Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 53 (1978)
Heft: 4

Artikel: Rück- und Ausblick auf die Sanierungspraxis in der Schweiz
Autor: Kunz, Heinrich
DOI: https://doi.org/10.5169/seals-104764

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

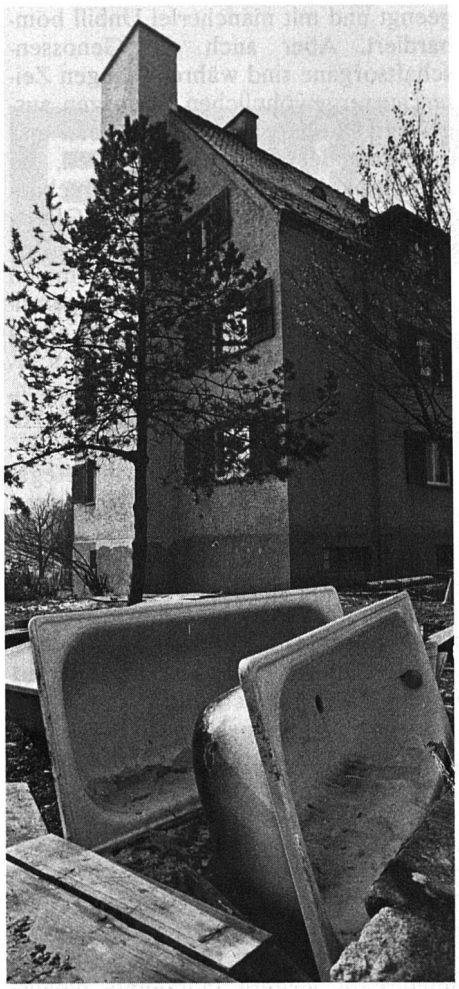
Terms of use
The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 02.10.2025

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

Prof. Heinrich Kunz,
Vorsteher des Instituts
für Hochbauforschung ETHZ

Rück- und Ausblick auf die Sanierungspraxis in der Schweiz



Motivation

Begriffe wie Sanierung, Renovation, Umbau usw. sind bei uns schon lange keine Schlagworte mehr. Seit Jahren wird von den zuständigen Stellen die Notwendigkeit der Erhaltung bestehender Bausubstanz erkannt. Nicht nur die Hauseigentümer und Mieter sehen sich heute mit dem Problem der Altbausanierung konfrontiert, sondern in letzter Zeit mindestens so sehr die Vertreter der Bauwirtschaft und der Behörden.

Im Gegensatz zu früheren Auffassungen müssen wir heute einsehen, dass ältere Überbauungen vielfach eine besondere Chance und nicht einfach eine Belastung darstellen. Es ist daher verständlich, dass sogar unsere staatlichen Instanzen durch besondere Aktionen die Rehabilitation und Sanierung von Altbauten fördern und finanziell unterstützen.

Nicht zuletzt trägt die derzeitige Rezession im Baugewerbe wesentlich dazu bei, den zeitweise in Vergessenheit geratenen Sektor «Renovation» wieder attraktiver werden zu lassen. Und nun tritt noch ein weiteres Phänomen in den Vordergrund: der in den letzten Jahren rapid angewachsene Leerwohnungsbestand. Für die Altwohnungen ergibt sich daraus vielerorts ein echtes Vermietungsproblem, da einerseits diese nicht mehr ganz den heutigen Ansprüchen genügen und anderseits das Überangebot von modernen Wohnungen eine merkliche Konkurrenzsituation im Wohnungsmarkt geschaffen hat.

All die geschilderten Entwicklungen bilden wohl die Motivation für das Ingangsetzen einer Reihe von Sanierungsaktionen, und zwar vom Einzelobjekt bis zum ganzen Wohngebiet. Obwohl einige Städte und Kantone auf dem Weg des Bewilligungsverfahrens und der Statistik zu gewissen quantitativen Angaben gekommen sind, verfügen wir heute leider nicht über einen gesamtschweizerischen Überblick der wirklichen Sanierungspraxis.

Wie es der Titel schon ausdrückt, sollen hier nicht einfach die planerischen, technischen, wirtschaftlichen und politischen Forderungen nach Erhaltung der baulichen Substanz herausgestrichen, sondern einmal die bisherige Praxis der Bausanierung in der Schweiz betrachtet werden. Und dabei müssen wir unsere Renovationspraxis auch im Vergleich mit andern europäischen Staaten sehen.

Heutiger Stand der Sanierungsaktionen

Sanierungs- und Renovationsprojekte sind nun auf einmal wieder salonfähig geworden. Sowohl in der beruflichen Ausbildung als auch in der ausführenden Praxis macht sich in jüngster Zeit ein radikaler Umschwung in der Beziehung zum «Alten» bemerkbar. Die bisher nicht sehr geschätzten baulichen Sanierungsaufgaben werden jetzt mit Interesse betrachtet und sind schon beinahe zu einem «Modeartikel» geworden. Renovation alter Bausubstanz ist nicht mehr das Steckenpferd einiger Denkmalpfleger, sondern das Zugpferd vieler Vertreter der Bauwirtschaft und der Politik.

Dieser Stimmungswechsel mag wohl vorwiegend konjunkturbedingt sein. Daneben hat aber auch die sozialpolitische Entwicklung zu einer beachtlichen Wandlung der Benützeranforderungen geführt, so dass sich die Einbeziehung der Wohnungsmieter in die Entscheidungsfindung über die Renovationsfrage als zweckmässig erweisen kann. Es müssen Wege gefunden werden, auf denen

nach objektiven Kriterien die Art und der Umfang einer sinnvollen Sanierung zu erreichen sind. Auf alle Fälle dürfen nicht einfach einseitige Interessen der Mieter oder der Vermieter den Ausschlag für die Wahl einer bestimmten Renovationsvariante bilden. Dass in dieser Hinsicht nicht nur im privaten, sondern auch im gemeinnützigen Wohnungsbau echte Probleme entstehen, zeigen eine Reihe von Beispielen aus den letzten Monaten. Dies sollte uns vermehrt dazu bewegen, aufgrund von systematisch ermittelten Grundlagen und praktischen Erfahrungen die Ausarbeitung von objektiven Empfehlungen und Richtlinien zur Altbausanierung an die Hand zu nehmen.

In vielen Fällen waren es ganz individuelle Motive, welche die Durchführung einer baulichen Renovation veranlassten. Dann aber zwangen die wohnungsmarktpolitischen, demographischen und gesamtwirtschaftlichen Veränderungen auch den Staat, sich grundsätzlich mit der Erhaltung der bestehenden Bausubstanz zu befassen. Eine besondere Aktion des Bundes im Sinne der Erneuerungshilfe brachte zuerst das Gesetz über die Verbesserung der Wohnverhältnisse in Berggebieten vom 20. März 1970. Dann folgte der Bundesbeschluss vom 20. Juni 1975 über die Erneuerung von Altwohnungen, welchem zur Hauptsache sozial- bzw. beschäftigungspolitische Ziele zugrunde lagen. Die entsprechende Verordnung vom 5. Mai 1976 erlaubte dann aber praktisch eine Anwendung der Förderungsmassnahmen ohne besondere Einschränkungen, d.h. es waren höchstens noch bauliche Mindestanforderungen und Kostenlimiten einzuhalten.

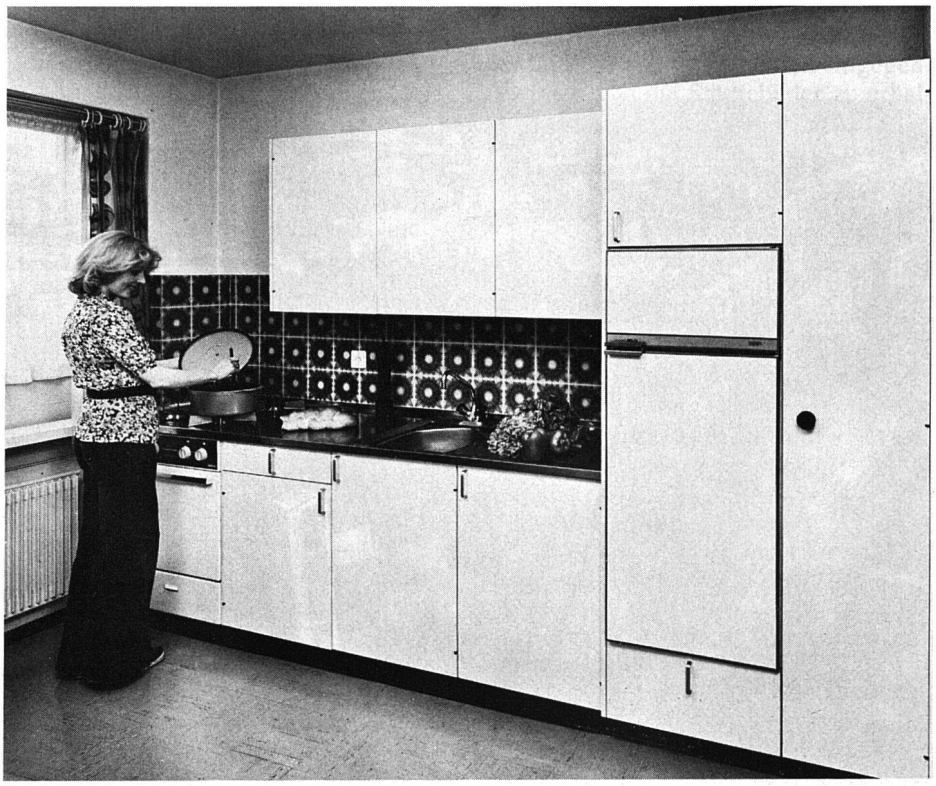
Mit den beiden genannten Bundesaktionen zur Erneuerung bestehender Wohnungen konnte immerhin die Sanierung von über 15000 Wohnungen bewirkt und gefördert werden. Es wäre nun sehr interessant, auch die Zahlen für die in den letzten Jahren ohne öffentliche Hilfe renovierten Wohnungen zu kennen.

Auf alle Fälle haben überschlägige Schätzungen ergeben, dass das Volumen der sanierungsbedürftigen Wohnungen nach wie vor beachtlich ist. Die bestehende Bausubstanz widerspricht noch in weiten Bereichen den für Neubauten geltenden Normen, so etwa bei der Schall- und Wärmeisolation, bei der Feuersicherheit usw. Hingegen bieten alte Gebäude vielfach in bezug auf Atmosphäre, Massstäblichkeit und Gestaltung besondere Wohnqualitäten, die im Neubau nur schwerlich zu erreichen sind. Schon aus diesem Grunde ist es zu einem dringenden Gebot geworden, die vorhandenen Bauten auf ihre Sanierungswürdigkeit oder Abbruchreife hin zu überprüfen und bei den Entscheidungen der beteiligten Personen die entsprechenden Konsequenzen zu ziehen.

Im allgemeinen wird bei Renovationen ein zu hoher Aus- und Umbaugrad gewählt. Anstelle der Maximalvariante ergibt oft die Normal- oder Minimalvariante sowohl eine bessere Rendite als auch eine bessere Berücksichtigung der Benützerbedürfnisse. In jedem Fall wird der Grundsatz gelten: möglichst viel von der bestehenden Substanz weiterzuverwenden.

Zukünftige Aufgaben

Obwohl sich die Welle der Renovationsfreudigkeit in nächster Zeit noch nicht stark verflachen wird, will der Bund seine Anstrengungen zur Förderung und Unterstützung der Altbausanierung fortsetzen. Die Forschungskommission Wohnungswesen (FWW) ist beauftragt, Grundlagen zu erarbeiten, die einen Entscheid über das sinnvolle Ausmass staatlicher Erneuerungsaktivitäten ermöglichen. Es wird sich zeigen, ob das Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (WEG) genügt, um die umfassenden Strategien für bauliche Sanierungen zu entwickeln, oder ob es dazu noch beson-



Unsere Bilder: Renovation alter Bausubstanz ist nicht mehr nur das Steckenpferd der Denkmalpfleger, sondern ein dringliches Erfordernis unserer Zeit.

Unten links eine alte Küche in der Wohnkolonie Bullingerhof in Zürich, rechts die renovierte Küche.

derer Sanierungsgesetze nach dem Muster benachbarter Länder bedarf.

Hier stellen sich natürlich gleich die grundsätzlichen Fragen: Soll der Staat überhaupt in den Bereich der Altbauerneuerung und Siedlungssanierung eingreifen? Und wenn ja: mit welcher Intensität? Genügen gezielte Informationen und Aufrufe oder sind ganz neue Gesetze zu schaffen?

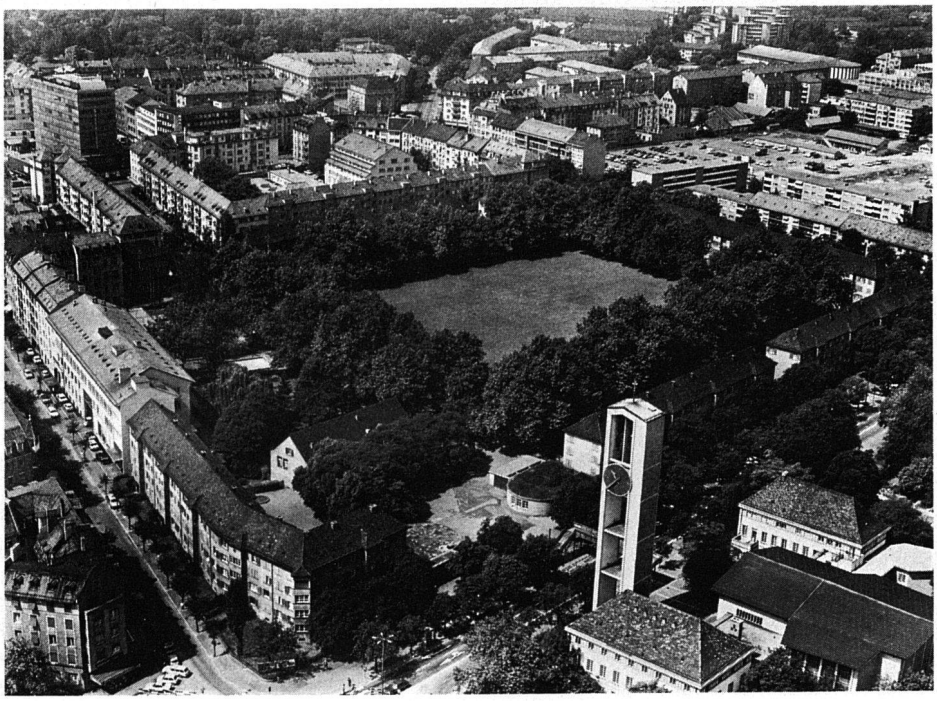
In letzter Zeit hat das Bundesamt für Wohnungswesen durch die Forschungskommission Wohnungswesen verschiedene Projekte und Studien in Auftrag gegeben, deren Ergebnisse dazu führen sollen, einen Überblick über die Sanierungskonzepte von Bund, Kantonen und Gemeinden zu erhalten, bestehende Forschungslücken zu schliessen und die entsprechend sinnvollen Förderungsmassnahmen zu treffen.

Obwohl nach WEG grundsätzlich eine Bundeshilfe zur Erneuerung bestehender Wohnungen möglich ist, können Sanierungsaktionen gewiss noch auf anderen Wegen unterstützt werden. Das öffentliche Interesse an Renovationsprojekten darf aber nicht in erster Linie auf konjunkturpolitischen Überlegungen beruhen. Die unverantwortliche Ausbeutung unserer Rohstoffresourcen und die anhaltend stärker werdenden Immissionen auf unsere Wohnsiedlungen müssen uns zwangsläufig dazu führen, unsere gebaute Umwelt vermehrt hinsichtlich Energiesparen und Lärmschutz zu überprüfen und die sicher vorhandenen Mängel durch geeignete Sanierungen zu beheben.

Jede Entscheidung zur Durchführung einer baulichen Renovation ist schliesslich immer wieder davon abhängig, in welchem Verhältnis die gezielte Verbesserung zu dem dafür notwendigen Aufwand steht. Wie weit die öffentliche Hand dabei korrigierend eingreifen kann, wird wohl nicht zuletzt durch ihre Finanz- und Budgetpolitik bestimmt.

Herbert Hediger
Ingenieur SIA

Energiesparmassnahmen gehören in jedes Altbau-Sanierungsprogramm



In allen Bereichen der Energienutzung könnten Europa und Nordamerika ihren Energieverbrauch in 15 Jahren um einen Drittel (33%) drosseln.

Zu diesem Ergebnis kommt eine Studie der UN-Wirtschaftskommission für Europa (ECE). Sie haben 12 Wege zur Energieeinsparung festgelegt. Einige davon sind:

Vermeidung von Wärmeverschwendung.

Bessere Isolierung der Wohnhäuser, Büros und «anderer» Gebäude.

Die Renovation von Wohnsiedlungen hilft mit, unsere Städtebilder zu erhalten, der Entvölkerung oder der Verslumung der Stadtkerne zu steuern und sie kann auch wichtiger Beitrag an die Umweltschutz-Bestrebungen sein. Im «Bullingerhof» zum Beispiel konnten hunderte von Einzelöfen durch Fernheizung ersetzt werden.