Zeitschrift: Schweizer Ingenieur und Architekt

Herausgeber: Verlags-AG der akademischen technischen Vereine

Band: 104 (1986)

Heft: 21

Artikel: Gesamtstrategie kontra Budgetdenken: Gebäudesanierung: alte Fehler wiederholen?

Autor: Troxler, K.H.

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-76165

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: 07.01.2026

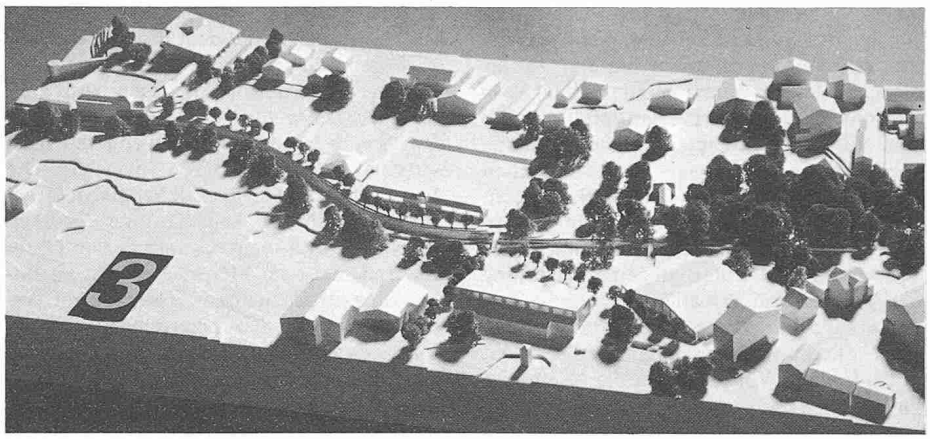
ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

5. Preis (5000 Fr.): **Hanspeter Menn,** Chur

Aus dem Bericht des Preisgerichtes

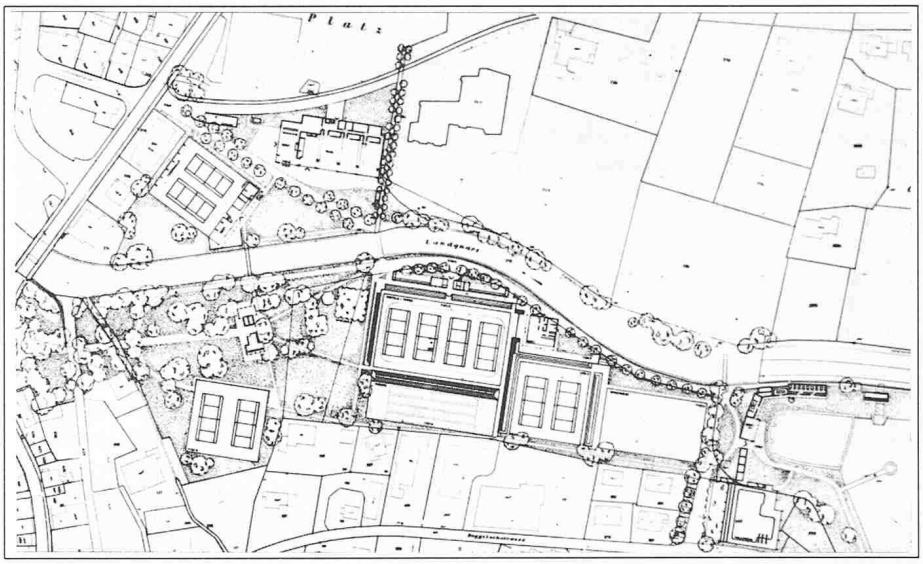
Durch die direkte Anordnung von Saalbau und Tennishalle auf dem nördlich der Landquart gelegenen Geländeabschnitt und einer Volumen-Konzentration im Bereiche von Schwimm- und Hallenbad gelingt es dem Verfasser, eine baulich wenig belastete Geländekammer südlich des ins Gesamtkonzept einbezogenen Flusses zu schaffen. Die wichtige Zugangsachse wird durch die bauliche Massierung sowie durch die optische Abriegelung talaufwärts stark beeinträchtigt. Die vorgeschlagenen Fussgängerachsen innerhalb des Wettbewerbsareals liegen zweckmässig und haben schöne Bezüge zu den attraktiven Restaurant-Bereichen. Die räumliche Qualität der einzelnen Bereiche ist mit Ausnahme der sehr problematischen Verdichtung im nördlichen Arealabschnitt beachtlich. Die sorgfältige Gestaltung der Baumassen wird aber etwas uneinheitlich. Der organisch an der Fussgängerachse liegende Saalbau mit Restaurant hat räumlich einen schönen Bezug zur Gesamtanlage.

Lageplan 1:3500



Modellaufnahme

Lageplan 1:3500



Gesamtstrategie kontra Budgetdenken

Gebäudesanierung: Alte Fehler wiederholen?

Theoretisch könnten wir – vielleicht mit Ausnahme einiger Einfamilienhäuser – in allen Baukategorien wirtschaftlich handeln, werterhaltend investieren und dabei Umweltschutz mit dem Nützlichen verbinden. Praktisch dagegen werden vielerorts Bauinvestitionen als notwendiges Übel betrachtet. Bei vielen Investoren fehlt auch heute noch das Verständnis für betriebswirtschaftliche Zusammenhänge. Das Kosten/Nutzen-Denken wird – ausser in einem engen Kreis der Industrie und bei grösseren Liegenschaftenverwaltungen – oft vernachlässigt. Diese Behauptung mag erstaunen, hat aber eine einfache Begründung: *Im Grossen und Ganzen denken eben Bauinvestoren in Kategorien von Budgetbeschlüssen,* – Resultat von Streichungen auf verschiedenen Entscheidungsebenen. Dabei kommt noch helvetischer Puritanismus ins Spiel, wonach «billig» auch Geldverdienen heisst. Eine Beurteilung der notwendigen Massnahmen unter Einbezug von Kriterien wie Lebensdauer, Nutzungsdauer, Amortisation, Rückzahlungsfristen, Überwälzung auf Mietzinse, Mietzinsanpassungen, Kapitaldienst usw. scheint vielen Investitoren zu kompliziert. Kurzum: es fehlt an einer kaufmännisch fundierten Gesamtschau. Das ist eigentlich überraschend, wenn man vergleicht, mit welcher Umsicht die gleichen Leute Wertpapiere anlegen. Dabei könnte ja auch eine schlecht rentierende Liegenschaft durch ein gutes Anlagekonzept zumindest ein positives Kosten/Nutzen-Verhältnis bringen; unverzeihlich ist gar, eine gut rentierende Liegenschaft mit sanierungsfälliger Gebäudesubstanz schlecht zu bewirtschaften, nur weil man sich das im Hinblick auf die Wertsteigerung «leisten» kann. Dazu kommt die traditionelle in der Schweiz vorhandene Praxis, wonach geschuldete Hypotheken auf Gebäude und Liegenschaften unbeschränkt gelten und so stillschweigend nicht amortisiert werden müssen.

Werterhaltung und Umweltschutz bleiben aktuell

Das Kosten/Nutzen-Denken muss, so seltsam das tönt, von den Investoren im Liegenschaftensektor erst ernst genommen werden. Die zur Zeit sinkenden Erdölpreise wirken natürlich nicht gerade anspornend. Auch

längst fällige Sanierungen beispielsweise in der Haustechnik sind heute nicht einfach mit einer Betriebskostenrechnung zu erzwingen. Dabei wären gerade Mieter, wie Umfragen bei Mieterversammlungen zeigen, aus Umweltschutzgründen zu Sanierungsvorhaben geneigt, - ganz abgesehen von der so erzielbaren Betriebskostensenkung, ein Postulat, das unabhängig von schwankenden Ölpreisen im Rahmen von Verwaltung und Unterhalt seine Bedeutung hat. Voraussetzung ist allerdings, dass es sich um eine echte Verbesserung im Rahmen einer Gesamtstrategie handelt, und nicht nur um einen Vorwand, um die Mietpreise zu erhöhen. Eine solche Gesamtstrategie beinhaltet:

- Beschrieb von Massnahmenpaketen (Hülle, Haustechnik, Verbesserung des inneren Zustandes)
- Investitionsplan (Wirtschaftlichkeit, Werterhaltung/Wertvermehrung, kurzfristige und langfristige Renditeüberlegungen etc.)

Es sollte mittlerweile bekannt sein, dass Sanierungsvorhaben *mit* einer Gesamtstrategie bis zu 70% auf die Mietzinse überwälzt werden können, ohne mit dem Bundesbeschluss für Missbrauch im Mietswesen zu kollidieren. Wie die Erfahrungen zeigen, wird aber vielerorts lieber von Fall zu Fall und unter dem Stand des technisch Machbaren bzw. wirtschaftlich Vertretbaren investiert. Die Ausrede, man sei da überall bereits an Grenzen gestossen, ist kaufmännisch gesehen fragwürdig und meistens falsch. Die Grenzen sind meist im Menschen selbst zu finden. Eine jüngst zu diesem Thema veröffentlichte Studio des Schweizerischen Nationalfonds bestätigt diese Behauptung mit handfesten Fakten. Eine intelligente Gesamtstrategie braucht eben ein gehöriges Mass an Erklärung und Verständnis - beim Bauherr, bei Vertrauenspersonen, in Geschäftsleitungen und Verwaltungen. Hier bietet sich ein Betätigungsfeld für Ingenieure und Architekten, denen wirtschaftliches und energiegerechtes Bauen ein Anliegen ist (Vergleich dazu Schweizerisches Energiefachbuch 1986, Baureport, Herausgeber: SAGES - Schweizerische Aktion Gemeinsinn für Energiesparen, Gemeindestr. 51, 8032 Zürich).

Dass sich dieses Engagement lohnen könnte, zeigt der längerfristige Trend in Richtung Erneuerung der Gebäudesubstanz. *Will man nämlich einer Verslumung (Wertzerfall) entgegenwirken, so wird man in der Schweiz zusätzlich Investitionen für Sanierung und Unterhalt locker machen müssen.* Die Bausubstanz der 50er und 60er Jahre erfordert nämlich - im Rahmen der bekannten Erneuerungszyklen (20 Jahre Haustechnik, 30 Jahre Hülle) gebieterisch mehr Investitionsbereitschaft! Bezogen auf das heutige Volumen (20% Sanierung kontra 80% Neubau) heisst das Verdoppelung der Sanierungsanstrengungen. Diese Notwendigkeit ist unbestritten; der Trend schlägt bereits in diese Richtung aus. Es fragt sich aber auch, ob unsere Bauwirtschaft dieser Herausforderung gewachsen ist?

Adresse des Verfassers: Dr. jur. *K. H. Troxler*, Freiestrasse 19, 8028 Zürich.

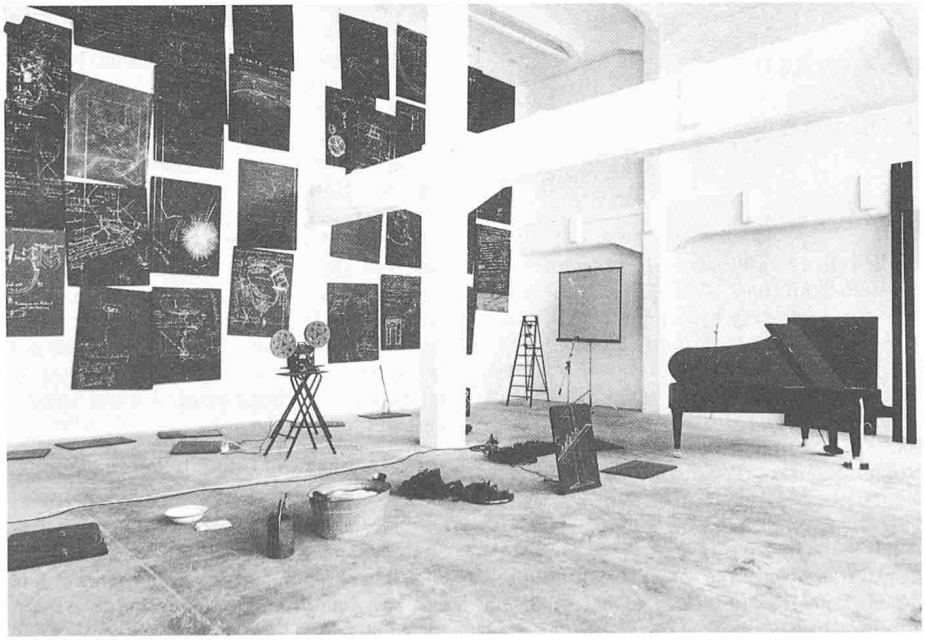
Umschau

Hallen für neue Kunst in Schaffhausen

Die Hallen für neue Kunst sind ein Museum für Gegenwartskunst mit einem spezifischen, sich von vergleichbaren Institutionen unterscheidenden Konzept. Statt einen Überblick über die Vielfalt gleichzeitigen Kunstschaffens zu vermitteln, zeigen sie konzentriert und konsequent eine in Europa wie den USA wichtige Kunstentwicklung der zweiten Hälfte dieses Jahrhunderts. Aus Platzmangel sind die wenigsten Museen in der Lage, die charakteristischen grossdimensionierten Installationen von Künstlern wie Beuys und Long, von Andre, Judd, LeWitt (Minimal Art), Kounellis und Merz (Arte Povera) usw. zu zeigen.

Voraussetzung für die Realisation des Museums war, dass die Stadt Schaffhausen über ein geeignetes Gebäude (eine ehemalige Textilfabrik) verfügte und die Schweizer Privatsammlung Crex über Werkgruppen internationaler Kunst der 60er und 70er Jahre. Unter Berücksichtigung der architektonischen Gegebenheiten der entsprechend umgebauten Fabrik wurde aus den Beständen der Sammlung Crex eine Auswahl getroffen, welche in einzelnen Fällen durch Leihgaben der Künstler vervollständigt wurde. Trotz der verfügbaren Ausstellungsfläche von 5000 m² ist die Anzahl der Künstler zugunsten repräsentativer Werk-Komplexe auf 11 Vertreter des veränderten Kunstverständnisses beschränkt. Die Künstler sind: Carl Andre, Joseph Beuys, Donald Judd, Jannis Kounellis, Sol LeWitt, Richard Long, Robert Mangold, Mario Merz, Bruce Nauman, Robert Ryman, Lawrence Weiner.

Joseph Beuys: «Das Kapital, Raum 1970-1977», 1980/84. Installation in den Hallen für neue Kunst, Schaffhausen



Die Hallen für neue Kunst, als deren Trägerin eine Stiftung gegründet wurde, sind ein nicht subventioniertes Museum. Die Mittel für seinen Betrieb stammen aus den Jahresbeiträgen eines autonomen Gönnervereins sowie der Stadt Schaffhausen, welche der Stiftung für mehrere Jahre das Gebäude gratis überlässt, und der Sammlung Crex, die einen wesentlichen Teil ihres Kunstbesitzes zu Ausstellungszwecken zur Verfügung stellt.

Öffnungszeiten: Im Sommerhalbjahr (2. Mai bis 31. Oktober) Dienstag bis Samstag 15-17 Uhr, Sonntag 10-14 Uhr; im Winterhalbjahr nur nach Vereinbarung.

Führungen: Jeden 1. Sonntag der Monate Mai bis Oktober, 11 Uhr. Zusätzliche Führungen für private Interessenten, Vereinigungen, Schulklassen usw. (auch ausserhalb der Öffnungszeiten) können beim Sekretariat angemeldet werden. Hallen für neue Kunst, Baumgartenstrasse 23, 8200 Schaffhausen, Tel. 053/5 25 15.