

CAS STRATEGISCHE BAUERNEUERUNG

Marvin King

Dipl. Ing. Architekt SIA, Bauökonom AEC

Forschungsgruppe Nachhaltiges Bauen und Erneuern
Hochschule Luzern – Technik & Architektur

Präsentation der 3. Online-Infoveranstaltung vom 27. August 2025



Stadt Luzern
stadtrat

an den Grossen Stadtrat von Luzern
vom 30. Juni 2021 (StB 524)

B+A 22/2021

Klima- und Energiestrategie Stadt Luzern

ement für eine nachhaltige
tische Energie-, Luftreinhalte- und

die befeuert einen alten Streit.

«In der man mit den Augenstand tiefer überhörsätze, damit fängt. Zudem jeder derzeit und Mietzins-allerter Auf- in werternd machen sich nach dem nasehale

**SWISS
CLEANTECH**
Wirtschaft klimatauglich

Ein Fonds, um die energetische Modernisierung anzukurbeln

Modernisierung anzu...

In der Schweiz werden zu wenig Gebäude energetisch saniert. Das ist schlecht fürs Klima und für den Werterhalt der Immobilien. Nötig ist deshalb ein neuer Ansatz zur Finanzierung der Gebäudemodernisierung.

RENOWAVE

DECARBONIZATION OF THE BUILDINGS

Alle wollen grünes Geld für Hausbesitzer

Günstige Energiehypotheken sollen Umweltfreundlichkeit belohnen

Wer trägt die Kosten der Sanierung?

Bundesrat soll Mieter entlasten

Sanierungen Wälzen Hauseigentümer Sanierungskosten

Klimaschutz kann wehtun. Ein Hausbesitzer modernisiert sein Gebäude für 3,5 Millionen –

Klimaschutz die Schraube anziehen, und tust beim Wohnen besser Hebel: Der Ge-

gel zu 50 bis 70
vermehrte
steht es in der

Marvin King
Michael Trübestein Hrsq.

Optimierungsstrategien im Nutzungszyklus von Immobilien

Nachhaltige Gebäudefassade aus Backstein

Nachhaltige Gebäude

Die Hochschule Luzern entwickelte ein neues Fassadelement aus Backsteinen, das ohne Isolierschicht auskommt und sich durch eine tiefe Energiebilanz und hohe Lebensdauer auszeichnet. Die Themen Ökologie und Nachhaltigkeit standen für die Forscher im Zentrum. Das natürliche Material aus gebranntem Schweizer Ton sorgt zudem für ein angenehmes Raumklima.

Fälle dieser Art, die eine Studie der Bundesämter für Energie und Wohnungswesen aus dem Jahr 2015 gesammelt hat, könnten künftig vermehrt auftreten. Denn das Parlament will betr

zu vermehren Investitionen; zu Letzteren zählen energetische Verbesserungen. Für umfassende Sanierungen ist seit fünfzig Jahren eine vereinfachte Bestimmung für die Auftragskraft. Die Kosten gelten in

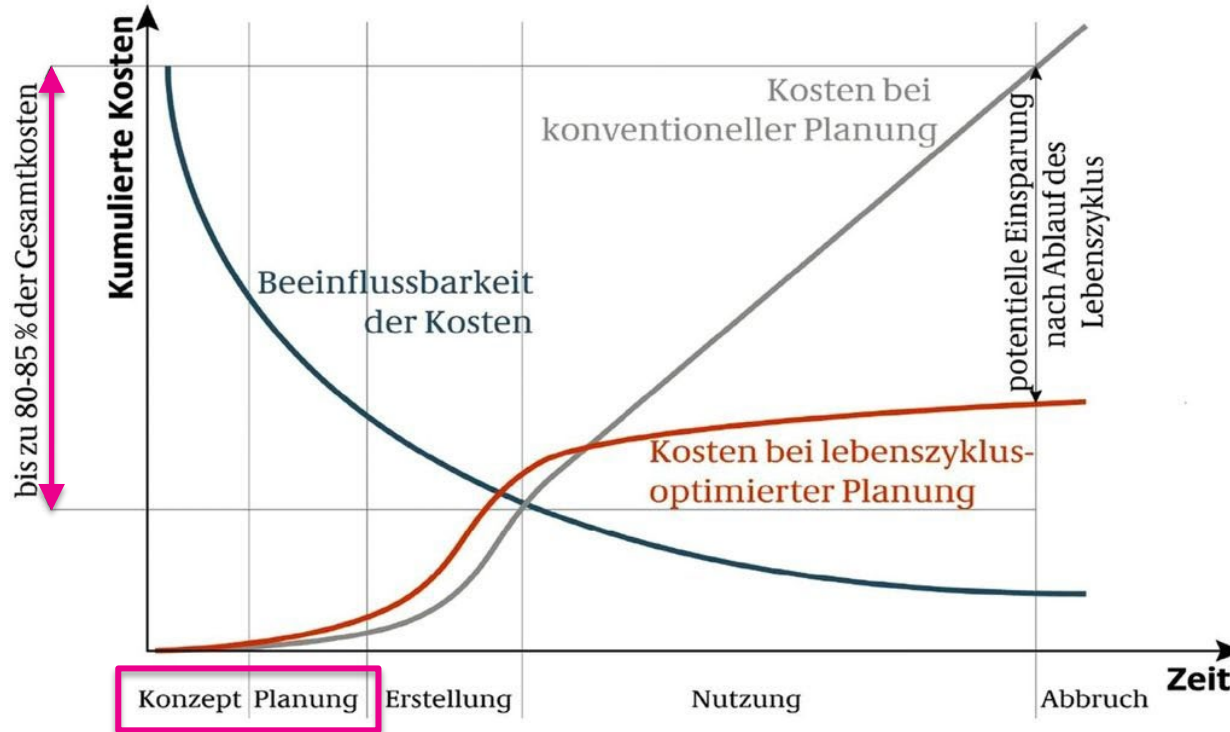
Sanierung lohnt sich in jedem Fall

Verordnung über Miete und Pacht.

Privateigentümer investieren mehr
Im Mittel betragen die Investitionskosten der untersuchten Projekte für eine 3-Zimmer-Wohnung mit 87 m² 205.000 Fr. oder 2360 Fr. pro m² Nutzfläche. Aufschlussreich waren auch die Unterschiede nach Eigentümertyp. Standard des Gebäudes und Eigentümertyp

Beeinflussbarkeit der Lebenszykluskosten

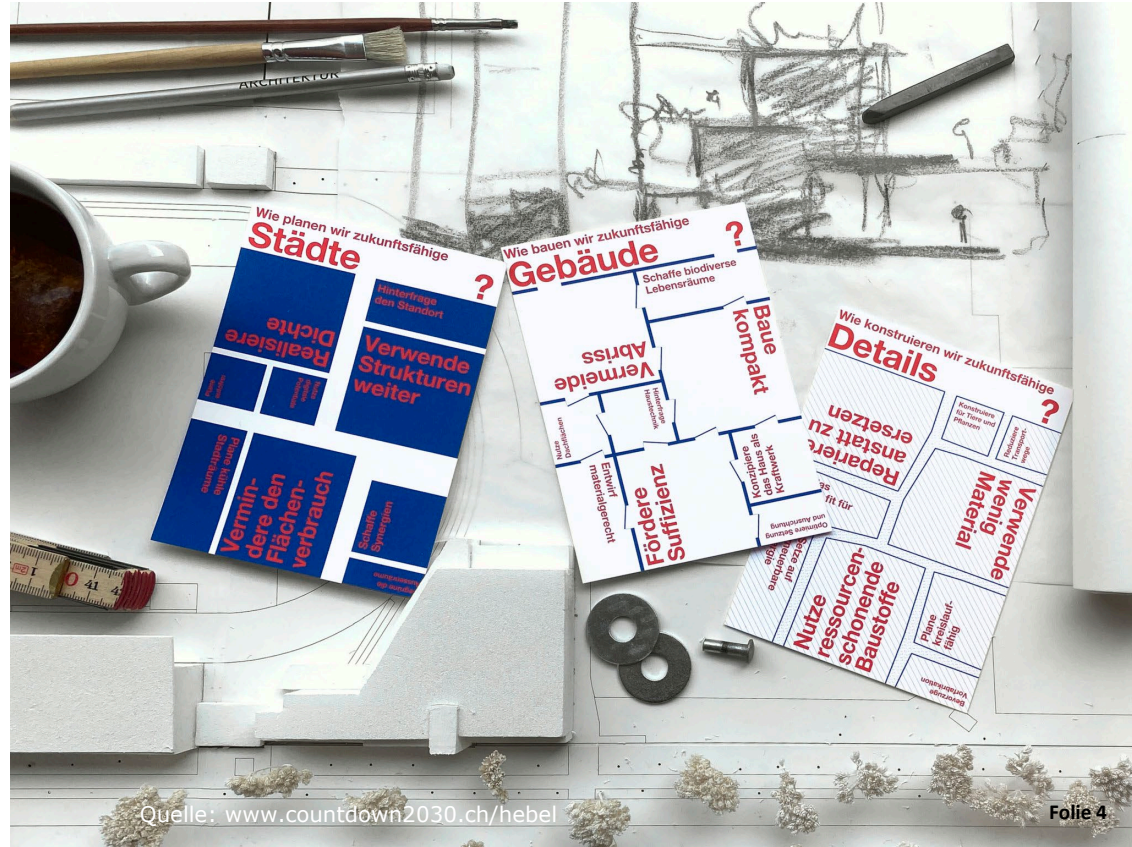
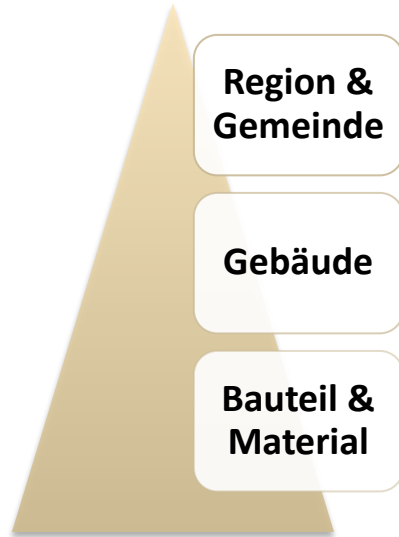
In frühen Planungsphasen bieten sich die grössten Möglichkeiten einer Kostenbeeinflussung durch Entscheidungen betreffend **Leistungsstandards**, **geometrischer Grössen**, der **Konstruktionsart** und der **Materialwahl**.



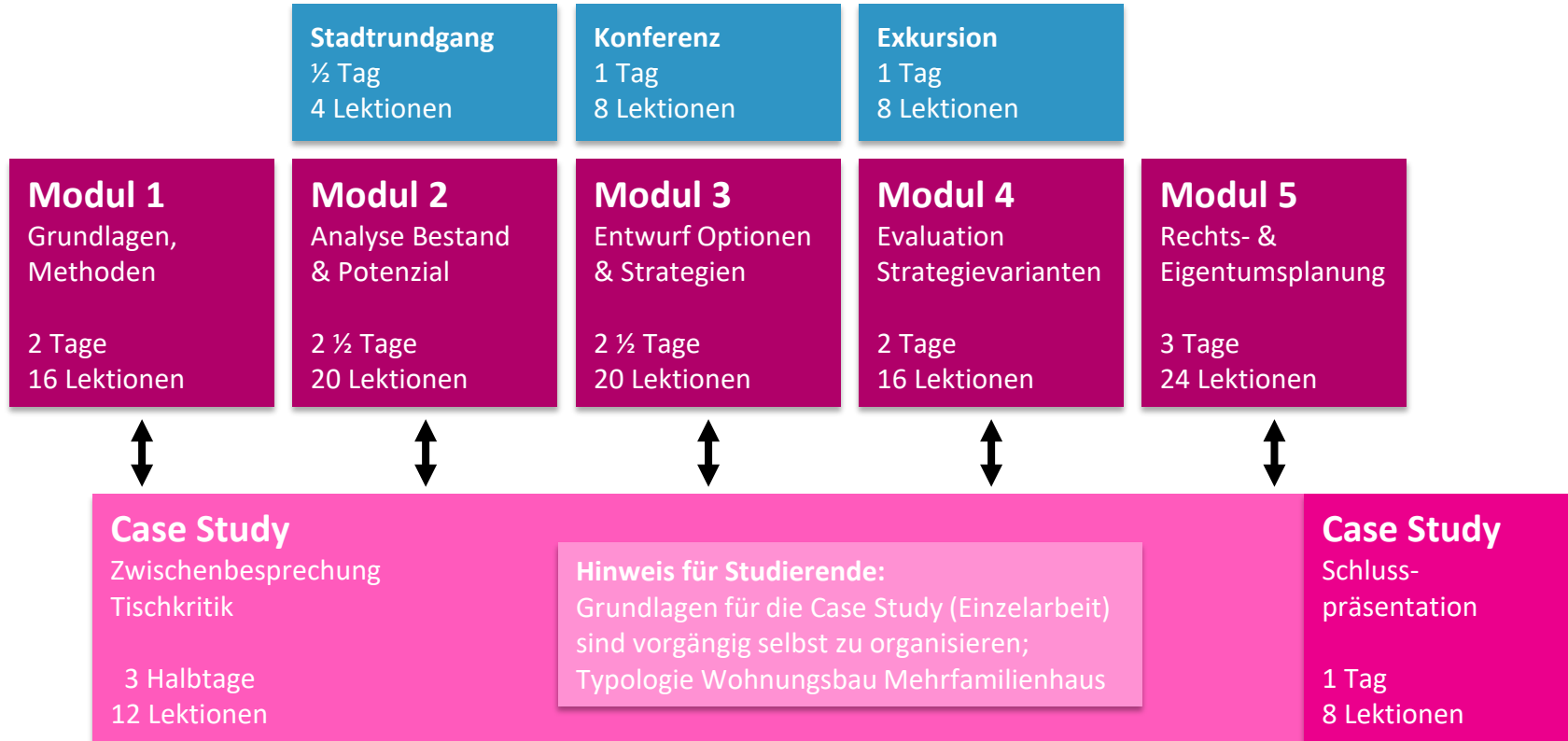
Grafik: Jones Lang LaSalle

Potenziale auf sämtlichen Handlungsebenen

Mehrebenen-Gouvernanz



Gliederung



Impressionen Exkursion



Agenda

Stand: 11.06.2025 / Änderungen vorbehalten

Modul 1: Grundlagen Bauerneuerung, Methoden

Die Teilnehmenden kennen die Grundlagen zum System Bauerneuerung und dessen Kontext.

Modul 2: Analyse Bestand & Potenzial

Die Teilnehmenden haben eine Fallstudie analysiert und einer Erneuerungsstrategie zugeordnet.

Modul 3: Entwurf Optionen & Strategien

Die Teilnehmenden haben die massgebenden Meilensteine definiert, um einen CO₂-freien und ökonomisch sinnvollen Betrieb über den gesamten Lebenszyklus zu erreichen.

Modul 4: Evaluation Strategievarianten

Die Teilnehmenden kennen die synergetischen Sanierungsmassnahmen und die Mehrwertsteigerung und wenden diese an.

Modul 5: Rechts- & Eigentumsplanung, Abschluss

Die Teilnehmenden entwickeln eine Gesamtstrategie anhand ihrer Case Study und präsentieren diese.

Reservetermine in 26.11.2025 und 21.01.2026

	KW	Datum	Ort
1. Grundlagen, Methoden	43	Di., 21.10.2025, Tag 01	HSLU T&A, Horw
		Mi., 22.10.2025, Tag 02	HSLU T&A, Horw
2. Analyse Bestand & Potenzial	44	Di., 28.10.2025, Tag 03	HSLU T&A, Horw
		Mi., 29.10.2025, Tag 04	HSLU T&A, Horw
3. Entwurf Optionen & Strategien	46	Di., 11.11.2025, Tag 05	HSLU W, Luzern
		Mi., 12.11.2025, Tag 06	HSLU IFZ, Rotkreuz
	47	Di., 18.11.2025, Tag 07	HSLU T&A, Horw
		Mi., 19.11.2025, Tag 08	HSLU T&A, Horw
	49	Di., 02.12.2025, Tag 09	HSLU T&A, Horw
		Mi., 03.12.2025, Tag 10	Tagesexkursion
4. Evaluation Strategievarianten	50	Di., 09.12.2025, Tag 11	HSLU T&A, Horw
		Mi., 10.12.2025, Tag 12	HSLU T&A, Horw
5. Rechts- & Eigentumsplanung, Abschluss	2	Di., 06.01.2026, Tag 13	HSLU T&A, Horw
		Mi., 07.01.2026, Tag 14	HSLU T&A, Horw
	3	Di., 13.01.2026, Tag 15	HSLU T&A, Horw
		Mi., 14.01.2026, Tag 16	HSLU T&A, Horw
	4	Fr., 23.01.2026	Abgabe Case Study online (kein Unterrichts)
	6	Mi., 04.02.2026, Tag 17	HSLU T&A, Horw Präsentation Case Study
Case Study Schlusspräsentation			



- **Wirtschaftlichkeits- und Rentabilitätsbetrachtungen (übergeordnete Betrachtung)**
- **Potenzial der Wirtschaftlichkeit auf Portfolioebene**
- **Betrachtungen der Quartierentwicklung und der innenräumlichen Verdichtung**
- **Klimataugliches Bauen & Sanieren und die Rolle des Aussenraumes**
- **SNBS Pre-Check für Erneuerungen (Klimafit-Check)**
- **Energetische Sanierungsstrategien und CO₂-Absenkpfad**
- **Investitionsstrategien bei Bestandsliegenschaften**
- **Immobilien Bewertungs- und Analysesystem IMBAS**
- **Sanieren durch Clusterprojekte**
- **Werterhaltende und wertvermehrnde Investitionen**
- **Einblicke in aktuelle Forschungsprojekte zu Sanierungsstrategien**
- **Tokenisierung & Blockchain im Bau- und Immobilienbereich**

Dozierende (Durchführung 2025/26): Marvin King (HSLU IGE), Robert Fischer (Baupotential GmbH), Yvonne Züger (Liegenschaften Stadt Zürich), Prof. Dr. Michael Trübstein (HSLU IFZ), Moritz Menges (Wüest Partner AG), Gianrico Settembrini (HSLU IGE), Peter Omachen (HSLU IAR), Adrian Eitle (Durable Planung und Beratung GmbH), Attila Gygax (Gartenmann Engineering AG), Marc Bättschmann (Tend AG), Luca Eigensatz (Kaufmann Rüedi Rechtsanwälte AG), Reto Schoch (Büro für Bauökonomie AG), Prof. Dr. Markus Gmünder (HSLU IBR), Ralph Hoerner (Hoerner Flury Sperl Anwaltskanzlei), Pius Widmer (inlo AG), Manuel Lehner (Fahrländer Partner AG FPRE), Matthias Catto (PricewaterhouseCoopers AG PwC)