Zeitschrift: Plan : Zeitschrift für Planen, Energie, Kommunalwesen und Umwelttechnik = revue suisse d'urbanisme

Herausgeber: Schweizerische Vereinigung für Landesplanung

Band: 37 (1980)

Heft: 10

Artikel: Politische Gefahren für die Altbaumodernisierung

Autor: Scherrer, Carl E.

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-781961

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: 11.08.2025

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

«Altbau-Modernisierung 80» – ein Erfolg

Vom 11. bis 15. September 1980 fand auf dem Ausstellungsgelände Allmend in Luzern die 11. Fachmesse für «Altbau-Modernisierung» statt. Die Veranstaltung stand, wie schon in früheren Jahren, unter dem Patronat des Schweizerischen Hauseigentümerverbandes und wurde durch die ZT-Fachmessen AG, Zürich, organisiert.
An der diesjährigen «Altbau-Modernisierung» zeigten über 240 Aussteller in drei Hallen und auf dem Freigelände anhand einer breiten Produktepalette Möglichkeiten zur Lösung von Umbau- und Renovationsproblemen. Zum wichtigsten Aspekt und Themenkreis der diesjährigen Fachmesse wurden angesichts der Energieknappheit logischerweise die Probleme rund um die Energieeinsparung sowie um die Anwendung von Alternativenergien. Sonnenenergie, Wärmepumpen und thermische Isolationen waren deshalb in Luzern die meistgehörten Schlagwörter.

Politische Gefahren für die Altbaumodernisierung

Referat von Carl E. Scherrer, Zentralpräsident des Schweizerischen Hauseigentümerverbandes, gehalten an der Eröffnung der «Altbau-Modernisierung 80» in Luzern.

Die Modernisierungstätigkeit auf dem Gebiet der Wohnwirtschaft dient wie kaum ein anderer Wirtschaftsbereich vielen Menschen und den verschiedensten Wirtschaftsgruppen. Durch die Modernisierung von jährlich einigen Zehntausend Wohnungen wird der Wohnungsstandard vieler Familien gehoben. In diesem Zusammenhang darf ich darauf hinweisen, dass ein gutes und schönes Zuhause wohl eine der besten Grundlagen für das Wohl und das Gedeihen der Familie darstellt. Den Hauseigentümern erlaubt die Modernisierungstätigkeit eine angemessene wirtschaftliche Nutzung, und der Bauwirtschaft gibt sie Verdienst und Arbeit. Nicht zuletzt hilft die Modernisierungstätigkeit aber auch, dem historischen Dorf- und Stadtbild wertvolle Bausubstanz zu erhalten und einer zeitgemässen Nutzung zuzuführen.
Trotz all diesen lobenswerten Begleiterscheinungen hat die Modernisierungstätigkeit aber auch ihre Grenzen. Ich muss heute einmal darauf hinweisen, weil es in letzter Zeit auch in der Schweiz immer häufiger zu Besetzungen alter Häuser kommt, vor allem in den Grossstädten. Kleine Gruppen unserer Bevölkerung möchten Häuserbesetzungen auch als Instrument benutzen, um bei einer breiteren Öffentlichkeit den Boden für einen rigorosen, eigentumsfeindlichen Mieterschutz zu ebnen. Bei der polizeilichen Räumung illegal besetzter Häuser hat man zusehends Hemmungen, sich durchzusetzen. Die Besetzer nehmen sich die Freiheit, die durch die BV garantierten Eigentumsrechte ihrer Mitbürger zu missachten, das Gesetz zu verletzen und dann die Anwendung der Polizeigewalt zu verurteilen!

Unliebsame Konsequenzen umfassender Modernisierungen

Bei der kürzlich in allen Zeitungen und in den Massenmedien vorgestellten Häuserbesetzung in Basel erklärte ein Häuserbesetzer im Schweizer Fernsehen (man gab ihm mit einem Interview die Ehre!), es gehe mit der Häuserbesetzung um die Erhaltung preisgünstiger Wohnungen in der Grossstadt Basel. Mit der grössten Selbstverständlichkeit erklärte der Interviewte ferner, die Besetzer benötigten einen Teil der besetzten Wohnungen für den eigenen Gebrauch. So einfach kommt man also zu einem Nutzen, der einem gar nicht zusteht!
Auch wenn die Besetzung alter und baufälliger Häuser wegen der niedrigen Mietzinse die grösste kurzfristige Selbsttäuschung und somit eine Illusion ist, so will ich jedoch offen zugeben, dass sowohl die umfassende Überholung eines alten Gebäudes und noch mehr der Abbruch und anschliessende Neubau grosse Kosten und in der Folge massiv höhere Mieten erfordert. Totalrenovationen bringen aber dem Mieter noch weitere Unannehmlichkeiten, die ich nicht herabmindern will. Manchmal lässt sich eine Räumung des Hauses nicht vermeiden, den Mietern muss gekündigt werden, oder sie müssen doch für einige Monate in eine andere Wohnung ziehen.

Durch die Modernisierung bedingte Mietzinserhöhungen

Bei Renovationen und umfassenden Modernisierungen ergibt die Kostenrechnung oft einen Mietzins, der um das Doppelte oder Dreifache höher liegt als der bisherige Mietzins. Dies lässt sich aber bei den stark gestiegenen Baukosten, sowohl Materialkosten als auch Löhnen, nicht verhindern. Ich möchte Ihnen hierzu einige Zahlen nennen. Da es bei der Altbaumodernisierung ja um alte Häuser geht, rechtfertigt sich ein Kostenvergleich über längere Zeiträume:
Die Baukosten stiegen seit 1939 gemäss Zürcher Baukostenindex präzise um das 6fache, seit 1914 haben sich diese Preise sogar um das 8,5fache erhöht. Auch wenn sich der Baukostenindex auf Neubauten bezieht, so ist es dennoch unbestritten, dass auch das Umbauen und Modernisieren im gleichen Ausmass wie das Neubauen teurer wurde. Sehr wichtig bei dieser Betrachtung sind die Löhne, da Modernisierungen oft besonders arbeitsintensiv sind. Gemäss Angaben des Biga erhöhten sich die Stundenlöhne der Arbeiter von 1939 bis 1978 um das 10,2fache und von 1913 bis 1978 um das 22,6fache.
Aufgrund solcher Zahlen erscheinen die auf den ersten Blick massiven Mietzinsaufschläge nicht mehr so krass, ja fast bescheiden. Tatsächlich liegen denn auch die Mietzinse modernisierter Altwoh-

nungen sehr oft noch beträchtlich unter den Neubaumietzinsen. Nicht zuletzt deshalb empfehlen wir auch immer wieder, wenn möglich die Altbauten zu erhalten und sie mit zeitgemässem Komfort auszustatten. Manchmal ist dies allerdings nicht möglich, sei es, dass das Haus baulich ungeeignet ist, oder die Umbaumöglichkeiten sind derart beschränkt, dass keine vernünftige Rentabilität der Investitionen mehr erzielt werden kann. Dies zu entscheiden, ist allerdings Sache des Eigentümers, er wird auf den Rat des Architekten und der Baufachleute abstellen, und er muss die Investition auch unter kaufmännischen Aspekten prüfen. Bei derartigen grundsätzlichen Entscheiden kann und soll der Hauseigentümer auch die Wünsche der Mieter ermitteln, aber die Entscheidungsbefugnis muss beim Eigentümer selbst bleiben. Eine Mitbestimmung der Mieter (ohne finanzielles Engagement und ohne Risikobeteiligung!) kann es dabei nicht geben, und schon gar nicht eine Mitbestimmung von Häuserbesetzern. Eine solche Relativierung der Eigentümerrechte würde das Ende einer freiheitlichen, marktwirtschaftlich ausgerichteten Wohnwirtschaft bedeuten.

Unannehmlichkeiten für den Mieter

Bei grösseren Modernisierungen müssen die Mieter oft Unannehmlichkeiten, wie Lärm, Staub und teilweise Unbenutzbarkeit von einzelnen Räumen, in Kauf nehmen. Mit einer sorgfältigen Planung und Koordination der Bauarbeiten können solche Störungen zeitlich limitiert werden. Manchmal allerdings lässt sich eine Räumung des Gebäudes und auch die Kündigung bestehender Mietverhältnisse nicht umgehen. Der Zeitpunkt für einen solchen Schritt kann selbstverständlich nie allen passen. Denken wir nur an die älteren Mieter in solchen Liegenschaften. Sie haben sich an die Umgebung, an die Wohnräume und den bescheidenen Komfort gewöhnt und würden ganz gerne in ihrem Ruhestand weiterhin bescheiden, aber billig wohnen. Wollte man darauf abstellen, so würden sich kaum mehr neue Mieter, vor allem keine jungen Familien mehr für solche Wohnungen interessieren. Nach einigen weiteren Jahren befänden sich dann nur noch alte Leute und eventuell Ausländer in solchen Liegenschaften. Auf einmal hat dann ein ganzer Strassenzug oder ein Quartier abgewirtschaftet und wird von einem Grossteil der Mieter gemieden. Aus diesem Grunde ist es in vielen ausländischen Städten zur sogenannten Slumbildung gekommen, eine Entwicklung, von der wir in der Schweiz bisher grösstenteils verschont geblieben sind. Ein rigoroser, einseitiger und falsch verstandener Kündigungsschutz könnte aber auch bei uns solche Tendenzen fördern. Es scheint mir deshalb nötig, einmal zu sagen, dass Modernisierungen auch Unannehmlichkeiten und Härten für die betroffenen Mieter bedeuten können. Gelegentlich wird es immer wieder einmal notwendig sein, dass sich Mieter von ihrer Wohnung und der vertrauten Umgebung trennen müssen, weil ihnen zum Beispiel die völlig modernisierte Wohnung zu teuer wird oder es sich nicht lohnt, einen Altbau zu renovieren und dieser einem neuen Bau weichen muss. Der Hauseigentümer sollte deshalb seine Mieter rechtzeitig und genau informieren und soweit wie möglich auf zeitliche Wünsche eingehen. Aber dies darf nicht so weit gehen, dass deswegen die Modernisierungstätigkeit schlechthin behindert oder blockiert wird. Auch sollte sich niemand das Heil in Abbruchverboten erhoffen. Bei Härtefällen gibt es ja bereits die Möglichkeit der Erstreckung eines Mietverhältnisses durch den Richter. Staatliche Beschränkungen der Modernisierungstätigkeit aber würden letztlich die gute Wohnungsversorgung in der Schweiz gefährden, vor allem würde die kontinuierliche und erwünschte Verbesserung der vorhandenen Wohnsubstanz verhindert, und zwar nicht nur zum Nachteil der Hauseigentümer, sondern auch zum Nachteil der Bauwirtschaft und vor allem der Mieter selbst. Sehr oft – und damit möchte ich zum Schluss einen Hoffnungsschimmer aufleuchten lassen – sind einige Mieter über eine bevorstehende Sanierung und den angekündigten Mietzinsaufschlag sehr erbost. Wenn dann aber die Wohnung und das Haus selbst im neuen Gewand und neuer Ausstattung dastehen, dann wandelt sich oft die ursprüngliche Abneigung in Zuneigung.

Sinnvolles Renovieren

Leider wird oft eine Renovation hinausgezögert oder gar darauf verzichtet, weil eine Sanierung mit Umtrieben verbunden ist und bei den Bewohnern nicht immer auf Gegenliebe stösst. Im Kampf gegen die Wohnungsnot stellt die Renovation alter Häuser einen wertvollen Beitrag dar und bietet zugleich die Chance, ohne Abbruch und Neubau die Wohnsubstanz den veränderten Bedingungen bei der Energienutzung anzupassen sowie den wechselnden Bedürfnissen der Bewohner Rechnung zu tragen. Oft glaubt man, mit «Kosmetik» über die Runden zu kommen und vergisst dabei, dass auf diese Art ein noch gesundes Haus verlottert und früher oder später abgebrochen werden muss. Der Wunsch nach möglichst geringen Wohnkosten ist zwar verständlich, dient aber nicht der Erhaltung der Liegenschaft.

Ausschlaggebend für die Modernisierung sind die Bestandesaufnahme der Bausubstanz, die Bedürfnisse und Wünsche der Bewohner und nicht zuletzt die Umgebung der Liegenschaft. Wichtig ist auch die Wahl des richtigen Zeitpunktes für Renovationen. Einen idealen Zeitpunkt gibt es wohl nicht, bestenfalls einen optimalen. Denn ein Haus ist ein Gebilde aus verschiedensten Materialien, die unterschiedlich stark beansprucht werden. Fenster und Türen unterliegen einer anderen Abnutzung als der Zimmerboden; die Lebensdauer der elektrischen Anlage unterscheidet sich von derjenigen einer Heizungs- oder Sanitäranlage.

CM-Kunststoff-Isolierspritzschaum

Gezeigt wurden der CM-Kunststoff-Isolierspritzschaum und der Kosalit-Kunststoffbodenbelag.

Mit dem CM-Kunststoff-Isolierspritzschaum (EMPA-geprüft) können Wände und Dächer isoliert und damit im Winter kostbares Heizöl gespart werden; im Sommer bleibt die Wohnung angenehm kühl. Aber auch die Isolation von Leitungsschlitzen und -schächten von Bade- und Duschewannen wird durch das Ausschäumen der Hohlräume mit CM-Kunststoff-Isolierspritzschaum optimal erreicht. Das praktische Kaltspritzverfahren ermöglicht eine direkte, äusserst rationelle Verarbeitung auf der Baustelle und ist auch nachträglich bei bereits fertiggestellten Bauten ohne weiteres möglich.

Kunststoffbodenbeläge Kosalit-U und Kosalit-S auf Epoxybasis übertreffen in allen Eigenschaften die allgemein bekannten Bodenbeläge. Während Kosalit-U überall dort ideal ist, wo ein glatter, chemischen und mechanischen Beanspruchungen standhaltender Boden verlangt wird (z. B. Werkhallen, Werkstätten, Garagen usw.), ist Kosalit-S vor allem dann angezeigt, wenn Griffigkeit und Abrasionsfestigkeit wichtig sind. Die Kosalit-Bodenbeläge sind staubfrei, rutschsicher und leicht zu reinigen, was wesentliche Vorteile sind. Beide Beläge werden in einer Stärke von etwa 2 bis 3 mm auf einen feinen Zementüberzug fugenlos verlegt. Anschlüsse bei Abläufen, Wänden, Rinnen usw. können problemlos gelöst werden.

Kosag AG, 5620 Bremgarten

Startex-Spritzisolationsschaum

Startex-Spritzdämmstoff, der Begriff für eine perfekte Spritzisolation mit der Garantie für höchsten Qualitätsstand.

IDC Chemie AG zeigte an der Fachmesse für Altbaumodernisierung in Luzern, wie der Hausbesitzer sein Gebäude mit Startex-Spritzisolationsschaum auf einfache und wirtschaftliche Art isolieren kann, sei es der Estrichboden, das Dach, die Zwischenwände oder das Zweischalenmauerwerk usw.

Für Fälle, wo keine Möglichkeit für eine Hohlraumaufschäumung besteht, empfiehlt die IDC die Startex-Metra-Aussenfassade, eine Aussenisolation ohne bauphysikalische Mängel, mit mechanischer Befestigung und der Festigkeit einer Mauer.

Auch im industriellen Hallenbau bietet die Kombination Arcoy-Alufassade mit 14 cm dicker Startex-Spritzisolation die höchstmöglichen Werte bezüglich Wirtschaftlichkeit und Wärmebalance.

IDC Chemie AG, 8807 Freienbach