



## **SALZGEBER HOLZBAU**

Gemeinde Scharans  
Gemeindevorstand  
Fravgia  
7412 Scharans

Sils i.D., 28. August 2026 HS/cs

### **Entscheidungsgrundlage Liegenschaft Haus Gredig in Scharans Gegenüberstellung Sanierung Altbau zu Ersatzneubau für Alterswohnungen**

Geschätzter Werner  
geschätzte Mitglieder des Gemeindevorstands  
geschätzter Felix

Wir beziehen uns auf die Begehung und die darauf basierende Kostenschätzung für die Sanierung des Hauses Gredig. Zwischenzeitlich seid Ihr mit der Frage an uns herangetreten, inwiefern sich das Objekt für die Erstellung von Alterswohnungen eignet.

Als beratender Holzbauer und Planer haben wir diese Option bautechnisch und wirtschaftlich grob geprüft. Nachfolgend erhaltet Ihr eine Gegenüberstellung der beiden Varianten.

#### **Variante 1: Sanierung des bestehenden Wohnhauses**

Diese Variante sieht die thermische und konstruktive Sanierung der Gebäudehülle (Boden, Wände, Dach) vor. Die bestehende Raumstruktur und die historischen Raumhöhen bleiben weitgehend erhalten. Das Dach wird neu erstellt und mit einem Galerieboden ausgestattet. Zudem wird die gesamte Gebäudetechnik (Sanitär, Heizung, Elektro) vollständig erneuert.

- **Nutzung:** Attraktiver Wohnraum für eine 4 bis 5-köpfige Familie (Küche, Wohnraum, 3 Zimmer, Bad, Tages-WC, Keller und Technik).
- **Kostenschätzung:** ca. **CHF 800'000.00** (Gesamtsumme).
- **Ertragspotenzial:** Realistischer Mietzins von ca. **CHF 2'500.00 pro Monat** (CHF 30'000.00 jährlich).

## Variante 2: Ersatzneubau für Alterswohnungen

Altersgerechtes Wohnen stellt grundsätzlich andere Anforderungen an die Infrastruktur und den Komfort. Aus planerischer und holzbautechnischer Sicht ist die Umsetzung von Alterswohnungen im bestehenden Altbau **nicht zielführend**. Um heutigen Standards (u.a. Barrierefreiheit) gerecht zu werden, müsste das bestehende Gebäude komplett zurückgebaut und durch einen modernen Ersatzneubau ersetzt werden. Bei der Realisierung von Alterswohnungen sind folgende Kernpunkte zu berücksichtigen:

1. **Flächen- und Volumenpotenzial:** Das bestehende Gebäudevolumen reicht bei gleicher Grösse für **maximal zwei Wohneinheiten** aus. Sollten drei Wohneinheiten gewünscht sein, müsste zwingend eine Aufstockung geplant werden.
2. **Erhöhte Bauanforderungen:** Durch die Aufteilung in mehrere Wohneinheiten greifen gesetzlich **erhöhte Anforderungen an den Schallschutz**. Zudem wird die Erschliessung (gemeinsames Treppenhaus, Lifteinbau, barrierefreie Zugänge oder separate Hauseingänge) architektonisch und konstruktiv wesentlich komplexer.
3. **Baurechtliche Abklärungen:** Bei einem Ersatzneubau müssen die **Grenzabstände** und ein allfälliges **Näherbaurecht** neu geprüft werden. Als Baubehörde kann die Gemeinde diese rechtlichen Rahmenbedingungen und Spielräume am besten beurteilen.
4. **Kostenschätzung Ersatzneubau:** Die Kosten für einen modernen, barrierefreien Neubau in der bestehenden Gebäudegrösse – inklusive des kompletten Rückbaus der Altliegenschaft – fallen deutlich höher aus. Wir schätzen die Investitionskosten für zwei Wohneinheiten auf ca. **CHF 1.2 bis CHF 1.4 Millionen**.

## Fazit und Empfehlung

Die Variante 1 (Sanierung) schützt das historische Ortsbild, schont durch die Weiternutzung der bestehenden Substanz die graue Energie und bietet ein sehr gutes Kosten-Nutzen-Verhältnis bei solider Mietrendite.

Die Variante 2 (Alterswohnungen via Ersatzneubau) bedient zwar ein wichtiges gesellschaftliches Bedürfnis, erfordert jedoch ein deutlich höheres Investitionsvolumen (Mehrkosten von CHF 400'000.00 bis CHF 600'000.00) für maximal zwei Wohneinheiten, sofern keine Aufstockung vorgenommen wird.

Gerne stehen wir Euch für die Erläuterung dieser beiden Wege oder für die Ausarbeitung einer detaillierten Machbarkeitsstudie zur Verfügung. Wir freuen uns auf Eure Rückmeldung zum weiteren Vorgehen.

Mit freundlichen Grüssen



Heinz Satzgeber