

## Dach und Fassade besser nutzen

1360 Quadratkilometer an Fläche gibt es in der Schweiz auf Hausdächern und an Fassaden. So lassen sie sich beleben. **Von David Strohm**

Die Lage ist hervorragend, die Aussicht bestens. Ein «Hot-spot», auf dem es Platz hat für mehr als nur einige Lüftungsapparate und den Blitzableiter. Die schwere Eisentüre nach oben ist versperrt. Zugang hat lediglich der Abwart, und der verirrt sich dorthin nur, wenn er wirklich muss.

Seit es die Temperaturen wieder erlauben, regt sich auf den Dächern des Gebäudeparks Schweiz Leben, zumindest dort, wo dies erlaubt ist: Nachbarn treffen sich auf der Zinne zum Grillplausch. Gastronomen stellen auf Flachdächern Lounge-Möbel, Sonnenschirme und Palmen auf. Andernorts spriesst es in Gemüsebeeten und Blumenkübeln, um die sich Urban Gardeners kümmern.

### Beträchtliches Potenzial

Beliebt sind alle Arten der Nutzung. Von Antennen über Solaranlagen bis zu Werbetafeln: Wenn sich ein Dachmieter findet, warum nicht? Ähnliches lässt sich an den Fassaden beobachten. Eine Verkleidung aus Photovoltaik-Schindeln, ein Riesenposter oder ein Graffito in Übergrösse als Kunst für den öffentlichen Raum. Hauptsache, es fällt auf.

Dass sich die Hauseigner auf die brachliegenden Flächen an der Hülle von Häusern besinnen, ist kein Zufall. Davon gibt es zur Genüge. «Hier besteht ein beträchtliches Potenzial, dessen Nutzung einen bedeutenden ökonomischen, aber auch ökologischen und sozialen Wert darstellt», sagt Nico Müller.

Der Architekt und Manager der Immobilienberater von Wüest Partner (WP) in Genf

### Sport und Freizeit

#### Mehr Lebensqualität

Was liesse sich nicht alles anstellen auf dem Dach? Beispiele aus anderen Ländern, vor allem auf Wolkenkratzen, gibt es genug: Minigolfen in Toronto, das Open-Air-Kino in Melbourne, ein Spielplatz in der Hamburger Hafencity oder Skifahren auf dem «Copenhagen», einer Kehrlichtverbrennungsanlage in Kopenhagen. Spektakulär sind die Infinity-Pools auf Hotelbauten in Singapur oder auf dem «Mandarin Oriental» in Barcelona. Nicht zu vergessen das «Zurich Spa» auf dem Hürlimann-Areal. Die Bauvorschriften und Lärmemissionen gelten als grösste Hürden für dieses Plus an Lebensqualität. (dst.)

hat dieses Potenzial für eine gegenwärtige Studie näher untersucht. Auf 1360 km<sup>2</sup> schätzen er und sein Team die gesamte Nutzfläche in der Schweiz, was etwa der Grösse des Kantons Aargau entspricht. 53% entfällt auf Fassaden, der Rest auf Dächer. Davon wiederum sind 77% Steildächer, 23% Flachdächer.

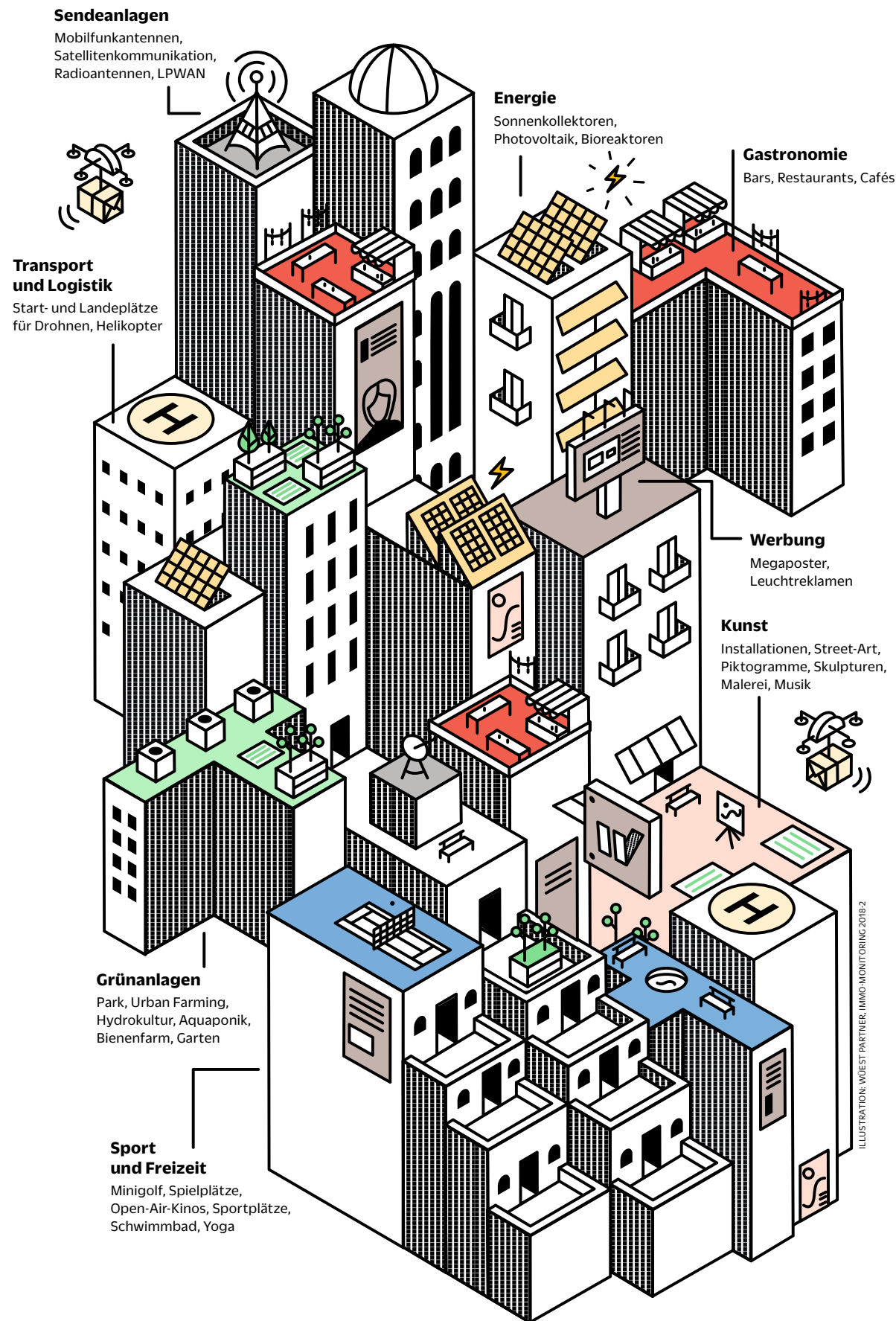
Die mit Abstand am besten geeignete Nutzungsart ist die Energiegewinnung, 39% der Dachfläche oder 247 km<sup>2</sup> und weit mehr als die Hälfte aller Häuser sind hierfür prädestiniert. Würde man die besonders gut geeigneten konsequent für die Gewinnung von Solarstrom nutzen, liessen sich etwa 44 000 Gigawattstunden erzeugen, rund drei Viertel des in der Schweiz benötigten Stroms. Für die Bepflanzung kommen 9% der Dachflächen infrage, vor allem in den Gewerbebauten in der Agglomeration gibt es reichlich davon.

Für Werbetafeln hätte es nach der Untersuchung Platz an 5 km<sup>2</sup> Aussenflächen und auf 29 000 Gebäuden, die über ausreichende Passantenfrequenzen verfügen. Letztere sind auch für eine Gastronomienutzung auf dem Dach von Bedeutung, die WP auf 3% der Dachfläche als möglich erachtet. Weiter in die Zukunft gedacht, könnten Flachdächer auch als Landeplatz für Drohnen und Lufttaxi dienen.

### Feierabend-Oase mit Whirlpool

Die Freiflächen wecken auch das Interesse von Immobilienentwicklern. Oft planen sie schon vor Baubeginn die Begrünung von Fassaden und die Dachnutzung für die Bewohner ein. So projiziert die Simmen-Gruppe in Pfäffikon (SZ) die Wohnüberbauung «Oasis», mit 82 Kleinwohnungen, auf deren bepflanztem Dach eine «grüne Erholungszone» entstehen soll. Die Bewohner sollen sich dort «vom hektischen Arbeitstag entspannen können», in einer Landschaft aus Schwimmbecken, Liegeflächen, Whirlpools und Spielplatz. Eine Abendsonnen-Bar mit Sicht auf den Zürichsee und ein Restaurant werden das Angebot vervollständigen. Sobald die Rekurse behandelt sind und die Bewilligungen vorliegen, will das Unternehmen mit dem Bau begonnen.

Während solche Konzepte durch die Wohnungskäufer mitfinanziert oder durch die Nutzer der Angebote getragen werden müssen, können Eigentümer bestehender Gebäude das brachliegende Potenzial direkt monetär nutzen. WP-Experte Nico Müller schätzt das mögliche zusätzliche Mietaufkommen für Werbung, Urban Farming, Energiegewinnung und Gastronomie auf etwa 25 Fr. pro m<sup>2</sup>, was sich auf den ansehnlichen Betrag von etwa 8 Mrd. Fr. summieren würde. Ob etwas und wie viel herauspringt, hängt nicht nur von der Beschaffenheit des Hauses,



sondern in erster Linie von der Lage ab. «Vor allem die urbanen Gebiete bilden einen interessanten Rahmen für zahlreiche Aussenutzungen. Die Gebäudehüllen in ländlichen Gebieten eignen sich dagegen fast ausschliesslich zur Energiegewinnung», heisst es.

Das allerdings lohnt schon heute, weil die Stromkosten tendenziell steigen, der Aufwand zur Eigenproduktion dagegen sinkt. In einer Modellrechnung für Photovoltaikanlagen an Einfamilienhäusern rechnet WP mit Erstellungs- und Betriebskosten über den Nutzungszeitraum von 30 Jahren von knapp

22 000 Fr. Diese Kosten könnten aus heutiger Sicht über die Lebensdauer amortisiert werden. Es sind sogar Gewinne möglich.

Doch Geld allein sollte nicht die einzige Motivation sein. Es geht auch um die Differenzierung auf dem Immobilienmarkt. «Mit innovativen Nutzungen lassen sich Standortvorteile schaffen, indem die Attraktivität von Liegenschaften und ganzen Quartieren gesteigert wird», sagen die Forscher. Daher lohne sich eine neue Nutzung schon bei einer nur kostendeckenden Rechnung. Raum dafür sei schliesslich reichlich vorhanden.



# BEAUTY & SILENCE

riposa SUPERNOVA – Rückenmatratze von riposa Swiss Sleep.  
Schweizer Schlafkomfort für gesunde, schöne Schlaferlebnisse.  
riposa.ch

10%  
SCHLAF  
BONUS\*



\*Beim Kauf einer Rückenmatratze riposa SUPERNOVA oder riposa OPERA profitieren Sie von 10% auf den Verkaufspreis. Angebot erhältlich vom 12. März bis 12. Mai 2018 in Ihrem Fachhandel.