

# Haustech

Magazin für Bauherren, Planer und Installateure

September 2007 Nr. 9 Verlagsgruppe Handelszeitung



**Trend ohne Ende**  
Wellness als Lifestyle ist  
im Eigenheim in Seite 24

**29 Wohlfühloase Bad**

Wie das Badezimmer zum Ort der Entspannung wird

**35 Ort zum «Small Talk»**

Wie die moderne Küche sich ins Wohnzimmer vordrängt

**44 Heizungssanierung**

Worauf der Bauherr vor allem achten muss

**50 Fensterersatz**

Zwölf Tipps zur Realisierung einer heiklen Aufgabe

**16 «Wichtig ist der Blick aufs Ganze»**

Architektin Vera Gloor erklärt, welche Aspekte bei der Sanierung besonders zu beachten sind





«Ich finde es wichtig, dass sich der Bauherr genügend Zeit nimmt, die eigenen Bedürfnisse zu finden und auszuarbeiten», meint die Zürcher Architektin Vera Gloor. «Wenn man 20 Jahre in einem Gebäude wohnen will, lohnt es sich zu überlegen, wie es genau aussehen soll.»

Fotos Martin Guggisberg

# «Bauen ist eine komplexe Angelegenheit»

Bei einer Sanierung sollte sich der **Bauherr** zuerst **über seine Bedürfnisse klar werden**. An zweiter Stelle folgt die Zustandsanalyse des Gebäudes. Wichtig dabei ist der Blick aufs Ganze. Die **Zürcher Architektin Vera Gloor** erklärt im Exklusiv-Interview jene **Aspekte, welche bei einer Sanierung besonders zu beachten sind**. Interview Lea von Wartburg

## Was bedeutet das in der Praxis?

**Gloor:** Wenn zum Beispiel der Wunsch besteht, das Badezimmer zu erneuern, sollte man auch die Leitungen überprüfen. Wenn diese sowieso sanierungsbedürftig sind, macht es keinen Sinn, im Badezimmer nur die Oberfläche zu erneuern. Oder beim Energiekonzept: Wenn man in einem Altbau nur die Fenster erneuert, muss man mit einem Schimmelproblem rechnen.

## Welche Vorgehensweise empfehlen Sie Ihrem Auftraggeber bei einer Altbau-sanierung?

**Gloor:** Wir machen häufig zuerst eine Zustandsanalyse des Hauses und eine Bedürfnisanalyse des Bauherrn. Dies muss aufeinander abgestimmt werden, um die richtige Strategie wählen zu können. Der

### «Die Erneuerung von Fassade, Fenstern und Dach macht man idealerweise zusammen.»

Bauherr sollte sich auch die Frage nach dem Zeithorizont stellen: Wie lange will er in dem Haus bleiben, will er es selber nutzen oder vermieten? Wie werden sich seine Bedürfnisse in den nächsten Jahren und Jahrzehnten verändern? Wichtig ist der Blick aufs Ganze, bevor man an die Details geht.

## Wann ist ein Gebäude sanierungsbedürftig?

**Gloor:** Die verschiedenen Teile des Gebäudes haben eine unterschiedlich lange Lebensdauer. Der Rohbau eines Gebäudes hat, wirtschaftlich gerechnet, eine Lebensdauer von hundert Jahren. Es können aber auch 200 oder 300 Jahre sein. Bei den Leitungen und Installationen beträgt die Lebensdauer je nach Material rund 50 Jahre, bei Küchen, Bad, Oberflächen usw. so um 20 bis 30 Jahre.

## Und wie lange dauert eine Totalsanierung?

**Gloor:** Das kommt darauf an, was man macht. Für eine absolute Totalsanierung

würde ich mit einem Jahr rechnen. Bei kleineren Renovationen reichen drei Monate, für grössere Umbauten muss man mit einem halben Jahr rechnen. Eine wichtige Frage ist, ob ein Baugesuch nötig ist oder nicht. Für eine Veränderung an der Hülle braucht es ein ordentliches Verfahren – das dauert mehrere Monate. Für kleine Veränderungen reicht ein Anzeigeverfahren, das dauert zwei Monate. Und wenn ich nur renoviere, brauche ich gar kein Baugesuch. Die Laufzeit dieses Gesuches spielt eine wesentliche Rolle.

## Und die Planung dauert sicher auch noch eine Weile?

**Gloor:** Ja, dazu kommt die Vorlaufzeit der Bauherrschaft, um die eigenen Bedürfnisse zu finden und auszuarbeiten. Häufig entwickeln sich die Bedürfnisse des Bauherrn erst im Prozess. Gerade wenn es sein Eigenheim ist, finde ich es sehr wichtig, dass er sich dabei genügend Zeit nimmt. Wenn man 20 Jahre in diesem Gebäude wohnt, lohnt es sich zu überlegen, wie es genau aussehen soll. Zu Beginn hat der Bauherr oft das Gefühl, dass wir viel Zeit benötigen. Aber wir merken dann, dass es nicht nur wir sind, sondern häufig der Bauherr selber, der Zeit braucht.

## Ist auch eine etappierte Sanierung sinnvoll?

**Gloor:** Das ist sehr sinnvoll. Bauen ist eine komplexe Angelegenheit, weil verschiedene Dinge ineinandergreifen. Wenn man etappenweise vorgehen will, muss man sich dies deshalb genau überlegen. Wir machen deshalb nach der Zustandsanalyse mit dem Bauherrn zusammen einen Sanierungsplan, in dem festgelegt wird, in welchen Etappen die Sanierung geschehen soll. Sinnvoll ist dies auch vom Investitionsvolumen und von der steuer-technischen Betrachtung her.

## Muss dabei vorzugsweise eine bestimmte Reihenfolge eingehalten werden?

## Worauf muss ein Bauherr generell achten, wenn er sein Haus einer Renovati-on unterziehen möchte?

**Vera Gloor:** Ausgangspunkt sind immer die Bedürfnisse des Bauherrn. Will er sein Haus renovieren, weil es abgenutzt ist oder weil es nicht mehr seinen Wohnbedürfnissen entspricht? Das sind zwei verschiedene Ausgangssituationen. Aber meistens ist es eine Kombination aus beidem: Etwas ist fällig zum Renovieren, und man nützt diese Gelegenheit, um gleich noch das eine oder andere zu erneuern. In diesem Sinn ist es wichtig, immer den Gesamtzusammenhang zu betrachten.

## Altbau-sanierung: 5 wichtige Schritte

1. **Bedürfnisanalyse**  
Was will ich, was brauche ich, jetzt und in 10, 20 Jahren?
2. **Zustandsanalyse**  
Wie ist der Zustand des Gebäudes, welche Sanierungen sind nötig?
3. **Finanzielle Überlegungen**  
Gesamtkostenrahmen definieren und genügend Reserven einplanen, falls im Laufe des Prozesses neue Bedürfnisse hinzukommen.
4. **Rechtliche Abklärungen**  
Ist ein Baugesuch nötig oder reicht ein Anzeigeverfahren?
5. **Erstellen eines Sanierungsplanes**  
Gerade bei einer Sanierung in Etappen wichtig. Dabei immer den Gesamtzusammenhang im Auge behalten.

**Gloor:** Was man trennen kann, ist das Innere und das Äussere. Die Gebäudehülle ist dabei immer als Ganzes zu betrachten. Die Erneuerung von Fassade, Fenstern und Dach macht man also idealerweise zusammen. Wobei der Dachausbau ein spezielles Thema ist, welches Äusseres und Inneres betrifft. Beim Innenausbau kann man einzelne Pakete schnüren, aber natürlich treten dabei immer auch Schnittstellen auf. Bei der Sanierung von Küche und Bad sollten immer auch die Leitungen mitberücksichtigt werden. Ein weiteres Paket sind die Wohnräume, wobei hier je nachdem auch die Elektroinstallationen mitspielen, und schliesslich geht es um die Allgemeinräume wie Treppenhaus und Keller, inklusive Werkleitungen, Anschlüsse in der Strasse und Heizung.

**Wie gross ist der Spielraum, um mit den vorhandenen Gegebenheiten (Raumaufteilung) etwas Neues schaffen zu können?**

**Gloor:** Das ist völlig abhängig von der Struktur des Gebäudes. In der Regel sind ältere Häuser relativ massiv gebaut, also nicht unbedingt flexibel angelegt. Die Nasszellen sind vielfach zu klein für heutige Bedürfnisse. Heute besteht ein Bedürfnis nach Öffnung, von der Küche zum Wohnbereich und von der Nasszelle zum Schlafbereich. Das ist ein grosses Thema. Häufig ist der Wunsch, die ganze Wand herauszunehmen. Das ist aber nicht immer ganz einfach, aufgrund der Statik des Hauses. Ein Durchbruch ist schon eher realisierbar. Aber man kommt generell weg von einzelnen Zimmern.

**Offenes Wohnen ist also im Trend?**

**Gloor:** Offene Räume werden gewünscht, aber trotzdem möchte man gerne separieren. Flexibilität ist wichtig. Diese kann zum Beispiel mit einer Schiebetüre erreicht werden. Das ist akustisch natürlich keine ideale Lösung, aber innerhalb der Wohneinheit meist kein Problem. Häufig werden auch die ganzen Wohnräume offen gestaltet, aber das Schlafzimmer ist gleichwohl abgeschlossen. Die Rückzugszelle ist immer noch ein starkes Bedürfnis.

**Gibt es Gebäude, bei denen Sie sagen, hier lohnt sich eine Sanierung nicht?**

**Gloor:** Ja. Ab einer bestimmten Eingriffstiefe muss man sich wirklich überlegen, ob sich eine Sanierung lohnt. Zum Teil wird dann trotzdem saniert, aus Freude am Altbau. Oder weil man nicht den ganzen Bau radikal abbrechen und bei null anfangen möchte. Aber irgendwann kommt man an den Punkt, wo es günstiger ist, ein Haus zu bauen statt es zu sanieren. Es kommt auch vor, dass wir das Gefühl haben, die Bedürfnisse des Bauherrn mit der beste-



**Zur Person**

Hoch oben am Zürichberg, an der Krönleinstrasse 27, befindet sich das Architekturbüro von Vera Gloor (44). Bevor sie sich an der ETH Zürich zur Architektin ausbilden liess, absolvierte sie eine Ausbildung zur Theaterproduzentin. Sie war in Göteborg und Zürich in diesem Beruf tätig und kam über den Tanz und das Bühnenbild schliesslich zur Architektur. Nach dem Studium arbeitete Vera Gloor als Architektin in Graz, Berlin und Zürich. Sie ist Mutter von vier Kindern. Das 1995 gegründete Architekturbüro Vera Gloor AG realisiert innovative und kompromisslose Bauten vom Konzept bis zur Bauleitung. Zum Portfolio gehören auch die Betreuung von Immobilien-Investments (Erwerb, Finanzierung, Planung, Realisierung und Bewirtschaftung) sowie Innenraumgestaltung und Veranstaltungsarchitektur.

henden Bausubstanz gar nicht umsetzen zu können. Mit einem Neubau könnte man stattdessen für das gleiche Geld wirklich das bauen, was sich der Bauherr wünscht.

**Worauf ist beim Umgang mit alter Bausubstanz speziell zu achten?**

**Gloor:** Am schwierigsten sind sicher die bauphysikalischen Probleme, also alles was mit Wasser, Wärme oder Schall zu tun hat. Das geht auch schnell mal ins Geld. Um zum Beispiel Trittschallprobleme in Altbauten zu beheben, sind grosse Investitionen nötig. Ein schwieriges Thema ist auch die aufsteigende Feuchtigkeit aus dem Boden. Wasser ist ganz heimtückisch.

**Was lässt sich dagegen unternehmen?**

**Gloor:** Bei alten Häusern ist der Keller einfach feucht, weil das Haus nicht rundum isoliert ist. Also muss man die Kellerräume meist als Feuchtraum akzeptieren und damit auskommen, dass halt der Estrich trocken ist. Wenn man ein Haus abgräbt, um es rundum zu sanieren, geht das relativ schnell ins Geld, und unter die Bodenplatte kommt man trotzdem nicht. In einem alten Haus 100-prozentige Trockenheit zu erreichen, ist fast nicht möglich.

**Welche Rolle spielt für Sie die Energieeffizienz im Gebäudebereich?**

**Gloor:** Dies ist ein zunehmendes Bedürfnis. Einerseits gibt es institutionelle Bauherren, bei denen dies Programm ist, aber auch im Eigenheimbereich wird zunehmend Wert darauf gelegt. Beim Öl will fast niemand mehr bleiben, und auch Gas stellen viele in Frage. Darum sind im Moment Wärmepumpenlösungen ein grosses Thema, vor allem Erdsonden. Und auch Sonnenkollektoren für die Warmwasseraufbereitung. Bei diesen Themen sind wir von der technischen Entwicklung her mittlerweile in einem Bereich, in dem der Mehrpreis für den Eigenheimnutzer lohenswert ist.

**Realisieren Sie auch Bauten bzw. Sanierungen nach Minergie-Standard?**

**Gloor:** Ja. Ich habe die Erfahrung gemacht, dass zum Beispiel die kontrollierte Wohnungslüftung von vielen Leuten, die dies mal erlebt haben, begeistert aufgenommen wird. Vorher haben sie oft Vorurteile: Sie glauben, dass man die Fenster nicht öffnen dürfe, oder es scheint ihnen zu technisch. Wir haben gerade ein Mehrfamilienhaus fertiggestellt, welches direkt an den Bahngleisen liegt. Dort war die kontrollierte Lüftung nicht wegen dem Minergie-Standard wünschenswert, sondern wegen der Lärmbelastung und dem Feinstaub. Die klimatischen Bedingungen in diesen Wohnungen sind sensationell, die Bewohner sind begeistert.

**Was ziehen Sie persönlich vor, Sanierungen oder Neubauten?**

**Gloor:** Ich finde beides spannend. Zu Umbauten habe ich jedoch eine spezielle Liebe. Die Auseinandersetzung mit der Geschichte der Häuser, mit der bestehenden Bausubstanz, welche die Geschichte der Bewohner in sich trägt, das ist sehr spannend. Auch die Auseinandersetzung mit den sich wandelnden Wohnbedürfnissen. Aber das heisst nicht, dass ich nicht gerne Neubauten mache.

**Ist die Herausforderung grösser bei Sanierungen?**

**Gloor:** Sie ist anders. Weil man bestimmte Gegebenheiten und Bedingungen hat, nach denen man sich richten muss. Aber manchmal ist die grosse Freiheit beim Neubau vielleicht sogar schwieriger.

**Wie gehen Sie mit dem Kostendruck, den «finanziellen Rahmenbedingungen» um?**

**Gloor:** Das ist bei uns ein ganz zentrales Thema. Es ist ein Anspruch des Bauherrn, den man extrem ernst nehmen sollte. Es kommt ja praktisch nie vor, dass das Budget gegen oben unbegrenzt ist. Viele Bedürfnisse und Entscheidungen orientieren sich an den Kosten. Es ist wichtig, den Gesamtkostenrahmen frühzeitig anzuschauen und



Architektin Vera Gloor: «Den Kostenrahmen einzuhalten ist vielfach geradezu eine Herausforderung an die Kreativität.»

genügend Reserven einzubauen – für Bedürfnisse, die sich erst im Laufe des Prozesses entwickeln. Den Kostenrahmen einzuhalten ist vielfach geradezu eine Herausforderung an die Kreativität. Ich habe

den Anspruch, gestalterisch genug flexibel zu bleiben und mich nicht an einer Idee festzubeissen, sondern aufgrund der Kostensituation auch Alternativideen entwickeln zu können.

„ Das in der Kälte-Klima-Branche immer mehr an Bedeutung gewinnende Segment der Isoliertechnik ist in Nürnberg ein wichtiges Thema. Chillventa Nürnberg 2008 – wir sind dabei! “

Gert Kehle  
Mitglied im Messebeirat Chillventa  
für das Angebotsegment Kühlzellen/Kühlmöbel



Weitere Infos finden Sie unter:  
[www.chillventa.de](http://www.chillventa.de) oder  
Tel +49 (0) 9 11.86 06-81 10

Nürnberg, Germany  
15.– 17.10.2008

CHILLVENTA  
Nürnberg 2008

Internationale Fachmesse Kälte + Raumluft + Wärmepumpen

Information  
Handelskammer  
Deutschland-Schweiz  
Tel +41 (0) 44.2 83 61 75  
Fax +41 (0) 44.2 83 61 00  
fairexpert@handelskammer-d-ch.ch

Veranstalter  
NürnbergMesse GmbH  
Messezentrum  
90471 Nürnberg  
chillventa@  
nuernbergmesse.de

NÜRNBERG MESSE

# JEDE GENERATION BRAUCHT IHRE VORBILDER...



## WÄRME- UND WASSER- MESSUNG MIT ZUKUNFT.

Zukunft braucht die richtigen Ideen und den richtigen Partner.

Wenn es um intelligente Wärme- und Wassermessung geht, hat NeoVac ATA die wegweisenden Lösungen. Z.B. die neueste Generation der Supercal-Produktlinie, die nahezu grenzenlose messtechnische Freiheit ermöglicht.

Mehr über innovative Wärme- und Wassermessung von NeoVac ATA erfahren Sie unter **0800 80 76 76** oder im Internet [www.neovac.ch](http://www.neovac.ch).  
Bern • Crissier • Dübendorf • Oberriet • Porza • Pratteln

IHR PARTNER  
FÜR GEBÄUDE- UND  
UMWELTTECHNIK

**NeoVac**

**Haben Sie eine bestimmte Arbeitsphilosophie, einen Leitsatz, der Ihr Schaffen bestimmt?**

*Gloor:* Was sehr gross geschrieben wird bei uns ist, mit dem Bauherrn zusammen ein Projekt zu entwickeln. Wir streben eine ausgesprochene Teamarbeit an, bei der wir sowohl in technischer, wirtschaftlicher wie auch gestalterischer Hinsicht eine beratende Funktion haben. Die Gestaltung ist ein sehr zentrales Thema. Gestaltung ist

---

**«Irgendwann kommt man an den Punkt, wo es günstiger ist, ein Haus zu bauen, statt es zu sanieren.»**

---

aber auch eingebunden in sehr viele reale Bedingungen. Dem versuchen wir Rechnung zu tragen, indem wir die Gestaltung nicht losgelöst anschauen. Es geht mehr um eine Lebensgestaltung als um reines Design.

**Welche Projekte stehen momentan an?**

*Gloor:* Vor kurzem haben wir mit dem Bau eines Mehrfamilienhauses in Winterthur begonnen, einem Neubau mit 40 Wohnungen. Das ist ein spannendes Projekt. Der Bauherr, ein institutioneller Investor, hat hohe Anforderungen bezüglich energetischer und wohnhygienischer Bedingungen. Zudem ist es eine grosse Herausforderung, eine Gebäudestruktur zu finden, die über mehrere Generationen hinweg stimmt, auch wenn sich die Wohnbedürfnisse wandeln. Aktuell sind auch mehrere Projekte im Zürcher Kreis 4, von Umbau/Sanierung bis Neubau. Sehr spannend dabei ist die ganze gestalterische und sozialpolitische Auseinandersetzung, die Diskussion über die Stadtentwicklung in diesem Gebiet.

**Gibt es ein Wunschprojekt, ein Gebäude, das Sie gerne mal neu bauen oder auch umbauen möchten?**

*Gloor:* Das habe ich mir noch nie überlegt. Ich finde gerade das Spektrum von Projekten, die wir im Moment realisieren können, sehr spannend – vom Neubau über die Sanierung bis hin zum Innenausbau und zur Möblierung. Umbauten sind sehr aufwendige Projekte. Der Umbau von alten Häusern, von Eigenheimen bedeutet jeweils eine sehr intensive Auseinandersetzung mit der Bauherrschaft und mit der Bausubstanz. Das ist eine sehr schöne Geschichte. Wir machen aus Überzeugung auch die Ausführung selber, die Bauleitung. So ergibt sich eine sehr intensive Auseinandersetzung mit den Leuten, die auf der Baustelle arbeiten. Das ist ein schöner Aspekt, der für den Umbau spricht.