

**Zeitschrift:** Heimatschutz = Patrimoine  
**Herausgeber:** Schweizer Heimatschutz  
**Band:** 74 (1979)  
**Heft:** 2-de

**Artikel:** Umbauen oder neubauen? [Dossier]  
**Autor:** Steiner, Robert / Aebi, Peter J. / Rütli, Emil  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-174791>

### **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:** 09.07.2025

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

# Umbauen oder neubauen



## Die Ausgangslage

Seit Beginn der Rezession zeichnet sich im Bausektor – ausser im Einfamilienhausbau – nur noch eine bescheidene Nachfragesteigerung ab. Wir sind froh, dass uns so unversehrte Landschaften erhalten bleiben können. Besitzer von Altliegenschaften blicken jedoch sorgenvoll in die Zukunft. Oft genug stehen ehemalige Gastarbeiterwohnungen leer, oder sie müssen zu Ansätzen vermietet werden, die eine angemessene Instandhaltung verunmöglichen. Wir finden sie in der Altstadt, in den Vorortskernen

und in alten Siedlungen. Aber auch Villen stehen leer und sind in ihrem Bestand gefährdet. Der Lebensstil der Vorfahren bietet heute nicht mehr den gewünschten Komfort. Fabrikbetriebe werden eingestellt. Rationalisierungsmassnahmen führen zu Verlegungen. Detailgeschäfte gehen ein. Unternutzte und leerstehende Gebäude finden sich seit Jahren auch an besten Geschäftslagen und nicht mehr nur in abgelegenen Bergtälern. Sie sind zum Problem geworden. Was ist dagegen zu tun?



*Nicht immer ist das Neue die beste und einzige Lösung*

## Gründliche Abklärung macht sich bezahlt

**Ob hier oder dort ein Neubau die bessere und günstigere Lösung ist, als das bestehende Gebäude zu renovieren oder umzubauen, lässt sich nicht allgemeingültig beantworten. Sicher ist jedoch, dass Abbruch und Neubauen heute riskanter geworden sind als während der Hochkonjunktur. Es lohnt sich deshalb, jeden einzelnen Fall gründlich zu durchleuchten, ehe man handelt.**

Der Wert der Liegenschaften wurde früher auf Grund der zulässigen baulichen Ausnutzung gemäss der Bauordnung errechnet, wobei die Altbauten – auch wenn es sich um schützenswerte Häuser handelte – als Abbruchobjekte taxiert wurden. Sind sie dies unter den neuen Verhältnissen immer noch?

Die *alten Bauordnungen* gestatten in vielen Quartieren grosse Blöcke zwischen alte Häuser zu pferchen. Man glaubte landauf-landab, die Quartiere dichter bebauen zu müssen, um für die zunehmende Bevölkerung mehr Wohnraum zu schaffen. Rechnet ein Hausbesitzer mit dieser ihm zustehenden Möglichkeit, so vernachlässigt er den Gebäudeunterhalt. Zerfallende Häuser sind die Folge. Handelt er also kurzfristig, wenn er ein altes Haus, das durch ein grösseres ersetzt werden könnte, gut unterhält? Das fragen sich viele Leute.

Die folgenden Gedanken mögen den Eigentümern helfen, ihre Entscheidungen zu treffen:

### **Umbauen ist billiger als abbrechen und neubauen**

Bei einem *Umbau* bleibt das innere Tragwerk grundsätzlich erhalten. Ein *Neubau* hinter alten Fassaden ist kein Umbau. Die Verbilligung gegenüber dem Neubau entspricht dem Wert der wiederverwendbaren Bauteile. Rentable Renovationen bedingen eine Optimierung des Investitionsaufwandes mit der Ertrag bringenden Nutzung. Werden ehemalige Wohnhäuser in ihrer Funktion beibehalten, so kann man sich im allgemeinen auf die Erneuerung der Installationen und der Oberflächen von Wänden, Böden und Decken beschränken, während die tragenden Elemente lediglich gesichert werden müssen. Da viel Geld zur Investition in Immobilien vorhanden ist, erhält man gelegentlich den Eindruck, dass preisgünstige Sanierungen wenig gefragt sind.

### **Umbauen ist weniger riskant**

Anstelle des *Neustadthauses Winterthur* beispielsweise war ein Neubau bewilligt. Der Eigentümer ist heute

glücklich, dass er eine andere Verwendung gefunden hat: Eine Kunsthandwerkergruppe richtete im Altbau ihre Läden ein und übernahm die Renovation weitgehend selbst als langjährige Mieterin. Der *Ertrag* ist wohl kleiner, aber das *Risiko* ist noch kleiner. Die Ertragslagen lassen sich durch gezielte Teilsanierungen verbessern. Dabei kann man sich auf die am schlechtesten genutzten Geschosse beschränken. Dies gestattet, die bei Neubauten üblichen starken Verschuldungen zu umgehen, und die Probleme der Vermietung werden nicht durch zu grosse Nutzflächenangebote verschärft. Vielmehr kann die heute gesuchte Stimmung der Altbauten voll und ganz zur Geltung gebracht werden. Die Neunutzung von Villen durch die Unterteilung in Eigentumswohnungen oder von alten Fabriken ist schon verschiedentlich mit Erfolg bewerkstelligt worden.

### **Reparaturanfälligkeit sanierter Altbauten nicht grösser als bei Neubauten**

Viele Schadenursachen liegen in der Anwendung moderner, ungenügend erprobter *Baumaterialien* und *Arbeitsmethoden*. Die Erkenntnisse der Altbausanierung gestatten heute, bei einer seriösen Bauleitung allfällige Gefahren abzuwenden – wie bei Neubauten. Die Altbauten stammen aus einer Zeit, in der Holz aus unseren Wäldern oder teure Kohle für die Heizung dienten. Schon deshalb wurden sie besser geplant und isoliert als viele Bauten der sechziger Jahre. Diese liegen oft weit in der Landschaft verstreut und sind durch öffentliche Verkehrsmittel nicht hinreichend erschliessbar. Sorgfältiges Umbauen bewahrt vor Enttäuschungen.

### **Umbauen dient der Erhaltung der Ortsbilder**

Je unverwechselbarer das Gesicht einer Stadt ist, desto mehr fühlen wir uns von ihr angesprochen und um so grösser ist unser *Wohlbefinden* in ihr. Viele unverdorrene Städte sind heute Pilgerorte für Ferienreisende. Je mehr alte Häuser unter Wahrung ihres eigenen Charakters genutzt werden, desto mehr *«Heimat»*





**Oben:** Reiheneinfamilienhäuser der Jahrhundertwende in Winterthur, die an einzelne Bewohner zur Sanierung verkauft wurden (Bild Heimatschutzgesellschaft Winterthur).

**Links:** Der Hof des durch eine Mietergemeinschaft instandgestellten Neustadthauses in Winterthur (Bild Heimatschutzgesellschaft Winterthur).

**Rechts:** Ein gutes Sanierungsprogramm erhält die Bewohnerstruktur der Quartiere. Überrenovationen, wie hier an der Wytenbachstrasse 38 in Bern, vertreiben die Bewohner wegen der oft horrenden Mietzinse (Bild Siffert).

**Unten:** Im Berggebiet werden alte Dorfkern mehr und mehr zahlungskräftigen Feriengästen überlassen, da die öffentliche Unterstützung für Wohnungssanierungen Einheimischer fehlt. So kann zwar die Bausubstanz, nicht aber die Bevölkerungsstruktur erhalten werden (Bild Schnitter: Trin-Mulin).





strahlt das Ortsbild aus und desto höher schätzen wir es. Je mehr abgerissen wird, desto armseliger wird es. Viele Hauseigentümer dürfen sich über die öffentliche Anerkennung ihrer Bemühungen um einen guten Gebäudeunterhalt freuen!

### Durch Umbauen bleibt mehr Wohnlichkeit erhalten

Altwohnungen sind *handwerklich* – von Hand gemacht. Wir lieben gestemmte Türen aus richtigem Holz, feinteilige Fenster, handgeschmiedete Beschläge, gehauene Balken usw. Das Unechte billiger *Nachahmungen* wirft ein fragwürdiges Licht auf die heutige Nostalgiewelle. Die Altwohnungen sind umfassender auf das Leben mit seinen vielen Möglichkeiten ausgerichtet, als die für ein Existenzminimum geschaffenen Neuwohnungen, bei denen jedes einzelne Möbelstück seinen festen Platz hat. Sie lassen sich vielseitiger verwenden und leichter neuen Zwecken anpassen, wie Studien an der *Eidgenössischen Technischen Hoch-*

*schule in Lausanne* bewiesen haben. Dabei strahlen sie mehr Wohnlichkeit und Behaglichkeit aus als moderne, auf kurzfristige Rendite hin berechnete Serienwohnungen. Zu den Altbauten gehören die individuellen Vorgärten, die den beliebten Gartenstadtcharakter mitbestimmen.

### Altbausanierung ermöglicht Eigentumsstreuung

Wenn *Wohnbaugenossenschaften* alte Reiheneinfamilienhaussiedlungen abubrechen gedenken, stossen sie auf die Opposition der Mieter, die ihr Wohnquartier verteidigen. Sollen öffentliche Mittel zur Förderung des Wohnungsbaues zweckentfremdet und im Widerspruch zu stadtplanerischen Zielen verwendet werden? Offensichtlich wurden die Mieten oft so niedrig angesetzt, dass keine Mittel für die hinreichende Erneuerung der Überbauungen geäufnet werden konnten. Was spricht dagegen, die Häuser – wie sie sind – den Mietern zum Kauf anzubieten und auf neuem Bauland eine andere, *soziale Wohnsiedlung* zu erstellen? In Winterthur wurde eine Reihe älterer, zusammengebauter Einfamilienhäuser von der Stadt einzeln verkauft mit der Auflage, ihre Fassaden zu erhalten. Viele Käufer legen nun selbst Hand an, um ihre Häuser zweckdienlich einzurichten. Ein nachahmenswertes Beispiel sinnvoller Freizeitbeschäftigung, das erst noch eine breite Eigentumsstreuung ermöglicht.

### Altbausanierung als Altersvorsorge?

Durchwandert man frühe *Arbeitersiedlungen*, so stellt man fest, dass die ihr eigenes Heim bewohnenden Eigentümer diesem im allgemeinen mehr Sorge tragen, als die Gesellschaften und Genossenschaften, welche das *Sanierungsproblem* oft allzulange vor sich her schieben. Wäre es nicht besser, die Mitarbeiter könnten sich durch Erwerb und Abzahlung des von ihnen bewohnten Hauses oder ihrer Wohnung die eigene Altersvorsorge aufbauen, anstatt ein zusätzliches Sozialwerk zur weiteren Konzentration der Wohnungen in den Händen weniger zu zwingen? Wer sich versichern lässt, ist Mitverursacher weiterer Wohnblocks als mündelsichere Kapitalanlagen. Die Attraktivität des renditeorientierten Wohnungsbaues ist so hoch, dass die Schweiz im westeuropäischen Vergleich die *geringste Eigenheimzahl pro Kopf der Bevölkerung* aufweist (NZZ vom 22. 8. 78). Die Eigentumsrechte lassen sich dauernd nur erhalten, wenn die Eigentumsstreuung der Mehrheit des Volkes zugute kommt. Sie soll bei der Altbausanierung gefördert werden. Bei grösseren Altbauten können *Immobilien-gesellschaften* gebildet werden, an denen sich die bisherigen Besitzer mit dem Landwert und die neuen

### Leitfaden für Umbauwillige

shs. Wer sich an einen Umbau macht, tut gut daran, sich an einen entsprechenden «Fahrplan» zu halten, an Vorgehens-Richtlinien, die ihn vor unliebsamen Überraschungen schützen können. Hier ein paar wichtige Hinweise:

1. Gegebenheiten der Liegenschaft genau erfassen (gebäuliche und rechtliche Bestandaufnahme)
2. Alle Randbedingungen festhalten (Kostenrahmen, Finanzierung, Umgebungsfragen usw.)
3. Bedürfnisse formulieren und mit den Gegebenheiten und Randbedingungen in Einklang bringen (alle nötigen Fachleute frühzeitig beiziehen!)
4. Umbauprojekt erstellen lassen (auf ausgewiesene und erfahrene Kraft achten)
5. Projekt sorgfältig prüfen und allenfalls mit Nachbarn besprechen
6. Baueingabe machen
7. Unternehmerangebote einholen und Kostenvoranschlag erstellen
8. Kostenvoranschlag vergleichen und wenn nötig an den vorgegebenen Kostenrahmen anpassen
9. Wo möglich bei Bund, Kanton, Gemeinde und Schweizer Heimatschutz Beitragsgesuche einreichen und entsprechende Zusicherungen abwarten
10. Endgültigen Finanzierungsplan aufsetzen
11. Arbeiten vergeben und überwachen



Miteigentümer mit den Renovationskosten beteiligen.

### Guter Gebäudeunterhalt liegt im öffentlichen Interesse

Je dichter locker bebaute Quartiere verblockt werden, desto schlechter werden Altbauten gepflegt. Wir kennen jene Zahnlücken, wo nach Gebäudeabbrüchen wegen des *grossen Investitionsrisikos* jahrelang nichts geschieht. Mit der Sanierung der Abbruchobjekte wäre der Quartierbevölkerung besser gedient gewesen, auch wenn sich nicht alle zulässigen Nutzflächen hätten konsumieren lassen. Wird der Gebäudeunterhalt zu lange vernachlässigt, so entstehen derart hohe Investitionskosten, dass die bisherige Mieterschaft die neuen Zinsen nicht entrichten kann. Vollsanierungen führen zu unerwünschten Veränderungen der Bewohnerstruktur. So erleben wir beispielsweise in Splügen GR den Auszug der einheimischen Bevölkerung aus dem alten Ortskern in eine moderne Siedlung. Ein *gutes Sanierungsprogramm* erhält die Bewohnerstruktur der Quartiere.

Die Wohnbauförderungsmassnahmen des Bundes waren in der Hochkonjunktur auf die Erhöhung der Neubautenzahl ausgerichtet. Dieses Ziel ist heute hinfällig, – es geht bei der stationären Bevölkerungszahl um die *Instandhaltung vorhandener Wohnungen*. Der Bund hilft mit der Verbilligung der Anfangsmieten bei umfassenden Renovationen. Bei wichtigen Bauten und gutwilliger, seriöser Zusammenarbeit sind Denkmalpflegekredite erhältlich.

### Einige Schlussbetrachtungen

Viele bauen neu, da ihnen ein umgebautes, altes Haus als etwas Halbwertiges, der Verwirklichung eigener Wünsche Abträglicheres erscheint. Wer aber mit alten Häusern zu tun hatte, weiss, dass diese ihre eigene Geschichte haben. Es sind lebendige Zeugen ihrer Vergangenheit. Generationen lösten sich darin ab und jede hinterliess ihren Beitrag. Mit Ehrfurcht pflegte und erweiterte man das Haus der Vorfahren. Die Wohnkultur fand eine dauernde Verfeinerung. Die Raumeinteilung, die Raumausschmückung und die Inneneinrichtung wurden dauernd ergänzt. Bei uns erreichte die Wohnkultur in der *Biedermeierzeit* einen Höhepunkt. Aber auch das Arbeiterhaus und die Fabrikantenvilla der Jahrhundertwende sind bedeutende, leider gefährdete Zeugen unserer Vergangenheit. Die *«Nostalgiewelle»* entstand aus dem Bedürfnis nach mehr Einbezug von Gestrigem in die Gegenwart, nach Verankerung in einer früheren, «heileren» Welt. Weshalb vernachlässigen wir dieses Bedürfnis gerade bei den Bauten, die stärker als imitierende Materialien oder vergilbte Fotos zu uns sprechen, da sie begehbar und erlebbar sind?

Robert Steiner

*Es stehen viele Wege offen*

## Wie berappe ich die Renovation meines Hauses?

**Man hört heute häufig, dass die Erhaltung, Renovation oder Restauration von alten Gebäuden dem Eigentümer immer teurer zu stehen komme als ein Neubau. Solche Feststellungen beruhen nicht selten auf falscher Information und mangelnder Kenntnis, wie man wo zu «seinem Geld» kommen kann. Im folgenden Beitrag werden die wichtigsten Finanzierungs- und Beitragsquellen aufgezeigt.**

Jedes Gebäude besitzt einen *Verkehrs-* und einen *amtlichen Wert*. Normalerweise beträgt der amtliche Wert nur einen Bruchteil des Verkehrswertes. Wird nun ein Gebäude abgebrochen und durch einen Neubau von annähernd gleichem Volumen ersetzt, zerstört man mindestens den amtlichen Wert des alten Baues. Er ist zusammen mit den Abbruchkosten zu den Neubaukosten zu addieren. Diese Summe entspricht praktisch immer den Restaurationskosten oder liegt höher. Natürlich ist bei dieser Überlegung nicht berücksichtigt, dass bei einem Neubau die Rendite vielleicht höher liegt als beim Altbau. Es wird aber auch vergessen, dass an die Restauration häufig erkleckliche Beiträge der öffentlichen Hand ausgerichtet werden können, was bei Neubauten selten der Fall ist. Die Beiträge der Öffentlichkeit dienen auch dazu, mögliche Mindererträge abzugelten. Zudem hat die Erfahrung gezeigt, dass bei geschickter Ausführung der Restauration, bei welcher die vorhandene Substanz weitgehend berücksichtigt wird, tatsächlich und nicht nur mit «trickreichen» Überlegungen *billiger* gebaut werden kann. Zudem sind Altbauten häufig Liebhaberobjekte, die sich leicht vermieten oder verkaufen lassen. Der betreffende Markt ist heute sehr lebhaft. Ein *praktischer Vergleich* soll nachstehend zeigen, dass je investierte Einheit bei einer Restauration häufig ein grösserer Gegenwert erreicht wird als bei einem Neubau.

Ein vor fünf Jahren gekauftes *Bauernhaus* mit Stöckli, Speicher und freistehender Garage, rund 7000 Quadratmeter Grundstückfläche, erforderte eine Investition von etwa 500 000 Fr. In diesen Kosten ist die Restauration des Stöckli – es weist 6 Zimmer mit 180 Quadratmetern Wohnfläche, allen heute üblichen Komfort, einen gewölbten Sandsteinkeller und Estrich auf – sowie eine neue Wasserversorgung und Kanalisation enthalten. Ein gleichzeitig erstelltes *Einfamilienhaus* in annähernd vergleichbarer Lage mit 8



Zimmern und rund 200 Quadratmetern Nutzfläche auf einer Parzelle von 2000 Quadratmetern, kostete 600 000 Fr. Natürlich wurden hier zwei Dinge gegenübergestellt, welche nicht lückenlos vergleichbar sind. Trotzdem ist augenfällig, dass beim Bauernhaus ein Vielfaches an Volumen – es können bei entsprechender zusätzlicher Investition noch weitere drei Wohnungen eingebaut werden – mit entsprechender Atmosphäre für einen geringeren Preis erhältlich war. Also: *Altbausanierung ist nicht zum vornherein teurer!*

### Von der Selbstfinanzierung bis zum Bundesbeitrag

Die einfachste Art, eine Restauration zu finanzieren, ist – wie jede andere Investition auch – die *Selbstfinanzierung*. Leider sind die wenigsten Eigentümer alter Liegenschaften in der Lage, diese Form wählen zu können. Eine Möglichkeit, die auch auf privater Basis beruht, aber nur für Objekte in Frage kommt, die vom Eigentümer selbst nicht benützt werden müssen, beruht darauf, dass Mieter gesucht – und meist auch gefunden werden – welche bereit sind, aus eigenen Mitteln die Restauration durchzuführen. Die Basis solcher Aktionen bilden im Normalfall *langfristige Mietverträge*, in welchen die Rechte und Pflichten, vor allem nach Ablauf des Mietverhältnisses, sehr klar geregelt werden müssen. Diese Finanzierungsart könnte weit mehr angewendet werden, leider denken aber viele Grundeigentümer nicht daran.

Weniger einfach lässt sich die *Finanzierung mit Hilfe von Bankkrediten* bewerkstelligen, weil normalerweise höchstens zwischen 60 und 80 Prozent des amtlichen Wertes mit einer ersten Hypothek belastet werden kann. Da nun aber die amtlichen Werte von Altliegenschaften recht tief liegen, wird die Restfinanzierung sehr teuer, ja oft unmöglich. Diese Praxis der Banken müsste geändert werden, weshalb der *Schweizer Heimatschutz* und seine Sektionen diesbezüglich mit den Banken in Kontakt treten sollten.

Die vielfältigen Finanzhilfen der öffentlichen Hand und privater Vereinigungen sind in der breiten Bevölkerung noch wenig bekannt. Man weiss sehr vage, dass beispielsweise der Schweizer Heimatschutz (SHS) und seine Sektionen Beiträge an die Restauration alter Bauten leisten, kennt aber die Adresse, an welche man sich wenden kann, kaum (Schweizer Heimatschutz, Postfach, 8042 Zürich). Da die Beiträge des SHS mehr subsidiären Charakter haben und in der Regel zwischen 3000–20 000 Franken schwanken, kommt ihnen eher eine symbolische Bedeutung zu. Trotzdem wirken sie erstaunlich stimulierend, und viele Objekte werden nur dank diesen Leistungen gerettet, obwohl vielleicht der Gesamtaufwand ein Vielfaches der SHS-Leistung beträgt.



Die Renovation des Freienhofs in Laupen beispielsweise wurde mit rund 30 Prozent der Gesamtkosten durch Bund und Kanton unterstützt. Massgebend für den öffentlichen Beitrag waren indessen nur die Aufwendungen für die Aussenarbeiten (Bilder Tanner).





Weit wichtiger sind die Beiträge, welche in den meisten *Kantonen* von den verschiedenen Amtsstellen geleistet werden können. Dass gewisse Bedingungen an solche Beiträge geknüpft werden, stört immer wieder einzelne Gesuchsteller. Solche Bedingungen sind aber gerechtfertigt, handelt es sich doch rundwegs um Steuergelder, welche hier eingesetzt werden. Eine Verpflichtung des Empfängers gegenüber der Öffentlichkeit ist deshalb zweifellos zulässig. Normalerweise wird bei der Ausführung der Arbeiten das öffentliche Interesse durch die beratende Begleitung der zuständigen Fachstelle wahrgenommen. Zusammen mit den Kantonen kann auch der *Bund* – allerdings nur subsidiär, entsprechend den geltenden Gesetzen und Verordnungen, – Subventionen ausrichten. Gewisse Kantone machen ihre Beiträge auch abhängig von Leistungen der *Gemeinden*, in welchen sich die Objekte befinden. Die Absicht, die direkt betroffene Bevölkerung für die Erhaltung des kulturellen Erbes ihrer Umgebung zu interessieren, ist richtig. Allerdings ist damit der Nachteil verbunden, dass die kommunale Politik häufig mögliche und wünschbare Restaurationen verhindert.

### Und so geht man vor

Beim Bund befassen sich vor allem zwei Stellen mit der Subventionierung von Restaurationen. Die *Sektion für Kunst- und Denkmalpflege im Amt für kulturelle Angelegenheiten* betreut, unter Beizug der Eidgenössischen Kommission für Denkmalpflege (EKD), die Restauration von eigentlichen Baudenkmalern wie Kirchen, Schlössern, Bürgerhäusern usw., welche kunsthistorisch besonders bedeutsam sind. Das Schwergewicht der Subventionsgeschäfte, welche durch die *Dienststelle für Heimatschutz der Abteilung für Natur- und Heimatschutz im Bundesamt für Forstwesen*, unter Beizug der Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK), behandelt werden, liegt eher im Bereich von ganzen Ortsbildern, Ortsbildteilen und einfachen, meist ländlichen Bauten. Das Arbeitsspektrum dieser Amtsstelle ist breit gefächert, werden doch sowohl einfache Fassadenrestaurationen wie Gassenpflasterungen, Verkabelungen, Gestaltungsplanungen, auch Käufe von Liegenschaften zum Zweck der Erhaltung behandelt. Beiträge der beiden Bundesstellen führen normalerweise dazu, dass die betreffenden Häuser unter Schutz der Eidgenossenschaft gestellt werden. Gesuche an beide Stellen sind immer der entsprechenden kantonalen Fachstelle einzureichen, damit der Kanton seine Stellungnahme zuhanden des Bundes abgeben kann. In der Regel sollten ihnen die zum Verständnis notwendigen Pläne, Fotos, der Kostenvoranschlag sowie ein Kurzbeschrieb des fraglichen Gebäudes beigelegt

werden. Da häufig nicht alle Fakten dokumentiert werden können, sind Besichtigungen der Objekte durch Vertreter des Bundes und der kantonalen Fachstellen meist notwendige Voraussetzung für die Behandlung der Geschäfte.

Auch das *Bundesamt für Wohnungswesen*, das *Eidgenössische Meliorationsamt* und in gewissen Fällen auch das *Bundesamt für Industrie, Gewerbe und Arbeit* können Beiträge an Restaurationen leisten. Allerdings ist dies nur möglich, wenn entweder die EKD oder die ENHK mitwirken, und natürlich nur im Rahmen der jeweiligen Gesetzgebung. In Splügen, einem durch den SHS besonders geförderten Ortsbild von nationaler Bedeutung, wären verschiedene Restaurationen nicht möglich gewesen, wenn nicht auf Anregung des SHS die Dienststelle für Heimatschutz und das Bundesamt für Wohnungswesen intensiv zusammengearbeitet hätten. Bei solchen Aktionen ist immer zu beachten, dass keine Doppelsubventionierungen erfolgen. Deshalb darf jede Bundesstelle nur Subventionen ausrichten an Teile, welche nicht bereits durch eine andere finanziert werden.

Die Beiträge von Bund und Kanton zusammen können bis zu 70 Prozent der subventionierbaren Kosten ausmachen. Das sind oft recht erhebliche Summen. Welches die subventionierbaren Kosten sind, wird von Fall zu Fall ermittelt. Normalerweise können die kantonalen Fachstellen für Heimatschutz und Denkmalpflege Auskunft erteilen. Leider sind die für solche Zwecke verfügbaren Mittel des Bundes derzeit so knapp bemessen (1979 rund 3,25 Mio Franken!), dass nicht alle der rund 500 hängigen Gesuche positiv behandelt werden können. Um dies zu ändern, müsste auf der politischen Ebene der Wille vorhanden sein, notwendige *Wertverschiebungen* vorzunehmen. Allerdings sind die diesbezüglichen Möglichkeiten sowohl bei der Denkmalpflege als auch beim Natur- und Heimatschutz begrenzt. Dies deshalb, weil einerseits die Bereitschaft, Restaurationen durchzuführen, nicht be-

### Haben Sie Umbauprobleme?

*Falls Sie Umbauprobleme haben: wir wissen Ihnen Rat. Die Bauberatungsstellen des privaten Schweizer Heimatschutzes und seiner Sektionen stehen jedermann mit Auskünften, Ratschlägen, Gutachten, Studien usw. zur Verfügung – Privatpersonen nicht weniger als öffentlichen Stellen. Und sie leisten diese Dienste in der Regel kostenlos. Das Adressverzeichnis am Schluss dieser Zeitschrift informiert über die für Sie in Frage kommenden Kontaktstellen. Auch die Denkmalpflege oder andere Fachstellen des Baudepartementes Ihres Wohnkantons können Ihnen helfen!*



liebig gross ist, andererseits weil nur eine beschränkte Anzahl genügend qualifizierter Fachleute für die Durchführung und Betreuung solcher Arbeiten zur Verfügung steht.

### Ungelöste steuerliche Fragen

Die amtliche Bewertung von Liegenschaften entspricht den Gegebenheiten häufig nicht. Das Alter eines Gebäudes sollte nicht zu stark ins Gewicht fallen. Hingegen müsste der «innere Wert» eines Objektes besser berücksichtigt werden. Faktoren wie die nutzbare Wohnfläche in Bezug zur Zimmerzahl, Möblierungsmöglichkeiten und andere, nicht mit heute normalen Komfortvorstellungen vergleichbare Grössen müssten im Bewertungssystem berücksichtigt sein. In dieser Beziehung sind die Bewertungskriterien des Bundesamtes für Wohnungswesen eine auch für die amtliche Bewertung ausbau- und anpassungsfähige Ausgangsbasis. Leider sind aber in den meisten Kantonen die *Steuerbehörden* nicht bereit, auf entsprechende Vorstösse einzugehen. Andererseits werden geschützte, von den Eigentümern mit viel Liebe gepflegte Liegenschaften oft so stark steuerbelastet, dass sie nicht mehr gehalten werden können.

Eine weitere Problematik ergibt sich dadurch, dass gerade bei Restaurationsarbeiten die Eigentümer häufig durch zweckmässige *Eigenleistungen* die Kosten senken können. Solche Leistungen müssen aber regelmässig als Einkommen versteuert werden. Für die Belange des Heimatschutzes verständnisvolle Eigentümer werden dadurch vor den Kopf gestossen. Auch wurden Fälle bekannt, bei denen öffentliche Subventionen zur Erhaltung von wertvollen Gebäuden ebenfalls als Einkommen versteuert werden mussten. Dadurch gerieten Beitragsempfänger sogar in eine höhere Progression, mit dem Erfolg, dass sie nachträglich auf Subventionen zu verzichten suchten und fast gezwungen waren, ihre Liegenschaften zu veräussern. Mit diesen *Steuerbelastungen* erschwert die Öffentlichkeit die Erhaltung des kulturellen Erbes, welche sie über andere Kanäle zu fördern versucht. Im Rahmen der laufenden Steuergesetzesrevisionen in den Kantonen müssen diese Fragen daher unbedingt bereinigt werden. Der Schweizer Heimatschutz und seine Sektionen werden dabei, unter Beizug entsprechender Fachleute, massgeblich mitzuwirken haben, wenn dieses Ziel verwirklicht werden soll.

Peter J. Aepli

**Bilder rechts: Immer wieder werden geglückte Sanierungen von Wohnquartieren der Jahrhundertwende (oben und unten links und Mitte) jäh unterbrochen von stil- und funktionsfremden Verwaltungsgebäuden (oben und unten rechts). Um der höheren Rendite willen! Auf die Bewohner wird dabei kaum Rücksicht genommen (Bilder Siffert; Wytttenbachstrasse, Bern).**

### Erfahrungen mit Wohnungssanierungen

## «Nüchterne Fakten statt kräftige Schlagwörter...»

**Im Mai 1975 ist die Schweizerische Vereinigung für Altbau-Renovation, Pro Renova, gegründet worden. Sie hat sich unter anderem zum Ziel gesetzt, Altbauten zu erhalten und ihre Erneuerung zu fördern und zu verbessern. Welche Erfahrungen hat sie dabei bis heute gemacht?**

Die *wertmässige Beurteilung eines Hauses* – sei es sein Zusammenhang mit dem Quartier oder sein ästhetischer Alleinwert, die bauliche Konstruktion, die vorhandene Funktion, der Unterhaltsstand und die Verkehrslage – bringt schon sehr oft Schwierigkeiten. Nicht vergessen seien in bezug auf die Umbauwürdigkeit eines Objektes noch viele andere Aspekte wie die Schallisolation, thermische Isolation und alle Formen von Schutz vor äusseren Immissionen.

Alle diese vielen Komponenten bilden die Kriterien für die *Umbauwürdigkeit* einer Baute und den Umfang eines Sanierungsvorhabens. Je nach Standard, Lebensgewohnheiten, einer Unter- oder Überbewertung von augenblicklichen Trends gelangt man oft zu sehr gegensätzlichen Resultaten. In diesem vielfältigen «Spiel» ist der mit Umbau- und Renovationsproblemen vertraute Architekt noch immer der Berufene, um diese Fragen fundiert zu beurteilen und zu erklären. Weil Wohnungsfragen sehr eng mit *Kapitalwert*, *Mietwert*, *Ausgestaltung* und *Wohnlage* verknüpft sind, ist daraus folgerichtig ein beliebtes Politikum geworden. Neben Fachleuten befassen sich auch «Chefideologen» und «Tagespolitiker» häufig mit diesem Problemkreis, um anstelle von nüchternen Fakten mit kräftigen Schlagwörtern offene Fragen anzuschneiden oder um aus Einzelfällen auf das Ganze zu schliessen... Wir müssen deshalb bestrebt sein, diese Wohnungsfragen aufs Sachliche und damit auf die Wirklichkeit zurückzuführen.

### Besinnung auf das Wesentliche

In der Schweiz gibt es rund 2 600 000 Wohnungen und Einfamilienhäuser. Ungefähr die Hälfte davon ist nach dem zweiten Weltkrieg gebaut worden. Diese Häuser fachgerecht und gekonnt zu unterhalten, zu renovieren oder umzubauen, dies ist eine wesentliche Aufgabe der Baufachleute. Wenn man bedenkt, dass

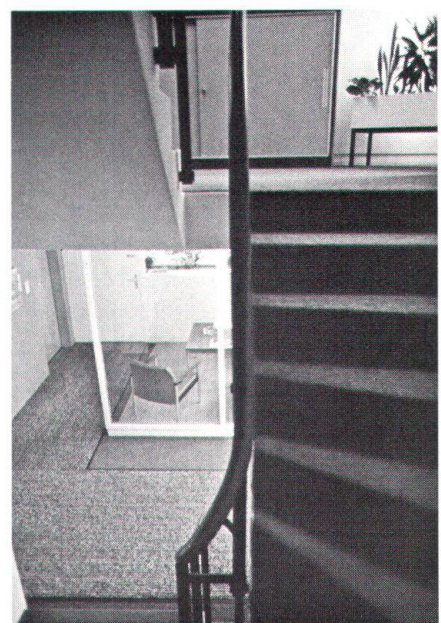
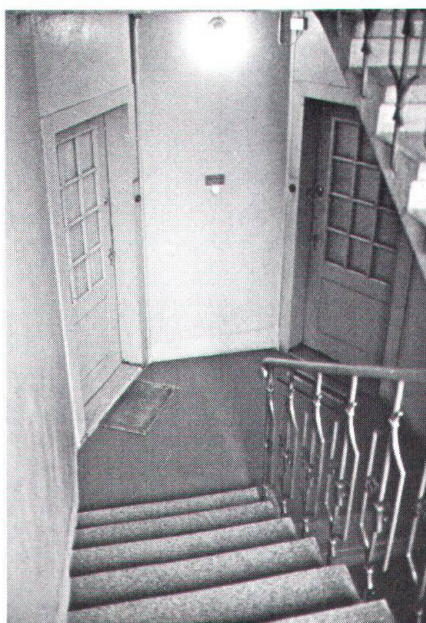
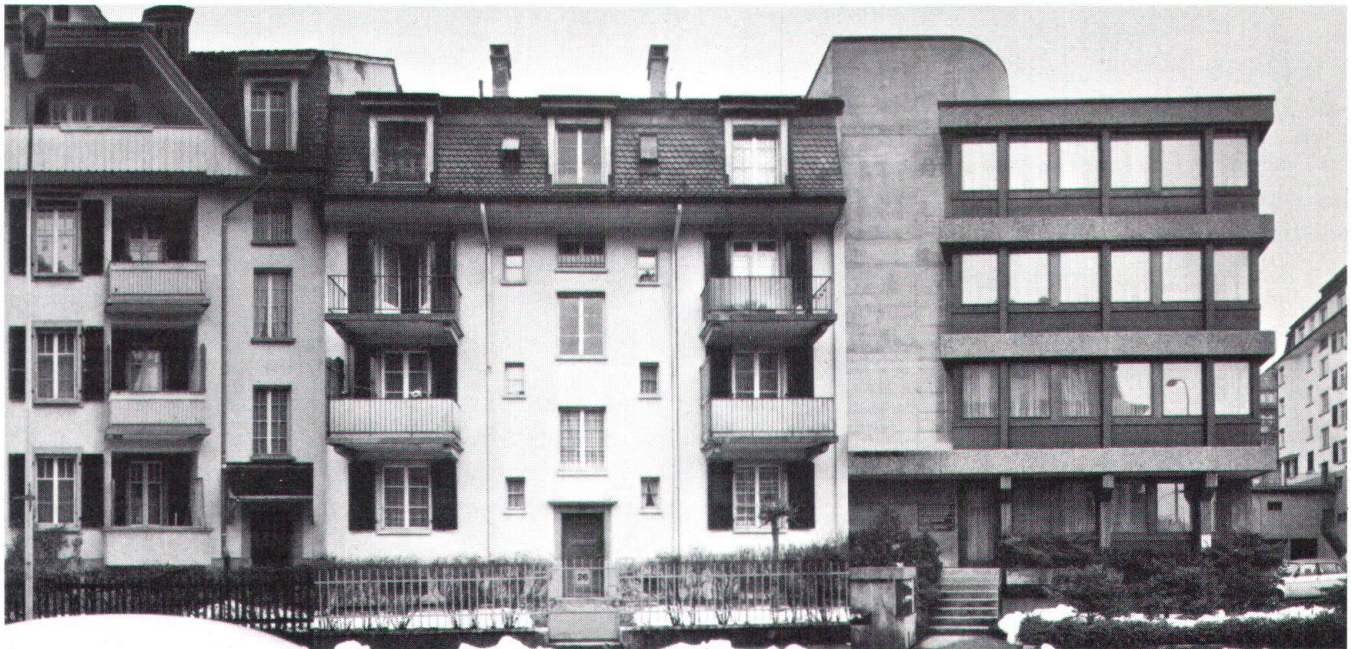


die Bevölkerung in unserem Lande kaum mehr oder nur unwesentlich zunimmt, so erhöht sich in Zukunft der Stellenwert dieser Aufgaben.

Es ist das Verdienst und Vorrecht unserer Jugend (und der Heimatschutz-Vereinigungen! Redaktion), gegen die rücksichts- und phantasielose Abbruch- und Neubaulust protestiert zu haben. Eine *Besinnung auf das Wesentliche* setzte ein. Die schlechte Wirtschaftslage brachte den Bauleuten hiefür auch Gelegenheit. Die Wandlung vollzog sich beinahe über Nacht: Neben guten vorhandenen Ansätzen war nun plötzlich jeder Neubau-Manager auch ein Umbauspezialist. Aber im grossen gesehen bemühten sich doch Architekten wie Ingenieure und Handwerker sehr, sich umzustellen. Es galt wieder zu verstehen, dass etwas zu flicken oder auszubessern eine schöne und verdienstvolle hand-

werkliche Arbeit ist, die *Fachkenntnisse und Erfahrung* erfordert. Vor allem ältere, fast schon «abgeschriebene» Semester kamen wieder zum Zuge, wurden wieder hochgeschätzt. Entwerfende und Bauführer mussten lernen, dass Umbauen und Renovieren andere Techniken, ein neues Vorgehen auf der Baustelle und ein neues Denken überhaupt erheischen. Dies ist zwar weitgehend erfasst worden, aber das Umdenken ist noch nicht abgeschlossen.

Den *Fachschulen* stellen sich in der Ausbildung noch etwelche Schwierigkeiten, da Umbauprobleme in fast jedem Haus verschieden, folglich kaum klassisch vorkommen und sich daher schwerlich in einen Lehrplan einfügen lassen. Um so freudiger lässt sich heute feststellen, dass die baugewerblichen und höheren Fachschulen ihre Programme angepasst haben. Die *Pro*





Renova und der Schweizerische Ingenieur- und Architektenverein (SIA) haben hier wertvolle Arbeitshilfen geleistet.

## Neue Probleme durch Mieteransprüche

Die *Ansprüche des Mieters* haben sich in den letzten Jahren stark gewandelt. Man leistet sich grössere Wohnungen. In der Stadt Zürich wurde innert weniger Jahre pro Einwohner bedeutend mehr Wohnraum beansprucht, was eine Abnahme der Einwohnerzahl und damit neue Probleme nach sich zieht. Ob dieser Mehrbedarf den viel diskutierten Familienwohnungen zugute kommt, ist sehr fraglich. Die Ansprüche an Installationen in Küche, Bad und WC sind ins Groteske gestiegen.

Nach dieser Beobachtung lässt sich leicht feststellen, dass die Wohnungen von ihrer Funktion her alle 20–25 Jahre umgebaut werden müssen. Dies ergibt für den privaten Hausbesitzer *höhere Abschreibungen*. Viele Baugenossenschaften, auch Hausbesitzer und der kommunale Wohnungsbau stehen heute infolge ihrer geringen finanziellen Rückstellungen in einer schwierigen Lage. Viele Häuser, die zwischen 1910 und 1940 gebaut wurden, sollten dringend saniert werden. In den letzten Jahren wurden verschiedene Projekte für grosse *Siedlungssanierungen* ausgearbeitet. Die Kosten hiefür betragen pro Wohnung mindestens 40 000 und höchstens 90 000 Franken. Dies ergibt bei einer Bruttorendite von 6,5 Prozent und bei Baukosten von

– 40 000 Fr. einen Mietzinsaufschlag von 2600

Fr./Jahr

– 65 000 Fr. einen solchen von 4225 Fr./Jahr und

– 90 000 Fr. einen solchen von 5850 Fr./Jahr.

Der neue Mietzins beträgt sehr oft das Mehrfache des bisherigen und gibt verständlicherweise Anlass zu Diskussionen. Die sehr hohen Kosten entstehen durch *unrationelle Baumethoden*, zu welchen Altbauten zwingen, im Gegensatz zu Neubauten. Solche Arbeiten sind sehr lohnintensiv, was dem unter wirtschaftlichen Druck geratenen Baugewerbe natürlich auch einiges geholfen hat. *Altstadtwohnungen* liegen in Häusern, welche meistens hundert und mehr Jahre alt sind, und können leider wegen ihrer Gesamterscheinung häufig nur durch schwere bauliche Eingriffe umgebaut werden. Dies ergibt auf der Mietzinsseite Preise, welche an *Luxuswohnungen* erinnern. «Normale» Mietzinse lassen sich meist nur durch öffentliche Beiträge oder ideelle Zuschüsse des Bauherrn erzielen.

Statistiken über Renovationen und Umbauten gibt es leider nicht. So kann deren wirtschaftliches Gewicht nur abgeschätzt werden. Beispielsweise haben die grossen Küchenfabrikanten letztes Jahr insgesamt

rund 80 000 neue *Kücheneinrichtungen* eingebaut. Hingegen sind im gleichen Jahre nur etwa 35 000 *Neubauwohnungen* erstellt worden. Wenn man annimmt, dass gewöhnlich gleichzeitig mit den Kücheneinbauten auch andere Arbeiten wie Badezimmererneuerungen usw. ausgeführt werden, so ergibt sich doch ein beträchtliches Umbauvolumen.

Über die Grösse von baulichen Eingriffen kann man in guten Treuen verschiedener Ansicht sein. Die angeführten Beispiele gründen auf einer realistischen Beurteilung in bezug auf eine konforme Kapitalanlage, Rendite und den späteren Unterhalt. In dieser grossen Palette von Anforderungen hat der Architekt ordnend zu wirken. Er hat die schwere Aufgabe, ein Optimum zu finden zwischen den Ansprüchen der Erhaltung der Bausubstanz, der Siedlung, der Landschaft, der Bauherren und Mieter. Um dies zu erreichen, muss er sich abstützen auf die *Mitarbeit von Spezialisten*. Die Gesamtverantwortung für seine Vorschläge kann ihm aber niemand abnehmen.

## Mode oder neue Lebensinhalte?

Was mich bewegt und unsicher in die Zukunft blicken lässt, ist die Richtungslosigkeit unserer gegenwärtigen Gesellschaft. Viele wenden sich Altbauten nur aus einem Trend zu, oder weil es *Mode* ist. Die innere und äussere Heimatlosigkeit, das Nichtbewältigen der Gegenwartsprobleme, der Technik und der Politik, treibt viele Menschen in alte Häuser, in die Altstadt oder in Bauernhäuser. Sie hoffen, dort Ruhe und Antworten auf ihre Fragen zu finden. Wenn aber diese Ersatzhandlungen nicht in einen neuen Lebensinhalt münden, so werden einfach wieder neue Modebegriffe geprägt. Dann kommt – als Gegenreaktion – wieder das *Rationale*: Das Reinigen der Sprossenfenster wird zu mühsam. Die Holzbalkendecken isolieren schalltechnisch zu wenig. Die Altstadtwohnung ist wohnhygienisch in bezug auf Luft, Sonne und Freiraum unzumutbar. Die Tante Emma mit ihrem Lädli um die Ecke ist gegenüber einem Supermarkt eine Zumutung usw.

Es ist leider zu befürchten, dass der Hauseigentümer, der Mieter und der Kapitalanleger dem *Konsumenten-Interesse* erliegen. Dann wird der heutige Elan des Umdenkens gefährdet, und es könnte der heute wiedererwachende Sinn für das Quartierleben, für den Schutz der gewachsenen Siedlungen und Bauten, für die Erhaltung der Landschaft usw. erneut in Frage gestellt werden. Wäre es nicht schade, wenn der Mieter einfach zum Konsumenten und der Hauseigentümer zum Kapitalanleger erniedrigt würden? Wir müssen auf der Hut sein, dass die Erhaltung alter Häuser in Zukunft nicht von solchen Zwängen diktiert wird.

Emil Rütli, Präsident Pro Renova



Von Umbau-Fachleuten, Schulen und alten Bauten

## Kampf den Kurpfuschern und faulen Tricks!

In einem Disput schob man kürzlich das angebliche Elend neuen Bauens kurzerhand den Architekten in die Schuhe. Worauf die Gesprächsrunde erfuhr, vom Gegenwarts-Wohnbau seien nur 8 und vom Grossbau nur 20 Prozent von diplomierten Fachleuten geplant und erstellt worden. Diese Zahlen können hier nicht überprüft werden, aber wir können uns vorstellen, wie sie lauten müssten bei den Umbau-Spezialisten, bei all denen, die sich heute an Altbauten zu schaffen machen – um nicht zu sagen «vergreifen» – und damit unsere Kulturlandschaft gefährden.

Die renovierende, umbauende Beschäftigung mit dem Altbau hat zwei völlig verschiedene, jedoch in dieselbe Richtung treibende Wurzeln. Rein äusserlich ist es die stark eingeeengte Entwicklung auf dem Neubau-sektor gewesen, welche Architekten und Baugewerbe auf bessere Pflege und Nutzung des schon Vorhandenen gewiesen hat. Dann traf das werbende Trommeln von Heimatschutz und Denkmalpflege – vor allem im «Europajahr» – sowohl auf nostalgisch empfindsam als auch aus Kultur- und Geschichtsbewusstsein erneut hellhörig gewordene Ohren.

### Verfilzter Knäuel von Interessen

Ein zuweilen vertrackt-verfilzter Knäuel von Interessen! Sanierungen, Renovationen – was man auch darunter verstehen mochte – und Umbauten am laufenden Band: aus Gründen des wirtschaftlichen Überlebens in Zeiten der Rezession, aus Sparsamkeit, aus nostalgischen Motiven und schliesslich aus der tiefen Sorge und dem echten Bemühen, den Zeugen der Vergangenheit eine redliche Zukunft zu sichern. Weder auf die mächtige Grundwoge noch auf die oberflächlich sich keck überschlagenden Wellen des Tages waren wir wirklich gefasst, geschweige denn *bautechnisch* und *baukünstlerisch* vorbereitet. Und so kam es immer wieder zu Improvisationen, wo nicht hätte improvisiert werden dürfen, zu Pannen und zu einem Verlust an historischer Substanz, über dessen Umfang kommende Generationen wohl einmal ein hartes Urteil werden fällen müssen. Wir können uns nicht herausreden mit der zum Teil wenigstens selbstverschuldeten Tatsache, dass Bauherr, Bauherrschaft, Bauunternehmer und Handwerker, Architekt und Denkmalpfleger und schliesslich die wenig Verantwortungs-bewusstsein an den Tag legenden Geldgeber meist *widersprüchliche Auffassungen* vertraten, wie mit Altbauten umzugehen sei. Jeder machte sich, unabgesprochen und unkoordiniert, von seinem Horizont aus eigene Vorstellungen, was und warum dieses und jenes erhaltenswürdig und erhaltbar, anderes nicht er-



Renovationen erheischen nicht nur vom Architekten viel Sachkenntnis und Liebe zum Detail, sondern auch vom Handwerker (Bild ETH).

haltenswert, nicht erhaltbar und daher zu zerstören sei.

Um das Anforderungsprofil fassbar werden zu lassen, dem Handwerker und Architekt im Umgang mit Altbauten zu entsprechen haben, müssen wir doch wohl zuerst eine Definition dessen wagen, was wir unter einem *altbaufreundlichen Umbau* verstehen und was dies nicht ist. Was es nicht ist, das zu sagen fällt zunächst leichter, wobei wir hoffen, von der negativen Umschreibung aus doch auch die positiven Gesichtspunkte zu gewinnen.

### Was ist altbaufreundliches Umbauen?

#### 1. Keine Flickschusterei

Viel zu oft geht es nur darum, Vernachlässigtes, zu lange Vernachlässigtes auf Kurzschlussweg wieder «instandzustellen», Bauschäden statt zu beheben mehr oder weniger oberflächlich fürs Auge und den Ge-



brauch zu maskieren. Solches Pflastern und Salben hilft aber weder bautechnisch noch baukünstlerisch. Unter verfälschenden Beschichtungen und Verkleidungen büsst der Bau sein historisches Material wie seine historische Gestalt weitgehend ein. Im Innern ausgehöhlt wird er zum Tapetengebilde. Die *Hauptsache*: es hält wieder und man ist zum Beispiel auf angeblich wohlfeile Art zu modernem Wohnkomfort gekommen. Die architektonischen und historischen Werte sind aber in dem Prozedere umgekommen, die ganzheitlich sinnvolle Gegenwart eines Baues von gestern ist im Leben von heute nicht mehr möglich. Und wie verlassen viele Altbauten ihre Sanierungs- und Umbaukur? Durch angeblich energiesparende Verpackungskünste verummmt, durch Vereinfachung, die sich ästhetisch erst noch auf angeblichen Gewinn gegenüber dem überflüssigen Firlefanzen beruft, oft einem gerupften Huhn ähnlich. *Haltbar machen heisst noch nicht erhalten!*

## 2. Sorgfältige Funktionsverteilung

Rendite ja, Rendite nein? Sicher ja! Aber es kommt auf das Mass an. Der Fünfer *und* das Weggli sind nicht möglich. Und auch Schönheit kostet etwas! Man kann nicht mit undurchkämmten Wunschzetteln «die alte Büchse» einfach mit neuen Funktionen und Installationen abfüllen, für die sie nun einmal nicht geeignet ist. Das ohne Zerstörung Zumutbare auszukundschaften und abzulesen, Charakter und Begabung für welche *Nutzung und Funktionsverteilung* sorgfältig ausfindig zu machen, darf man das nicht erwarten von Leuten, welche das Privileg besitzen, Eigentümer eines schönen alten Bauwerkes zu sein oder an seiner Renovation teilhaben zu dürfen?

## 3. Frei von verkrampftem Perfektionismus

Wahrscheinlich ist der rechte Winkel in der Schweiz erfunden worden und wahrscheinlich die werkstattfrische Glätte der Perfektion dazu. Man sagt nicht umsonst statt «renovieren» etwa «wieder in den Senkel klöpfen» und das in allzu neuem Glanze Erstrahlende «sieht wenigstens wieder anständig aus». Vielleicht kommt die Sucht nach dem kostspielig und langweilig *Makellosen*, demonstrativ *Soliden* nicht allein vom Wunsch nach Pflegeleichtigkeit, garantierter Sicherheit und Unterhaltsfreundlichkeit. Wir leben auch in einer Zeit, die alles, was an Hinfälligkeit und Vergänglichkeit erinnert, aus ihrem Gesichtskreis ins Abgeschirmte verdrängt. Auch an Altbauten wünscht man die Adelszeichen des Alters nicht mehr zu sehen, auch hier sollen alle Narben des Schicksals und der Geschichte getilgt werden. Damit aber geht der Charme des ungezwungen Gewordenen, geht die *geschichtliche Kundschaft* verloren. Die verkrampfte Achtungsstellung des Perfekten bietet keinen Ersatz dafür.

## 4. Bekenntnis zur Geschichte

Erhalten durch Gestalten, Umgestalten, Neugestalten. Gewiss! Aber jeder Eingriff will darauf geprüft sein, ob er, neuen Tagesmoden, Modernitätsansprüchen, Nutzungsforderungen usw. immer neu entsprechend, ein altes Baudenkmal aus dem Gebrauch nicht zum endgültigen Verbrauch führt. Etwa dann, wenn nach Lust und Laune aus dem historischen Bestand das eine wie ein Orden eigenem geschmäckerischen Tun aufmontiert, das andere preisgegeben wird. *Spielchen mit der Geschichte?* Durch ihre Wiederholung gerät der Altbau in eine schiefe Optik. Er schaut nicht mehr aus der Geschichte in die Gegenwart; er schielt nach zwei Zeiten.

## Letztlich ein erzieherisches Problem

Aus dem Gesagten geht hervor, dass, bevor auch nur der erste Hammerschlag fällt, ein umzubauender Altbau auf *alles* ausgehört und abgehört sein will, was er allein und im Vereine mit seiner Nachbarschaft an geschichtlichen und baukünstlerischen Aussagen, an Geheimnissen der Konstruktion, an Schönheit des Materials in sich schliesst. Und dann erst kann es ans *Abwägen* dessen gehen, was der Bau an Eingriffen zu anderer, besserer Nutzung und zur Veränderung der Gestalt erträgt. Solange jedoch dem Bauherrn, Architekten und Handwerker die Sprache seines «*Patienten Altbau*» verschlossen bleibt, kommt auch kein fruchtbares Gespräch, keine sinnvolle Auseinandersetzung zustande. Da hilft nicht ein in Lehre und Berufsschule rasch erlernbarer Trick. Da hilft nur eine Verhaltensweise weiter, die vor allem in unserem Wegwerfzeitalter ein erzieherisches Postulat bleibt: *Neugier* und *Respekt* vor den sichtbaren Stufen unseres Herkommens. Erst wenn ein Mindestmass an Liebe und Verständnis den alten Dingen gegenüber wachgerufen ist, erwächst zum Beispiel die Einsicht, wie Unrecht wir einem Altbau tun, wenn wir bedenkenlos unsere heutige industriell-genormte, vertechnisierte Bauweise auf ihn übertragen. Ich meine damit nicht, dass wir dem *Historisieren* Tür und Tor öffnen sollen. Ich weiss um das Unzulängliche von nachträglich «antik» geschroptem glattgehobeltem Holz und ähnlich nachbehandelten, maschinenpräzise vorbehandelten Werkstücken.

Aber gerade darum heisst Umbauen und Sanieren nicht *Wegwerfen* und *Neumachen*, gerade darum kämpfen wir um jedes alte, handwerklich zurechtgemachte Stück, das nachgemacht das Original nie einholt, immer jedoch fast prohibitiv teuer zu stehen kommt. Aber wenn schon: Was sich modern anfügen soll, hat sich von dröhnenden *Modernismen* freizuhalten, hat die *Tonart* aufzunehmen und in *Form, Material* und *Farbe* weiterzutragen und ausklingen zu lassen. Mit Elementbauweise und Bauerfahrung von





Bevor auch nur der erste Hammerschlag fällt, will ein umzubauender Altbau auf alles ausgehorcht sein, was nur er im Vereine mit seiner Nachbarschaft an geschichtlichen und baukünstlerischen Aussagen, an Geheimnissen der Konstruktion, an Schönheit des Materials in sich schliesst. Nur so können Verhunzungen wie auf dem unteren Bild verhindert werden. Oben das gleiche Haus vor der «Renovation» (Bild Kant. Hochbauamt Zürich).



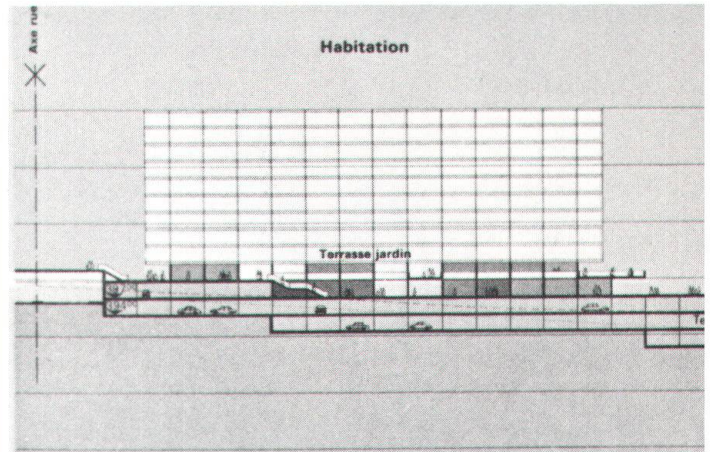


Schema F irgendeines neuen Blockes kommt man nicht durch. Schmerzlich erweist sich, dass sich *Tradition* verflüchtigt, Erfahrung verloren hat. Der Meister steht als Lehrling am Scheidewege: soll er dem Druck der billigen Serienfabrikatindustrie, der Garantiefurcht, der Konkurrenzvorteile wohlfeilerer Offerten erliegen oder soll er aus neu aufkeimender Liebe zum Handwerk den unbequemen und meist schlechter verkäuflichen Weg wählen, in vielen Belangen zum Hand-Werklichen zurückkehren, auch wenn er es sich zuerst wieder aneignen muss? Soll er seinem auf Katalognummern verzettelten, oft verarmten Beruf mit Kopf, Herz und Hand neuen Inhalt geben, soll er umdenken, umlernen? Architekt, Hausherr und Unternehmer machen ihm die Sache mit ihrer Verständnislosigkeit oft wieder verleiden.

### Für mehr Praxis an unsern Schulen

Was können die Fach- und Gewerbeschulen, die Lehrer und Lehrmeister, was können die Techniken und technischen Hochschulen tun? Solange im Lehrkörper Kräfte überwiegen, welche der Geschichte und ihren Zeugnissen gegenüber eine gleichgültige, ja feindliche Haltung einnehmen, solange es Lehrer gibt, die zum Beispiel nur sich selbst und ihre Architektur als geschichtliches Monument begreifen, solange hängen viele andere Bemühungen in der Luft, da ohnehin die berufliche Jungmannschaft mit dem «*Kram von gestern*» einige Mühe haben dürfte. Mit Rücksicht auf die Zukunft junger Handwerker und Architekten dürfte selbst in einem reichhaltigen und auch mit Ballast befrachteten Lehrplan *einmal* in der Ausbildungs- und Lehrzeit die nötige Musse gefunden werden, gestalterische und technische Probleme an einem guten Beispiel rücksichtsvoller Umbaute und an einem schlechten rücksichtslosen Vorgehens durchzuackern. Dann werden wenigstens einige *Problemblinde* zu *Problemsehenden*. Sie bekommen Möglichkeiten zu sehen, wie man einem Altbau neue Funktionen aufbürden, moderne Installationen einhängen kann, ohne seinen angestammten Charakter zugrunde zu richten. Sie erkennen, was herauskommt, wenn man mit den Motiven eines Altbaues eine Renovation, einen Umbau durchführt und wo man landet, wenn man es gegen sie zu tun versucht.

Aber sie erhalten nicht allein ein Stück *Stilgeschichte* vorgesetzt, sondern gewinnen wertvolle Aufschlüsse über historische Konstruktionsweisen und Arten, das Material einzusetzen und zu verarbeiten. Und vielleicht fällt es ihnen wie Schuppen von den Augen, dass vieles von hervorragend *handwerklicher Formgebung* und erstaunlicher *bautechnischer Qualität* es mit manchem Hokusfokus irgend eines Bauwunderfritzen von heute aufnehmen kann, ja sich ihm überlegen



erweist. Vielleicht auch gibt es zu denken, was alte Bau- und Handwerkskunst aus einem kleinen Angebot an Materialien und konstruktiven Möglichkeiten herauszuholen verstand. Und sie ahnen wenigstens, dass das Heil der Bau- und Handwerkerwelt nicht in einem *verwirrenden Angebot von Materialien und Konstruktionstricks* liegt, aus dem man wild die modernsten Register zieht, bevor man über deren gegenseitige stoffliche und ästhetische Unverträglichkeit ein Bild gewonnen und Erfahrung gesammelt hat.

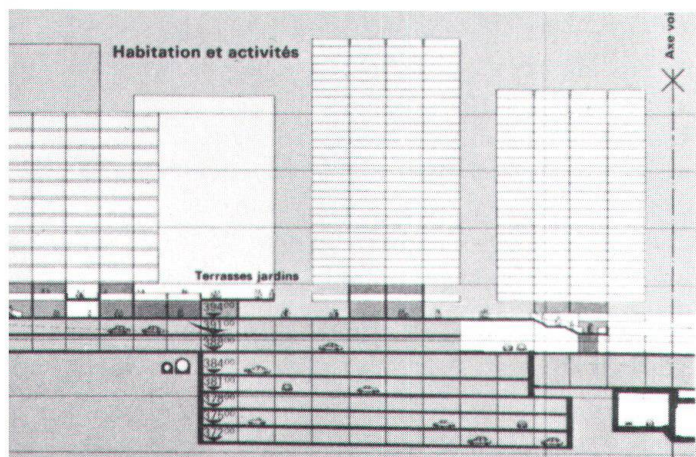
### Ansätze zu einer Neuorientierung

Ich weiss um viele und hervorragende Bemühungen, dem Altbau einen Platz im modernen handwerklichen und architektonischen Tun und Lassen einzuräumen. Unser *ETH-Institut für Denkmalpflege* versucht auch, mit Kursen, Publikationen und Merkblättern etwa alte Verputz- und Mörteltechniken wieder einzuführen und wirbt fast pausenlos um Verständnis dafür, dass das «*Kleid*» eines Gebäudes in Struktur und Farbe als wesentlicher Stilträger anerkannt und entsprechend behandelt wird. Wir erarbeiten Richtlinien für die Restaurierung von Fachwerkbauten, haben mit den Fachlehrern der Maler verschiedene Male paktiert, diskutieren mit Fabrikanten über ihre Produkte, informieren über sinnvolle und über wenig vertrauenswürdige Methoden der Stein- und Mauerkonservierung, von Anstrichen, Beschichtungen usw. Aber dem schwachen Häuflein, das gegen das gerade im Renovations- und Umbauwesen verderbliche *Kurpfuschertum* und den werbetüchtigen *Dilettantismus* kämpft, muss Hilfe kommen. Wir rufen die guten Handwerker und Architekten, mit denen zusammenzuarbeiten uns Freude bereitet, zur Mitverantwortung und zum Mittun auf. Zum Mittun in der Vorbereitung und Schulung – *nicht Verschulung* – derer, die Altbauten und Baudenkmälern mit Verantwortungsbewusstsein gegenüberzutreten wissen.

Prof. Dr. Albert Knoepfli,

Institut für Denkmalpflege an der ETH Zürich





*Vom Neu- zum Umbauprojekt*

## Zum Beispiel das Genfer «quartier des Grottes»

**Das quartier des Grottes in Genf, unmittelbar beim Bahnhof Cornavin gelegen, umfasst nahezu 58 Hektaren. Jahrzehntlang schlug man sich mit dem Gedanken herum, es von Grund auf umzugestalten. Seit 1977 aber, als ein Neuüberbauungsplan abgelehnt wurde, richtet sich das Augenmerk darauf, das gesamte Quartier zu renovieren.**

Seit 1858, der Zeit, als die Bahn auch in Genf Einzug hielt, ist das *quartier des Grottes* durch die Geleiseanlage vom Stadtkern getrennt. Der heutige Bahnhof kehrt dem als Wohngebiet besonders geeigneten Stadtteil buchstäblich den Rücken. Einige Hotels, kleine Industrie- und Gewerbebetriebe prägen zusammen mit dem Handel das Wirtschaftsleben der «Grottes». Zwischen 1872 und 1914 erfuhr das Quartier einen bedeutenden Aufschwung. Zahlreiche Gebäude und Lagerschuppen aus Holz wurden damals hier erstellt, und schon 1914 erscheint es in dem uns bis heute vertrauten Bild. Aber bereits um jene Zeit beklagte man den schlechten Bauzustand des Quartiers, und ab 1920 begann man häufig davon zu reden.

### Die ersten Sanierungspläne

Im Jahre 1929 bemühten sich die Stadtbehörden um die *Sanierung* der «Grottes». Dies aus folgenden Überlegungen: «Die Weiterentwicklung des quartier des Grottes ist völlig gelähmt worden... Der grösste Teil des Quartiers besteht aus einem bejammernswerten Netz von mehrheitlich privaten Gässchen, die schmal, schlecht unterhalten und von zerfallenden

Häuschen umgeben sind – Überbleibsel einer andern Epoche.» Zwei Jahre später, 1931, machte sich der Genfer Staatsrat daran, einen *Baubewilligungsstopp* für die Dauer von einem Jahr zu verfügen. Man studierte damals an der Umgestaltung der rechtsufrigen Quartiere herum, insbesondere von Saint-Gervais, und wollte in diese Arbeiten auch die «Grottes» einbeziehen. Das Kantonsparlament war denn auch diesem Vorschlag gegenüber wohlgesinnt. 1932 wurde das Baubewilligungsverbot verlängert. Von dort an ging es mit den Sanierungsabsichten im quartier des Grottes nur mehr schleppend voran. Um eine einheitliche Politik in diesem Gebiet zu ermöglichen, versuchte die Stadt systematisch, die verfügbaren Parzellen aufzukaufen. Als von 1927 bis 1933 der neue *Bahnhof Cornavin* gebaut wurde, blieb die Verbindung zwischen der Rue du Mont Blanc (Kernzone der Stadt) und der Rue du Grand-Pré (quartier des Grottes) unterbrochen. In der Folge wurden verschiedene Studien für die «Grottes» ausgearbeitet. Ein im Jahre 1958 vorgelegtes Projekt stiess indessen auf Widerstand. Man warf ihm vor, insbesondere den verkehrstechnischen Erfordernissen zu wenig Rechnung zu tragen, die damals diskutiert wurden. 1961 verlängerte der Grosse Rat den Baubewilligungsstopp auf drei Jahre. Ausserdem schien man die Hauseigentümer davon abbringen zu wollen, ihre Gebäude zu renovieren, da man beabsichtigte, das ganze Quartier umzugestalten. Die Vielzahl der von einem solchen Vorhaben berührten Partner (Kanton, Stadt, SBB, PTT, private Hausbesitzer und Mieter) erschwerte jedoch die entsprechenden Arbeiten. Von 1964 an verfolgte

**Oben: Ausschnitt aus dem Sanierungsprojekt für das quartier des Grottes in Genf, wie es 1971 unterbreitet wurde.**

**Unten: Heute denkt man eher daran, die bestehende Bausubstanz schrittweise zu renovieren (Bilder Journal de Genève).**





man aus diesem Grunde die Idee, hierfür eine *öffentlich-rechtliche Stiftung* zu schaffen.

### Hochfliegende Projekte...

Diese Stiftung wurde 1968 von Kanton und Stadt zusammen gebildet, gleichzeitig erliess man die Richtlinien für deren Tätigkeit. Die «*Fondation pour l'aménagement du quartier des Grottes (FAG)*» wurde beauftragt, sich der im ganzen Quartier stehenden Probleme anzunehmen. Das waren namentlich die Aufhebung des alten Güterbahnhofes, die künftigen Vergrößerungen des Bahnhofes Cornavin und der Hauptpost sowie die Projektierung von Strassenverkehrs-Transversalen. Die erste Aufgabe der FAG bestand darin, ein Vorprojekt für die Gestaltung des Quartier des Grottes zu erarbeiten. Im Oktober 1971 veröffentlichte sie dazu einen Bericht mit entsprechendem Ausführungsprogramm. Ihr Vorschlag umfasste verschiedene Elemente: etappenweise Quartiersanierung, Schulbauten, Wohnungsnachfrage, Strassenverkehr, technische Infrastruktur, Parkhaus, Um- und Neuansiedlung der Bewohner, Erweiterungsvorhaben der SBB und der PTT.

Unterdessen wurde die Stadt Genf durch laufende Käufe zu einem bedeutenden Liegenschaftsbesitzer im Quartier. Ihr gehören teilweise 88 Prozent der Grundstücke, in andern allerdings nur 20. Es galt deshalb, eine Umlagerung der Grundbesitzverhältnisse anzustreben, die es ermöglichen würde, die Rechte sämtlicher Eigentümer zu wahren, insbesondere diejenigen der Privaten und des Bundes (SBB/PTT). Man beabsichtigte, die bestehenden Strassenzüge vollständig umzugestalten und die Gebäude nach einem besonderen Plan wiederaufzubauen. Für das künftige Quartier des Grottes sollten *Unterkünfte für 15 500 Bewohner* sowie *11 300 Arbeitsplätze* geschaffen werden. Da aber über 70 Prozent der 3600 Quartierbewohner in den «Grottes» zu bleiben wünschten, wollte man diese innerhalb des Quartiers umsiedeln. Dafür sollten 1968 rund 1400 Wohnungen abgebrochen und 244 Industrie-, Gewerbe- und Handelsbetriebe erstellt werden.

### Kurswechsel nach dem Konjunkturunbruch

In der Folge wurden verschiedene Architektengruppen beauftragt, entsprechende *Detailprojekte* zu entwickeln. Inzwischen aber hatte sich die Konjunkturlandschaft verändert, das Wachstum früherer Jahre verlangsamte sich. So kam es, dass Parlamentarier verschiedene im Programm der FAG seinerzeit aufgeführten Postulate in Frage zu stellen begannen. Gleichzeitig erwachte wieder ein gewisses Interesse an der *Renovations-Idee*. Als die Stadt sich anschickte,

Teile des FAG-Projektes zu verwirklichen, galt dieses bereits als überholt. Im Dezember 1977 verzichtete man vollends darauf.

Um die selbe Zeit vereinigten sich verschiedene Einwohner des umstrittenen Gebietes in der «*Association populaire aux Grottes (APAG)*», um sich gegen die Zerstörung ihres Quartiers zu wehren. Der Widerstand ging so weit, dass man nicht davor zurückschreckte, sogar der Stadt gehörende Gebäude zu besetzen. An eine völlige Umgestaltung der «Grottes» war nicht mehr zu denken. Die Strassen sollten ihre Fluchtlinien bewahren und die einer funktionalistischen Städteplanung entspringenden Strukturneuerungs-Ideen verloren sich.

Wichtigste Auswirkung dieses Richtungswechsels ist, dass nunmehr die öffentliche Hand erstmals seit 48 Jahren versucht, einen weiteren Verlust der zum Teil stark angeschlagenen baulichen Substanz der «Grottes» zu verhindern. Festgehalten wird jedoch am Grundsatz, die *Rue des Alpes* mit der *Rue de Montbrillant* zu verbinden und die *Rue de la Servette* zu verbreitern. Das ganze Quartier ist in zwei Einsatzgebiete unterteilt worden, nachdem man bislang fünf vorgesehen hatte. Für das erste Gebiet hat die Stadtbehörde bereits einen Baukredit bewilligt. Vorschläge für den Einsatz der Mittel können kurzfristig eingereicht werden. Im zweiten Einsatzraum wird gegenwärtig eine Bestandesaufnahme gemacht. Das Engagement für die Verwirklichung einzelner konkreter Bauvorhaben wird davon abhängen, inwiefern diese auf Zustimmung stossen werden. Im Moment schenkt man den Unterhaltsproblemen durch die Bewohner selber sowie der Berechnung notwendiger Renovationsarbeiten besondere Aufmerksamkeit.

### Offene Fragen

Die gegenwärtige Lage in den «Grottes» wirft denn auch verschiedene Fragen auf. Wird es möglich sein, das *menschliche Mass* dieses Quartiers zu erhalten, oder wird die Stadt Genf als wichtigster Liegenschaftsbesitzer an den Schwierigkeiten, die alten Wohnungen wiederzubeleben, scheitern? Sind entsprechende Bemühungen wirtschaftlich überhaupt zu verantworten? Welchen Stellenwert soll das Auto (lies: der Privatverkehr) in dem renovierten Quartier erhalten? Wird man allen Widerständen zum Trotz gewisse grundrechtliche Veränderungen vornehmen müssen, um die baulichen und die Umwelt-Bedingungen verbessern zu können? Jedenfalls darf nun einer vor allem funktionellen Stadtplanung nicht einfach eine passive und nostalgisch ausgerichtete Erhaltungspolitik folgen. Es gilt vielmehr, der dauernden Herausforderung zu einem menschenfreundlichen Städtebau gerecht zu werden.

Pierre Baertschi