"Wohngebäude auskernen ist sinnlos und falsch"

Autor(en): **Steiner, Robert / Schmidt, Christian**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Heimatschutz = Patrimoine**

Band (Jahr): **78 (1983)**

Heft 2

PDF erstellt am: **31.05.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-175063

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.
Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

«Wohngebäude auskernen ist sinnlos und falsch»

Auskernen in der Altstadt – wie sieht der Architekt dieses Thema? Ist in seinen Augen auskernen überhaupt sinnvoll? Bringt eine Auskernung finanziell mehr Gewinn – für den Bauherrn wie für den Architekten? Und sind die Bodenpreise tatsächlich einer der Hauptgründe für die Auskern-Welle? Oder ist es vielmehr das fehlende Verständnis für die alte Bausubstanz? – Diese und andere Fragen stellte der «Heimatschutz» Robert Steiner, Architekt ETH/SIA und Chefbauberater des Schweizer Heimatschutzes.

Heimatschutz: Von Bauherren und Architekten ist immer wieder die Klage zu hören, der Zustand einer Liegenschaft lasse ihnen gar keine andere Möglichkeit offen, als sie auszukernen, um sie wieder rentabel nutzen zu können. Wie stellen Sie sich dazu?

Robert Steiner: Diese Behauptung ist vereinfachend. Ich persönlich gehe davon aus, dass sich die meisten Häuser durch Renovationen wieder instandstellen lassen, wenn die Nutzung auf die vorhandenen Räume abgestimmt wird. Vielen Berufskollegen kann ich da den Vorwurf nicht ersparen, dass sie mit den alten Häusern sehr leichtfertig umgehen. Sie und die Bauherren sind mitverantwortlich an der weitgehenden Entseelung des geerbten baulichen Kulturgutes.

Wie erklären Sie es sich denn, das mit den alten Häusern so leichtfertig umgesprungen, dass so häufig ausgekernt wird?

Den Architekten fehlt häufig das Interesse und Verständnis für die Gebäude. Sie sehen deren Wert gar nicht. Die Devise «neu ist besser» herrscht vor – ebenso wie das Bedürfnis nach baulichem Perfektionismus. Andere Gründe, die Auskernungen zur Folge haben, sind der ungenügende Zustand der alten Häuser in bezug auf die feuer- und gesundheitspolizeilichen Normen. Zudem sind sie nicht rollstuhlgängig. Als weiterer Punkt ist anzuführen, dass die politische Willensbildung – und damit die Gesetzgebung – ungenügend ist: heute fährt immer noch derjenige Hausbesitzer am besten, der ein Gebäude verlottern lässt. Damit «überzeugt» er die Behörden von der Notwendigkeit des Auskernens. Eine gewisse Mitschuld am häufigen Auskernen tragen auch die Mieter: wenn sich der Architekt nämlich bei einer Renovation die Mühe nimmt, das alte Holztäfer und die gestemmten Türen im Haus zu belassen, so reklamieren sie nachher, die Türe sei nicht genug schallisolierend und das Holz arbeite zu stark. Vermieter wie Architekt beginnen sich da natürlich zu fragen, für was sie sich mit Renovieren so viel Mühe geben.

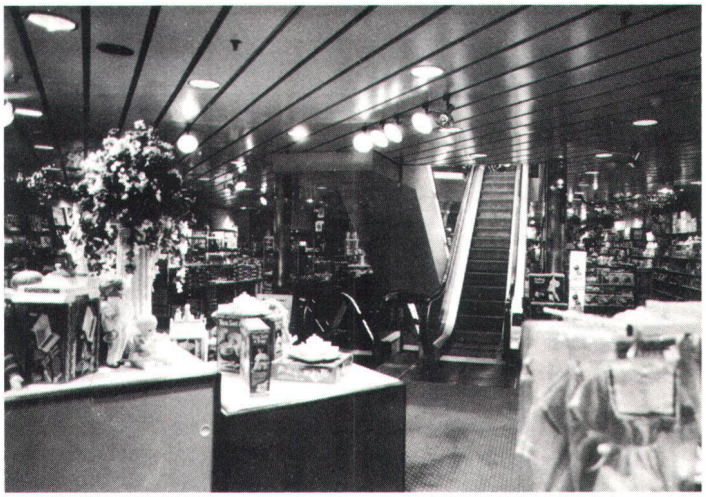
In einem Gutachten über ein sanierungsbedürftiges Altstadthaus erarbeitete ein Architekt verschiedene Kostenvoranschläge, worin zum Ausdruck kam, dass eine Renovation fast so teuer zu stehen komme wie eine Auskernung. Ist denn da das Auskernen nicht der lohnendere Weg.

Eine umfassende Gebäuderenovation ist sicher aufwendig. Doch es gilt hier den wichtigen Aspekt der Bauzeit zu bedenken: Bauzeit ist heute Geld. Bei einer Renovation lässt sich gleichzeitig an ver-

Démolitions absurdes

Lors d'un entretien avec un rédacteur de SAUVEGARDE, l'architecte Robert Steiner, chef des Bureaux techniques LSP, s'est exprimé à propos de la démolition intérieure des maisons anciennes: «Je suis d'avis que la plupart des maisons se prêtent à des rénovations, si l'utilisation qu'on en fait tient compte des espaces préexistants.» A la question de savoir pourquoi l'on procède si souvent à des démolitions complètes, M. Steiner répond que nombre de ses confrères n'ont aucun intérêt pour les vieilles demeures, ni aucun sens de leur valeur. La devise «Ce qui est neuf est meilleur» fait prime. «Quant aux maîtres de l'ouvrage, celui qui s'en tire le mieux est toujours celui qui laisse sa maison se dégrader au point de pouvoir alors «convaincre» les autorités de la nécessité d'une démolition intérieure.»

Mais les locataires ont aussi leur part de responsabilité, avec leur manie du perfectionnisme – par exemple en exigeant qu'on remplace une porte ancienne par une neuve, pour être mieux protégés contre le bruit. Devant de telles méconnaissances de la substance achitecturale, le bailleur se demande à bon droit pourquoi il ferait les frais d'une coûteuse rénovation. «Les restaurations exigent de l'archi-



Vorne Klassik (Rückfassade Mittelalter) und innen Kaufhaus (Bild Schmidt).
Façade classique (celle derrière est médiévale); à l'intérieur un grand magasin.

tecte, notamment, un effort au-dessus de la moyenne.» Concernant la rentabilité d'une ancienne demeure, seuls le rez-de-chaussée et le premier étage sont réellement importants: c'est là qu'ateliers et bureaux peuvent trouver place. «Les étages supérieurs ne jouent en général qu'un rôle modeste. Aussi, je ne m'oppose pas à un réaménagement du rez et du premier; je tiens pourtant la démolition intérieure pour fondamentalement erronée et absurde.» La rentabilité est aussi en rapport avec la durée des travaux: si le coût d'une rénovation maximale est à peu près équivalent à celui d'une démolition intérieure, une simple rénovation n'exige pas de longs travaux; et le temps, ici aussi, c'est de l'argent. «Plus les travaux sont brefs, plus tôt l'immeuble sera rentable.»

schiedenen Stellen im Gebäude – am Dach, an den Fundamenten, in den einzelnen Geschossen – arbeiten. Ein Auskernen verlängert jedoch die Bauzeit und lässt das Gebäude für längere Zeit keine Rendite bringen.

Wie sieht es denn mit der Rentabilität im allgemeinen aus? Lässt sich ein ausgekerntes Gebäude mit einer neuen Innenraumaufteilung wirtschaftlich nicht besser nutzen als ein renoviertes mit der ursprünglichen Aufteilung?
Grundsätzlich ist dazu zu sagen, dass die Wohnungen in alten Häusern eine Raumaufteilung aufweisen, die dem menschlichem Mass entspricht. Zudem besitzen sie viel mehr Stimmung als neukonzipierte Wohnungen. Und wenn auch bei einer Renovation einmal diese oder jene Wand herausgenommen wird, so verändert sich damit der Gesamteindruck noch nicht. In diesem Rahmen eignen sich die alten Häuser auch für individuelle Büros, jedoch nicht für Grossbetriebe.
Was die Rentabilität eines Altstadthauses betrifft, so haben die Wohnungen darauf im allgemeinen nur einen beschränkten Einfluss. Von Bedeutung sind vielmehr die Mieterträge des Erdgeschosses und des ersten Obergeschosses, wo sich Geschäfte und Büros einrichten lassen. Sie sind gewinnbringend. Daher wehre ich mich auch nicht gegen eine Neugestaltung dieser Räume. Ein Auskernen von Wohnungen dagegen halte ich grundsätzlich für falsch und sinnlos. Unter Umständen muss aber ein neues massives Treppenhaus aus Feuerschutzgründen oder ein neuer Installationskern mit den neuen Leitungen für die alten Wohnungen hochgeführt werden.

Nochmals zur Situation des Architekten im Zwist zwischen Auskernen und Renovation: ist Renovieren für den Architekten nicht weniger interessant, weil einerseits die Bausumme – und somit sein Honorar – kleiner ist als bei einer Auskernung und andererseits eine Renovation vom Arbeitsaufwand her bedeutend mehr fordert?
Sicher ist ein Architekt an einer hohen Bausumme mehr interessiert. Doch das scheint mir nicht massgebend für den Trend zum Auskernen. Auf den Hauptgrund – fehlendes Interesse und Verständnis für die Bausubstanz – habe ich schon vorhin hingewiesen. Dass Umbauten eine sehr aufwendige Planung und Kostenermittlung sowie eine hohe Präsenzzeit auf der Baustelle verlangen, stimmt. Ich bin der Ansicht, dass man sich nicht vom materiellen Gesichtspunkt lenken lassen soll. Bei Umbauarbeiten wird übrigens nicht nur der Architekt mehr gefordert, sondern auch der Bauarbeiter: schwierige Arbeiten wie das Unterfangen von Fundamenten oder das Auswechseln von Balken bedingen einen grossen Einsatz. Dafür stellen sich den Fachleuten auch interessante Aufgaben, die ihnen Freude bereiten.
Eine letzte Frage: Sehen Sie die hohen Bodenpreise als wichtigen Beweggrund für das häufige Auskernen?
Nein. Für mich zumindest zählen sie nicht. Für mich ist der Wille ausschlaggebend: wer erhalten will, kann das. Auch heute. Denn der Bodenpreis spielt wirklich vor allem für Parterre und erstes Obergeschoss eine Rolle. Was das Auskernen für den Bauherrn aber interessant macht, sind die fehlenden Limiten bezüglich der baulichen Nutzung. So kann er beispielsweise mehrere Kellergeschosse bauen oder wie an vielen Orten mehrere Häuser hinter den Fassaden zu grossen Bürokomplexen zusammenfassen. Um das zu erreichen, muss er aber aus bautechnischen Gründen auskernen.
Dieser Drang zu einer maximalen Nutzung jedes Quadratmeters auf Kosten der alten Bausubstanz wirkt sich auf die Intérieurs der Gebäude schlimm aus. So sind von den im Band «Winterthur» der Kunstdenkmäler-Reihe festgehaltenen Intérieurs heute nur noch 20 Prozent erhalten. Der Band wurde vor 30 Jahren herausgegeben!

Christian Schmidt