Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 76 (2001)

Heft: 7-8

Artikel: Neu bauen statt sanieren?

Autor: Liechti, Richard

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-106998

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: 07.01.2026

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

Der Abbruch ist wirtschaftlich betrachtet oft die bessere Lösung

Neu bauen statt sanieren?

Sollen in die Jahre gekommene Bauten saniert werden – oder ist man mit einem Abbruch und Neubau besser beraten? Eine Tagung des Forums «Gesundes Bauen» versuchte die auch für Baugenossenschaften hochaktuelle Frage zu beantworten.

Foto: Monika Maurer

Die Stadt Zürich möchte die Siedlung Rautistrasse in Zürich-Altstetten abbrechen und die kleinen, veralteten Wohnungen durch zeitgemässe ersetzen. Die grosszügige Anlage könnte zudem dichter bebaut werden. Wegen der seltenen Holzarchitektur im Landi-Stil wehrt sich allerdings der Heimatschutz.

Von Richard Liechti ■ Hinter dem Forum «Gesundes Bauen» stehen die Verbände der Zement-, Ziegel- und Betonhersteller sowie der Baumeisterverband. Sein Ziel ist die Förderung des Massivbaus. Die Interessen der Veranstalter der Fachtagung «Neu bauen statt sanieren?», die am 13. Juni in Bern stattfand, sind damit offenkundig. Sie hatten deshalb neutrale Referenten geladen, die das Thema aus unterschiedlichen Blickwinkeln angingen.

Neu Bauen ist wieder attraktiver. Waren noch vor wenigen Jahren Schlagworte wie «sanfte Sanierung» und «die Stadt ist gebaut» en vogue, zeichnet sich ein Gesinnungswechsel ab: Neu bauen ist wieder salonfähiger. So lassen sich zum einen die höheren Komfortansprüche heutiger BewohnerInnen mit Neubauten leichter befriedigen. Zudem ermöglichen sie eine bessere Ausnutzung, was gerade für gute städtische Wohnlagen wichtig ist, für die derzeit bekanntlich eine grosse Nachfrage besteht.
Gleichzeitig ist Bauen auch günstiger geworden. Dazu habe, so Martin Hofer von Wüest & Partner, nicht nur die schlechte wirtschaftliche Lage und der grössere Konkurrenzkampf im Baugewerbe beigetragen. Ein wichtiger Grund sei auch, dass die Bauträger deutlich professioneller und renditebewusster geworden seien und hohe Qualität zu günstigen Preisen forderten.

Alle Optionen prüfen. Ein Ersatzneubau muss als valable Alternative dann geprüft werden, wenn bei einer Liegenschaft hohe Sanierungskosten anstehen und strukturelle Defizite vorhanden sind, etwa kleine Räume oder veraltete haustechnische Anlagen. Besonders interessant ist er gemäss Immobilienbewerter Hofer, wenn erhebliche Ausnützungsreserven vorhanden sind. Zur wirtschaftlichen Bewertung der unterschiedlichen Sanierungsmöglichkeiten einer Liegenschaft empfiehlt er die Prüfung verschiedener Szenarien:

- Fortschreibung des aktuellen Zustandes
- Sanfte Sanierung (Werterhaltung)
- Umbau (Wertvermehrung)
- An- oder Ergänzungsbau (Ausnützungsreserven brauchen)
- Ersatzneubau (zeitgemässe Vollausnützung).

Diese Optionen können auf ihre Kosten-Nutzen-Situation überprüft werden. Vereinfacht dargestellt berechnet sie sich aus dem Ertragswert der Liegenschaft nach dem jeweiligen Eingriff, von dem die Kosten für die Renovation bzw. für Abbruch- und Neubau abgezogen werden. Mit dem Restwert kann die gewählte Massnahme bewertet werden.
Am Beispiel eines Mehrfamilienhauses zeigte Martin Hofer auf, wie gross der finanzielle Vorteil eines Ersatzneubaus an einer guten städtischen Lage sein kann. Das sanierungsbedürftige Gebäude mit kleinen Wohnungen im teuren Quartier Zürich-Enge wurde abgebrochen und an seiner Stelle ein Neubau mit grosszügigen Eigentumswohnungen gebaut, der zudem die Hanglage geschickt nutzte. Der hohe Ertragswert des Neubaus (7,6 Mio. Fr.) führte dazu, dass trotz erheblicher Abbruch- und Neubaukosten (5,1 Mio. Fr.) ein Restwert von 2,5 Millionen Franken bleibt. Die Renovation des alten Baus wäre zwar billiger gewesen (1,5 Mio. Fr.), der Ertragswert hätte allerdings auch nach der Sanierung nur 2,7 Mio. Fr. betragen, was einen Restwert von 1,2 Mio. Fr., also nur rund die Hälfte des Neubaus, ergeben hätte.

Foto: Stefan Hartmann

Beschlossene Sache ist der Abbruch der städtischen Wohnsiedlung an der Bernerstrasse in der Zürcher Grünau (siehe auch Beitrag auf Seite 40). Die 1959 gebauten Häuser genügen selbst minimalsten Anforderungen nicht mehr; dazu kommt die schlechte Bausubstanz. Bis 2004 müssen 700 Personen aus den äusserst günstigen Wohnungen ausziehen; die Stadt hilft bei der Suche nach Ersatz.

Günstiger Wohnraum verschwindet. Die Frage, ob ein Abbruch mit anschliessendem Ersatzneubau vorteilhafter als eine Gesamtsanierung ist, kann nach Walter Ott von der econcept AG nicht generell beantwortet werden. Es müssten bauliche, wirtschaftliche, städtebauliche, ökologische und soziale Auswirkungen berücksichtigt werden. Er bestätigte, dass aus wirtschaftlicher Sicht gute Lagen, schlechte Bausubstanz und Ausnützungsreserven für den Neubau sprächen. Allerdings verschwinde dadurch günstiger Wohnraum, und die MieterInnen seien oft zu einem Wohnungswechsel gezwungen.

Am Widerstand der BewohnerInnen scheitern – gerade bei den Baugenossenschaften – denn auch viele Abbruch- und Neubauvorhaben. So musste etwa die Gewobag den geplanten Abriss und Neubau einer fünfzig Jahre alten Wohnkolonie am Malojaweg in Zürich-Altstetten hinausschieben. Die zum Teil seit Jahrzehnten dort lebenden RenterInnen hatten sich für ihre preisgünstigen Wohnungen gewehrt. Die Durchsetzung von Neubauten stelle gemäss Raumplaner und Ingenieur Ott hohe Anforderungen an die Kommunikation, und es müssten Hilfestellungen und Ersatzangebote vorbereitet werden. Ein weiterer häufiger Hinderungsgrund seien denkmalpflegerische Vorbehalte.

Gute Gründe für die Sanierung. Bei den sozialen Nachteilen des Neubaus, dem Wegfall billigen Wohnraums und dem Verlust der bisherigen Bewohnerstruktur, müsse allerdings festgehalten werden, dass sie oft auch bei Gesamtsanierungen gelten. Wegen der höheren Mietzinse nach dem Umbau sehen sich auch hier viele MieterInnen zum Auszug gezwungen. Doch gebe es, so Walter Ott, durchaus gute Gründe, die trotzdem für eine Gesamtsanierung sprächen. Etwa wenn der Mieterschaft nicht gekündigt werden solle und eine Sanierung in Etappen möglich sei, wie dies bei Baugenossenschaften oft der Fall ist. Für eine Sanierung sprächen auch eine gute bestehende Bausubstanz, Grundrisse, die noch nachfragegerecht seien und die Möglichkeit, Anbauten zu verwirklichen. Und natürlich drängt sich die Gesamtrenovation bei schutzwürdigen Bauten auf.

Neubauten verbrauchen weniger Energie. Armin Binz, Leiter des Instituts für Energie der Fachhochschule beider Basel, ging auf die Umweltverträglichkeit der Optionen Gesamtsanierung oder Abbruch und Ersatzneubau ein. Hier müsse einerseits der Energieverbrauch verglichen, anderseits der Ressourcenverbrauch und die Umweltbelastung durch die Bautätigkeit berücksichtigt werden.

Auf den ersten Blick scheine klar zu sein, dass die Erhaltung und Sanierung eines Gebäudes umweltschonender seien als Abbruch und Neubau. Doch verlange eine nachhaltige Entwicklung nach einer langfristigen Betrachtung, also der Berücksichtigung des ganzen Lebenszyklus eines Gebäudes. Hier schneide der Neubau dann gut ab, wenn er hinsichtlich des Energieverbrauchs optimiert sei. Und eine solche Optimierung sei bei einem Neubau viel einfacher zu verwirklichen als bei einer Sanierung. Deshalb verlangt auch der Minergie-Standard bei Renovationen weniger strenge Werte als beim Neubau. Bei einem Minergie-Neubau werde selbst der Verbrauch an grauer Energie, jener Energie also, die zur Herstellung und Lieferung der Baumaterialien sowie zur Erstellung des Gebäudes benötigt wird, nach rund 15 Jahren durch den Minderverbrauch an Heizenergie ausgeglichen.

Bauabfall – Ungelöstes Problem. Ein grosses Problem stellen die riesigen Mengen an Bauabfall dar, die beim Abbruch anfallen. Gemäss Binz müssen Bauwirtschaft und Behörden die Nutzung dieser Sekundärrohstoffe, sprich die Wiederverwertung, konsequent fördern. Dies umso mehr, als die heute noch sehr tiefe Abbruchquote wegen des schlechten Zustands vieler Gebäude zunehmen werde. Dies solle jedoch nicht darüber hinwegtäuschen, dass die Gebäudesanierung auch in Zukunft das dominierende Aktionsfeld der Bauwirtschaft bleibe. Die energetische Optimierung im Rahmen von Gebäudesanierungen bleibe deshalb eine vordringliche Aufgabe.

Tagungsband

Die gesammelten Referate der Fachtagung «Neu bauen statt sanieren?» vom 13. Juni 2001 in Bern können als Dokumentation der Reihe «Massiv-Focus» bestellt werden (20 Franken, Auslieferung ab September):
SBV-Shop,
Schweiz. Baumeisterverband,
Weinbergstr. 49, 8035 Zürich,
Fax 01 258 82 82,
E-Mail sbvshop@baumeister.ch