Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 80 (2005)

Heft: 6

Artikel: Von der Quantität zur Qualität

Autor: Roesler, Sascha

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-107385

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: 09.02.2026

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

Eine Tagung des ETH-Wohnforums widmete sich «Erneuerungsstrategien im internationalen Vergleich»

Von der Quantität zur Qualität

In den Industrieländern stammt rund sechzig Prozent des Wohnungsbestands aus der Boomzeit der 1950er- bis 1970er-Jahre. Wie gehen die Akteure in verschiedenen Ländern mit der veraltenden Substanz um? Dies war an einer Tagung zu erfahren, die das ETH-Wohnforum Mitte April im «Swiss Re Center for Global Dialogue» in Rüschlikon ZH durchführte. Angesprochen waren Entscheidungsträger aus dem Immobilien-, Bau- und Wohnungswesen, sind sie es doch, die in der täglichen Praxis einen Umgang mit den Bauten jener Jahre finden müssen.

Professor Dietmar Eberle vom ETH-Wohnforum: Auf die quantitativen Ansätze des 60er-Jahr-Wohnungsbaus muss nun ein qualitätsorientiertes Denken folgen.

Von Sascha Roesler ■ Dietmar Eberle, Professor für Architektur und Leiter des ETH-Wohnforums, bezeichnete in seiner Einführung den zukünftigen Umgang mit dem riesigen Baubestand de 1950er- bis 1970er-Jahre als «die wichtigste Aufgabe, die in den nächsten dreissig Jahren auf die Bauwirtschaft zukommt». Bekanntermassen genügen die Wohnungen und Konstruktionsweisen dieser Gebäude heutigen Ansprüchen in vielerlei Hinsicht nicht mehr. Neben den oft zu kleinen und kaum anpassbaren Grundrissen sind es vor allem die haustechnischen und bauphysikalischen Mängel, die die Bauten aus jenen Jahren heute veraltet erscheinen lassen. Tempo, Quantität, Experimentierfreudigkeit und ein ungebrochenes Vertrauen in die vorhandenen Ressourcen waren damals die Leitmotive der Bauproduktion. Dietmar Eberle verwies auch auf die Verflechtung von technischem und sozialem Machbarkeitsglauben, von der die industrielle Wohnungsbauproduktion der Nachkriegszeit geprägt war: «Mit nicht vertrauten Technologien» seien weltweit riesige soziale Probleme angegangen worden.

Vor dem Hintergrund der Tatsache, dass die Chancen und Altlasten dieses Erbes erst noch zu begreifen sind, stellt sich heute die Frage, wie die Erneuerung dieser Bausubstanz anzugehen ist. Letztlich gehe es dabei, wie Dietmar Eberle hervorhob, um die Transformation eines industriell geprägten in ein nachhaltiges Bauen, um die Überführung der «quantitativen Lösungsansätze der 1960er-Jahre» in ein neues qualitätsorientiertes Denken und Handeln. Ziel der international besetzten Tagung war, neben konkreten Handlungsstrategien auch das veränderte gesellschaftliche Umfeld auszuleuchten, in dem die Erneuerung heute stattfindet. Einzelmassnahmen wie Abriss, Renovation, Ersatzneubau oder Rekonstruktion kamen ebenso zur Sprache wie das nach wie vor kaum hinterfragte Wachstumscredo, mit dem auch der noch immer steigende Flächenverbrauch pro Kopf einhergeht.

«Stadtrendite» statt Rendite. Auf die wechselseitige Abhängigkeit von Wohnungs-, Siedlungs-, Quartier- und Stadtteilerneuerung verwies Lutz Basse, Vorstandsvorsitzender der SAGA GWG. Die in einem Konzern zusammengeschlossenen städtischen Unternehmen SAGA und GWG sind Hamburgs grösste Vermietereinrichtung. Der städtische Wohnungsbau dieser Unternehmung habe, neben der Erwirtschaftung einer «normalen Rendite», in erster Linie eine «Stadtrendite» zu erbringen; sie erst garantiere den langfristigen und nachhaltigen Mehrwert eines Standortes. Der Wert einer einzelnen Wohnung hängt mit anderen Worten auch von der Lebensqualität im umgebenden Quartier ab, deren gezielter Förderung die SAGA GWG sich verschrieben hat. Die Orientierung am Gemeinwohl wird so zum Garanten des eigenen wirtschaftlichen Er-

folgs: Lutz Basse bezeichnet die «Sicherung des sozialen Ausgleichs in den Wohnquartieren als ökonomische Voraussetzung des eigenen Geschäftsmodells». Durch kontinuierliche Marktforschung (Wohnzufriedenheitsanalyse, Dienstleistungs- und Vermietungstests) trägt man der wachsenden Qualität von Wohnungen und Wohnumfeld Sorge: «Qualitätsverschlechterung wird nicht zugelassen.»

Von Grund auf verbessern statt reparieren. Der verglichen mit Schweizer Verhältnissen aussergewöhnlich hohe Mieterschutz Österreichs lässt den Abbruch eines bewohnten Miethauses kaum zu. Absoluten Vorrang haben deshalb Bestandesverbesserungen am bestehenden Gebäude, wie Herbert Ludl, Vorstand der in Wien ansässigen «Sozialbau», des grössten Wohnungsunternehmens in Österreich, in seinem Vortrag ausführte. Wohl nicht zufällig nannte er die «Liebe zum Objekt» als wichtigsten Grundsatz, um sich von rein wirtschaftlich orientierten Immobilienunternehmen abzugrenzen. Im Sanierungsfall, der durchschnittlich alle 39 Jahre ausgelöst werde, achtet die «Sozialbau» auf den neubauähnlichen Standard der sanierten Gebäude. «Von Grund auf verbessern» und nicht etwa «reparieren» lautet die Devise. Konkret bedeutet dies die Schaffung von wohnungsbezogenen Freiräumen, den nachträglichen Einbau von Aufzügen, Wohnungszusammenlegungen und die thermische Sanierung der Gebäudehülle, die in Abhängigkeit vom eingesparten Heizwärmebedarf staatlich gefördert wird.

Zukünftige Nachfrage entscheidend. Was es heute heissen könnte, aus wirtschaftlicher Sicht «nachhaltig» mit dem Nachkriegsbestand umzugehen, führten zwei weitere Referenten aus: Gemäss Uwe Wullkopf, Geschäftsführer am hessischen «Institut für Wohnen und Umwelt», sei das Angebot an die (zukünftige) Nachfrage anzupassen – und nicht etwa an den technischen Stand der Gebäude. Aufschluss über einen sinnvollen Umgang mit Gebäuden erhält also nur der, der sich über den «gesellschaftlichen Zweck» des Unternehmens sowie die Entwicklungen der Gesellschaft im Klaren ist. Erst so könne plausibel über Abriss, Neubau oder Renovation entschieden werden. Uwe Wullkopf stellte damit den technische Zustand eines Gebäudes als bestimmendes Erneuerungskriterium deutlich in Frage. Die Lebensdauer eines Gebäudes sei immer wirtschaftlicher Natur, niemals technischer.
Danilo Meneghotto, Leiter Immobilien bei der Pensionskasse des Bundes «Publica», Bern, verwies in seinen Ausführungen auf die Gemeinsamkeiten von wirtschaftlichen und kulturellen Interessen. Die Investition in Bauten von hoher architektonischer Qualität zahle sich immer auch wirtschaftlich aus. Das gelte auch für die Bauten der Nachkriegsära. Vor allem die veränderten Bedürfnisse liessen viele dieser Gebäude, trotz ihrer zum Teil hohen architektonischen Qualität, heute dermassen alt aussehen.

Umgang mit dem Niedergang. Wie sehr Konzepte für den Umgang mit dem Nachkriegsbestand jeweils an bestimmte Standorte und deren Kultur gebunden sind, machten die beiden letzten Vorträge deutlich. Mit Detroit und Amsterdam kamen zwei Städte zur Sprache, deren Entwicklung seit dem Zweiten Weltkrieg nicht unterschiedlicher hätte verlaufen können. Absolut drastisch ist der Niedergang, den Detroit parallel zur Abwanderung der Automobilindustrie in den letzten Jahrzehnten durchgemacht hat. Ganze Strassenzüge und Quartiere stehen heute leer – mit schwerwiegenden sozialen Folgeerscheinungen. Aus Sicht von Robert Marans, Professor für Architektur und Stadtplanung an der University of Michigan, muss sich Detroit in den kommenden Jahren ein ganz neues Selbstverständnis erarbeiten. Die Zukunft der einstigen Industriestadt sieht Robert Marans in einem «stark geschrumpften», von «Grünflächen» und «Flusslandschaften» geprägten Detroit. Erneuerungsstrategien fürs einzelne Gebäude lassen sich hier nicht trennen von einer gesamtstädtischen Entwicklungsvision.

«Hüllen» vermieten. Frank Bijdendijk, CEO der grössten Amsterdamer Wohnbaugenossenschaft «Het Oosten», wartete im Rahmen seines Vortrages mit einem aussergewöhnlichen Vorschlag auf – dem «Solid»-Konzept. Bijdendijk verwies auf das «Anpassungspotenzial» von Gebäuden. Die Langlebigkeit von Wohnbauten eröffne die Chance für wiederholte Nutzungsänderungen. In Zukunft möchte Het Oosten vermehrt «Hüllen» vermieten (und bauen) – mit absoluter Nutzungsfreiheit für die Mieter. Frank Bijdendijk fordert dafür «die klare Trennung des Eigentums»: Miete bezahlt wird allein für die Hülle; für Finanzierung und Rentabilität des Innenausbaus sind die Mieter selber verantwortlich. Nutzungsneutrale Gebäudehüllen förderten nicht nur die Durchmischung der Bewohnerschaft, sondern auch der Nutzungen. Wohnen wäre dann nur noch eine unter vielen möglichen Aktivitäten in einem Gebäude. Vorbild für dieses Konzept waren übrigens Amsterdamer Hausbesetzer und ihr belebender Umgang mit leer stehenden Gebäuden.
Fazit: Die Tagung machte deutlich, dass die Erneuerung eines Gebäudes immer unter Einbezug seines Umfelds zu erfolgen hat. Mit Umfeld ist nicht allein die städtische Umgebung gemeint. Erst die gesellschaftlichen Rahmenbedingungen können Aufschluss über Sinn und Zweck einer Massnahme geben.

Fotos: Stefanie Kernich

Uwe Wullkopf vom hessischen «Institut für Wohnen und Umwelt» betonte, dass nicht der bauliche Zustand, sondern das gesellschaftliche Umfeld das wichtigste Kriterium für den Umgang mit Gebäuden sei.

Die vom ETH Wohnforum organisierte Tagung wandte sich an Entscheidungsträger aus dem Immobilien-, Bau- und Wohnungswesen.