

Realitäten[©]

Informationen für unsere Kunden und Geschäftspartner

Umbauprojekte ganzheitlich angehen – Erfahrungen aus der Praxis



Daniel Strasser

Senior Partner, Projekt- und Bauleiter
Dipl. Architekt FH

In unserer täglichen Praxis zeigt sich, dass Umbauprojekte weit mehr sind als reine Modernisierungsvorhaben. Sie greifen tief in die bestehende Bausubstanz ein, betreffen technische Systeme, gesetzliche Anforderungen und nicht zuletzt die Erwartungen der künftigen Nutzer. Ein strukturierter Gebäudecheck bildet dabei stets den Ausgangspunkt. Erst wenn der tatsächliche Zustand fundiert erfasst ist, lassen sich sinnvolle Prioritäten setzen und Investitionen nachhaltig planen.

Besonders häufig begegnen uns im Bestand versteckte Wasserschäden. Undichte Anschlüsse, mangelhafte Abdichtungen im Untergeschoss oder in Nasszellen sowie veraltete Leitungen bleiben im Alltag oft unbemerkt. Im Rahmen eines Umbaus treten solche Schwachstellen jedoch zutage. Unsere Erfahrung zeigt, dass es wirtschaftlich sinnvoller ist, diese Themen frühzeitig gesamthaft zu lösen, statt punktuell zu reparieren. Dadurch lassen sich Folgekosten und erneute Eingriffe in wenigen Jahren vermeiden.

Ein zentrales Thema bei Umbauten ist die Heizungsanlage und deren Energieeffizienz. Viele Bestandsliegenschaften verfügen noch über Systeme, die weder energetisch noch

regulatorisch dem heutigen Stand entsprechen. Im Zuge eines Umbaus bietet sich die Chance, die Wärmeversorgung grundlegend zu erneuern und auf erneuerbare Energieträger

Ganzheitlich umbauen heisst Werte sichern und Zukunft gestalten.

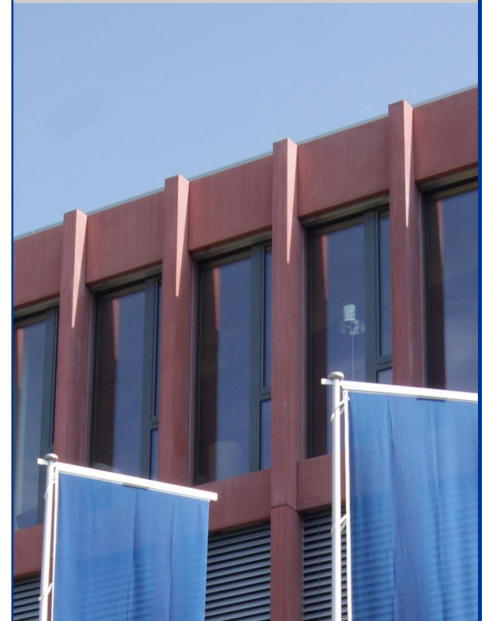
umzustellen. Dabei betrachten wir nicht nur den Wärmeerzeuger, sondern das Gesamtsystem inklusive Verteilung und Gebäudehülle, denn erst das Zusammenspiel dieser Komponenten führt zu einer nachhaltigen Verbesserung.

Die Gebäudehülle selbst ist ein entscheidender Faktor. Fassaden, Dächer und Fenster beeinflussen Energieverbrauch, Wohnkomfort und Werterhalt unmittelbar. In zahlreichen Projekten hat sich gezeigt, dass eine kombinierte Erneuerung von Fassade, Dach und Haustechnik langfristig wirtschaftlicher ist als gestaffelte Einzelmassnahmen. Gleichzeitig eröffnet der Umbau die Möglichkeit, Photovoltaikanlagen sinnvoll in das Gebäudekonzept zu integrieren.

Ein weiterer wesentlicher Punkt sind Fördergelder. In der Praxis erleben wir immer wieder, dass finanzielle

REALIT TREUHAND AG

Ausgabe März 2026



www.realit.ch

Beiträge nicht ausgeschöpft werden, weil Anträge zu spät eingereicht oder technische Mindestanforderungen nicht berücksichtigt wurden. Förderprogramme setzen in der Regel voraus, dass Gesuche vor Baubeginn gestellt werden. Eine frühzeitige Abstimmung von Projektierung und Förderkriterien ist daher entscheidend.

Umbauten bringen zudem statische und sicherheitsrelevante Fragestellungen mit sich. Für die Erdbebensicherheit ist ein entsprechender statischer Nachweis erforderlich, da bestehende Gebäude nicht immer den heutigen Normen entsprechen. Auch der Brandschutz muss im Zuge von Grundrissanpassungen oder Nutzungsänderungen auf den aktuellen Stand gebracht werden. Die frühzeitige Abstimmung mit Fachplanern und Behörden verhindert dabei spätere Verzögerungen.

Neben technischen und rechtlichen Aspekten steht beim Umbau zunehmend der Wohnkomfort im Vordergrund. Zeitgemässes Wohnen bedeutet flexible Grundrisse, gute Belichtung, moderne Haustechnik sowie barrierearme Erschliessungen. Stufenlose Zugänge, angepasste Liftlösungen oder schwellenfreie Übergänge erhöhen die langfristige Nutzbarkeit und Vermietbarkeit einer Liegenschaft.



Praxisbeispiel: Würzenbachstrasse 66, Luzern

Wie ganzheitlich Umbauten gedacht werden müssen, zeigt das Projekt an der Würzenbachstrasse 66 in Luzern. Die Energieversorgung wurde mittels sechs Erdsonden mit jeweils rund 180 Metern Bohrtiefe neu konzipiert.

Die Verteilung erfolgt über neu erstellte Steigzonen und Leitungen zu Radiatoren mit Wärmemessung. Ergänzend wurden auf dem Haupt- und Garagendach Photovoltaikanlagen installiert, deren Strom über eine ZEV-Lösung für allgemeine Verbraucher wie Beleuchtung, Garagentor oder Haustechnik genutzt wird.

Auch die Gebäudehülle wurde umfassend erneuert. Zum Einsatz kamen eine hochwertige Wärmedämmung aus Mineralwolle, hinterlüftete Fassaden mit Zementfaserplatten sowie Fenster mit Dreifachverglasung. Die Dachflächen wurden extensiv begrünt. Im Bereich der Haustechnik erfolgten eine neue Wasserversorgung mit Zirkulationsleitungen sowie die Trennung von Schmutz- und Sauberwasser. Ergänzt wurde der Umbau durch normgerechte Geländer, eine zeitgemässe Umgebungsgestaltung mit versickerungsfähigen Oberflächen sowie die Aufwertung der 32 Wohnungen auf neun Geschossen.

Unsere Erfahrung aus Projekten wie jenem an der Würzenbachstrasse 66 zeigt deutlich, dass erfolgreiche Umbauten nur ganzheitlich funktionieren. Wer Energie, Gebäudehülle, Haustechnik, Sicherheit, Komfort und Fördermöglichkeiten frühzeitig zusammendenkt, schafft nachhaltige Mehrwerte. So wird der Umbau nicht zur reinen Instandsetzung, sondern zur strategischen Weiterentwicklung der gesamten Liegenschaft.

Gerne beraten wir Sie dabei mit unserer Erfahrung und begleiten Sie von der Zustandsanalyse über die Planung bis zur erfolgreichen Umsetzung.



AKB Immo-Messe Aarau



Wir freuen uns auf Ihren Besuch bei der Aargauischen Kantonalbank, Bahnhofplatz 1, Aarau

Samstag, 7. März 2026
Stand 1, 10.00 - 15.00 Uhr

Entdecken Sie spannende und exklusive Immobilienverkaufsprojekte in unserer Wohnregion.

realit

REALIT TREUHAND AG | Lenzburg
www.realit.ch | 062 885 88 00
info@realit.ch



realit

REALIT TREUHAND AG
Unternehmens- und Steuerberatung
Immobilien-Treuhand

realit

REALIT BAUTREUHAND AG
Baumanagement und Gebäudebewirtschaftung
Immobilienberatung

realit

REALIT REVISIONS AG
Wirtschaftsprüfung und -beratung

REALIT TREUHAND AG
Bahnhofstrasse 41
5600 Lenzburg 1

Tel 062 885 88 00
Fax 062 885 88 99
E-Mail info@realit.ch
Web www.realit.ch