



Der Schweizerische

Hauseigentümer

Fachzeitung für Haus- und Stockwerkeigentum

Hauseigentümerverband Schweiz – www.hev-schweiz.ch

AZA 8032 Zürich

BAUEN&WOHNEN

Umbau – Ein historisches Gebäude zu erneuern, erfordert Kreativität und Können.

Sanieren: eine Kunst

Handelt es sich um ein geschütztes Haus, sind bei einer Renovierung unkonventionelle Lösungen und eine gute Zusammenarbeit mit den Behörden gefragt. So geschehen ist es im mittelalterlichen Städtchen Regensberg im Zürcher Unterland, wo ein altes Fachwerkhaus gekonnt modernisiert wurde. **SEITE 23**

INHALT

Verdichten und Energie sparen mit Holz	25
Tipps für die Heizungssanierung	27
Alternative Lösung: Innendämmung	29
Heizungersatz nach MuKE 2014	31
Solarstrom und Energieeffizienz	32, 33



EIGENTUM&POLITIK

Digitales Grundbuch – Einsichtsrecht in die Abfrageprotokolle.

Transparenz gefordert

Das Schweizer Parlament hat die Motion «Einsichtsrecht betreffend Grundbuchabfragen via Terravis» gutgeheissen und an den Bundesrat überwiesen. Neu sollen im Grundbuch getätigte Abfragen für die Wohn- und Grundeigentümer abrufbar sein.

NR Hans Egloff, Präsident des HEV Schweiz und Autor dieses Vorstosses, erläutert in einem ausführlichen Interview die Details seines Anliegens und erklärt, wie

so dieses Einsichtsrecht für Wohneigentümer wichtig ist. **SEITE 3**

INHALT

Meinung: Waaaas?	3
Immo-Index für Preisentwicklung	5
Aus dem Bundeshaus: Verjährungsfristen	5
Erwerbstätigkeit nach Pensionierung	7
Aktuelle Kurse	9

RAT&RECHT

Versicherung – Schützen Sie die verschiedenen Bauprojektphasen.

Sorglose Renovation

Will man sein Eigenheim sanieren, beschäftigt man sich im Vorfeld intensiv mit der Suche nach Baufirmen, dem Einholen von Baugenehmigungen sowie der Auswahl von Materialien und der Ausarbeitung des Designs. Gerne geht dabei vergessen, dass auch ein guter Versicherungsschutz bei der Umbauplanung berücksichtigt werden sollte.

Die mögliche Abdeckung ist umfassend: von der Bauwesenversicherung am Anfang

bis zur Anpassung der Gebäudeversicherung am Schluss des Umbauprojekts. **SEITE 19**

INHALT

Wann ist es ein Geschäftsraum?	13
Anwesenheitspflicht bei Schlichtung	13
Wissenswertes zum Baurecht	15
BGE: Überschreitung der Lärmgrenzwerte	17
Heizölaktion	21

FREIZEIT&REISEN



BILDER GARTENCENTER HOFFMANN AG

Terrassengestaltung – Kommt der Aussenbereich in die Jahre, ist eine Auffrischung angesagt. Zentral ist dabei die Wahl des Materials.

Draussen daheim

Der Frühling hält Einzug, und die wärmeren Temperaturen locken Herr und Frau Schweizer in den Garten, auf den Balkon oder auf die Terrasse. Hat der Platz an der frischen Luft allerdings ein bestimmtes Alter, kann es zu unliebsamen Veränderungen kommen.

Ist der Bodenbelag der Dachterrasse dunkel und fleckig geworden? In solchen Fällen sollte man sich eine Erneuerung des Bodens überlegen und damit vielleicht auch den gesamten Auftritt aufbessern.

Der aktuelle Trend in der Terrassengestaltung geht weg von der Verwendung von Beton und hin zum Gebrauch von natürlich aussehenden Materialien. So wird zum Beispiel gerne robustes Feinsteinzeug verwendet. Bei der Materialwahl versucht man, mit den Bodenbelägen aus dem Innenbereich in Dialog zu treten und so einen fließenden Übergang und einen grösser wirkenden Raum zu schaffen. Um das gemütliche und einheitliche Ambiente abzurunden, werden auch die Gefässe für die Pflanzen passend zum Bodenbelag gewählt. **SEITE 35**



INHALT

Naschgemüse für HEV-Mitglieder	37
Exklusive Reisen mit dem HEV	39, 40
Leserprodukte und Rätsel	41

Umbau – Das Haus Lendenmann ist historischer Bestandteil des mittelalterlichen Städtchens Regensburg, dessen Kern unter kantonalem Ortsbildschutz steht. Die L3P Architekten AG hat das zweigeschossige Fachwerkgebäude bis auf anderthalb Fassadenseiten und den Gewölbekeller abgerissen und um einen skulpturalen Neubau ergänzt.

Blick hinter die Kulisse

Daran hätte Fürst Potemkin sicher Gefallen gefunden: Bis auf anderthalb Fassadenseiten blieb nach dem Umbau nichts mehr übrig vom Haus Lendenmann

ANDREA ESCHBACH
Journalistin

in Regensburg. Doch anders als bei den Potemkinschen Dörfern, die angeblich für eine Inspektionsreise der Zarin Katharina II. durch ihre süd-russischen Provinzen von Gouverneur Potemkin errichtet wurden, handelt es sich hier keineswegs um Blendwerk. Im Gegenteil. Dem Architekturbüro L3P Architekten gelang ein Umbau, in dem Tradition auf Moderne trifft: Hinter die historische Fachwerkfassade wurde bravourös ein skulpturaler Neubau gesetzt.

Alt trifft auf Neu

Das um 1765 erbaute Haus Lendenmann ist Teil des historischen Ortskerns von Regensburg. Das mittelalterliche Städtchen im Zürcher Unterland blickt zurück auf eine reiche Geschichte. Die Freiherren von Regensburg gründeten 1244 auf dem östlichsten Ausläufer des Juras den Ort. Durch seine einzigartige Lage,

Geschichte und städtebauliche Klarheit ist Regensburg von unvergleichlicher Qualität.

Heute wohnen noch knapp 500 Einwohner in den Häusern der ringförmigen Oberburg und der angrenzenden Unterburg vor dem Stadttor. Wie die anderen Häuser steht auch der Bau mit der Adresse Unterburg 15 unter Ortsbildschutz. «Wir merken schnell, dass ein sanfter Umbau nicht genügen würde. Der Bau befand sich in sehr schlechtem Zustand, das Fachwerk war von Schädlingen befallen», sagt Mareike Beumer, Projektverantwortliche bei L3P, zum Ausgangspunkt des 5-jährigen Umbaus. In enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde und dem Ortsbildschutz wurde der Teilabbruch beschlossen. Die beiden Fachwerkfassaden zur Strasse hin blieben erhalten und wurden neu unter Denkmalschutz gestellt.

Das ehemals zweigeschossige Gebäude am steilen Südhang der Unterburg wurde in ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus mit drei Wohnungen umgebaut. Die Nordseite zeichnet sich durch ihr filigranes Fachwerk und die Sprossenfenster aus, die grosszügige Südseite öffnet sich zum Tal hin. Die neue Fassade aus vorgegrauter Fichte ist



Die ausgefrästen Ornamente in der Fassadenverschalung aus Holz faszinieren durch ihr Lichtspiel. Das grosse Fenster lässt sich durch eine Schiebetüre öffnen und gibt den Blick auf den schönen Aussenbereich frei. BILDER ZVG



Der alte Gewölbekeller wurde gekonnt in die neue Architektur integriert und mit modernem Design ergänzt.



Gelungener Kontrast: Hohe weisse Räume wechseln sich ab mit holzverkleideten, niedrigen und gemütlich wirkenden Kammern.

überzogen mit Ornamenten. «Ich habe mich dabei von den ortstypischen Ornamenten an Scheunenfassaden inspirieren lassen», führt die 35-jährige Architektin aus. In unregelmässiger Anordnung überziehen nun rund 800, von Hand ausgefräste Ornamente die Holzverschalung – fast wie ein Kleid.

Mit dem Neubau wurden ein Kamin, ein Erker und ein Balkon hinzugefügt. Auch sie greifen ortstypische Elemente auf und interpretieren diese neu. Der auskragende Erker mit seinem grosszügigen Fenster erinnert formal an die an Bauernhäuser angebauten Ställe im Dorf. Der Balkon ist ebenfalls typisch für Regensburg: «Bei den Häusern der wehrhaften Oberburg wurden später Balkone wie Rucksäcke angebaut», erklärt Mareike Beumer.

Spiel mit Raumhöhen

Aber nicht nur die Fassade ist ein gelungener Wurf. Auch das Innere überzeugt. Der alte, nun ebenfalls denkmalgeschützte Gewölbekeller bildet die Basis. «Ausgehend von diesem tiefsten Punkt des Hauses haben wir Tetris gespielt», sagt Beumer. Von hier aus bauen sich weitläufige, strahlend weisse Räume auf, die durch grosszügige Öffnungen das Panorama nach innen bringen. Durch die verschiedenen Niveaus und Raumhöhen wird der Raumfluss zu einem architektonischen Spiel mit immer neuen Perspektiven und Lichtsituationen.

In jeder Wohnung gibt es kleine, komplett mit Holz verkleidete Räume. Sie wirken heimelig und schaffen eine geborgene Atmosphäre: «In diesen Reduits spielen wir auf die früher so typischen holzgetäfelten Schlafkammern an.» Die Raumhöhe in diesen Holzkammern ist niedrig und setzt einen Kontrapunkt zu den hohen weissen Räumen. Die Bäder sind in jeder Wohnung unifarb gefliest. Die ungewöhnliche Farbgebung in petrolblau und oxsenblutrot kontrastiert den weissen Anstrich der übrigen Räume.

«Jede der drei Wohnungen hat ihre Eigenheiten – und Herausforde-

rungen», sagt Frank Schäfer, ebenfalls Projektverantwortlicher bei L3P. Im Dachgeschoss beispielsweise hat die Wohnung keinen Balkon, ausserdem herrschen wegen der Ost-West-Ausrichtung keine optimalen Lichtverhältnisse. Die Lösung: Das grosse Fenster im Dachspitz lässt sich mit einer riesigen Schiebetüre öffnen – eine Anspielung auf die Schiebeläden vor

den örtlichen Scheunentoren. «Wir tun einfach so, als ob es ein Balkon wäre», sagt Frank Schäfer. Ist das Fenster geschlossen, zaubert die Ornamentik im Holzladen einen Sternenhimmel in die Wohnung. «Das ganze Projekt dreht sich darum, aus der Not eine Tugend zu machen», erklärt der Architekt. Dies ist in schönster Weise gelungen.



Das Haus vor der Renovation (oben). Von der ursprünglichen Baute blieben nur die Fachwerkfassaden zur Strasse hin erhalten. Auf der Gartenseite befinden sich nun die dekorative Fassade aus vorgegrauter Fichte und ein grosszügiger Balkon (unten).