Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 86 (2011)

Heft: 4

Artikel: Qualitäten erhalten : viele Altbauten weisen ästhetische und konstruktive Vorzüge auf

Autor: Zulliger, Jürg

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-247636

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

Viele Altbauten weisen eine hohe Qualität auf – das gilt nicht nur für die Ästhetik der Fassaden, sondern auch für konstruktive und baubiologische Belange (im Bild: städtische Siedlung Zurlinden, Zürich).

Foto: Reinhard Zimmermann

Viele Altbauten weisen ästhetische und konstruktive Vorzüge auf

Qualitäten erhalten

Tausende von älteren Wohnhäusern wurden in den letzten Jahren innen und aussen komplett saniert – allzu oft nach dem immer gleichen Schema. Dabei weisen gerade die frühen Genossenschaftsbauten Qualitäten auf, die es zu erhalten gilt.

Ganz oben: Haus vom gleichen Bautyp wie die Gebäude auf dem Bild rechts: Im Zuge der Fassadenerneuerung hat es jeglichen Schmuck verloren. Darunter: Fassadenschäden nach unsachgemässer Renovation.

Hohe Qualität: Die Fassaden des Hauses rechts mussten in hundert Jahren nie renoviert werden. Das weiss gestrichene Nachbarhaus wurde dagegen in den 1980er-Jahren nicht sachgemäss renoviert – prompt zeigen sich Putz- und Farbschäden (vgl. Detailbild links aussen).

Von Jürg Zulliger

Wenn er der «sinnlichen Identität» alter Häuser nachspürt, wenn er von der natürlichen Harmonie der Räume spricht und Respekt gegenüber der Baukunst unserer Väter und Grossväter einfordert, klingt das zunächst etwas abstrakt. Doch mit jedem Wort mehr, das man von ihm vernimmt, ergibt sich ein immer klareres Profil von traditioneller Handwerkskunst. Die Rede ist von Philipp Hostettler, Architekt und Vizepräsident der Interessengemeinschaft Altbau. Er nimmt uns mit auf eine Besichtigungstour in St. Gallen. Seine Botschaft: «Viele Baustoffe und Bauteile früherer Jahre weisen hinsichtlich ihres Alterungsverhaltens, ihrer Dauerhaftigkeit oder auch baubiologisch ein ausgezeichnetes Niveau auf.»

Nachhaltig in jeder Hinsicht

Zur Illustration zeigt er uns St. Galler Mehrfamilienhäuser, die um 1900 oder auch in den 1920er-Jahren gebaut worden sind: Charakteristisch dafür sind das massive Mauerwerk und ein hochwertiger Kalkputz und Kalkfarbe, die das Mauerwerk verkleiden. Meisterhafte Pilasterpartien, gemauerte Sturzbögen über den Fenstern und sorgfältig gestaltete Details beim Dachausbau zeugen von hoher ästhetischer Qualität und handwerklichem Können. «Oft würde man das kaum für möglich halten, aber viele dieser Häuser bedurften selbst nach Jahrzehnten keiner Aussensanierung», so der Altbaufachmann weiter. Er wagt ernsthaft zu bezweifeln, ob die Fassaden heutiger Neubauten eine derart lange Zeitperiode in so gutem Zustand überstehen werden.

Als Kontrast dazu hält Philipp Hostettler vor einem Wohnblock aus dem Jahr 1970, dessen Aussenfassade von Rissen und Betonabplatzungen entstellt ist (Bild Seite 19). Den Bewohnern verleiht ein solches Erscheinungsbild alltäglich das Gefühl, in einer heruntergekommenen Umgebung leben zu müssen. Der ebenfalls auf Altbauten spezialisierte Zürcher Architekt Kaspar Fahrländer sagt dazu: «Es stimmt tatsächlich, dass Gebäude der Baujahre 1950 bis 1970 bauphysikalisch oft schlechter abschneiden.» Die damalige Bauweise mit Beton habe oft zu Kältebrücken geführt. «Hinzu kommt die schlechtere Dampfdiffusion an Betonaussenwänden», so Fahrländer weiter. Viele Hochkonjunkturbauten von damals weisen zudem hinsichtlich Struktur, Wärmedämmung, Haustechnik oder Tageslicht im Innern Mängel auf, denen nur mit unverhältnismässig grossem Aufwand beizukommen ist (Leitungen nicht zugänglich, ungünstige thermische Eigenschaften).

Altbaugerecht sanieren

Der IG Altbau geht es nun vor allem darum, die Sensibilität gegenüber der hohen architektonischen, konstruktiven und ästhetischen Qualität von Altbauten zu wecken. Hostettler fordert mehr Achtung gegenüber der historisch gewachsenen Baukultur, mehr Respekt vor der hohen Qualität und dem Erbe früherer Handwerker, Planer und Künstler. Für Hostettler kommt es zunächst auf die richtige Grundhaltung an, auf die Bereitschaft, auf den individuellen «Charakter» eines Hauses einzugehen. Das heisst,

sich mit den spezifischen Eigenheiten eines Hauses, seinem eigenen Stil, den Materialien und der ursprünglichen architektonischen Intention auseinanderzusetzen. Dem äusseren Gesamteindruck – was ein Haus bei einem Betrachter auslöst – ist Rechnung zu tragen, und dieser Eindruck wiederum hängt von den Farben, Materialien, Proportionen und der Ästhetik ab.

«Altbaugerecht sanieren bedeutet für mich auch, auf eine angemessene Materialwahl zu achten», so Hostettler weiter. Mangelnde Sorgfalt im Umgang mit der Baukultur kann sich als fatal erweisen, etwa wenn Kalkputz und Kalkfarbe durch unpassende Materialien ersetzt werden – etwa einen Kunststoffputz. Die falsche Materialwahl hat oft zur Konsequenz, dass sich Feuchtigkeit im Mauerwerk sammelt. Falsch renovierte Altbauten weisen innerhalb kürzester Frist Baumängel wie Risse an der Fassade oder Algenbefall auf. Konkret hat dies damit zu tun, dass Isolationsstoffe appliziert werden, die ungünstige kapillare Eigenschaften aufweisen (also hinsichtlich Leitfähigkeit von Wasser). Gleiche Probleme können falsch ausgewählte Fenster, das Anbringen schichtbildender Dispersionsfarben oder von dichtem Zementputz verursachen (Feuchtigkeit wird «eingesperrt»).

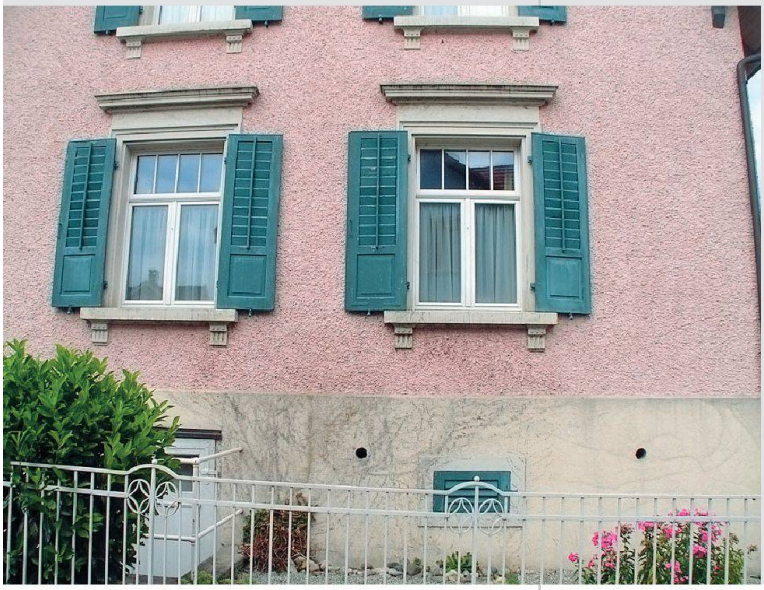
Gleichförmigkeit nimmt zu

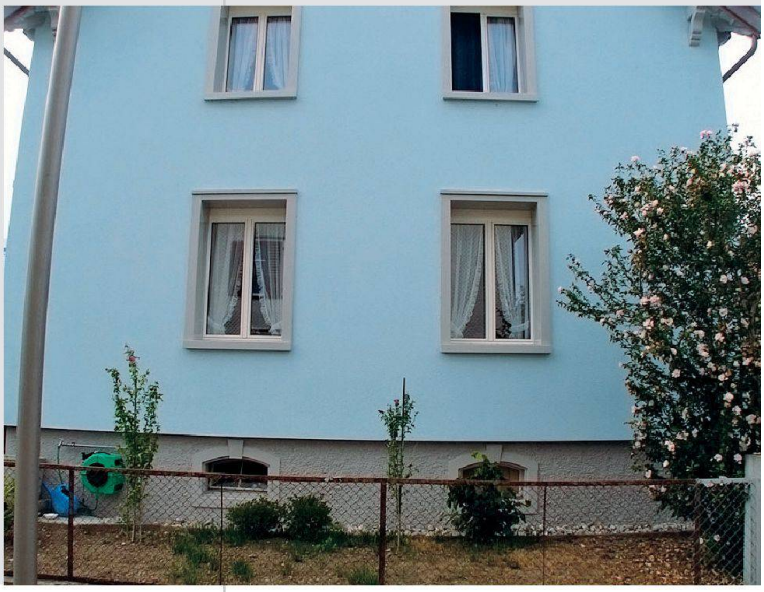
Philipp Hostettler wendet sich im Weiteren gegen die rein ökonomische und oft allzu pragmatische Umbaustrategie, die kurzerhand in die radikale Entfernung aller älteren Stilelemente mündet. «Seit den 1960er-Jahren konnten wir im Umgang mit Altbauten eine Purifizierung beobachten», klagt Hostettler an. Konkret bedeutet dies, dass alles Schmuckwerk, Ornamente und Stuck an den Decken heruntergeschlagen und weggespitzt werden. Im Zeichen der Moderne ging damit aber jedes Mal ein Stück Reichtum und Lebendigkeit dieser Bauten verloren, mit dem Resultat, dass die Wohnhäuser alles in allem gleichförmiger wurden und sich äusserlich immer mehr annäherten. Ob nun ein Bau aus den 1960er-Jahren oder ein Wohnhaus wie das oben beschriebene mit Standardfenstern und einer gängigen äusseren Wärmedämmung versehen wurden, machte im Endeffekt keinen grossen Unterschied mehr: Äusserlich sahen die Gebäude am Schluss erstaunlich ähnlich aus. Der Charme und der Reichtum der Baukultur gingen damit aber unwiederbringlich verloren.

Für Kaspar Fahrländer ist eine solche Sichtweise aber zu pauschal: «Im genossenschaftlichen und gemeinnützigen Wohnungsbau gibt es viele Beispiele für einen gelungenen Umgang mit dem Erbe der Baukultur.» Er verweist unter anderem auf die Erneuerung der in den 1920er-Jahren erstellten städtischen Siedlung Zurlinden oder die Sanierung der Wohnkolonien der Genossenschaft Berowisa in Zürich: Diese Siedlungen der Baujahre 1911 bis 1924 im Sihlfeld erinnern mit ihrer Fassadengestaltung, mit den gekonnt gestalteten Giebeln und Mansarden an den frühen Heimatstil. Aussen haben die Gebäude einen neuen Anstrich bekommen, in diesem Jahr werden die Estrichböden isoliert und neue Fenster

Jüngere Bauten weisen oft eine viel schlechtere Qualität auf. So dieses Mehrfamilienhaus aus den 1970er-Jahren in St. Gallen, das grossen Sanierungsbedarf aufweist.

«Energetische Sanierung gelungen, Patient gestorben», so könnte man die Erneuerung dieses Mehrfamilienhauses in Romanshorn mit Baujahr 1907 umschreiben. Dies zeigt der Vergleich mit dem original erhaltenen Nachbarhaus (links).





Fotos: IG Altbau

Gelungener Umgang mit dem Erbe der Baukultur: die städtische Wohnsiedlung Zurlinden in Zürich von 1918 nach der 2007 abgeschlossenen Gesamtinstandsetzung.

Foto: Reinhard Zimmermann

angebracht, aber ansonsten sind die Häuser aussen praktisch noch im Originalzustand erhalten.

Altbauten energetisch schlecht?

Gegen den respektvollen Umgang und gegen sanfte Sanierungen wird meist das Argument energetischer Mängel ins Feld geführt. Zu Recht? Eine der erstaunlichsten Einsichten von Philipp Hostettler liegt darin, dass viele Wohnhäuser mit einem massiven Mauerwerk von rund 40 Zentimetern energetisch wesentlich besser abschneiden, als viele glauben wollen. Besonders augenfällig ist dieser Effekt bei den Vollsteinmauerwerken von Gebäuden der Baujahre 1870 bis 1920 mit Stärken von 40 bis 50 Zentimetern. Philipp Hostettler sagt dazu: «Den entscheidenden Fehler sehe ich darin, dass man sich bei der gängigen Beurteilung auf rein theoretische, computergestützte Berechnungen verlässt.»

Es stimme zwar, dass viele ältere Fassaden und Mauerwerke an sich einen ungünstigen Wärmedämmwert (u-Wert) aufweisen würden. Doch dies sei nur die halbe Wahrheit, weil bei dieser Betrachtung der effektive Energieverbrauch für das Heizen gar nicht erhoben werde. «Wenn man über mehrere Jahre den Verbrauch an Öl oder Gas misst, ergeben sich meist viel tiefere Werte», sagt Hostettler. Als Hauptgrund weist er darauf hin, dass die Aussenwandkonstruktion von Altbauten oft eine optimale passive Solarnutzung über die Fassade biete. An sonnigen Tagen im Winter und vor allem auch in der Zwischensaison im Herbst oder Frühling wärmen die Sonnenstrahlen die Konstruktion aussen auf; zusammen mit der Speicherfähigkeit des Mauerwerks resultiert übers Jahr gerechnet ein sehr viel tieferer Verlust an Wärmeenergie, als man rein rechnerisch erwarten würde.

Auseinandersetzung nötig

Vorbehalte gegenüber der allzu oft auf die immer gleiche Art durchgeführten Energiesanierungen meldet auch Urs Baur von der Denkmalpflege der Stadt Zürich an: «Das bautechnische Knowhow richtet sich dabei nach dem Neubau, dem Minergiehaus. Die zur Sanierung des Altbaus angepriesenen Baumaterialien sind bestenfalls modifizierte Produkte für den Neubau.» So ist zwar der Maxime der Wärmedämmung Genüge getan, aber das Haus steht am Ende ohne Gesicht da. Urs Baur sieht für dieses Dilemma Lösungsmöglichkeiten: ein erhöhter Planungsaufwand, die vertiefte Auseinandersetzung mit dem Baustil und den wärmetechnischen Eigenschaften des Hauses. Wer die Sanierung nicht schablonenhaft angeht, so ist Baur überzeugt, kann die Anforderungen des Energiesparens, der Wirtschaftlichkeit, der Architektur und der Denkmalpflege in Einklang bringen.

Anzeige

bwt BAU AG

Wir bringen Gebäude in Form

Ihre Spezialisten für Umbau • Sanierung • Tiefbau • Holzbau

www.bwt.ch

Winterthur 052 224 31 31 Zürich 044 325 18 18 Turbenthal 052 397 28 88 Wetzikon 044 930 61 27