

**Zeitschrift:** Tec21  
**Herausgeber:** Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein  
**Band:** 128 (2002)  
**Heft:** 33-34: Instand setzen und erneuern

## Inhaltsverzeichnis

### 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:** 24.02.2026

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



## Müsste mehr saniert werden?

Der Anteil der Altbausanierung an allen Bauleistungen werde in Zukunft weiter ansteigen – diese Prognose bekommt man anlässlich der Altbaumesse (siehe Seite 58) jedes Jahr mit hoher Wahrscheinlichkeit irgendwo zu hören. Trifft sie auch zu? Hintergrund dieser Aussage ist ja die Überlegung, dass es unbestritten ist, dass immer mehr Gebäude gibt und dass damit der relative Anteil der Neubauten abnimmt. Nun bedeutet dies aber nicht zwingend, dass vermehrt bestehende Häuser saniert würden. Diese könnten nämlich auch abgerissen und durch Neubauten ersetzt werden. Eine solche Entwicklung könnte zum Beispiel von einer starken Verknappung der Energieressourcen ausgehen, die eine substanzelle Reduktion des Heizenergieverbrauchs erforderten. Dies könnte bei Altbauten (und wohl auch bei einem guten Teil der heute erstellten Neubauten) nur mit sehr grossem Aufwand erreicht werden. Zusammen mit der Tatsache, dass Effizienzsteigerungen in der Bauproduktion im Neubau einfacher und weiter gehend möglich sind, könnte dies die Gewichte längerfristig in Richtung Abbruch/Neubau verschieben.

Wird der Gebäudeunterhalt an einem Altbau über längere Zeit vernachlässigt, spricht man von einem Unterhaltsstau. Ein solcher mag dann eintreten, wenn Eigentümern das nötige Geld fehlt oder mindestens die Zuversicht, die Investition in angemessener Zeit amortisieren zu können. Ein weiterer Punkt ist, dass Häuser, wenn sie ein gewisses Alter erreicht haben, nicht unter demselben ökonomischen Druck stehen, dem sie als Neubauten ausgesetzt waren. Grund dafür ist die bei uns übliche hohe Belehnung der Liegenschaften, verbunden mit einer Nominalverzinsung der Hypothekarschulden (d. h. die Höhe des zu verzinsenden Kapitals bleibt trotz Inflation über die gesamte Lebensdauer nominal immer gleich hoch). So verläuft ein infolge mangelnden Unterhaltes abnehmender Gebäudewert parallel zu einem inflationsbedingt ebenfalls schwindenden Buchwert und wird damit selten überhaupt wahrgenommen.

Verallgemeinernd wird auch oft behauptet, der Gebäudepark verlottere allmählich, weil jährlich nur 1 Prozent (des Wiederaufbauwertes) in dessen Unterhalt investiert werde statt zum Beispiel 1,5 Prozent. Ob das stimmt hängt allerdings stark davon ab, wie man «verlottern» definiert. Ist eine 15-jährige Küche sanierungsbedürftig, oder kann sie ihre Aufgabe nochmals so lange erfüllen? Es sind vor allem die Erwartungen an den Komfort und das Erscheinungsbild eines Hauses, auf die sich solche Aussagen in hohem Masse stützen. Der Aufwand für die wirklich unumgänglichen Unterhaltsarbeiten nämlich, die Sicherheit und Dauerhaftigkeit betreffen, ist viel geringer. Die Erfahrung zeigt auch, dass es durchaus unterschiedliche Strategien zur Bewirtschaftung eines Gebäudes gibt und dass pauschale Aussagen über den notwendigen Unterhaltaufwand dem kaum gerecht werden.

Christian Renfer

## 7 Unter Schutz gestellt, vergammelt und schliesslich doch gerettet

Rettungsgeschichte eines historischen Gebäudes

Giovanni Menghini

## 12 Ein Beispiel gegen die gedankenlose «Vollersatzmentalität»

Baubegleitung der Denkmalpflege bei der Sanierung eines Schutzobjektes

Michael Hanak

## 19 Optimum zwischen Erneuern und Erhalten

Bauliche Sanierung der Empa

Konrad Zehnder, Rolf A. Lüscher, Peter Baumgartner

## 25 Sanierung eines Turmes

Sanierung von Verwitterungsschäden an Tuff und Gneis

Richard Buser, Conrad Jauslin

## 36 Einsturz einer Ruine

Druckversuche an historischem Mauerwerk

## 48 Magazin

Bauernhausforschung im Kanton Zürich abgeschlossen

Debatte

## 58 Fachmesse

