Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 56 (1981)

Heft: 4

Artikel: Mut zur Erneuerung

Autor: Nigg, Fritz

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-105051

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

Mut zur Erneuerung

Zehntausende «abgewohnter» Wohnungen gebe es in jeder deutschen Grossstadt. Dies war vor etwa zehn Jahren an einer wissenschaftlichen Tagung zu hören. Weil die Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten unterblieben, würden sie in absehbarer Zeit unbewohnbar werden. Die Warnung ist damals ungehört verklungen. Man konnte sich aber ausrechnen, dass es dereinst ein recht unsanftes Erwachen absetzen würde.

Die Hausbesetzungen und Krawalle in einer ganzen Reihe von Städten lassen erkennen, dass dort in den vergangenen Jahren nicht einfach ein Wecker getickt hat. Eher schon waren es Zeitbomben, die nun da und dort losgehen. Ticken dieselben Zeitbomben auch in der Schweiz, sogar in unseren Bau- und Wohngenossenschaften? Hier spricht niemand von «abgewohnten Wohnungen». Heisst das, wir hätten genügend renoviert?

Renovation ist ein schillernder Begriff, um den schon rein sprachlich etwelcher Wirrwarr entstanden ist. Halten wir doch einmal fest, worum es dabei geht.

Mit Renovation sind einmal die laufenden Unterhaltsarbeiten gemeint. Sie dienen dazu, den Wohnwert zu erhalten. Werden sie unterlassen, so sinkt der Wohnwert wegen der altersbedingten Abnützung laufend, bis er minimal geworden ist. Was dann nötig wird, gehört zwar ebenfalls ins Kapitel Renovationen, wird aber zu Recht auch als Sanierung bezeichnet. Wörtlich übersetzt heisst Renovation nichts anderes als Erneuerung. Dieser deutsche Begriff wird aber meistens nur für einen bestimmten Typ von Renovationen verwendet, nämlich jene, welche den Wohnwert nicht nur erhalten, sondern sogar anheben.

In allen den genannten Fällen ist der Wohnwert im Sinne der Bewohner zu verstehen. Die Wertvermehrung und die Werterhaltung im Sinne des Eigentümers werden weiter gefasst, weil es hier um das Vermögen und um die Aufwendungen geht, die erforderlich sind, um die Substanz zu erhalten, nicht nur um den direkt erlebbaren Wohnwert. Andererseits ist auch eine Ruine beim Verkauf meist noch Gold wert.

Die Theorie der «sanften Renovation» bezieht sich ausdrücklich auf sanierungsbedürftige Häuser, also auf solche, welche «vom Standard her längst nicht mehr allen Bedürfnissen entsprechen» und in denen sogar die «nötigsten» Unterhaltsarbeiten unterblieben waren (nachzulesen im «Handbuch für Quartierverbesserer», herausgegeben von M. Weiss und anderen, Zürich 1980). Sanierungsbedürftige Häuser aber, in denen mit einem Kraftakt der Wohnwert erst wiederhergestellt werden muss, dürfte es in einer Bau- und Wohngenossenschaft schon gar nicht geben. In den welschen Genossenschaften spricht man in diesem Zusammenhang vom «Patrimoine», vom genossenschaftlichen Erbe. Es ist den jeweiligen Genossenschaften wohl zur Nutzniessung überlassen. Man darf es aber nicht plündern, wie dies geschähe, liesse man es am Unterhalt fehlen.

Die Grenzen zwischen eigentlicher Erneuerung und blossem pflichtgemässen Unterhalt sind fliessend. Sowohl die technischen Randbedingungen als auch die Ansichten über das zum Wohnen Erforderliche wandeln sich. Noch kürzlich wurden in einer Zeitung Balkone als unnötige Neuerung dargestellt. Und in ihrem Handbuch stellen die Quartierverbesserer die Sanierung eines viergeschossigen Hauses vor, welche eine Feuerfalle beibehält, nämlich das hölzerne Treppenhaus auf der von der Strasse abgewendeten Seite!

Vor allem bei grösseren Renovationen scheint mir das Wie ebenso wichtig zu sein wie das Was. Das Verständnis und Mitmachen der Bewohner geben allenfalls den Ausschlag über ihr Zustandekommen. Für die Bau- und Wohngenossenschaften gilt dies ganz besonders. Mit umso grösserer Genugtuung kann hier festgehalten werden, dass sie in den letzten zehn Jahren rund die Hälfte ihrer Wohnungen gründlich erneuert haben. Die Wohngenossenschaft Rodrisstrasse in Basel ist sogar mit einem städtischen Anerkennungspreis «für sorgfältige und sachgemässe Renovationen» ausgezeichnet worden.

Die Hindernisse einer Erneuerung unserer Wohnsiedlungen brauchen denn auch durchaus nicht vorwiegend bei den direkt beteiligten Bewohnern oder Eigentümern zu liegen. Ebenso belastend kann die Unsicherheit darüber sein, ob etwa an dieser oder jener lärmigen Strasse Wohnungen auf die Dauer überhaupt noch zumutbar sind. Zumindest in dieser Hinsicht müsste eigentlich eine Raumplanung, die ihren Namen verdient, die nötige Klarheit schaffen. Das Problem ist ja auch längst nicht mehr auf die Städte beschränkt. Und so einfach zu lösen ist es auch wieder nicht, wie dies kürzlich der Präsident einer mittleren Gemeinde vorschlug. Gegenüber einem Genossenschafter, der auf die Nachteile einer Strassenverbreiterung hinwies, meinte dieser: «Verkauft doch Eure Häuser; es braucht hier ohnehin mehr Platz für Büros.» Mehr noch als alle Meinungen dürfte freilich die Tatsache neuerlich steigender Hypothekarzinsen künftigen Erneuerungsvorhaben einen Dämpfer aufsetzen.

Ob die Wohnungserneuerungen in der Schweiz im Gegensatz zur Bundesrepublik ausreichen, lässt sich nicht objektiv beurteilen. Die persönliche Einschätzung der Zukunft gibt letztlich den Ausschlag. Wer nur noch schwarz sieht, wer sich kurz vor dem Ende einer Epoche glaubt, welches er in seiner je nach Geschmack privaten oder «autonomen» Nische abzuwarten gedenkt, wird für Erneuerungen wenig übrig haben.

Was es für Erneuerungen braucht, ist mithin eine positive Einstellung zur Zukunft. Mut und Weitblick, nicht die Angst vor irgendwelchen Zeitbomben, haben bisher die Renovationstätigkeit der Bau- und Wohngenossenschaften bestimmt. Mitten in der Hochkonjunktur von 1974 veröffentlichte die Technische Kommission des SVW ihre Empfehlungen über «Unterhalt und Erneuerung von Altwohnungen». Und als bald darauf die Rezession ausbrauch, erwies ausgerechnet sie sich als Chance, die Empfehlungen preisgünstig in die Tat umzusetzen.

Fritz Nigg