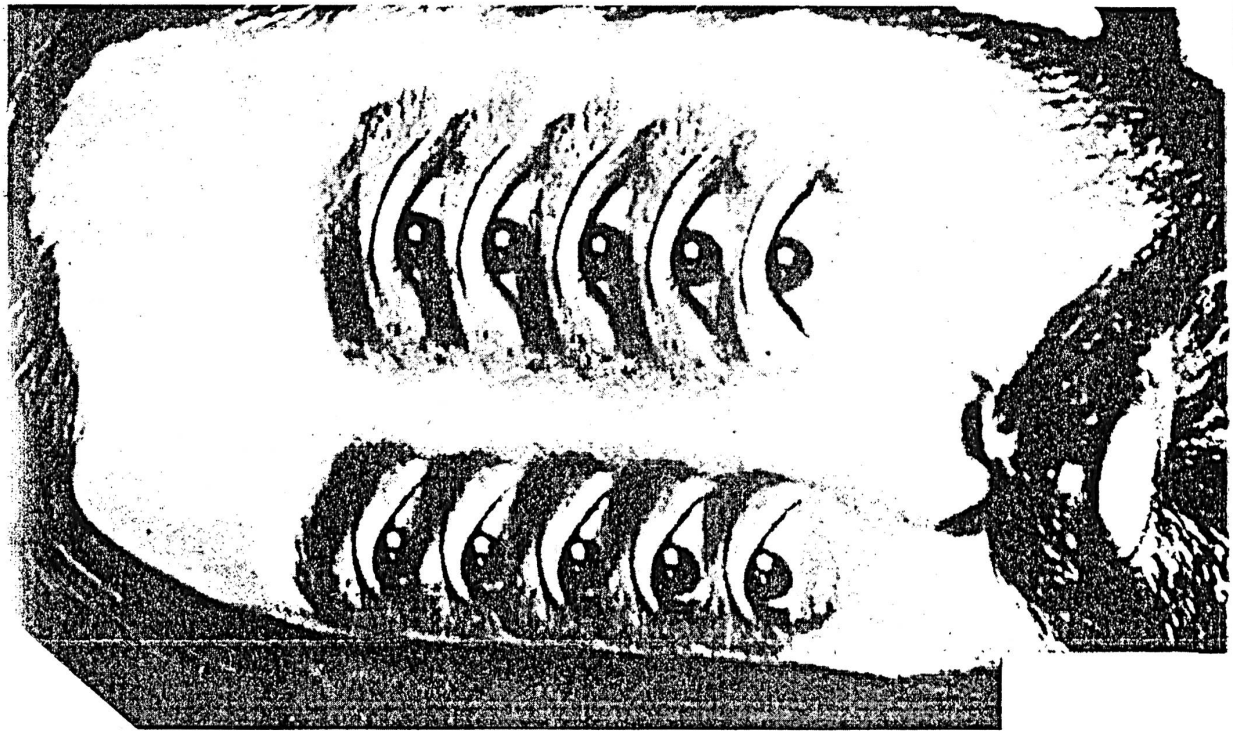
Conditions d'utilisation
L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans 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: 13.07.2025

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





wbw
1/2–2017

Wohnen über den Dächern

Teil 1: Man kann nicht jedes Haus aufstocken

Sind Aufstockungen eine Patentlösung für die erwünschte Verdichtung der Städte? Genf hat die Innenstadtquartiere 2008 generell aufgezont. Doch für Aufstockungen gelten hohe Qualitätsanforderungen, die sich in der Innenstadt selten erfüllen lassen. Der erste Teil des wbw-Gesprächs über Aufstockungen.

Francesco Della Casa, Hans Jörg Fuhr, Patric Furrer und Yves Schihin im Gespräch mit Daniel Kurz

Francesco Della Casa ist Kantonsarchitekt in Genf. 1999 bis 2011 war er Chefredaktor der Zeitschrift *Tracés*, 2004 bis 2009 amtierte er als Beauftragter für Lausanne Jardins.

Hans Jörg Fuhr, Bauingenieur ETH und Oekonom UNIZH, Gründer der Fuhr Buser Partner Bauökonomie AG. Er befasst sich mit Fragen der Immobilienökonomie, mit Machbarkeitsstudien, Projektentwicklungen und Bauherrenberatungen.

Patric Furrer (1980), Studium Architektur an der ZHAW. Führt seit 2010 mit Andreas Jud das Architekturbüro Furrer Jud in Zürich und ist wissenschaftlicher Mitarbeiter am Institut Konstruktives Entwerfen der ZHAW in Forschung und Lehre.

Yves Schihin, dipl. Arch. EPFL, ist seit 2009 Partner und Mitinhaber von Burkhalter Sumi Architekten in Zürich. Neben seiner Tätigkeit im Büro und in diversen Jurys ist er an verschiedenen Forschungsarbeiten zum Thema Holzbau und Aufstockungen beteiligt.

WBW Francesco Della Casa, Genf hat den Ruf, die Hauptstadt der Aufstockungen zu sein. Sind diese im engen Genf häufiger als anderswo?

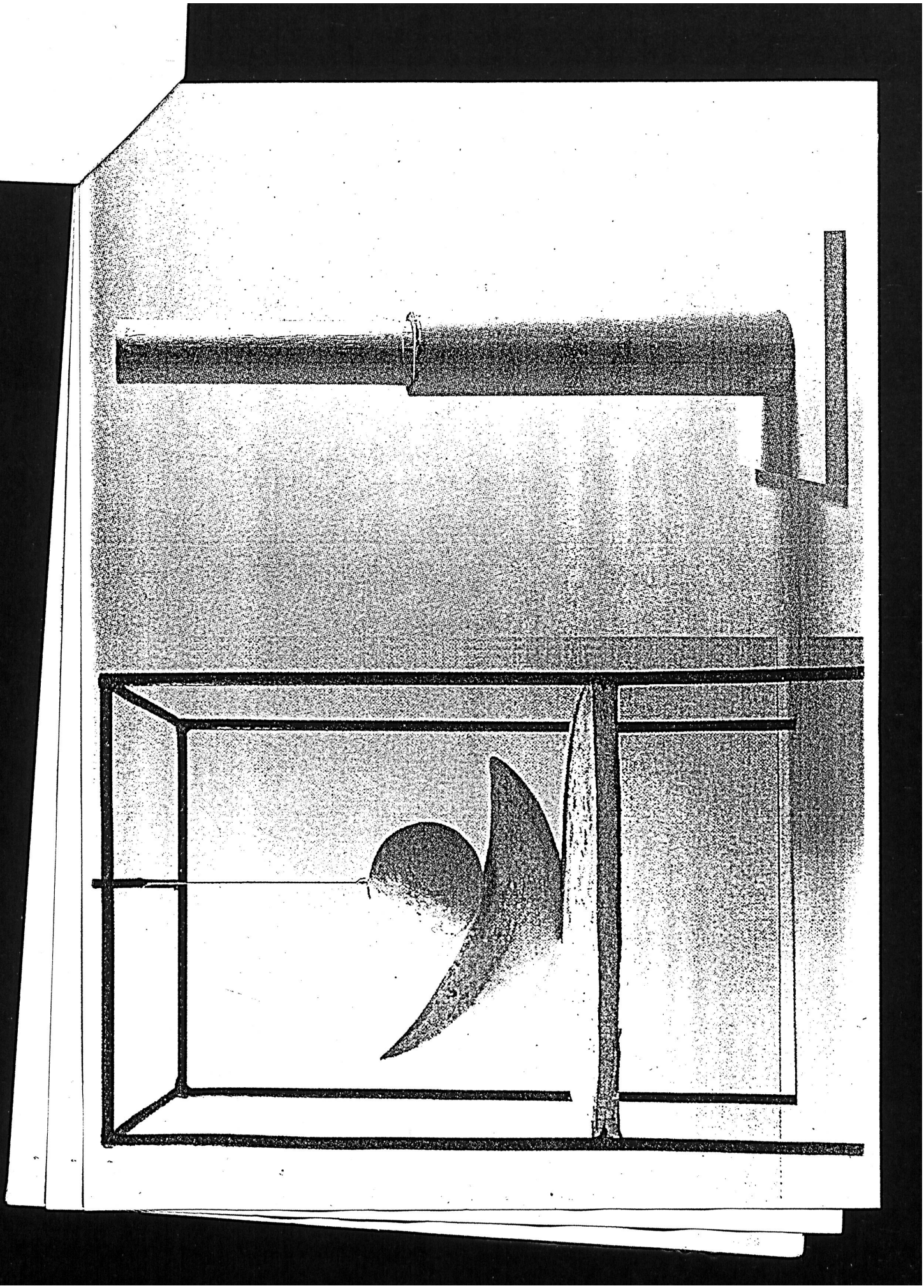
Francesco Della Casa (FDC) Aufstockungen haben in Genf eine historische Tradition: Mit der Zuwanderung der Hugenotten im 17. Jahrhundert musste die Stadt in ihren Mauern auf einen Schlag dreissig Prozent mehr Menschen unterbringen, ohne das Stadtgebiet erweitern zu können. Heute ist die Situation gar nicht so anders als damals, denn das Territorium ist eng begrenzt und vollständig überbaut, und es fehlt an Wohnungen.

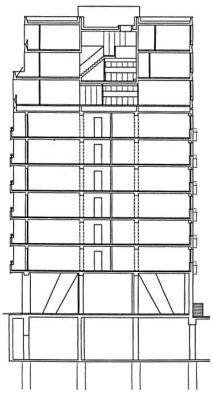
Die entscheidende Weichenstellung war das Gesetz vom Februar 2008, das für die urbanen Gebiete des Kantons (Zonen 2 und 3) die erlaubte Gebäudehöhe generell um sechs Meter angehoben hat.[1] Die politische Absicht war damals, möglichst schnell mehr Wohnraum zu schaffen.

In Genf hat das Gesetz vom Februar 2008 für die urbanen Gebiete des Kantons die erlaubte Gebäudehöhe generell um sechs Meter angehoben. (Francesco Della Casa)

WBW Eine generelle Aufzonung um zwei Geschosse – hatte das nicht einen enormen Bauboom zur Folge?

1 Im Gesetz sind bereits *cartes indicatives* vorgesehen, die zeigen sollen, wo Aufstockungen möglich sind. Vgl. *Surélévations. Un nouveau gabarit pour la ville,* revue *Interfaces,* 17, 2013 (http://www.fai-ge.ch/arch/Interface/Interface_17.pdf)





Projekt Rue de Lausanne, Genf, Lacroix Chessex architectes (in Ausführung)

FDC Ja, am Anfang gab es einen sehr hohen Druck. Aber inzwischen sehen alle, auch die Hauseigentümer, wie anspruchsvoll das ist. Es gibt ausserdem eine rechtliche Rahmenbedingung, die stark bremst: Man darf in den zusätzlichen Geschossen nur Wohnungen realisieren. Das ist sehr wichtig. Ausserdem: Der Mietzins ist während zehn Jahren amtlich gebunden. Man kann nicht einfach Lofts für reiche *Bobos* realisieren.

WBW Was macht die Sache so anspruchsvoll?

FDC Man kann in Wirklichkeit eben nicht jedes Haus aufstocken. Ich möchte betonen: Die Aufstockung ist eine der schwierigsten Aufgaben in der Architektur – da gibt es nicht einfach einen Rechtsanspruch. Mit Aufstockungen kann man leicht die ganzen städtebaulichen Werte zerstören, im Massstab des Quartiers, der Strasse wie auch des Gebäudes selbst. Mit Folgen, die lange Bestand haben werden.

Ein städtebaulicher Plan, der die Potenziale parzellengenau definierte, hat sich bald als untauglich erwiesen. Viel wichtiger ist die vom Gesetz vorgesehene Beurteilung jedes einzelnen Projekts durch die *Commission d'architecture*,[2] denn erst die konkreten Projekte haben gezeigt, wo was möglich ist – viel subtiler als der Plan. Fünf Jahre nach dem Inkrafttreten des Gesetzes war uns klar, dass uns nur der Weg einer strikten Qualitätsbeurteilung wirklich weiterbringt.

Wir sagen nicht, so oder so muss es gemacht werden. Man darf Kontraste setzen, eine zeitgenössische Sprache wählen, die Aufstockung muss sich nicht verstecken. Aber man muss die Entscheidung gut begründen und konzeptuell herleiten. (Francesco Della Casa)

Wir haben in der Kommission daher eine neue, verbindliche Methode der Qualitätsbeurteilung entwickelt. Seit 2015 verlangen wir von allen Bauwilligen eine umfassende Dokumentation ihres Vorhabens mit Blick auf das Quartier, den Block, die einzelne Strasse, auch den Innenhof, schliesslich den Bezug zum betroffenen Gebäude und zu seinen Nachbarhäusern. Einschliesslich einer Fassadenaufnahme der Strasse mit der genauen Lage der Trauflinie und dem Verhältnis der Öffnungen zum bestehenden Haus. Natürlich, gute Architekten machen solche Analysen von sich aus – aber nicht alle anderen. Auf dieser Basis wird das Projekt beurteilt.

Wohlgemerkt: Wir sagen nicht, so oder so muss es gemacht werden. Man darf Kontraste setzen, eine zeitgenössische Sprache wählen, die Aufstockung muss sich nicht als *Pastiche* verstecken. Aber man muss die Entscheidung gut begründen und konzeptuell herleiten. Damit haben wir jetzt sehr gute Erfahrungen gemacht.

Yves Schihin (YS) Sind immer nur zwei neue Geschosse möglich?

FDC Nein, es gibt Ausnahmen, manche Bestandesbauten sind ja deutlich niedriger als ihre Nachbarn. Und auch über Wettbewerbe kann es zu höheren Aufstockungen kommen. Ein perfektes Beispiel ist das Projekt an der Rue de Lausanne (Abb. links in der Randspalte) mit drei zusätzlichen Geschossen. Im Wettbewerb, an dem die besten Büros teilnahmen, hat das Projekt von Lacroix Chessex dieses grosse Potenzial aufgezeigt. Der Besitzer kann nun fünfzig Wohnungen mit Blick auf den See und den Mont Blanc realisieren, er gewinnt 40 Prozent mehr Wohnfläche. Und dank dem Wettbewerb waren die Rekurse recht schnell erledigt.

Wir nutzen das Instrument der Qualitätsbeurteilung in zwei Richtungen: einerseits, um schlechte Projekte zu bremsen, anderseits aber auch, um positive Impulse zu setzen. (Francesco Della Casa)

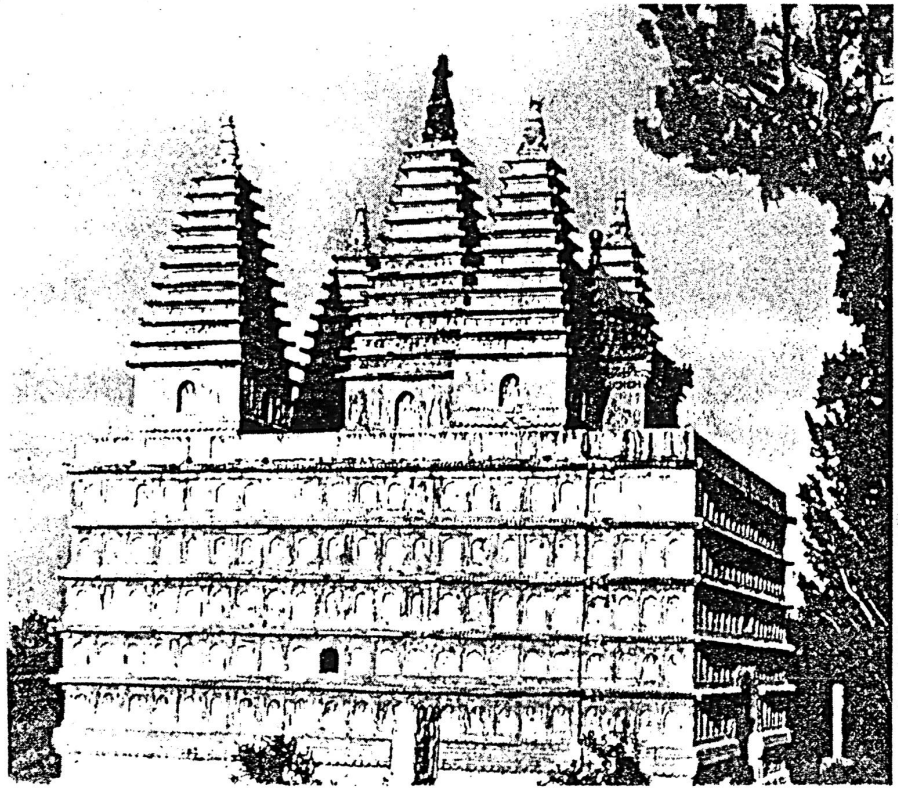
Was ich mit diesem Beispiel sagen will: Wir nutzen das Instrument der Qualitätsbeurteilung in zwei Richtungen: einerseits, um schlechte Projekte zu bremsen, anderseits aber auch, um positive Impulse zu setzen.

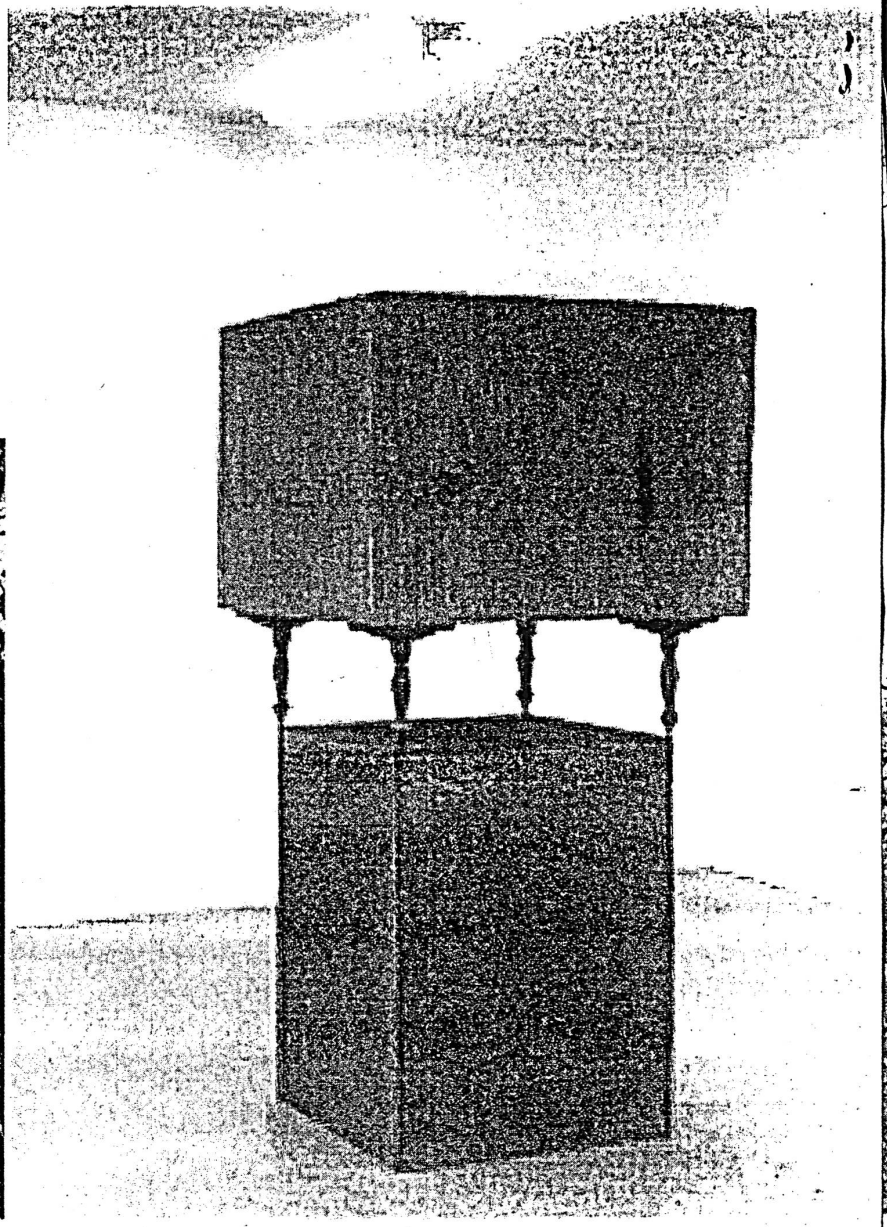
WBW Die Soziologin Joëlle Zimmerli plädiert dafür, die inneren Stadtquartiere – wie es das Genfer Gesetz vorsieht – generell zur Aufstockung freizugeben, weil in diesen Quartieren die Akzeptanz der Bevölkerung am grössten ist.[3] Herr Fuhr, was sagt die Ökonomie? Wann und wo sind Aufstockungen eine interessante Investition? Lassen sich damit die Verdichtungsprobleme der Städte lösen?

Hans Jörg Fuhr (HJF) Die Probleme und die Kosten von Aufstockungen werden immer wieder unterschätzt. Denn meistens ist das bestehende Gebäude, der Sockel, mit betroffen: Wenn dieser nicht schon sehr gut gebaut ist, wird die Aufstockung teuer. Die Erdbebennormen verlangen Verstärkungen in den unteren Geschossen, das hindernisfreie Bauen erfor-

2 Wenn das Projekt ein geschütztes Gebäude oder Ensemble betrifft, fällt es in die Zuständigkeit der *Commission des monuments et des sites* (Natur- und Heimatschutzkommission).

3 Vgl. z.B. Joëlle Zimmerli/Zimraum, *Akzeptanz städtischer Dichte. Erwartungen und Prioritäten zum Wohnen in der Stadt Zürich* (Bericht), Zürich, 29.05.2016, sowie: Schweiz. Gewerbeverband (Hg.), Joëlle Zimmerli/Zimraum, Swiss Real Estate Institute (Autoren), *Verdichtung der städtischen Wohnbevölkerung. Modellierung des Potenzials durch 1–2 zusätzliche Wohngeschosse in attraktiven städtischen Quartieren* (Bericht) Zürich, 14.12.2012





 Fortsetzung auf S. 21

dert einen Lift. Hinzu kommen die Anforderungen an den Schall- und den Brandschutz – bestehende Holzbalkendecken werden dadurch kritisch.

YS Aufstockungen bringen dem Investor aber auch Vorteile: Er baut wertvolle, gefragte Flächen – denn alle möchten heute oben wohnen, mit viel Licht und Aussicht. Mit der Aufstockung ist ohne Mehrkosten gleich noch das Dach saniert und gedämmt. Und man muss nur noch den letzten Treppenlauf, die letzten Meter Werkleitungen realisieren, das ist ja alles schon im Haus. Die Grenzkosten sind also sehr gering, die Effizienzgewinne hoch.

HJF Das ist schon richtig. Aber es gilt nur, wenn der Sockel eine zeitgemässe Nutzung erlaubt. Es gibt ja auch eine wirtschaftliche Alterung der Gebäude, die Demodierung von Grundrissen, die die Vermietbarkeit erschwert. Man muss die Struktur des Bestandesbaus sehr sorgfältig analysieren: Wenn man diesen auch noch tiefgreifend anpassen muss, dann stellt sich bald einmal die Frage, ob man nicht besser abbricht und neu baut.

WBW Ist das auch eine Frage der Lage?

HJF Natürlich. Eine Aufstockung ist wirtschaftlich, wenn der geschaffene Wert höher ist als die Kosten. Und das ist vor allem an zentralen, teuren Lagen

Die Kosten von Aufstockungen werden unterschätzt. Meistens ist der bestehende Sockel mit betroffen: Wenn dieser nicht schon sehr gut gebaut ist, wird die Aufstockung teuer. (Hans Jörg Fuhr)

der Fall. Also dort, wo der Landanteil an den Gesamtkosten hoch ist. Die Baukosten sind ja überall etwa gleich, in Dübendorf, in Tagelswangen oder in Zürich, aber die Ertragswerte wachsen in geometrischer Proportion mit der Zentralität der Lage.

YS Interessanterweise entspricht dies genau den Erkenntnissen der Soziologin Joëlle Zimmerli: In den zentralen Stadtteilen wird Verdichtung, vor allem Verdichtung in die Höhe, am besten akzeptiert.

HJF Was ich freilich befürworte, ist eine Mehrwertabgabe. In Basel muss man im Fall einer Aufstockung 50 Prozent des Mehrwerts der Öffentlichkeit abtreten. Das Geld wird für die Aufwertung der öffentlichen Räume verwendet.

FDC Ich muss eine Einschränkung machen, was die Innenstadtquartiere betrifft. In Genf haben wir einsehen müssen, dass es in der Blockrandstadt des 19. Jahrhunderts, die hier eine sehr hohe Qualität aufweist, nur wenige Möglichkeiten zum Aufstocken gibt – etwa dort, wo ein Haus niedriger ist als seine Nachbarn.

Die meisten Aufstockungen kommen im ersten Entwicklungsgürtel der Stadt zustande, in den Quartieren der Moderne ab den 1920er Jahren. Da gibt es mehr Freiheiten als im Zentrum und gleichzeitig

In Genf haben wir einsehen müssen, dass es in der Blockrandstadt des 19. Jahrhunderts nur wenige Möglichkeiten zum Aufstocken gibt. Die meisten Aufstockungen kommen im ersten Entwicklungsgürtel der Moderne zustande. (Francesco Della Casa)

starke wirtschaftliche Anreize. Zum Beispiel gehen Aufstockungen dort fast immer mit Gesamtsanierungen einher und die Aufstockung hilft, die ohnehin anfallenden Kosten zu rentabilisieren. Anderseits gibt es dort immer noch alle Vorzüge der zentralen Lage: den öffentlichen Verkehr, die Nahversorgung, öffentliche Schulen in der Nähe.

Die freistehenden Gebäude sind weniger sensibel als zusammengebaute im Sinn des Blockrands. Es gibt weniger Probleme der Verschattung von Nachbarliegenschaften – etwas, das im Hofrand schwer wiegt. In den Gründerzeitquartieren wird die Aufstockung dagegen eher die Ausnahme bleiben.

Diesen Artikel illustrieren Auszüge aus einem Handout zum Wintersemester 2001/02 von Christian Kerez an der ETH Zürich. Die Studierenden waren angehalten, Vorschläge zu einer «Stadt über der Stadt» zu machen. Die Beispiele wurden von Christian Kerez, Tamara Bonzi, Peter Sigrist und Tibor Joanelly zusammengestellt.