

# Aufgewertet statt abgerissen

Zuerst erwog die Graphis Ersatzbauten für ihre Siedlung in Thalwil. Eine Machbarkeitsstudie aber zeigte: Eine Sanierung plus Aufstockung bringt mehr Wohnraum und sorgt für eine besser durchmischte Mieterschaft. Trotz zeitweiligen Belastungen für die Bewohnenden ziehen die Verantwortlichen eine positive Bilanz.

Thomas Bürgisser



Bild: Michele Limina

Die Graphis-Siedlung in Thalwil stammt aus den 1950er-Jahren. Statt abgerissen hat die Graphis sie aufgewertet und neuen Familienwohnraum geschaffen.

Bild: Michele Limina



Bild: Archplan, zVg.

Zur Strassenseite hin wirken die Häuserzeilen eher verschlossen, hof- und rückseitig gewährt die differenzierte Gliederung Offenheit wie auch Privatsphäre.

Die Graphis ist mitten in einem Modernisierungsprozess. 134 Liegenschaften mit über 1400 Wohnungen besitzt die Bau- und Wohngenossenschaft, verteilt auf 18 Standorte von Genf bis Arbon. Neben einigen umfassenden Sanierungen realisierte die Graphis in den letzten zehn Jahren gleich fünf Ersatzneubauten, weitere sieben sind geplant. Auch in Thalwil wurden die Möglichkeiten dafür ausgelotet: Zehn Mehrfamilienhäuser aus den 1950er-Jahren mit bisher 66 Wohnungen gehören der Graphis in der Zürcher Seegemeinde. Weil Küchen und Badezimmer, elektrische Installationen und die Wärmeerzeugung in die Jahre gekommen waren, stellte sich die Frage einer Erneuerung.

#### **Aufstockung erlaubt mehr Wohnfläche als Neubau**

Eine Machbarkeitsstudie des Architekturbüros Archplan aus Thalwil ergab, dass mit einem Ersatzneubau je nach Lösung maximal 650 Quadratmeter zusätzlicher Wohnraum möglich gewesen wären. «Gleichzeitig eruierte die Studie fast 950 Quadratmeter zusätzliche Wohnfläche, wenn wir die Estrichgeschosse aufstocken», so Michael Tschofen, Leiter Bauwesen und stellvertretender Geschäftsführer der Graphis. Eine willkommene Option: Durch das Verdichten der bestehenden Gebäude konnte die Genossenschaft günstige Wohnungen erhalten und gleichzeitig neuen Wohnraum schaffen. Zudem gab es bisher in der Überbauung nur sieben Wohnungen mit mehr als dreieinhalb Zimmern und entsprechend wenige Familien. Die Aufstockung ermöglichte nun neun zusätzliche Viereinhalbzimmerwohnungen.

Nach über einem Jahr Planungszeit informierte die Genossenschaft die Bewohnenden über die Sanierung und Aufstockung im bewohnten Zustand. Das Feedback sei trotz der sich abzeichnenden Unannehmlichkeiten positiv gewesen. «Wir hatten nur vier Kündigungen auf

den Starttermin hin.» Auch Einsprachen gab es keine, nachdem Graphis die Nachbarschaft frühzeitig orientiert hatte. Im Frühling 2024 startete die Sanierung, die pro Strang vier Wochen Zeit in Anspruch nahm. Jeweils sechs Monate im Voraus wurden die Mietparteien über die genauen Termine informiert. Als Ausweichlösung

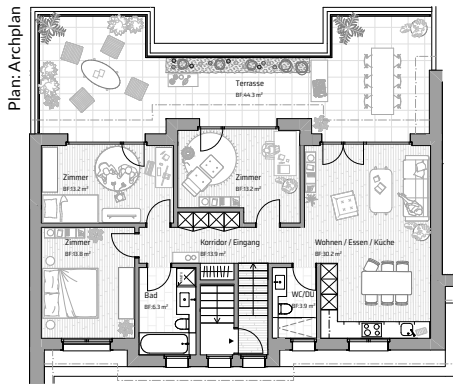
**Aufstocken im bewohnten Zustand ist herausfordernd. Umso wichtiger ist, dass alle Prozesse aufeinander abgestimmt sind.**

stellte die Graphis private Sanitärcontainer sowie in der Wohnung ein Rechaud und den alten Kühlschrank zur Verfügung. Zudem hat sie den Bewohner:innen eine Monatsmiete erlassen. «Trotz der Widrigkeiten überwog bei vielen die Vorfreude», erzählt Tschofen. Heute verfügen die Wohnungen über langlebige Stahlküchen und alle erstmals über Geschirrspüler, ausserdem über moderne Badezimmer. Aus Platzgründen sind diese mit Duschen statt Wannen und wie bisher ohne Waschturm ausgestattet. Erneuert wurden zudem in allen Gebäuden die Balkonverglasungen sowie teilweise die elektrischen Installationen.

#### **Herausfordernde Bauphase**

Während bei den Wohnungssanierungen abgesehen von kleineren Mängeln alles wie geplant ablief, startete die anschliessende Aufstockung unerfreulich. Lieferverzögerungen bei den Holzelementen und undichte Stellen



Grundriss Attikawohnung, 95,4 m<sup>2</sup>

Bilder: Archplan

Die neuen Attikawohnungen sind hell und komfortabel. Alle haben 4 ½ Zimmer, zwei Bäder und ausladende Terrassen.



Die Überbauung in Thalwil besteht aus drei im Dreieck angeordneten Häuserzeilen und einem Einzelgebäude. Im Zuge der Aufstockung wurden auch PV-Anlagen installiert.

nach dem Rückbau der Dächer führten in einigen Wohnungen zu kalten Decken und Wänden sowie Wassereinbrüchen. Das machte weitere Sanierungsarbeiten und sogar die tageweise Unterbringung einiger Bewohnenden in einem Hotel nötig. Auch kam es teilweise erneut zu Schmutz- und Lärmemissionen in den Treppenhäusern, obwohl für die Aufstockungsarbeiten extra ein Zugang über ein Aussengerüst erstellt worden war. «Das alles hat uns gezeigt, wie herausfordernd das Aufstocken im bewohnten Zustand ist und wie wichtig es ist, dass alle Prozesse genau aufeinander abgestimmt und eng begleitet werden», sagt Tschofen.

Es gab aber auch Lichtblicke gleich zu Beginn: So zeigte sich nach dem Öffnen des Estrichbodens, dass die bestehende Tragstruktur von oben her mit Trägern genügend verstärkt werden konnte. «Ansonsten hätten wir in den obersten Wohnungen zusätzliche Verstrebungen oder aufgeklebte Lamellen an den Decken anbringen müssen, was die Bewohnerschaft nochmals belastet hätte.» Ausserdem wurden im Keller diverse Stahlträger zur

Erdbebenertüchtigung eingebracht. Das wäre zwar auch unabhängig von der Aufstockung nötig gewesen, jedoch in geringerem Ausmass.

### Holzelemente für tiefes Gewicht

Die Aufbauten sind komplett aus vorgefertigten Holzelementen erstellt worden und deshalb besonders leicht. Der Elementbau sorgte gleichzeitig für eine kurze Bauzeit: Nur viereinhalb Monate vergingen jeweils zwischen Aufrichte und Fertigstellung. Im Februar 2025 wurden die ersten Attikawohnungen bezogen. Mit rund 100 Quadratmetern bieten die Viereinhalbzimmerwohnungen eine grosszügige Wohnfläche, sie verfügen zudem über zwei Badezimmer. Ein Highlight sind die fünfzig bis achtzig Quadratmeter grossen Terrassen, die sich aus der maximal zulässigen Bebauung der Dachflächen ergeben haben.

Auf den neuen Flachdächern befinden sich durchgehend Photovoltaikmodule, die rund siebzig Prozent des Stromverbrauchs der Siedlung decken. Den so gewonnenen Strom können die Bewohnenden beim Direktverbrauch um einen Rapen günstiger pro Kilowattstunde beziehen als aus dem Netz. In der Tiefgarage wurde nun auch die Grundausrüstung für E-Auto-Ladestationen eingebracht. Einen Teil des Solarstroms kann die Graphis für die Erdsonden-Wärmepumpe nutzen. Diese ersetzt die Ölheizung und bereitet das Warmwasser auf, womit die früheren dezentralen Elektroboiler ebenfalls wegfallen. Da bereits vor rund zwanzig Jahren die Gebäudehülle gedämmt und Fenster ersetzt worden waren, erübrigten sich weitere energetische Massnahmen, abgesehen von der neuen Dachdämmung im Rahmen der Aufstockung.

## Sinnvolle Machbarkeitsstudie

Standardmässig erstellt die Graphis vor grösseren Sanierungen eine Machbarkeitsstudie. «Damit wollen wir uns bewusst alle Grundlagen und daraus resultierenden Optionen vor Augen führen», erklärt Michael Tschofen. Als Genossenschaft mit Siedlungen in verschiedenen Kantonen lässt die Graphis die Studien wenn möglich von lokalen Architekturbüros erstellen, die sich mit den kantonalen und kommunalen Bauvorschriften und Zonenplänen auskennen. Einerseits werden die bestehende Bausubstanz untersucht und die geltenden Vorschriften sowie Möglichkeiten zu Zonenplanänderungen abgeklärt. Andererseits werden die verschiedenen Optionen durchgespielt: Sanierung, Anbau, Aufstockung oder Ersatzneubau. «Aus meiner Sicht ist eine solche seriöse, neutrale Betrachtung unabdingbar», sagt der Leiter Bauwesen. Wichtig sei, immer ergebnisoffen zu bleiben. «Manchmal ist ein Ersatzneubau unter Berücksichtigung aller Aspekte einfach die beste Lösung, um mit langfristiger Perspektive möglichst viel günstigen Wohnraum zu schaffen. Manchmal stösst man aber auch auf unvorhergesehene Lösungen, wie wir in Thalwil mit der Aufstockung gesehen haben.»

### Vermietung ohne Inserate

Aufgrund der erhöhten Wohnungszahl wurden die Kellerräume im Unterge-



In den bestehenden Wohnungen hat man Stahlküchen eingebaut. In den Badezimmern wurden die Badewannen durch Duschwannen mit Glaswand ersetzt.



schoß frisch eingeteilt. Nicht vermisst würden die bisherigen Estriche: «Fast alle nutzten schon bisher nur den Keller, weil die Estriche einzig über Auszugstrepfen erreichbar waren», so Tschöfen. Im Aussenbereich entstanden zusätzliche Parkplätze; die Velounterstände und der Spielplatz wurden erneuert. Gross ist bei der Genossenschaft die Freude über den neuen Gemeinschaftspavillon mit Küche und WC-Anlagen, der im September in Holzbauweise fertiggestellt wurde. Verwaltet wird er vom örtlichen Siedlungskomitee, das für die Ausstattung mit Geschirr, Möblierung und Technik ein Budget zur Verfügung hat.

Aber nicht nur der Pavillon dürfte das Siedlungsleben in Thalwil verändern: «Wie vorgesehen sind nun zusätzliche Familien eingezogen», sagt der stellvertretende Geschäftsführer. 2600 Franken netto kostet eine Attikawohnung mit gros-

ser Terrasse. «Wir mussten diese Wohnungen aber nicht einmal inserieren. Sie waren innert kürzester Zeit durch Mund-zu-Mund-Propaganda weg.» Für eine sanierte Viereinhalbzimmerwohnung mit 72 Quadratmetern bezahlt man neu 1176 Franken netto.

Bedauert man vor diesem Hintergrund, dass nicht doch noch mehr Wohnraum möglich war? Die Frage habe sich hier aufgrund der Bauvorschriften schlicht nicht gestellt, sagt Tschöfen. Ausserdem sei die Bausubstanz noch sehr gut gewesen, und für die bestehende Mieterschaft sei die Sanierung mit Aufstockung sicher der beste Weg. Er zieht deshalb ein positives Fazit: «Auch wenn die Umsetzung phasenweise mühsam war: Wir haben günstigen Wohnraum bewahrt, neun zusätzliche Familienwohnungen geschaffen und damit das Maximum herausgeholt.» ■

## Baudaten

### Bauträgerin

Graphis Bau- und Wohngenossenschaft, Bern

### Architektur

Archplan AG, Thalwil

### Unternehmen (Auswahl)

Forster Swiss Home AG (Küchen)  
Kälin Holz Technik AG (Holzbau)  
Sada AG (Heizung, Sanitäranlagen)  
Schreinerei Forrer (Türen, Schreinerarbeiten)

### Umfang

- Sanierung: 10 MFH mit 66 Wohnungen (Küche, Bad, Elektro)
- Aufstockung in Holzbauweise: 9 Attikawohnungen à 4 ½ Zimmer
- Erdsonden-Wärmepumpe, Zentralisierung Warmwassererzeugung, PV-Anlage
- neuer Gemeinschaftspavillon, Aufwertung Aussenraum

### Baukosten (BKP 1-5, inkl. Mwst.)

16 Mio. CHF total

### Mietzinsbeispiele

4 ½-Zimmer-Wohnung, 72 m²:  
vorher: 832 CHF + 213 CHF NK  
saniert: 1176 CHF + 213 CHF NK  
4 ½-Zimmer-Attikawohnung (aufgestockt), 101,6 m²:  
2600 CHF + 290 CHF NK