Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 52 (1977)

Heft: 5

Artikel: Altbaurenovation ist ein Stück Gesellschaftspolitik

Autor: [s.n.]

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-104686

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: 13.12.2025

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

Altbaurenovation ist ein Stück Gesellschaftspolitik

Leerstehende Wohnungen, wie wir sie heute verzeichnen müssen, bedeuten nicht, dass die Wohnungsversorgung unserer Bevölkerung einen optimalen Grad erreicht hat. Einmal ganz abgesehen von unerschwinglichen Mietzinsen für Neubauwohnungen und ungünstige regionale Verteilung der Leerwohnungen: Nicht jede statistisch erfasste Wohnung ist eine gute Wohnung und nicht jeder Haushalt verfügt über das Heim, das er zum sinnvollen Wohnen, zur Entfaltung der Persönlichkeiten eigentlich brauchen würde. Unzweckmässige, vernachlässigte Altwohnungen ohne Minimalkomfort fallen sicherlich unter diese angesprochene Wohnungskategorie. In der Schweiz gibt es, Statistiken zufolge, rund 450 000 erneuerungsbedürftige Altwohnungen.

Eine Altwohnung modernisieren bedeutet, ihren Wohnwert und damit die Lebensqualität ihrer Bewohner nachhaltig zu verbessern. Auch Wohnungen verschleissen, wenn auch langsamer als andere Güter.

Drei Faktoren vor allem sind es, die die Bau- und Wohngenossenschaften schon seit Jahren, früher als die meisten anderen Wohnungsbesitzer und -verwalter, veranlassten, den älteren Liegenschaften ihres Bestandes besondere Aufmerksamkeit zu widmen:

- sie haben entsprechende Verpflichtung und Verantwortung gegenüber späteren Generationen von Mietern und Vorständen,
- gute Altwohnungen sind begehrt, ihre Mieten sind auch nach einer Modernisierung erschwinglich, ihre Lage ist in der Regel günstig,
- für gemeinnützige Bau- und Wohngenossenschaften ist eine gute, auf die Zukunft gerichtete Wohnungsversorgung verpflichtende soziale Aufgabe.

Unsere weiteren Beiträge und Illustrationen in dieser Ausgabe zeugen vom Interesse und stehen für die Arbeit sehr vieler Wohnbaugenossenschaften und anderer gemeinnütziger Wohnbauträger auf diesem besonderen Tätigkeitsgebiet.

Der Schweizerische Verband für Wohnungswesen, Dachorganisation der Bau- und Wohngenossenschaften, unterstützt diese Bestrebungen tatkräftig in verschiedenen Richtungen. Neben finanziellen Möglichkeiten, die dem SVW zur Verfügung stehen, ist insbesondere auch seine Technische Kommission zu erwähnen. Diese Technische Kommission, zusammengesetzt aus führenden Architekten und erfahrenen baugenossenschaftlichen Praktikern, befasst sich schon seit vielen Jahren mit allen Fragen der Modernisierung und Erneuerung von Wohnbauten. Im Verlaufe ihrer wirkungsvollen Tätigkeit, die, weil unspektakulär, sicherlich viel zuwenig an die Öffentlichkeit dringt, hat sie auch entsprechende Fachliteratur im Verlag des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen herausgegeben.

Dass Renovationen und Erneuerungen eine soziale und kulturelle Daueraufgabe sind, haben mittlerweile auch breitere Kreise entdeckt. Letzten Anstoss dazu dürften die gegenwärtigen wirtschaftlichen Voraussetzungen in unserer Zeit der Rezession gegeben haben. Die Schweiz zählt über 2 Millionen Wohnungen. Anhand dieser Zahl lässt sich leicht ausrechnen, wie bedeutend die Möglichkeiten für das Baugewerbe hier sind. Zwar gibt keine Statistik minutiös Auskunft über den Umfang der gegenwärtigen Renovationswelle für Altwohnungen. Schätzungen rechnen für das laufende Jahr mit einer Gesamtsumme von weit über 1 Milliarde Franken. Die entsprechenden Zahlen für 1975 und 1976 bewegen sich zwischen 750 Millionen und 1 Milliarde Franken.

Jeder nichtspekulative Liegenschaftenbesitzer und insbesondere jede Wohnbaugenossenschaft muss sich früher oder später mit den Problemen der Altbaumodernisierung, der Totalrenovation von älteren Wohnbauten beschäftigen. Für einen langfristigen Erfolg ist dabei die Überzeugung entscheidend, dass nur die für lange Zeit optimalste Investition für alle Mieter auf die Dauer den erstrebten höheren Wohnwert und dadurch auch die relativ niedrigste Miete sichert. Oberflächliche Wohnungs- und Gebäudekosmetik ist die teuerste Art von «Renovation».

Dagegen sollte versucht werden, im Hinblick auf einen langfristigen Erfolg und eine erhöhte Zukunftssicherheit die folgenden Kriterien besonders in Erwägung zu ziehen:

- die wirtschaftliche und soziale Entwicklung und die Veränderung der Le-

bensgewohnheiten müssen bei der Planung berücksichtigt werden,

- in Küchen und Bädern muss genügend Spielraum für künftige Entwicklung vorgesehen werden (weitere Ausbaufähigkeit),
- es sollen Baumaterialien verwendet werden, deren Lebensdauer auf die künftigen Intervalle von Unterhalt und Erneuerung ausgerichtet sind (einfache Auswechselbarkeit).

Es ist nicht wegzudiskutieren, dass Wohnungsmodernisierungen und Renovationen in bewohnten Liegenschaften unangenehme und einschneidende Eingriffe in die Lebensgewohnheiten nach sich ziehen. Echte Alternativen zur baulichen Erneuerung bieten sich aber - abgesehen von einer Neubebauung - keine an, denn eine Vernachlässigung und in der Folge fortschreitende Verlotterung ist in niemandes Interesse.

Eine gutgeplante Renovation beinhaltet aber minutiöse Terminplanung und -einhaltung, gute Kommunikation zwischen allen und gegenüber allen Beteiligten und möglichst geringe Belästigung der Bewohner. Renovation verlangt vom Auftraggeber - besonders in genossenschaftlichen Siedlungen - Fingerspitzengefühl und Überzeugungskraft gegenüber dem Mieter und Erfahrung sowie Durchsetzungsvermögen gegenüber dem Handwerker. Gerade bei der Altbaurenovation ist es entscheidend, Handwerker für sich wirken zu lassen, die Vertrauen verdienen, die ihr Metier besonders gut beherrschen. Altbaurenovation ist in jedem Fall ein ausgesprochenes Wirkungsfeld für echte Profis. Amateure haben hier nichts zu suchen, denn bewohnte Liegenschaften zu renovieren ist - es wurde bereits erwähnt - eine anspruchsvolle Aufgabe.

Trotz allen damit verbunden Problemen - gute und trotzdem preisgünstige Heimstätten, wie wir sie aus veralteten Wohnungen schaffen können, verdienen den Preis von besonderer Anstrengung.

Es sollte eigentlich selbstverständlich sein, die Modernisierung von Altbausiedlungen und die Quartier- und Stadterneuerung im Sinne von verbesserter Lebensqualität als Einheit zu betrachten. Es wäre Aufgabe der Politiker, aber auch diejenige jedes einzelnen als Stimmbürger, den engen Zusammenhang beider Aufgaben zu sehen. Nur so kann es gelingen, unseren Wohnvierteln, Quartieren und Gemeinden wieder entscheidend mehr Lebensqualität, mehr Wohnwert einzuflössen.

Gesundes Wohnen in humanen Städten - es ist eine Aufgabe, die uns alle angeht. Bas-

Wohnraumverbesserung ist weltweit nötig

Die Weltbevölkerung von 3,7 Mrd. Menschen, so ist im Welt-Wohnungs-Bericht zu lesen, wird sich bis zum Jahre 2000 nahezu verdoppeln. Da die Stadtbevölkerung aus verschiedenen Gründen erheblich schneller wächst als die Bevölkerung insgesamt, werden sich im gleichen Zeitraum die städtischen Gebiete verdreifachen. Über die Hälfte der Welt-Stadtbevölkerung lebt bereits jetzt in den Ländern der Dritten Welt. In den Städten der Entwicklungsländer aber hausen bis zu 50 Prozent der Bevölkerung in armseligen Unterkünften und Slums.

Der Versuch, das explosionsartige Ansteigen des Wohnraumbedarfs quantitativ zu erfassen, führt zu deprimierenden Ergebnissen. Selbst wenn vom Wohnraumbedarf abgesehen wird, der auf Bevölkerungswachstum oder Umsiedlungen wie z.B. Landflucht zurückgeht, ist die überwiegende Mehrzahl der erfassten Entwicklungsländer bei weitem nicht einmal in der Lage, menschenunwürdigen oder überalterten Wohnraum entsprechend zu ersetzen. Resignation wäre aber das Gefährlichste und Unverantwortlichste, denn katastrophale Wohnverhältnisse bergen sozialen und politischen Sprengstoff in sich.

Wohnzimmer in der Siedlung Bullingerhof in Zürich 4 vor der Renovation...
...und nachher (Photos: Gips-Union AG)