

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 66 (1991)  
**Heft:** 4: Renovieren, Sanieren

**Artikel:** Bauen, wo schon gebaut ist!  
**Autor:** Gabathuler, Christian  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-105810>

### **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:** 02.04.2026

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

Von Christian Gabathuler, dipl. Architekt  
ETH, Raumplaner, Wüest + Gabathuler,  
Zürich

# Bauen, wo schon gebaut ist!

Seit den 50er Jahren hat sich der Gebäudebestand in der Schweiz verdoppelt – pro Sekunde wurde etwa 1 m<sup>2</sup> zusätzliches Bauland überbaut, jährlich also über 30 Mio. m<sup>2</sup> (3000 Hektaren). Zum Vergleich: ein Bauernhof in der Schweiz umfasst im Durchschnitt etwa 10 Hektaren Land. Nach einer langen Zeit der ständigen Siedlungsausdehnung ins «Grüne» beschäftigt man sich jetzt aber plötzlich vermehrt mit dem Bestehenden – und dies nicht mehr nur aus dem Blickwinkel des Heimatschutzes und unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten. Die bauliche Erneuerung ist zu einem bedeutenden Faktor für die Bauwirtschaft geworden. Noch vor zehn Jahren teilten sich in der Schweiz die Bauinvestitionen im Verhältnis von etwa 80 Prozent in den Neubau zu nur 20 Prozent in die Erneuerung. Wird auch noch der Ersatzneubau dazu gerechnet, so wird sogar schon mehr in ein «Bauen, wo schon gebaut ist» investiert als in Neubauten auf der «grünen Wiese» (Abb. 1).

stanz jährliche Zuwachsraten von gegen 10 Prozent. In den früheren Hochkonjunkturphasen im Baumarkt wurde zudem das Segment der baulichen Erneuerung jeweils eher vernachlässigt – nicht mehr so in den späten 80er Jahren.

Wieso aber diese Verlagerung der Bau- und Investitionstätigkeit vom Neubau zum Umbau? Die Akteure im Baumarkt – und es gibt Tausende davon – bilden ja keine einheitliche Gruppe, die nach festgelegten und koordinierten Richtlinien vorgeht. Ob vermehrt in den Neubau oder in die Erneuerung investiert werden soll, entscheidet jeder Investor nach bestem Wissen und Gewissen und nach seiner persönlichen Einschätzung der Lage. Erst am Ende des Jahres, wenn die neuen Jahrbücher herausgegeben werden, wird dann deutlich, wie sich das Bauwerk Schweiz verändert hat – und erst einige Jahre später kann dann auch der berühmte Trend identifiziert werden. Wieso haben sich die Investoren nun aber in den letzten Jahren zunehmend

kriegs- und Gründerzeitbauten zu denken. Erneuerungsbedürftig werden zunehmend die Nachkriegs- und Hochkonjunkturbauten, also Gebäude aus den 50er und 60er Jahren, die man nach gängiger Auffassung noch nicht so recht zu den Altbauten zählen mag.

In dieser Bauperiode wurde aber fast die Hälfte des heutigen Wohnungsbestandes gebaut (Abb. 2), und diese Wohnungen kommen nun laufend in ihre erste Erneuerungsphase. Die Erneuerung des Bestehenden wird damit zunehmend mehr Investitionen und mehr Baukapazitäten beanspruchen, sollen diese Wohnungen in ihrem Gebrauchswert nicht kontinuierlich zerfallen und schliesslich abgebrochen werden. Der Erneuerungsdruck ist also vorprogrammiert. Die Nachfrage nach zusätzlichen Wohnflächen geht aber ebenfalls weiter. Also das eine tun und das andere nicht lassen – das Bestehende zeitgerecht erneuern und zusätzlichen Wohnraum auf der grünen Wiese neu bauen?

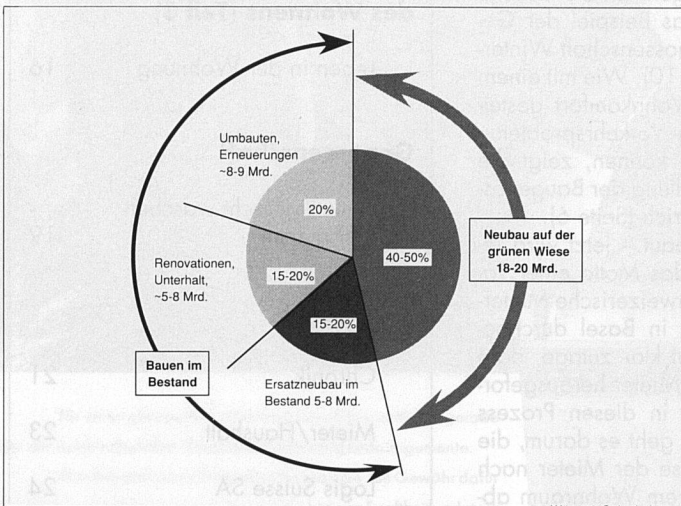


Abb. 1: Verteilung der Bauinvestitionen 1989

Der Bauboom der letzten Jahre ist also nicht mit dem Bauboom der 60er Jahre zu vergleichen. Die Bauwirtschaft der 80er Jahre verdankt ihr Wachstum vorab der stark ansteigenden Umbau- und Erneuerungstätigkeit. Während die Bauinvestitionen in dieser Zeit real stagnierten, erreichten die Investitionen in die Erneuerung, in den Umbau und Unterhalt der schweizerischen Gebäudesub-

mehr für die Erneuerung entschieden? Auch Gebäude altern, und auch die einzelnen Bauteile haben eben nur eine beschränkte Lebensdauer. Unabhängig von politischen Gesichtspunkten oder gesellschaftlichen Werthaltungen rutschen damit immer grössere Gebäudebestände allein aufgrund des Alterns in eine umfassende Erneuerungsphase. Dabei ist nicht vor allem an die Altstädte und an die Vor-

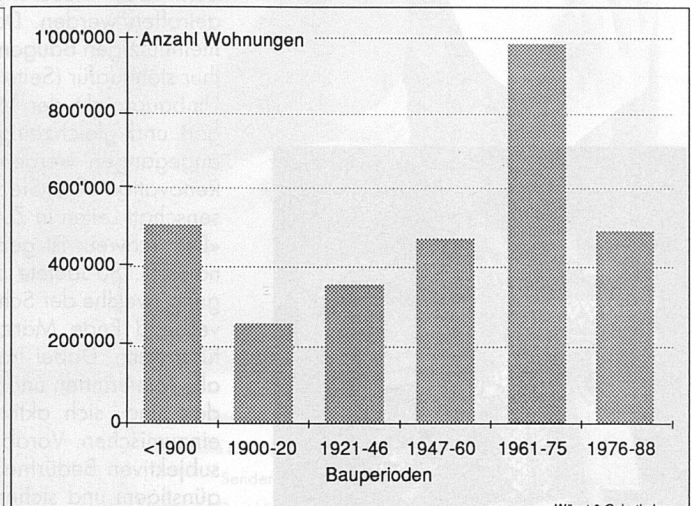


Abb. 2: Wohnungsbestand nach Bauperioden

Die Mittel sind auch in der Bauwirtschaft beschränkt! Dabei ist nicht nur an das Geld zu denken, sondern auch an die Baukapazität, die Arbeitskräfte, die Entscheidungsgremien und die zur Verfügung stehende Zeit insgesamt. Aber bereits die finanziellen Verhältnisse lassen nicht mehr beliebige Höhenflüge zu. In den letzten Jahren wurden jährlich gegen 40 Milliarden Fran-

# Das neue normneutrale Küchenbausystem macht es möglich:

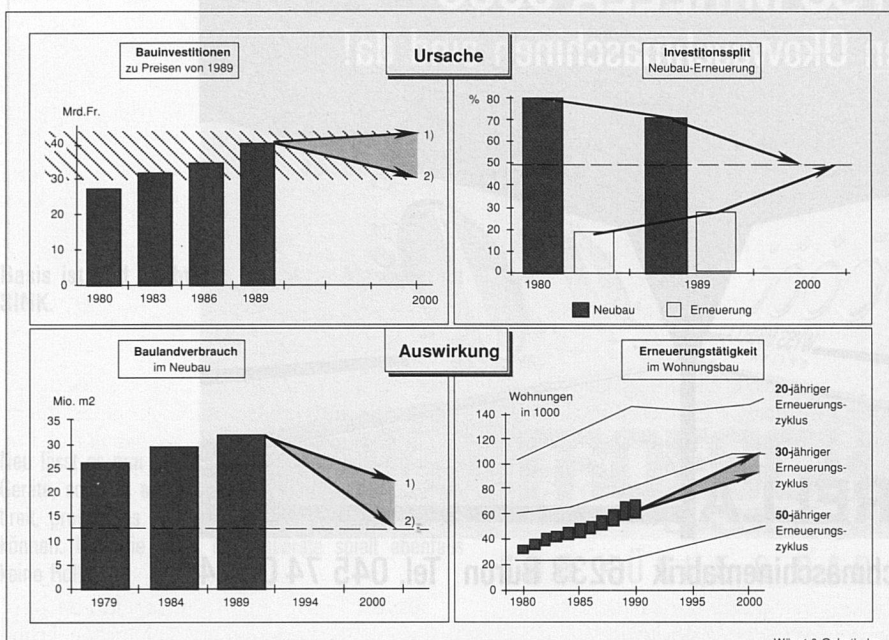
ken für den Neubau und den Unterhalt im Hochbau ausgegeben. Dies entspricht heute rund 14 Prozent des gesamten Bruttosozialproduktes der Schweiz – 1980 lag der Anteil mit knapp 30 Milliarden Franken noch bei etwa 11 Prozent. Somit dürfte nun wohl eine obere Grenze des Anteils der bauwirtschaftlichen Leistungen am gesamten Bruttosozialprodukt (BSP) erreicht worden sein. Wenn man an die zunehmenden Aufgaben beim öffentlichen Verkehr (Bahn 2000, Neat usw.) und im Umweltbereich denkt, die aus dem gleichen BSP-Topf finanziert werden müssen, ist wohl kaum mehr mit namhaften weiteren Zunahmen der Mittel für den Hochbau zu rechnen. Zudem weist das Bauland Schweiz im europäischen Vergleich ohnehin bereits heute den höchsten Anteil der Bauleistungen am BSP auf. Bei einem stagnierenden jährlichen Investitionsvolumen für den Hochbau können die Trends der 80er Jahre aber nicht mehr so weitergeführt werden. Sogar bei einer Verlagerung der Investitionen vom Neubau hin zur Erneuerung von 50 Prozent zu 50 Prozent bis zum Jahre 2000 können noch nicht sämtliche erneuerungsbedürftigen Wohnungen auch rechtzeitig erneuert werden. Aber bereits bei dieser Verlagerung muss der Neuwohnungsbau auf noch unüberbautem Bauland stark zurückgehen, um überhaupt noch finanziert und produziert werden zu können (vgl. Abb. 3).

Unser Gebäudebestand ist jedoch ein zu grosses volkswirtschaftliches Vermögen, als dass er einfach dem stillen Zerfall überlassen werden dürfte. Zudem wäre die Wohnraumversorgung breiter Bevölkerungsteile zunehmend gefährdet. Ein Entscheidungsspielraum, ob vermehrt in den Neubau oder in die Erneuerung des bereits Bestehenden investiert werden soll, besteht kaum mehr. Um allerdings die zukünftige Nachfrage nach Wohnungen ausreichend befriedigen zu können, darf sich die Erneuerung nicht mehr allein auf Renovationen nach gängigem Muster «neues Bad, neue Küche, frisch streichen» beschränken. Die notwendigen Erneuerungen müssen auch zur Aktivierung noch brachliegender Nutzungspotentiale genutzt werden. Denn den rund 1000 Mio. m<sup>2</sup> Baulandreserven im herkömmlichen Sinne, also noch unbebaute Parzellen, stehen enorme Baulandflächen gegenüber, die zwar bereits baulich genutzt sind, wo aber bei näherer Betrachtung noch erhebliche Nutzungsreserven mobilisiert werden könnten. Genügend Beispiele zeigen, dass bei entsprechender Planung dies auch ohne Verlust an Wohnqualität mög-

lich ist. In vielen Fällen kann dadurch sogar die bisherige Siedlungsqualität deutlich verbessert werden, sind doch gerade die Hochkonjunktüberbauungen bekanntlich nicht immer mit der genügenden Sorgfalt erstellt worden. Die nun immer häufiger gewordenen Themen bauliches Verdichten, Nachverdichten, Siedlungsentwicklung nach innen sind damit eng mit dem anstehenden Erneuerungsbedarf verbunden. Als Kurzformel und auf den ersten Blick wird zwar das Thema meist noch nur als dichter Bauen, Aufzonen, mehr Hineinstopfen, also als optisch augenfälliges Mehr an Gebäudevolumen begriffen und diskutiert. Neben dem Ausschöpfen von Nachverdichtungsmöglichkeiten schlecht genutzter Flächen zwischen bereits bestehenden Gebäuden durch massgeschneiderte An-, Ergänzungs- und Zwischenbauten stehen aber vor allem auch grosse Potentiale innerhalb dieser Gebäude zur Verfügung (s. Abb. 4). So zum Beispiel auf Dachgeschossflächen (unter steil- und flachgeneigten Dächern sowie auf Flachdächern), in Untergeschossen (teilweise freiliegend oder durch Terrainveränderungen), Räume in Schopfanbauten, ehemaligen Scheunen, Bauernhäusern und Nebengebäuden. Dieses noch nutzbare Hilfsvolumen umfasst allein bei den reinen Wohngebäuden rund 370 Mio. m<sup>3</sup>, bei einem durchschnittlichen Bedarf von 120 m<sup>3</sup> pro Person also Raum für über 3 Mio. zusätzliche Bewohner. Davon befindet sich etwa ein Drittel in direkt ausbaubaren Dachgeschossen. Die Dachgeschossflächen insgesamt, das heisst bei Flachdächern, und unter steil- und flachgeneigten Dächern ergeben bei reinen Wohngebäuden nicht für Wohnzwecke genutztes «Bauland» in der Grösse von 100 Mio. m<sup>2</sup>, also Flächen für rund 1 Mio. Wohnungen.

Ein bescheidenes Ausschöpfen dieser Flächen und Volumen von rund 15 Prozent könnte also die Wohnungsnachfrage bereits bis über die Jahrtausendwende hinaus abdecken. Eine optimalere Nutzung der bestehenden Gebäude zur Gewährleistung einer genügenden Wohnraumversorgung bedeutet also keineswegs Verlust sämtlicher Stau- und Pufferräume. Trotzdem stossen verständlicherweise derartige Bauvorhaben auf einen gewissen Widerstand bei den

Abb. 3: Konsequenzen einer Verstärkung des Investitionssplits zugunsten der Erneuerung



Fortsetzung auf Seite 4

Von Christian Gabathuler, dipl. Architekt  
ETH, Raumplaner, Wüest + Gabathuler,  
Zürich

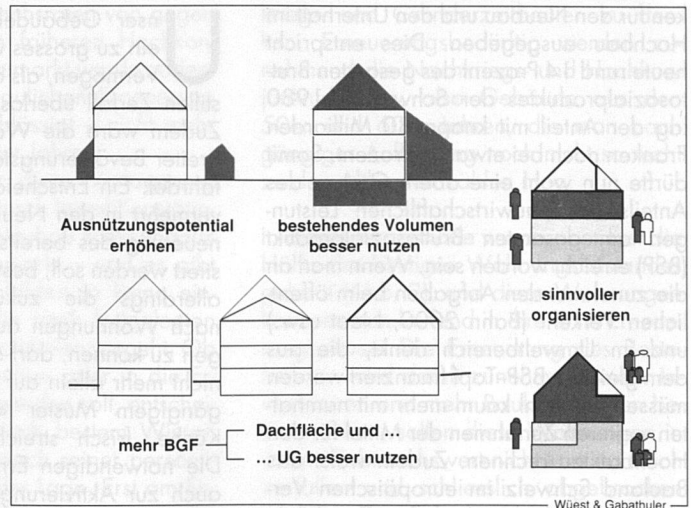
# Bauen, wo schon gebaut ist!

Schluss von Seite 3

Mietern. Bereits eine «normale» Renovation bringt Umtriebe und Unsicherheiten für die Bewohner und führt zu entsprechenden Vorbehalten gegenüber jeglicher Art von Veränderungsabsichten seitens des Vermieters. Die Erneuerungswelle ist jedoch unaufhaltsam im Anrollen. Viele Investoren und Bauunternehmer haben diesen Zug bereits bestiegen. Er droht aber abzufahren als rein gebäude-technische Übung: neues Bad, neue Küche, frisch streichen! Auch der Investor wählt eben gerne den Weg des geringsten Widerstandes, sowohl gegenüber den Bewilligungsbehörden als auch gegenüber den Mietern.

Im Interesse der Erhaltung der bestehenden Bausubstanz und der noch unbebauten Wiesen, aber auch im Interesse der Wohnungsbedürfnisse künftiger Generationen müssen die Mieter Hand bieten für weitergehende Massnahmen. Aber ebenso sind die Vermieter aufgefordert, den legitimen Interessen der Bewohner gebührend Rechnung zu tragen. Neue Zusammenarbeitsformen zwischen Mieter und Vermieter sind gefordert. Die

Abb. 4:  
Verdichtungsmöglichkeiten im Siedlungsgebiet



anstehenden Veränderungen aufgrund der Überalterung der Bevölkerung, der baulichen und funktionellen Alterung der Gebäude, des Veraltens von Nutzungen und Benützungen müssen als Impulse für eine Siedlungsentwicklung nach innen für mehr Siedlungsqualität im Bestehenden genutzt werden können. Auch zu Beginn des nächsten Jahrhunderts wird nämlich die Schweiz noch durch über 95 Prozent

der heute bereits bestehenden Gebäude geprägt sein. Hier, und nicht nur auf Neubauland, gilt es die Siedlungsqualität zu verbessern und künftigen Bedürfnissen anzupassen. Verdichten als Nutzungsverdichtung ist vorab eine qualitative Aufgabe als bedürfnisgerechtes Ergänzen, Um- und Neustrukturieren in Gebieten, die kurz- und mittelfristig ohnehin vor Veränderungen stehen!

## WYSS MIRELLA 3000

Die neuen Ökomaschinen sind da!

### WYSS MIRELLA

Gebr. Wyss AG Waschmaschinenfabrik 6233 Büron Tel. 045 74 00 74