



gebäudemodernisierung.

# die richtige strategie.

Am Anfang jeder Gebäudesanierung steht eine sorgfältige Planung und die Wahl einer geeigneten Strategie.



## Werterhaltung

Investitionen sind aus Sicht einer optimalen Rendite mit Zurückhaltung zu tätigen. Wichtig ist es, eine weitere Nutzung des Gebäudes zu sichern, ohne dass die Bewohnbarkeit und der Mietertrag gefährdet werden.

Erneuerungsmassnahmen:

Das Schwergewicht der Investitionen liegt auf Massnahmen, welche eine angemessene Nutzung des Gebäudes weiter ermöglichen. Allfällige Schäden und Mängel sind zu beheben.

- Wohnqualität erhalten (Bad/Küche, Geräte)
- Neuanstrich (innen und aussen)
- Wärmedämmung Kellerdecke, Estrichboden, Fensterersatz
- Ersatz Heizung (teilweise wertvermehrend)

Nutzungsdauer: 20 bis 25 Jahre

Empfohlener Gebäudestandard: Gesetzlicher Minimalstandard



## Teilerneuerung

Mit den getätigten Investitionen sollen Ertrag und Wert der Liegenschaft erhalten oder angemessen gesteigert werden.

Erneuerungsmassnahmen:

Bei den Investitionen wird davon ausgegangen, dass eine langfristige Nutzung des Gebäudes sinnvoll ist.

Mit geeigneten Energiesparmassnahmen ist steigenden Energiepreisen Rechnung zu tragen:

- Fensterersatz, Wärmedämmung Kellerdecke, Dach, Fassade (je nach baulichem Zustand)
- Evtl. Einbau Komfortlüftung, Ersatz Heizungsanlage, solare Wassererwärmung
- Ausbaustandard (Bad/Küche) angemessen steigern

Nutzungsdauer: 40 bis 50 Jahre

Empfohlener Gebäudestandard: MINERGIE-Modernisierungsstandard



## Erneuerung & Erweiterung

Gebäudesubstanz und Marktpotenzial lassen umfassende Investitionen zu, mit welchen eine deutliche Wertsteigerung der Liegenschaft erzielt werden kann.

Erneuerungsmassnahmen:

Neben einer deutlichen Energieeinsparung soll auch ein erheblicher Komfortgewinn erzielt werden.

Das erneuerte Gebäude muss bezüglich Standard mit einem Neubau vergleichbar sein.

- Fensterersatz, Wärmedämmung Kellerdecke, Dach, Fassade und Ersatz der Balkone
- Einbau Komfortlüftung, Ersatz Heizungsanlage, solare Wassererwärmung
- Ausbaustandard (Bad/Küche) steigern

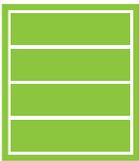
Erweiterung:

Durch eine Erweiterung kann die Liegenschaft optimal genutzt und die Rendite gesteigert werden.

- Aufstockung, Anbau

Nutzungsdauer: 50 bis 100 Jahre

Empfohlener Gebäudestandard: MINERGIE-Modernisierungsstandard anzustreben ist MINERGIE-Neubaustandard



Ersatz-Neubau

Investitionen in die bestehende Liegenschaft sind aufgrund der Bausubstanz und der Marktsituation wenig sinnvoll. Es besteht ein Potenzial zur besseren Nutzung des Grundstückes.

Empfehlung:

Das bestehende Gebäude ist durch einen Neubau mit einem vorbildlichen Energiestandard zu ersetzen.

Mit einem Neubau kann man das Grundstück optimal nutzen und aktuellen Anforderungen gerecht werden.

Nutzungsdauer: 50 bis 100 Jahre

Empfohlener Gebäudestandard: MINERGIE, MINERGIE-P, MINERGIE-ECO

## das richtige vorgehen.

### 01. Zustandsanalyse

- Bestandesaufnahme: Äussere Erscheinung, Grundrisse, Statik, Wirtschaftlichkeit, Gesamteindruck
- Energiestudie, Thermografieaufnahme, Zustand der Haustechnik

### 02. Energetische- und Verdichtungs-Potentiale prüfen

- Machbarkeit der 4 Strategien aufzeigen, Nutzungsstudien werden erarbeitet
- Aufstellung der Energie- und Modernisierungs-massnahmen
- Beurteilung der Liegenschaft

### 03. Investitionsplanung / Kostenermittlung

- Grobkostenschätzung
- Wirtschaftlichkeitsberechnung zu den einzelnen Optionen

### 04. Zusammenfassung / Empfehlung

- Liegenschaftsdokumentation

### 05. Weiteres Vorgehen

- Entschieden Bauherrschaft
- Finanzierung / Steueroptimierung
- Beantragung Förderbeiträge / Planung
- Realisation

# förderung und unterstützung.

Was fördert das Gebäudeprogramm?

Das Gebäudeprogramm unterstützt die verbesserte Wärmedämmung von Einzelbauteilen (z. Bsp. Dach) in bestehenden, beheizten Gebäuden, die vor dem Jahr 2000 erbaut wurden. Darüber hinaus leisten die Kantone individuelle Zusatzförderungen, zum Beispiel für Gesamtansanierungen und für den Einsatz von erneuerbaren Energien.

Schweizweit einheitlich

Mit einer Wärmedämmung von Fenstern, Wänden, Böden und Dach werden die Innenräume eines Gebäudes besser gegen das Aussenklima geschützt. Dichte und gut isolierte Fenster spielen dabei eine wichtige Rolle. Die Wärmedämmung kann aber auch gegen den Wärmeverlust zwischen Innenräumen und unbeheizten Räumen oder dem Erdreich angebracht werden. Beispiele dafür sind die Wärmedämmung des Estrichbodens und der Kellerdecke.

Das Gebäudeprogramm legt für diese Massnahmen Unterstützungsbeiträge pro Quadratmeter fest. Nur gut dämmende Einzelbauteile werden unterstützt. Minimale U-Werte) müssen daher nachgewiesen werden. Berechnen Sie mit dem Fördergeldrechner, wie viel Fördergeld Sie für die Sanierung Ihrer Gebäudehülle erhalten.

Der Kanton Zürich unterstützt nicht nur die Sanierung von bestehenden Gebäuden. Er fördert auch:

- Ersatzneubauten Minergie-P
- Holzfeuerungen (ab 300 kW Leistung)
- Wärmenutzung aus Oberflächen-, Grund- und Abwasser
- Abwärmenutzung
- Geothermie (direkte Nutzung ohne Wärmepumpen)
- Erweiterung Wärmenetze (mit erneuerbaren Energien)
- thermische Solaranlagen
- Ersatz von Elektro-Widerstandsheizungen mit Erdsonden-Wärmepumpen.
- Nachrüstung mit Wärmehäuser oder Heizkostenverteilergeräten

Weitere Informationen finden Sie bei der Abteilung Energie Kanton Zürich unter:

[www.energie.zh.ch/subvention](http://www.energie.zh.ch/subvention)

[www.energiefoerderung.zh.ch](http://www.energiefoerderung.zh.ch)

«Energiefranken» - Energieberatungen und Fördergelder in Ihrer Gemeinde

Verschiedene Gemeinden und Energieversorgen unterstützen Kanton Zürich Massnahmen zur energetischen Gebäude-Modernisierung, den Einsatz erneuerbarer Energien und Energieeffizienz-Massnahmen zusätzlich. Unter «Energiefranken» erfahren Sie, welche Fördergelder in Ihrer Gemeinde geleistet werden. [www.energie-experten.ch](http://www.energie-experten.ch)

# realisierte gebäudemodernisierungen.

					
• Erweiterungsbau Pflegezentrum / Bauma ZH	2021			x	
• Ersatzneubau Mehrfamilienhaus Tilia, alte Lindauerstrasse / Nürensdorf ZH	2021				x
• Gebäudemodernisierung Wohnüberbauung Ackerstrasse / Volketswil ZH	2020		x		
• Umbau + Brandschutzmassnahmen Alters- und Pflegeheim Tabor AG / Wald ZH	2020		x		
• Gebäudemodernisierung Einfamilienhaus Säntisstrasse / Illnau ZH	2020			x	
• Ersatzneubau Mehrfamilienhaus Seestrasse / Küsnacht ZH	2020				x
• Ersatzneubau Einfamilienhaus Steinacherstrasse / Illnau ZH	2020				x
• Umbau + Erweiterung Lagerhalle & Rösterei Gerelli AG, Giovanelli Immobilien AG / Frauenfeld TG	2019			x	
• Gebäudemodernisierung Mehrfamilienhaus Dorfstrasse / Wiesendangen ZH	2019			x	
• Nasszellensanierung Wohnüberbauung Im Ifang / Effretikon ZH	2019		x		
• Sanierung Maisonettewohnung Effretikerstrasse / Illnau ZH	2019	x			
• Sanierung Treppenhaus Luchswiesenstrasse / Zürich ZH	2019	x			
• Anbau Passarelle Gewerbegebäude Steinmetz / Volketswil ZH	2019			x	
• Sanierung Tankstelle Hutter Auto Riedbach, Frauenfelderstrasse / Winterthur ZH	2018		x		
• Umbau und Modernisierung Clientis-Filiale, Märtplatz 1 / Effretikon ZH	2018		x		
• Umbau und Modernisierung Polizeiposten, Rikonerstrasse / Effretikon ZH	2018		x		
• Umbau Einfamilienhaus Birchstrasse / Hettlingen ZH	2018			x	
• Umbau Einfamilienhaus Löwenstrasse / Winterthur ZH	2018		x		
• Umbau Showroom «Alpine» Hutter Auto Rietbach AG, Frauenfelderstrasse / Winterthur ZH	2017	x			
• Carporteinbau Im Gässli / Bisikon ZH	2017	x			
• Anpassung Ausstellungsraum E. Schläpfer AG, BMW / Volketswil ZH	2017	x			
• Neubau Unterstand E. Schläpfer AG, BMW / Volketswil ZH	2017			x	
• Gebäudemodernisierung Einfamilienhaus Kohlfirststrasse / Schaffhausen SH	2017		x		
• Gebäudemodernisierung Einfamilienhaus Lindberg / Winterthur ZH	2017		x		
• Gebäudemodernisierung Einfamilienhaus C. F. Meyerstrasse / Elsau ZH	2016			x	
• Ersatzneubau Mehrfamilienhaus Im Gässli / Bisikon ZH	2016				x
• Teilbereichsanierung Pflegezentrum / Bauma ZH	2016		x		
• Einbau Schulungsraum in Werkstatt / Effretikon ZH	2015		x		
• Renovation Showroom Renault-Dacia, Hutter Auto Thomi AG / Frauenfeld TG	2015		x		
• Mehrfamilienhaus Hofstrasse / Uetikon am See ZH	2015				x
• Lift- und Fassadensanierung Wagerenstrasse / Uster ZH	2015		x		
• Gebäudemodernisierung Einfamilienhaus Balmwiesenstrasse / Madetswil ZH	2015			x	
• Gebäudemodernisierung Mehrfamilienhaus Neuhoferstrasse / Lindau ZH (in Etappen)	2014+2016		x		
• Um- und Neubau Wohnüberbauung Winterthurerstrasse / Gutenswil ZH	2014			x	
• Ersatzneubau Wohnüberbauung Winterthurerstrasse / Gutenswil ZH	2014			x	
• Umbau Liegenschaft Säntisstrasse / Brütten ZH	2014	x			
• Gebäudemodernisierung Einfamilienhaus Steinacherstrasse / Illnau ZH	2014	x			
• Umbau Einfamilienhaus Alpenstrasse / Illnau ZH	2014		x		
• Umbau und Grundausbau Denner, Silenzia, Bannhaldenstrasse / Effretikon ZH	2013				x
• Modernisierung Betriebsgebäude Jegen AG / Effretikon ZH	2013		x		
• Dachausbau Einfamilienhaus Steigstrasse / Effretikon ZH	2012		x		
• Sanierung Altbau + Erweiterung Geschäftshaus Steinmetz / Volketswil ZH	2012			x	
• Gebäudemodernisierung Mehrfamilienhaus mit Ladenlokal, Oberer Graben / Winterthur ZH	2012		x		
• Gebäudemodernisierung Mehrfamilienhaus Löwenstrasse / Kreuzlingen TG	2012		x		
• Sanierung Mehrfamilienhaus Bungertenstrasse / Effretikon ZH	2011			x	
• Sanierung Mehrfamilienhaus Alte Dübendorferstrasse / Dietlikon ZH	2011			x	
• Wohnüberbauung Goldbach / Küsnacht ZH	2010				x

# realisierte gebäudemodernisierungen.

					
• Erweiterung Arztpraxis, Dorfstrasse / Effretikon ZH	2010			x	
• Sanierung Wohnüberbauung Pünt / Effretikon ZH	2010		x		
• Fassadensanierung Liegenschaft Alte Wermatswilerstrasse / Fehraltorf ZH	2009	x			
• Umbau Einfamilienhaus Langenmooserstrasse / Truttikon ZH	2009		x		
• Erweiterung Empfangsraum Schellenberg Textildruck AG / Fehraltorf ZH	2009			x	
• Umbau und Sanierung Wohnhaus, Golfplatz / Winterberg ZH	2009	x	x		
• Aufstockung Bürogebäude Roseus AG, Zürcherstrasse / Tagelswangen ZH	2009			x	
• Umbau und Sanierung Gewerbegebäude Duralon AG, Lindauerstrasse / Tagelswangen ZH	2009	x	x		
• Fassadensanierung Wohnüberbauung Dammbodenstrasse / Volketswil ZH	2009	x			
• Umbau Tankstellen-Shop Hutter Auto Rietbach AG, Frauenfelderstrasse / Winterthur ZH	2009		x		
• Umbau Attikawohnung Weiherstrasse / Effretikon ZH	2009		x		
• Einbau Einliegerwohnung Einfamilienhaus Chnündlerweg / Rumlikon ZH	2008			x	
• Sanierung Ausstellungsraum Hutter Auto Rietbach AG, Frauenfelderstrasse / Winterthur ZH	2008			x	x
• Ausbau Lagergebäude Baxter AG, Vogelsangstrasse / Effretikon ZH	2008		x		
• Umnutzung Oekonomiegebäude zu Clublokal (in 3 Etappen), Golfplatz Winterberg ZH	2004-2008		x		
• Teilrückbau und Sanierung Ladenpassage City Center / Wetzikon ZH	2008	x	x		
• Umbau Einfamilienhaus Irchelstrasse / Wiesendangen ZH	2007			x	
• Umbau und Sanierung Lokistikzentrum Brauch Transport AG, Industriestrasse / Volketswil ZH	2007		x		
• Sanierung Mehrfamilienhaus Waidstrasse / Effretikon ZH	2007		x		
• Umbau Einfamilienhaus Püntstrasse / Kindhausen ZH	2007			x	
• Sanierung Gewerbegebäude Phoenix Contact AG, Ringstrasse / Tagelswangen ZH	2007		x		
• Umbau und Sanierung Gewerbegebäude Geerenstrasse / Kindhausen ZH	2006	x	x		
• Umbau Einfamilienhaus Tannstrasse / Effretikon ZH	2006			x	
• Umbau Grosslaborgebäude Givaudan Schweiz AG / Kemptthal ZH	2005		x		
• Umbau Fitnesszentrum Squash Fit, Riedwiesenstrasse / Dietlikon ZH	2005		x		
• Umbau UBS-Filiale / Effretikon ZH	2005		x		
• Fassaden- und Dachsanierung Gewerbegebäude Ringstrasse / Tagelswangen ZH	2005	x			
• Sanierung Mehrfamilienhaus Im Gassacher / Effretikon ZH	2004		x		
• Umbau Büro- und Laborgebäude Givaudan Schweiz AG / Kemptthal ZH	2004		x		
• Umbau Waschanlage Autogarage Markwalder AG / Tagelswangen ZH	2004		x		
• Einbau Liftanlage Einfamilienhaus Rebenstrasse / Effretikon ZH	2003			x	
• Umbau Eingangsbereich Gewerbegebäude Zeiss Betonwaren AG / Tagelswangen ZH	2003		x		
• Umbau und Fassadensanierung Einkaufszentrum Trompete / Wetzikon ZH	2002	x	x		



## gebäudemodernisierungspartner.

### Architektur

HLP Architekten AG  
Rikonerstrasse 30, 8307 Effretikon  
Tel. +41 52 355 12 66  
info@hlp-architekten.ch  
www.hlp-architekten.ch

Projektleitung: Marcel Müller

### Haustechnik-Planung

EHV-Technik AG  
Moosburgstrasse 8, 8307 Effretikon  
Tel. +41 43 344 80 80  
info@ehv-technik.ch  
www.ehv-technik.ch

Projektleitung: Mirko Gandolfo

Bei Bedarf werden weitere Fachpersonen beigezogen.