Zeitschrift: Heimatschutz = Patrimoine
Herausgeber: Schweizer Heimatschutz
Band: 89 (1994)
Heft: 4

Artikel: Gut geplant, ist halb erneuert : Schritte zur baulichen Verbesserung
Autor: [s.n.]
DOI: https://doi.org/10.5169/seals-175653

Nutzungsbedingungen
Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation
L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use
The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 09.12.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Schritte zur baulichen Verbesserung

Gut geplant, ist halb erneuert

red. Der Wohnwert eines Hauses wird nicht nur durch sein Umfeld bestimmt, sondern auch durch seine baulichen Qualitäten. Wie ältere Liegenschaften sinnvoll aufgewertet werden können, bildet Gegenstand einer im Rahmen des Bundes-Impulsprogrammes «Erhaltung und Erneuerung» erschienene Publikation, deren Kernteil wir hier zusammenfassend darstellen.

1990 hat das Bundesamt für Konjunkturfragen das Aktionsprogramm «Bau und Energie» gestartet. Es dauert bis 1995 und umfasst die drei Impulsprogramme IP BAU (Erhaltung und Erneuerung), RAVEL (Rationelle Verwendung von Elektrizität) und PACER (Erneuerbare Energien). Mit den Impulsprogrammen soll ein Beitrag zu einem verstärkt qualitativ orientierten Wirtschaftswachstum, d.h. zu einer rohstoff-, energie- und umweltschonenden Produktion geleistet werden. So wird unter anderem angestrebt, die Voraussetzungen für die Instandhaltung unserer Siedlungsstrukturen und damit die Qualität unserer Bauten, Quartiere, Dorf- und Stadtteile zu bewahren oder zu verbessern. Dazu werden Kurse und Veranstaltungen durchgeführt sowie praxisnahe Publikationen herausgegeben. Eine der bisher erschienenen Schriften befasst sich mit dem Thema «Bauerneuerung – was tun?». Sie ist von einer Arbeitsgruppe unter dem Architekten Dr. Jürg Bühler entwickelt und von Ursula Rellstab (beide Zürich) verfasst worden und bei der EDMZ (Bern) erschienen. Neben einer Themaeinführung, setzt sie sich mit dem Bau- und Alterungsprozess von Gebäuden, ihrer Pflege und Erneuerung, mit den wichtigsten Arbeitsschritten, der Zusammenarbeit mit den Bewohnern sowie mit finanziellen Aspekten der Bauerneuerung auseinander und behandelt fünf Fallbeispiele. Wir beschränken uns hier auf die Kernkapitel und auf einen konkreten Fall.

Ziele festlegen

Jedes Objekt kann auf verschiedene Arten erneuert werden. Wichtig ist daher, dass der Eigentümer sich darüber Gedanken macht, die Rahmenbedingungen erkundet und einen Entscheid fällt, wie er seine Liegenschaft erneuern will. Dazu muss der Eigentümer das Objekt gut kennenlernen. Er muss wissen, ob da ein ausbaufähiger Dachstock, allenfalls weitläufige Kellerräume vorhanden sind, sollte abklären, wie die Wohnungen organisiert und wie gross die einzelnen Zimmer sind. Liesse sich ein nicht mehr verwendetes Ladenlokal in eine Studiowohnung umbauen? Kann eine kleine Parterre-Wohnung durch einen Anbau in eine grosse Wohnung mit Gartenanteil verwandelt werden? Könnte ein Gewerbeanbau in eine Wohnung umfunktioniert oder ein Gewerbebau an die Liegenschaft angebaut werden? Bei all diesen Überlegungen darf der Eigentümer die architektonische Qualität nicht aus den Augen verlieren, insbesondere bei einem denkmalpflegerisch anspruchsvollen Haus.

Daneben gilt es ebenso ideelle Ziele zu berücksichtigen. Vielleicht kennt der Eigentümer den Mangel an Familienwohnungen und überlegt, ob er je zwei Dreizimmerwohnungen zusammenlegen und Grosswohnungen anbieten soll. Oder er möchte Minderbemittelten den Wohnraum nicht wegnehmen, keine Luxus-Erneuerung durchziehen, sondern sich auf eine «Pinselrenovation», also auf reine Unterhaltsarbeiten beschränken. Vielleicht möchte er auch nachverdichten, um mehr Wohn- und Arbeitsraum anzubieten, ohne weitere grüne Wiesen überbauen zu müssen. Oder er will den Freizeitwert seiner Wohnungen erhöhen, indem er Balkone und Wintergärten anbaut und Werkstätten und Gemeinschaftsräume vorsieht. Ebenso wird er der Marktlage Rechnung tragen und aufgrund der demographischen Entwicklung eventuell aus zwei Dreizimmerwohnungen eine kleine und eine grössere Wohnung machen, weil das Angebot einerseits für Betagte und Singles und anderseits für Familien zu knapp ist. Auch Lagerraum fehlt oft, sowie Raum für öffentliche Nutzungen wie Kinderkrippen usw.

Jeder Renovation muss eine klare Zielsetzung und Gebäudeanalyse vorangehen. (Bild Stähli)
Toute rénovation doit être précédée d'une claire définition de l'objectif et d'une analyse du bâtiment.

Kriterien für die Praxis

ti. Im Rahmen einer Fachtagung des Impulsprogrammes BAU des Bundesamtes für Konjunkturfragen ist Ende Oktober in Bern eine Studie zum Thema «Siedlungsentwicklung durch Erneuerung» veröffentlicht worden. Das von einer Arbeitsgruppe unter Jean-Pierre Stöckli, dipl. Architekt ETH/SIA (Lausanne) erarbeitete Werk widmet sich vorwiegend den nach dem Zweiten Weltkrieg errichteten Bauten. Sie bietet zwar keine Rezepte, wohl aber eine umfangreiche Auslegeordnung von Kriterien, welche bei einer Erneuerung von Wohnbauten massgebend sind. So werden darin namentlich die wichtigsten Faktoren der Gebäudeerhaltung, das Vorgehen, die konkreten Massnahmen sowie der Umgang mit der vorhandenen Bausubstanz aufgrund anschaulicher Beispiele besprochen. Der «Leitfaden» kann bei der Eidg. Drucksachen- und Materialzentrale in Bern bezogen werden.

Auch der finanzielle Rahmen einer Erneuerung will sorgfältig abgesteckt werden. Denn Ziel einer solchen sollte sein, die Bewohner wenn immer möglich nicht zu vertreiben. Vielmehr sollten sich die Eigentümer und Verwalter überlegen, wie weit sie die Bewohner in die Planung einbeziehen und deren Wünsche an die Wohnwertverbesserung berücksichtigen können. Schliesslich sind die Bauvorschriften zu beachten, die allerdings einer Erneuerung noch oft zuwiderlaufen oder unflexibel gehandhabt werden.

Diagnose und Massnahmen

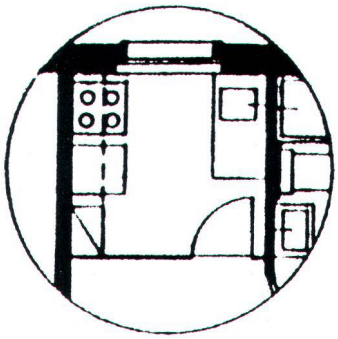
Wer ein Haus erneuern will, muss anders vorgehen als bei einem Neubau. Leider stehen uns noch nicht viele Instrumente zur Verfügung, um rasch und sicher abzuklären, in welchem Zustand sich ein Haus befindet, wie es erneuert werden könnte und was dies kosten würde. Immerhin müssen vor einer Erneuerung namentlich drei Arbeitsschritte vollzogen werden: Grobdiagnose, Feindiagnose und Massnahmenplan. Diese Arbeiten werden durch einen Baufachmann ausgeführt und jeweils mit einem Vorschlag für das weitere Vorgehen abgeschlossen. Darauf entscheidet der Hauseigentümer, wie es weitergeht. Die Grobdiagnose, welche ungefähr einen Tag beansprucht, besteht aus einer kurzen Hausbesichtigung, nach vorheriger Information der Mieter, einem Gespräch mit dem Eigentümer und einem schriftlichen Bericht. Dieser enthält etwa einen Hinweis auf die gültigen Bauvorschriften, je eine Mängel-, Wunsch-, Unterlagen- und Abklärungs-Liste, einen groben Zeitplan und Kostenrahmen sowie Vorschläge für das weitere Vorgehen.

Bei der Feindiagnose geht es darum, den Bau unter Beizug weiterer Fachleute noch genauer kennenzulernen, die einzelnen Bauteile (Dach, Tragwerk, Innenausbau, Haustechnik) zu untersuchen und deren Zustand zu beurteilen. Dazu dienen eine gründliche Besichtigung des Objektes, die Beschaffung und das Studium aller über das Haus vorhandenen Grundlagen (Pläne, Unterhaltsrechnungen, Expertisen, Energieverbrauchsdaten usw.) sowie die Meinungen der Mieter. Diese Arbeiten münden in einen weiteren Bericht, für den etwa drei Tage zu rechnen sind, der die Erneuerungsziele überprüft, alle Bauteile und Probleme beurteilt, die Gesprächsergebnisse beinhaltet, die Dringlichkeiten festlegt, Massnahmenpakete vorschlägt und natürlich auch eine Grobschätzung der Kosten umfasst.

Der nächste Arbeitsschritt, der Massnahmenplan, führt den Bauherrn schon sehr nahe an die Erneuerung heran, doch kann er immer noch die «Notbremse» ziehen, denn noch sind keine Bauaufträge vergeben. Für diese Etappe hat der beauftragte Architekt folgende Unterlagen bereitzustellen: eine Liste der notwendigen Abklärungen und Gesuche, die erforderlichen Detailstudien, Unternehmer-Richtofferten, den Baukostenplan sowie eine Orientierung der Mieter. Weitere allgemein anerkannte Anleitungen zu dieser Phase gibt es nicht, zumal das Vorgehen und der Aufwand vom jeweiligen Gebäude abhängen. Für den Bauherrn kommt jetzt die Zeit, zu entscheiden, die Finanzierung sicherzustellen und allfällige Differenzen zu bereinigen.

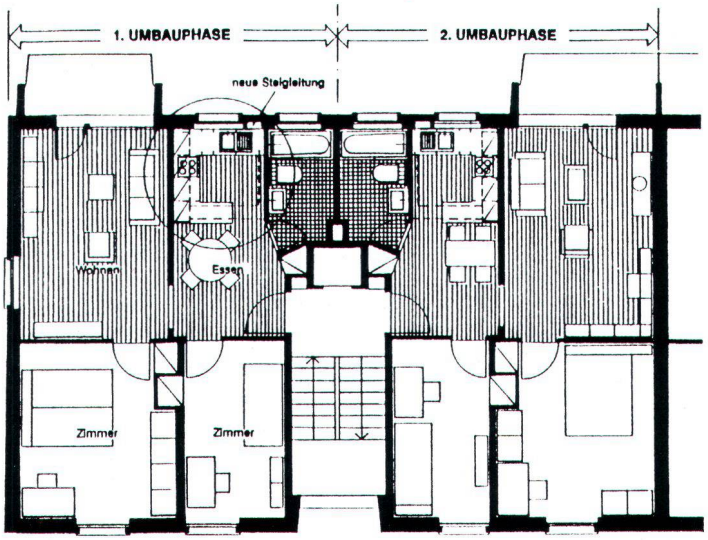
Ausführung nach Mass

Die Ausführung eines Erneuerungsprojektes gestaltet sich bei jedem Bau anders. Der Architekt hat nun die Baueingabe zu machen, die Offerten einzuholen, den detaillierten Kostenvoranschlag und die Terminpläne zu erstellen. Sind darauf die Unternehmer- und Lieferantenverträge abgeschlossen folgt die Ausführungsphase, der sich zuletzt die Schlussabrechnung, Baudokumentation und die Garantiearbeiten anschliessen. Für den Bauherrn gilt es, während dieser Etappe die finanziellen Fragen endgültig zu regeln, den Architekt oder einen Generalunternehmer mit der Durchführung zu beauftragen, mit dem Architekten zusammen den Organisationsplan zu erstellen, so dass die Mieter genau wissen, was wann auf sie zukommt, wann sie allenfalls die Wohnung räumen oder vorübergehend verlassen müssen. Schliesslich gehört es zu den Aufgaben des Bauherrn, die Ausführungs- und Abschlussarbeiten permanent zu begleiten und zu überwachen. Wie sieht das nun in der Praxis aus?



Der Grundriss vor (im Kreis) und nach der Erneuerung zeigt, wie im Wohnblock von Ostermundigen BE aus den kleinen Küchen und dunklen Korridore helle Wohnküchen entstanden.

Le plan d'avant (dans le cercle) et d'après la rénovation montre comment, dans un bloc locatif d'Ostermundigen BE, de petites cuisines et de sombres corridors on a fait des pièces claires.



Zufriedene Mieter

Ein anschauliches Beispiel dafür liefert die Teilerneuerung eines Wohnblockes an der Bernstrasse in Ostermundigen BE. Das fünfgeschossige und zehn 3-Zimmer-Wohnungen umfassende Haus wurde 1955 erbaut. Dies mit dem Ziel, rasch viele Wohnungen mit einer hohen Rendite zu erstellen. Ende der achtziger Jahre wies das Gebäude aussen und innen zahlreiche Mängel und Defekte auf, war schlecht isoliert und dürftig unterhalten. Nach einem Besitzerwechsel entschloss sich der neue Bauherr, das Haus zu erneuern und beauftragte damit einen Architekten. Aufgrund einer eingehenden Zustandsanalyse und unter Berücksichtigung der Mieterstruktur (geringe und mittlere Einkommen, Rentner) wurden eine minimale, eine mittlere und eine maximale Erneuerungsvariante erarbeitet. Man entschied sich für den Mittelweg, der als wichtigstes vorsah, die kleine alte Küche und einen dunklen Korridor in eine helle Küche mit Essecke zu verwandeln. Ausserdem

sollten die Sanitäranlagen, die Küchen- und Badeinrichtungen sowie die Boden- und Wandbeläge in der ganzen Wohnung erneuert, isolierverglaste und schallschützende Fenster eingebaut sowie die Kellerdecke und der Estrichboden isoliert werden.
Ein halbes Jahr vor Baubeginn wurden die Mieter schriftlich und an einer Mieterversammlung eingehend über das Vorhaben und die zu erwartende Mietzinserhöhung orientiert. Verwirklicht wurde die Erneuerung in drei, terminlich und organisatorisch äusserst straff durchgeführten Etappen. Nur während gut vier Wochen blieb jede Wohnung ohne Wasser, waren nicht alle Räume bewohnbar und mussten die Mieter auf bereitgestellte Provisorien ausweichen. Von den Baukosten von 83 000 Franken je Wohnung wurden 70 Prozent auf die Mietzinse überwälzt, wodurch diese ebenfalls um 70 Prozent stiegen. Da die Mietzinse aber immer noch günstig und für die Mieter tragbar waren, und diese zudem die triste Wohnatmosphäre gegen einen deutlich gestiegenen Wohnwert ersetzt bekamen, hat kein Mieter gekündigt und waren alle Beteiligten mit dem Ergebnis zufrieden.

Vers une amélioration de l'habitat

Suivez le guide!

réd. La qualité de l'habitat dépend non seulement des abords extérieurs, mais également de la qualité de la construction. Comment restaurer judicieusement des immeubles ayant pris de l'âge? Tel est le propos d'un manuel paru dans le cadre du programme d'encouragement de la Confédération «Préservation et rénovation» dont nous évoquerons quelques traits essentiels.

Le programme d'action «Construction et énergie» que l'Office fédéral des affaires conjoncturelles dirige depuis 1990 et qui durera jusqu'en 1995 vise à favoriser une orientation plus qualitative de la croissance économique grâce à une production moins gourmande en matières premières et en énergie et plus respectueuse de l'environnement. Il a notamment pour but de sauvegarder et d'améliorer les structures de notre urbanisation et donc la qualité de nos bâtiments, de nos quartiers et de nos villes et villages.

Définir les buts

L'un des ouvrages déjà paru dans le cadre de la réalisation de ce programme est un véritable guide de la rénovation («Bauernerung – was tun?»), mis au point par un groupe de travail dirigé par Jürg Bühler, architecte, et rédigé par Ursula Rellstab, de Zurich (publication disponible à l'OCFIM, Berne).
Toute rénovation exige une réflexion sur les buts visés. Avant toute décision, le propriétaire doit apprendre à connaître son bien, les qualités architectoniques de celui-ci ainsi que les possibilités juridiques de transformation. Il doit également se fixer une ligne de conduite, par exemple une préférence pour les logements familiaux, pour les studios, pour un type d'habitat modeste, pour des rénovations mineures ou encore pour la création de balcons, de jardins d'hiver, d'ateliers, de locaux communautaires, etc. Il faut en outre qu'il étudie le marché, l'évolution démographique et les aspects financiers. L'idée d'améliorer la qualité de l'habitat ne devrait pas avoir pour conséquence de chasser les occupants actuels. Les propriétaires et les administrateurs devraient au contraire tenir compte des vœux des habitants.

Diagnostic et mesures

Ensuite, le propriétaire doit prendre connaissance de l'état de sa maison grâce à trois démarches: un diagnostic grossier, un diagnostic détaillé et un plan de mesures. Ces travaux sont effectués par un spécialiste de la construction qui établit pour chaque étape des propositions pour la procédure ultérieure. Si le diagnostic d'ensemble demande une journée environ et le diagnostic détaillé trois ou quatre jours, le plan de mesures est déjà très concret. L'architecte mandaté pour établir ce plan doit préparer une liste des démarches et des requêtes obligatoires, les études détaillées indispensables, les offres des entrepreneurs, le budget de construction et une information aux locataires.
La conception d'un projet de rénovation est différente pour chaque construction. Il ne reste plus à l'architecte qu'à demander une autorisation, recueillir les offres et établir un budget et un calendrier détaillés. On arrive alors au début de la réalisation. Les problèmes financiers doivent être définitivement réglés. Les locataires doivent être informés de ce qui se passera pendant et après les travaux. Détail important: il faut que le maître de l'ouvrage surveille les travaux. La théorie présentée est étayée par la description de cinq cas pratiques.