

# Siedlungsentwicklung durch Erneuerung

Autor(en): **Glatthard, Thomas**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Schweizer Ingenieur und Architekt**

Band (Jahr): **114 (1996)**

Heft 22

PDF erstellt am: **23.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-78980>

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

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

Thomas Glatthard, Luzern

## Siedlungsentwicklung durch Erneuerung

**Im Rahmen des Impulsprogrammes Bau hat sich eine Arbeitsgruppe unter Jeanpierre Stöckli, EPF Lausanne, vertieft mit der Gebäudeerhaltung und Erneuerung auseinandergesetzt. Gelingt es, dabei nicht nur die Aussenwände mit einer Isolationsschicht zu überziehen und Küche und Bad standesgemäss herzurichten, sondern auch etwas für die Nachbarschaft und das Quartier zu tun, dann werden die Wohngebiete wohnlicher, sagt die Studie «Siedlungsentwicklung durch Erneuerung». Zum Abschluss des IP Bau wird das Thema in einer Grossveranstaltung in Zürich nochmals aufgenommen.**

Der Liegenschaftspark der Schweiz umfasst rund 2,2 Millionen Gebäude. Mehr als die Hälfte davon wurde nach 1950 erstellt und gelangt zunehmend in eine tiefgreifende Erneuerungsphase. Zu oft wurden bisher Erhaltungs- und Erneuerungsmassnahmen zurückgestellt. In den nächsten Jahren wird die Sanierungstätigkeit daher zunehmen. Die Gebäudeerneuerung wird weiter zur zentralen Aufgabe in der Immobilien- und Baubranche. Die Erhaltung eines Gebäudebestandes ist aber niemals nur eine architektonische oder bautechnische, sondern immer auch eine siedlungspolitische Aufgabe.

Ein Grund für den Erneuerungsbedarf kann sein, dass eine Gemeinde durch häufige Mieterwechsel und die wachsende Zahl von Fürsorgeempfängern in einer Überbauung oder in einem Quartier beunruhigt ist. Gebäude mit Erneuerungsdefiziten liegen oft in Gebieten, die mehr und mehr unter Immissionen zu leiden haben. In solchen Gebieten sind oft bereits Läden eingegangen, Schulklassen aufgelöst, Spielplätze verwildert.

René L. Frey, Professor an der Universität Basel und Programmleiter des Nationalen Forschungsprogrammes «Stadt und Verkehr», spricht von sogenannten A-Gebieten: Gebiete mit Altbauwohnungen in der Nähe der Kernstadt, welche bewohnt sind von Alten, Ausländern, Arbeitslosen, Armen, Alleinstehenden, Alleinerziehenden, Auszubildenden, Ausgeflüchten: «A-Leute sind dadurch charakterisiert, dass sie sich im Wirtschaftspro-

zess nicht selbst bewähren können, sondern vom Staat abhängig sind.»

Eine Gemeindebehörde kann die Erneuerung einer Siedlung anregen. Gemeindebehörden und Eigentümer müssen daher frühzeitig miteinander Gespräche führen und mögliche Entwicklungslinien aufzeigen. Die Initiative der Gemeinde zur Verbesserung der Infrastruktur und des Wohnumfeldes kann für Private wie für institutionelle Anleger ein entscheidender Anreiz sein, ihre Liegenschaften zu erneuern.

Nicht alle Erneuerungsentwicklungen können mit den Vorschriften der baurechtlichen Grundordnung allein aufgefangen werden. In manchen Gebieten sind Planungsarbeiten nötig. Hier liegen für die Gemeinden die Chancen einer umfassenden Siedlungserneuerung. Sie müssen dazu eine aktive Führungsrolle übernehmen, damit übergeordnete, öffentliche Interessen bei der Erneuerung von Siedlungsteilen und Quartieren mitberücksichtigt werden können. Die Gemeindebehörden müssen auch bedenken, dass die verschiedenen Akteure über unterschiedlich lange Spiesse verfügen und oft nicht alle von Erneuerungen Betroffenen an diesen Prozessen teilhaben können. Öffentliche Interessen vertreten heisst deshalb auch, für schwächere Gruppen eintreten, damit sich die Siedlungserneuerung im Endeffekt nicht gegen sie richtet.

Eine umfassende Erneuerung einer Siedlung ist mit hohen Kosten verbunden. Die Bereitschaft zu diesen erheblichen Investitionen verstärkt das Gewicht des Vermieters. Die Gemeindebehörde hat die Möglichkeit, durch die Gewährung von finanziellen Beiträgen die Lasten der Vermieter zu verringern. Sie muss gleichzeitig darauf achten, dass der dadurch geschaffene Mehrwert den Mietern zugute kommt.

Der Vermieter einer Liegenschaft ist an einer angemessenen Rendite seiner Liegenschaft interessiert. Umfassende Erneuerungen verfolgen meist das Ziel, die zukünftigen Marktchancen der Liegenschaft zu verbessern. Ökonomen sind davon überzeugt, dass Eigentümer von Immobilien spontan das Richtige tun: «Sie erneuern, wenn es sich ökonomisch lohnt, und sie unterlassen es, wenn die Rechnung für sie nicht aufgeht; gewiss werden sie sich nicht von Architekten sagen lassen, was sie zu tun haben und wann sie es zu tun

haben», sagt Jörg Baumberger, Professor an der Handelshochschule in St. Gallen.

Strategien mit dem Ziel der Werterhaltung richten sich vornehmlich nach dem Status quo und sichern die Qualität der Bausubstanz. Sie schaffen kaum neue Werte. Die reine Substanzerhaltung ist das angemessene Verfahren für gute Wohnungen mit einfacher Ausstattung. Solche Wohnungen entsprechen einem Bedürfnis und werden von einer wachsenden Zahl von Mietern gesucht.

Die Planung einer Erneuerung mit Schaffen von Mehrwerten erfordert dagegen umfassende und grundsätzliche Überlegungen. Mit einer Anpassung an die neuen haus- und bautechnischen Anforderungen und an neue Normen und Gesetze wird nicht nur die Bausubstanz erhalten, sondern auch ein heute üblicher Ausstattungsstandard erreicht. Mit dem Umbau greift man wesentlich in die bestehende Bausubstanz ein und verändert das Bauwerk. Bei diesem Vorgehen müssen neben den Investoren und den Baufachleuten auch die Mieter und die Behörden in die Projektierung einbezogen werden. Oft können die Mieter aufgrund einer guten Planung und geeigneter technisch-konstruktiver Massnahmen während eines solchen Umbaus in ihren Wohnungen bleiben. Die Erfahrung lehrt, dass für grosse Eingriffe auch Ersatzwohnungen bereit gestellt werden müssen. Das Erneuerungsvorhaben und die damit verbundene Mietzinserhöhung lassen stets Wohnungen frei werden, die dann als Ersatzwohnungen zur Verfügung stehen.

### Einstieg in die Erneuerung

Die IP-Bau-Studie «Siedlungsentwicklung durch Erneuerung» zeigt den Einstieg in die Erneuerung auf. Unbedingte Voraussetzung für alle grösseren Eingriffe an einem Bauwerk ist die detaillierte und umfassende Kenntnis von dessen Beschaffenheit und Umfeld. Dazu gehören:

- der bautechnische Zustand des Bauwerkes
- die baurechtlichen Möglichkeiten
- die ökonomischen Gegebenheiten
- das Sozialgefüge der Siedlung
- das Sozialgefüge der Umgebung
- die Infrastruktur der Siedlung und ihrer Umgebung
- die Tendenzen innerhalb des Umfeldes
- die ökologischen Aspekte

Die erste Phase eines Projektes besteht dann in der Problemformulierung. Sie dient sowohl der detaillierten und vollständigen Charakterisierung der Ausgangssituation wie der Erarbeitung meh-



rerer Vorschläge für die Erneuerungen mit unterschiedlicher Eingriffstiefe. Dazu gehören:

#### Massnahmen und Tiefe des Eingriffes:

- Art und Umfang der bautechnischen wie gestalterischen Massnahmen
- zwingende technische Abhängigkeiten

#### Grad der Beeinträchtigung

- Eingriffseinheiten und deren Erschliessung
- Dauer der baulichen Eingriffe
- Dauer und Art der Beeinträchtigung
- Benutzbarkeit der Erschliessungsbereiche
- Notwendigkeit eines Umzuges in Ersatzwohnungen

#### Kosten

- Grössenordnung der Kosten
- werterhaltende und wertvermehrende Massnahmen
- heutiger und künftiger Mietzins
- Höhe der Inkonvenienzentschädigung
- Kosten der Mieterbetreuung vor und während der Bauzeit
- Anpassung der Nebenkosten
- heutige und künftige Rentabilität
- Finanzierung (Mittel/Zeitpunkt)

#### Konsequenzen und Reaktionen

- Konsequenzen für den Eigentümer und die Eigentümerinnen
- Konsequenzen für den Mieter und die Mieterinnen
- Konsequenzen für die Gemeinde
- Reaktionen der Mieter und Mieterinnen

Sobald die Aufgabe der Erneuerung in ihrer Komplexität erkannt und formuliert ist und möglicherweise bereits Lösungen und deren Konsequenzen skizziert sind, muss ein Treffen aller am Projekt beteiligten Parteien vereinbart werden. Sie sollen zunächst über die Ausgangslage orientiert werden und danach ihre Interessen, Wünsche und Forderungen ausdrücken können. Erst jetzt kann das Projekt ausgearbeitet werden.

Die Studie nennt fünf Anhaltspunkte für den Umgang mit Wohnbauten der Nachkriegs- und der Hochkonjunkturjahre:

- Bei den Wohnbauten, welche in den Nachkriegsjahren und während der Hochkonjunkturzeit errichtet worden sind, soll die Verbesserung der Wohnqualität und die Realisierung des heute üblichen bautechnischen Standards angestrebt werden.



1

Siedlung «Aarepark». Nach der Sanierung (Foto: Hansruedi Riesen, Solothurn)

- Die bestehende Bausubstanz soll - soweit möglich und sinnvoll - in ihrer ursprünglichen Art erhalten werden.
- Die neue Bausubstanz soll als solche erkannt werden können. Sie darf mit ihrem eigenen Charakter zum Ausdruck kommen. Es stellt sich nur die Frage, in welchem Masse die neuen Elemente zu akzentuieren sind.
- Das erneuerte Gebäude soll durch ein gutes Zusammenspiel der alten und der neuen Teile - sichtbar - belebt und bereichert werden.
- Die aktuelle Erneuerung darf spätere Einzelmassnahmen und - umfassende - Erneuerungen in keinem Bereich erschweren oder gar verunmöglichen.

#### Beispiel Siedlung «Aarepark»

Die Siedlung «Aarepark» in Solothurn wurde in den Jahren 1960/61 erbaut. 108 Wohnungen wurden in Zwei- und Dreispännerblöcken untergebracht. Die Blöcke sind kammartig angeordnet mit einem nach Süden geöffneten Gartenbereich. Für die Erneuerung wurde ein schweizerischer Wettbewerb ausgeschrieben. Das Siegerprojekt enthielt mehrere Massnahmen, von denen vier ausgeführt wurden:

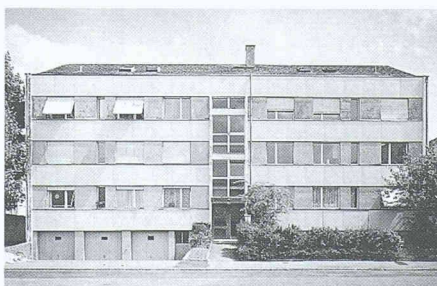
- Erneuerung der Aussenhaut: Neue Gebäudehülle mit einer Stülpschalung aus Eternit und neuen Fenstern, Ersatz der - verhältnismässig



kleinen - Balkone durch neue, vergrösserte und vorgestellte Balkone bzw. durch Wintergärten.

- Umbauten im Innern der Wohnungen:  
Umbau von Küche und Essplatz, Erneuerung der Badezimmereinrichtung, Einbau eines separaten WC.
- Vergrösserungen im Innern der Wohnungen und des Treppenhauses:  
Erweiterung der Küche durch einen angebauten Erker, Vergrösserung des Treppenhauses.
- Anbauten:  
Drei dreigeschossigen Anbauten zur Verstärkung der Front an der Strasse, Velounterstände und Gartenhäuser in den Höfen.

In der Siedlung «Aarepark» in Solothurn versuchte man, die Erneuerung in den bewohnten Wohnungen durchzuführen. Nach der Erfahrung der ersten Etappe, die von allen Beteiligten als Überforderung empfunden wurde, zog man allerdings die befristete Umsiedlung vor. Zahlreiche Bewohner entwickelten eine Abwehrhaltung gegenüber dem Projekt. Viele der «Protest-Mieter» haben vor Baubeginn die Siedlung verlassen. Daraus ergab sich ein Angebot von Ersatzwohnungen. Die Erneuerung «Aarepark» ist ein gutes Beispiel, wie durch sinnvolle Architekturlösungen anstelle von Minimallösungen («Einpacken und neue Fenster») Verbesserungen der Wohn- und Lebensqualität realisiert werden können.



3 und 4

Siedlung «Aarepark». Vor der Sanierung (Fotos: Hansruedi Riesen, Solothurn)



2

Siedlung «Aarepark». Nach der Sanierung (Foto: Hansruedi Riesen, Solothurn)

## Erneuerungsmassnahmen

### Technische Erneuerungen

Technische Erneuerungen sind im allgemeinen Eingriffe zur Verbesserung der bauphysikalischen Eigenschaften eines Gebäudes sowie zur Ersetzung und Modernisierung seiner veralteten, störungsanfälligen oder schadhafte haustechnischen Installationen. Dazu gehören:

- Ersetzen der Fenster (Schallschutz und/oder Wärmedämmung)
- Wärmedämmung Fenstersturze, Fenstergesimse, Rollladenkästen
- neue Aussenhaut durch vorgehängte Fassaden oder verputzte Aussenisolation
- Wärmedämmung des Daches
- Wärmedämmung der Kellerdecke
- Ersetzen Heizkessel, Brenner, Boiler
- Erneuerung der Leitungsnetze

### Veränderung der Wohnflächen

Durch die Neueinteilung der Wohnungsgrundrisse wie auch durch das Einbeziehen «externer» Flächen (etwa der Balkone) besteht die Möglichkeit, die Wohnflächen innerhalb des gegebenen Gebäudevolumens zu verändern bzw. zu vergrössern. Dazu gehören:

- Neueinteilung eines einzelnen Wohnungsgrundrisses
- Veränderung zweier Wohnungsgrundrisse (Verschiebung der gemeinsamen Trennwand)
- Abtrennung eines separaten Zimmers mit eigenem Bad am Übergang zweier Wohnungen (solche Zimmer können - je nach Bedarf - unabhängig vermietet oder einer der beiden Wohnungen zugeordnet werden)
- Einbezug des Balkons in den Innenraum
- Einbezug der Enden eines Laubenganges in den Innenraum
- Einbau von zusätzlichen Zimmern ins Dachgeschoss
- Einbau von zusätzlichen Wohnungen ins Dachgeschoss
- Veränderungen des Erdgeschosses (z.B. Gewerbe- oder Gemeinschaftsräume)
- Ausbau des Sockelgeschosses (z.B. Gemeinschaftsräume)

### Vergrösserung des Gebäudevolumens durch Anbauen

Die Bauvorschriften lassen oft nur verhältnismässig geringe Volumenerweiterungen zu. Vergrösserung des Gebäudevolumens durch Anbauen können sein:

- Anbauten für Räume mit technischen Installationen
- Anbauten zur Vergrösserung der Wohnflächen von Innenräumen
- Anbauten als Übergangsbereiche zwischen innen und aussen
- Anbauten zur Erneuerung des Erschliessungssystems
- horizontale Schichten (zusätzliche Stockwerke)
- vertikale Schichten (Vorbauten auf ganzer Fassade)



## Beispiel Siedlung

### «Müllerwis/Seilerwis» in Greifensee

Die Siedlung «Müllerwis/Seilerwis» in Greifensee ist eine Grossüberbauung der 60er Jahre mit vorfabrizierten Betonelementen. Sie zeigte in den 80er Jahren erste Verslumungserscheinungen (Fassadenschäden, häufiger Mieterwechsel). Die Gemeinde wandte sich an die Liegenschafteneigentümer mit der Bitte, man möge dafür sorgen, dass sich die Zahl der Sozialfälle in diesen Grossüberbauungen nicht weiter vergrössere. Die Winterthur-Versicherung als Eigentümerin entschied sich, den Wohnwert dieser Überbauung wieder zu verbessern. In einer Mieterbefragung wollte sie zunächst erfahren, welche Probleme sich aus dieser Wohnsituation für die Siedlungsbewohner ergaben und welcher finanzielle Spielraum für die einzelnen Mieter bestand.

Im Rahmen der Erneuerung wurden die einzelnen Blöcke an ausgewählten Stellen mit Farbe gekennzeichnet. Es gibt nun das rote, das grüne, das gelbe und das blaue Haus. Zugleich konnten die Mieter ihren Balkon zum verglasten Wintergarten ausbauen lassen. Beim niederen Block der ersten Etappe wurden die Balkone vergrössert und durch eine Aufschüttung des Terrains Privatgärten realisiert, die direkt vom Wohnzimmer her erschlossen sind. Erstellt wurden auch gedeckte Zugänge und zusätzliche Bauten mit Gemeinschaftsräumen. Wer es wünschte, bekam eine Blumenkiste vor seine Fenster. Die Monotonie der Siedlung wurde auf diese Weise sowohl geplant als auch spontan und zufällig durchbrochen.

Adresse des Verfassers:

Thomas Glatthard, dipl. Ing. ETH/SIA, Brambergstr. 48, 6004 Luzern

## Literatur

Siedlungsentwicklung durch Erneuerung (IP BAU, Bundesamt für Konjunkturfragen, Bern 1994; Bestell-Nr. 724.437)

Tagungsband FORUM IP BAU 94 - Siedlungsentwicklung durch Erneuerung (Bestell-Nr. 724.402.3)

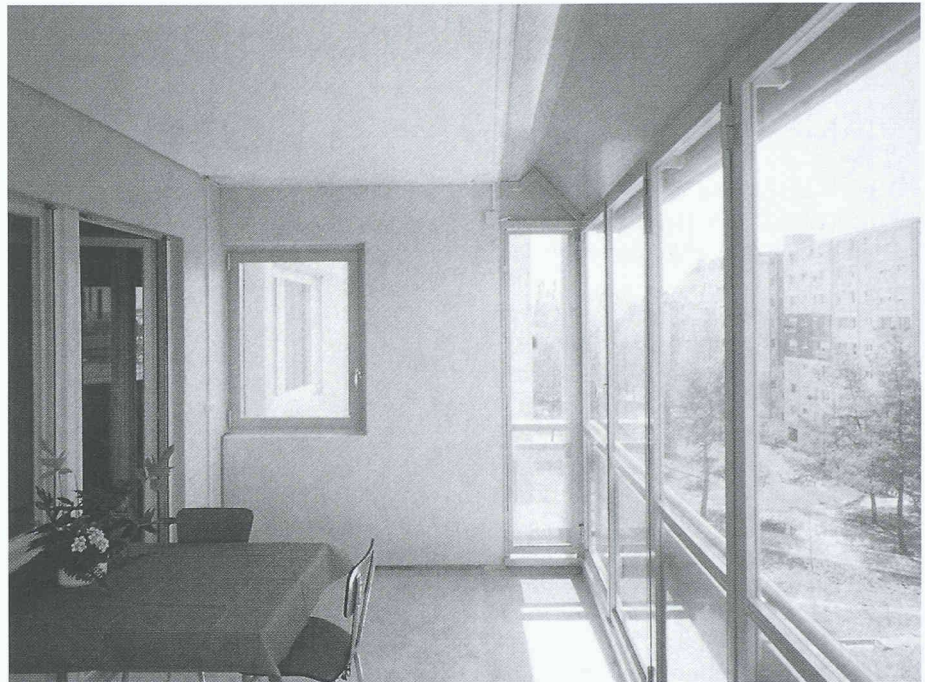
Grobdiagnose von Gebäuden - Zustanderfassung und Kostenschätzung (Grunddokumentation, Datenblätter, PC-Diskette) (Bestell-Nr. 724.431.0)

Rechtliche Aspekte der Siedlungserneuerung (Bestell-Nr. 724.477)

Siedlungsentwicklung bewusst steuern - Die aktive Führungsrolle der Gemeinden bei der Erneuerung von Siedlungsgebieten (Bestell-Nr. 724.479)

Video «Muss denn wirklich erneuert werden?» (Bestell-Nr. 724.442)

(Bezug: EDMZ, 3003 Bern, Fax 031/992 00 23/24)



5



6

5

Siedlung «Müllerwis/Seilerwis» in Greifensee: Die Umwandlung des Balkons in einen Wintergarten schafft zusätzlichen Wohnraum

6

Siedlung «Müllerwis/Seilerwis» in Greifensee: Fassade nach der Erneuerung mit neuer Farbgebung und einzelnen Blumenkisten

## Siedlungsentwicklung durch Erneuerung

Veranstaltung im Rahmen des Impulsprogrammes BAU für Politiker, Behördenmitglieder, Liegenschaftsverwaltungen, Bauherren, Planer und Architekten

Donnerstag, 20. Juni 1996, 14.00-17.00 Uhr

Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität statt «Einpacken und neue Fenster»

Am Beispiel «Hortablock» in Zürich-Affoltern werden sinnvolle Architekturlösungen vorgestellt.

Erneuerung als Chance für bessere Belegung

Eine Studie zur «inneren Verdichtung» mittels Restrukturierungsmassnahmen von Altwohnungen und «Belegungsmanagement» von Wohnsiedlungen zeigt am Beispiel einer Siedlung im Glattal bei Zürich wie bei der Erneuerung auch gleichzeitig die Wohnungsbelegung verbessert werden kann.

Zweidrittelsimmobilienwirtschaft?

Erneuern - alle sind dafür. Aber wie sieht die wirtschaftliche Situation aus?

Was ist zu tun?

Vorstellung der Publikation «Siedlungsentwicklung durch Erneuerung» und Podiumsdiskussion mit Ursula Koch, Vorsteherin des Hochbaudepartements der Stadt Zürich, Walter Rindlisbacher, Präsident der Familienheim-Genossenschaft Zürich, Hermann Suter, Direktor Liegenschaften & Hypotheken Winterthur Versicherungen, Jeanpierre Stöckli, ETH Lausanne, Tomaso Zanoni, Zanoni Architekten Zürich, Ernst Meier, Meier+Steinauer Zürich, Hannes Wüest, Wüest und Partner Zürich, Benedikt Loderer, «Hochparterre».

Siedlungsentwicklung durch Erneuerung  
Donnerstag, 20. Juni 1996, 14.00-17.00 Uhr,  
Hotel Limmat, Limmatstrasse 118, 8005 Zürich  
(Teilnahmegebühr SFr. 50.-, inkl. Publikation  
«Siedlungsentwicklung durch Erneuerung»)  
Auskünfte und Anmeldung:

Impuls Kurskoordination, Pius Müller, Tel.  
01/388 65 65