

**Zeitschrift:** Wohnen

**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

**Band:** 89 (2014)

**Heft:** 4: Renovation

**Artikel:** "Ich bin der Meinung, dass viel verloren geht" : Interview

**Autor:** Liechti, Richard / Ehrbar, Doris

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-585861>

#### **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:** 27.01.2026

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



Die Architektin Doris Ehrbar ist Mitverfasserin der Publikation «SanStrat – Argumentarium Sanierung»

# «ICH BIN DER MEINUNG, DASS VIEL VERLOREN GEHT»

Ein Forschungsteam der Hochschule Luzern hat geschützte Wohnbauten und Siedlungen aus den 1940er- bis 1970er-Jahren untersucht und daraus ganzheitliche Sanierungsstrategien abgeleitet. Können diese auch für nichtgeschützte Siedlungen gelten? Und: Wäre gerade bei den Nachkriegsbauten eine Ersatzstrategie nicht gescheiter? *Wohnen* hat bei Doris Ehrbar, Mitverfasserin der Publikation, nachgehakt.

Interview: Richard Liechti

Die Siedlung der Wohngenossenschaft zum Blauen in Basel war Gegenstand einer der Fallstudien von SanStrat. Das Forschungsteam schlägt nur punktuelle Isolierungen vor, um das Erscheinungsbild zu erhalten. Trotzdem könnte der Heizwärmebedarf damit um fast zwei Drittel verringert werden.

### Wohnen: Wie ist es zum Projekt SanStrat gekommen?

Doris Ehrbar: Am Anfang stand die Diskussion über die Möglichkeiten, wie die Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft erreicht werden können. Dafür müssten wir rund achtzig Prozent des Gebäudebestands sanieren und auf Mineralevel bringen. Die Häuser der 1940er- bis 1970er-Jahre – sie beherbergen jede vierte Wohnung in der Schweiz – machen einen grossen Teil davon aus. Gleichzeitig sind erst wenige dieser Bauten geschützt. Doch das denkmalpflegerische Interesse an dieser Epoche wird immer grösser. Tatsächlich sind darunter viele wertvolle Wohnbauten und Siedlungen, die man nicht einfach dem gängigen energetischen Dämmsschema unterziehen sollte. Wir fragten uns, wie man diese Bauten auf einen guten energetischen Stand bringt und trotzdem den Charakter bewahrt, damit sie für unsere Nachfahren erhalten bleiben.

**Warum haben Sie die Untersuchung auf geschützte Bauten beschränkt? Das legt den Schluss nahe, dass die Durchschnittssiedlung aus jener Zeit nicht sehr wertvoll ist.** Einerseits stellten wir fest, dass der Schuh vor allem dort drückt, wo Gebäude ins Inventar der schützenswerten Bauten aufgenommen wurden, aber noch nicht geschützt sind. Oft weiss man in dieser Situation nicht, wie es weitergehen soll, und unternimmt vorerst einfach nichts. Andererseits gab uns die Arbeit mit geschützten Bauten gerade die Chance, an den schwierigsten Beispielen zu lernen und daraus Leitlinien und Vorgehensweisen zu formulieren. Die Erkenntnisse, die wir gewonnen haben, können wir nun auch auf den grossen nicht geschützten Bestand herunterbrechen – mit dem Vorteil, dass man dort viel grössere Freiheiten bei den Sanierungsentscheiden hat.

**Der baukulturelle Wert ist einer der Schlüsselbegriffe in Ihrer Untersuchung. Ist der überhaupt messbar?**

Der baukulturelle Wert einer Wohnsiedlung kann auf verschiedensten Aspekten beruhen: etwa der Art, wie die Häuser gebaut sind, dem Detaillierungsgrad von Bauteilen, aber auch der Siedlungsstruktur oder der Einheit mit dem Aussenraum. Schliesslich gibt es Überbauungen, die die ersten ihrer Art sind, zum Beispiel beim Übergang vom Reihenhaus zum Wohnblock. Die wertvollsten Bauzeugen werden von der Denkmalpflege ins Inventar aufgenommen oder geschützt.

**Sind denn zu wenige Nachkriegssiedlungen geschützt? Gerade die 1940er-Bauten werden nun im grossen Stil abgebrochen, weil sie weder energetisch-bautechnisch noch von der Wohnqualität her genügen.**

In den Diskussionen über das Erreichen des 2000-Watt-Ziels haben wir immer wieder die Frage erörtert: Was liegt vom Energieverbrauch her drin, wenn die Menschheit mit den zur Verfügung stehenden Ressourcen überleben will? Dabei bietet ein energetisch erstklassiger Neubau tatsächlich in vieler Hinsicht Vorteile. Zwei Punkte dürfen aber nicht ausser Acht gelassen werden: Neubauten verbrauchen immense Mengen an grauer Energie. Gleichzeitig muss die 2000-Watt-Bilanz letztlich unter dem Strich erreicht werden. Es kann durchaus sein, dass in einem energetisch mittelmässigen Gebäude die Bewohnerschaft durch ihr Verhalten wesentlich dazu beiträgt. Doch zurück zu Ihrer Frage: Ich glaube zwar nicht, dass man mehr Objekte schützen müsste. Man muss aber sehen, dass zwar eine Reihe von Wohnbauten aus jener Zeit ins Inventar aufgenommen, letztlich aber nur die wichtigsten geschützt werden.

### Geht dadurch etwas verloren?

Ja, ich bin der Meinung, dass viel verloren geht, wenn mit unseren Quartieren nicht generell sorgfältig umgegangen wird. Dort sind wir zuhause, sie sind Teil unserer Vergangenheit, unserer Baukultur. Ich glaube aber auch, dass man nicht nur schützen darf. Man soll auch sanieren, und zwar möglichst so, dass der Charakter erhalten bleibt. Das ist durchaus aus eigener Initiative des Bauherrn möglich, wenn das Bewusstsein für die Qualitäten vorhanden ist.

**Da wären wir beim «identitätsstiftenden Wert» bestehender Siedlungen, wie es in der Studie heisst. Nur: Bei den Nachkriegsbauten handelt es sich oft um die bekannten einfachen Mehrfamilienhäuser mit dem Abstandsgrün, wo nur mehr ältere Menschen leben. Gerade die genossenschaftlichen Ersatzprojekte beweisen, dass ein Neubau einen positiven Einfluss auf das Quartierleben haben kann. Es ziehen wieder vermehrt Familien zu, dank grösserer Dichte entstehen Läden und Lokale.** Darf ich als Antwort ein Beispiel heranziehen: Wir haben in St. Gallen eine sehr schöne Siedlung untersucht, bei der nicht nur die einzelnen Wohnungen, sondern die ganze Szenerie mit dem riesigen Innenhof, dem alten Baumbestand und den Hausgemeinschaften eine immense Qualität besitzt. Ich glaube

### ZUR PERSON



**Doris Ehrbar** studierte Architektur an der ETH Zürich und absolvierte ein Nachdiplomstudium in Architektur, Fokus Nachhaltigkeit und Holzbau, an der University of British Columbia, Vancouver. Seit 2008 arbeitet sie am Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur (CCTP) der Hochschule Luzern. Dort lehrt, forscht und publiziert sie zu Themen der Transformation von Gebäuden im Kontext nachhaltigen Bauens. Daneben ist Doris Ehrbar freie Mitarbeiterin im Architekturbüro Gieser Architektur + Planung, Zürich, das auf Sanierungen spezialisiert ist.

auch nicht, dass man jede Siedlung erhalten muss. Aber man soll genau hinschauen, welches die spezifischen Gegebenheiten und Qualitäten sind: in Bezug auf die Statik, die Raumgrößen, die Orientierung, die Dichte, die Bevölkerungsstruktur oder den städtebaulichen Kontext. Erst aus dieser umfassenden Beurteilung lassen sich Sanierungsentscheide fällen. Man erkennt dann vielleicht, wo sich verdichten lässt oder wo man spannende Kontraste zwischen Alt und Neu schaffen kann. Und man soll sich stets auch fragen: Was würden wir verlieren, wenn wir abbrechen?

**Das Hauptproblem bei den Altwohnungen sind die bescheidenen Flächen. Anbauten oder Zusammenlegungen sind teuer. Was würden Sie einer Baugenossenschaft raten, die vor dem Problem veralteter Grundrisse steht, aber nicht abbrechen will?**

Bei einer der untersuchten Siedlungen empfahlen wir, die bestehenden Dreieinhalfzimmerwohnungen durch Abtausch von Zimmern in Zweieinhalf- und Vierehalfzimmerwohnungen umzuwandeln. Damit schafft man gleichzeitig Wohnraum sowohl für Ältere als auch für Familien. Oft ist eine solche Diversifizierung des Angebots notwendig. Das kann aber auch durch einen Teilersatz geschehen, dank dem man den Bestand beispielsweise mit hindernisfreien Alterswohnungen oder Familienwohnungen ergänzt. Auch hier gilt es, eine angemessene, objektbezogene Lösung zu finden.

Zu berücksichtigen ist auch der finanzielle Hintergrund: Wie viel haben wir in der Vergangenheit in die Siedlung investiert? Auf welche Lebensdauer

sind die Gebäude ausgelegt? Wie sieht es mit den Rückstellungen aus? Was ist möglich, ohne dass sich die Erneuerung zu sehr auf die Mieten niederschlägt?

**Bauen ist schon so kompliziert. Sie propagieren nun eine Strategie, die noch mehr Akteure aus Gebieten wie Baukultur und Stadtentwicklung einschliesst.**

Es ist leider so, dass Bauprojekte heute a priori viele Expertinnen und Experten erfordern. Neben den gängigen Fachbereichen müssen heute Spezialfragen wie Erdbebensicherheit oder die ganze PCB- und Asbestproblematik gelöst werden. Um eine gute Lösung zu erzielen, müssen all diese Aspekte möglichst früh in die Planung einbezogen werden.

**Wie soll der Bauherr das bewältigen? Kann ein versierter Planer die Koordination übernehmen?**

Der Einbezug eines Planers ist ein wichtiger erster Schritt. Alternativ könnte ein Wettbewerb unter drei bis vier Architekturbüros

durchgeführt werden. Wichtig ist dabei, dass die Aufgabenstellung und die Ziele möglichst klar definiert sind. Auf diese Weise kommen für einige tausend Franken schon mal verschiedene Vorschläge auf den Tisch, die das Potenzial der Siedlung aufzeigen.

**Die Doktrin für die energetische Sanierung lautet seit Jahren: möglichst dick einpacken. Das braucht aber Unmengen Dämmmaterial, und ästhetisch überzeugen oft weder die Kompaktfassade noch die hinterlüftete Lösung. Gibt es Alternativen?**

Zunächst: Es ist unbestritten, dass die möglichst lückenlose Dämmung der Gebäudehülle die beste Lösung ist, um Heizenergie einzusparen. Man muss sich aber fragen, wie stark man den optischen Ausdruck des Gebäudes diesen Zielen unterordnen will. Unter Umständen bietet eine Mischstrategie eine angemessene Lösung. So können zum Beispiel die Kellerdecke, das Dach und die Hoffassaden dick isoliert, dafür aber die Straßenfassaden möglichst im Original erhalten werden. Ein Ersatz der Fenster kann gemacht werden, ohne dass sich das Erscheinungsbild gravierend verändert. Dabei müssen die bauphysikalischen Gegebenheiten jedoch sorgfältig geprüft werden.

**Viele Baugenossenschaften entwerfen eine Strategie für den Gesamtbau. Was eröffnet das für Chancen?**

Eine Baugenossenschaft kann sich doch sagen: Wir besitzen Siedlungen mit baukulturellem Wert, die wir erhalten wollen. An anderen Standorten sanieren wir dagegen in einem sehr guten Stan-

dard oder erstellen Ersatzneubauten, die den neuesten Anforderungen entsprechen. Ziel ist, das Portfolio insgesamt auf den angestrebten Stand zu bringen. Und mit dieser Strategie ist das Geld erst noch am besten eingesetzt, da man dort am meisten ausgibt, wo man auch am einfachsten eine gute Wirkung erzielt.

**Zurzeit müssen sich viele Baugenossenschaften mit den Betonbauten aus der Hochkonjunkturzeit herumschlagen. Deren wärmetechnische Sanierung ist kaum machbar, ohne das Erscheinungsbild zu verändern. Diese Bauten sind tatsächlich eine Riesenherausforderung. Mit einer Aussendämmung wird der Betoncharakter natürlich verlorengehen. Man muss sich da wirklich die Frage stellen, ob man die Substanz oder das Erscheinungsbild erhalten will. Meist bringt es schon viel, die Fenster zu ersetzen, Wärmebrücken zu minimieren und eine Lüftung mit Wärmerückgewinnung einzubauen. Grundsätzlich ist das Spektrum der 1940er- bis 1970er-Bauten aber sehr breit. Allgemeingültige Sanierungs-**

empfehlungen sind bei einem solch inhomogenen Gebäudebestand kaum möglich. In unserer Studie ging es auch nicht primär um allgemein gültige Lösungen, sondern darum, den Planungsprozess mit den vielen beteiligten Akteuren zielführend zu gestalten.

**Wie sind Sie bei den untersuchten Musterbeispielen vorgegangen?**

Im Grundsatz ging es um Kooperation und Kommunikation zwischen den beteiligten Akteuren, also um das gegenseitige Verständnis und die Aushandlung von gemeinsam getragenen Sanierungsstrategien. Dafür haben wir zunächst die qualitativen und die quantitativen Interessen und Forderungen der Beteiligten aufgenommen und damit Einblicke erhalten, wie jeder Einzelne die Siedlungen beurteilt. Als zweites haben wir mit Varianten gearbeitet: Wir haben möglichst viele Sanierungsoptionen zusammengetragen und in einer Wolkengrafik, die im Buch zu finden ist, festgehalten. Dabei sind wir rasch darauf gekommen, dass es Lösungen gibt, die sowohl für den Denkmalpfleger als auch für den Energetiker und den Ausführenden möglich sind. Wir haben aber auch gemerkt, was überhaupt nicht geht und wo sich die Akteure nicht einig waren. Dort begannen natürlich die spannenden Diskussionen. Kurz: Mit spielerischen Mitteln ist es gelungen, die

Kommunikation unter den beteiligten Akteuren und das Erreichen einer gemeinsam getragenen Sanierungsstrategie zu unterstützen.

**Ein Ansatz auch, um teure Verzögerungen durch Einsprachen zu vermeiden?**

Richtig: Wenn schon viel Planungsarbeit geleistet und Honorare angefallen sind, ist ein solcher Rückschlag sehr zeitraubend und kostspielig. Deshalb ist es besser, sich am Anfang mehr Zeit zu nehmen und herauszufinden, was überhaupt möglich ist und welche Lösung von allen Beteiligten getragen wird. ■

## ZUM WEITERLESEN



Die Publikation «SanStrat – Argumentarium Sanierung» fasst die Ergebnisse des Forschungsprojekts zusammen, formuliert Empfehlungen und zeigt anhand von Fallstudien Beispiele ganzheitlicher Sanierungsstrategien auf.

Hochschule Luzern (Hrsg.)

**SanStrat – Argumentarium Sanierung**

A5, 124 S., viele Abb., 20 CHF

Faktor Verlag, Zürich 2013

ISBN 978-3-905711-25-7

ANZEIGE

ANZEIGE

Im Durchschnitt arbeiten Mitarbeitende 8,38 Stunden pro Tag.

Kein Unternehmen ist durchschnittlich. Deshalb bieten wir Ihnen massgeschneiderte Dienstleistungen. Wir helfen mit, die Gesundheit Ihrer Mitarbeitenden zu verbessern, Kosten und Absenzen zu reduzieren – und zu verhindern.

Lassen Sie sich von uns beraten: per Telefon 058 277 18 00 oder auf [www.css.ch/unternehmen](http://www.css.ch/unternehmen). **Ganz persönlich.**

**CSS**  
Versicherung