

# Modernisierung von Altbauten : eine Forderung unserer Zeit!

Autor(en): **Reinhard, Paul**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **45 (1970)**

Heft 10

PDF erstellt am: **17.05.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-103941>

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

---

# Modernisierung von Altbauten – eine Forderung unserer Zeit!

---

Letztes Jahr feierte der Schweizerische Verband für Wohnungswesen das Jubiläum seines fünfzigjährigen Bestehens. Durch seine Mitgliedgenossenschaften sind in dieser Zeitspanne rund 70 000 Wohnungen mit einem Wert von schätzungsweise gegen drei Milliarden Franken geschaffen worden – während guten und schlechten Zeiten.

Diese Werte nicht nur zu erhalten, sondern auch in ihrer Ausstattung, den technischen Einrichtungen, ihrer Umgebung usw. den Erfordernissen der Zeit anzupassen, ist das Anliegen jedes sozial und wirtschaftlich denkenden Genossenschaftsvorstandes. Er wird sicher die Unterstützung seiner Gemeinde- oder Stadtbehörden genießen, welche ebenfalls bestrebt sind, dass die vorhandene sogenannte Infrastruktur länger oder besser genützt wird. Das normale Leben in den Wohnquartieren soll erhalten bleiben. Es ist wirtschaftlich ein Unsinn, wenn einerseits in älteren Gemeindeteilen zum Beispiel Schulhäuser, Kindergärten usw. geschlossen oder für andere Zwecke gebraucht werden müssen und andererseits in den neuen Quartieren Schulraumnot herrscht. Im Ausland, beispielsweise in Österreich und in der Bundesrepublik Deutschland, wurden diese Bestrebungen zum Teil durch Gewährung verbilligter Darlehen finanziell unterstützt. Die Bildung von «Slums», das heisst von Quartieren, welche dem Zerfall preisgegeben werden, ist zu verhindern.

Mindestens solange die Verbindungsmittel des Verkehrs hintennach hinken, sind Wohnungen im Stadt-

oder Gemeindekern gefragt. Voraussetzung ist allerdings, dass sie den heutigen Ansprüchen an Wohnkomfort entsprechen.

Die Bautätigkeit unserer Verbandsmitglieder wies verschiedene Höhepunkte auf. So einmal um die dreissiger Jahre und dann nochmals unmittelbar nach dem Zweiten Weltkrieg. Diese Wohnungen, ihre Einrichtungen und Ausstattungen haben nun einerseits ein gewisses Alter, andererseits sind sie zum grossen Teil mit einer bestimmten Zurückhaltung in bezug auf Grösse und Komfort und vor allem mit Ersatzmaterialien der Nachkriegsperiode erstellt worden. Ich erinnere nur an die Zementrationierung, die schlechten Bausteine, die Sanitärartikel aus Fayence statt Vitreous (Industrieporzellan), die Zinkgarnituren, Aluminiumdrähte und die Stahlröhren und andere Konstruktionen aus geschmolzenen Altmetallen usw.

Wir betrachten deshalb vor 1950 erstellte Wohnungen als Altwohnungen. In gewissen Fällen können bis 1957 erstellte Bauten dazugezählt werden, nämlich dann, wenn sie noch Ofenheizung, anderer geringer Komfort oder schlechte Einteilungen aufweisen. Bezüglich Mieten (Mietpreisstopp) wurde von den Behörden das Jahr 1947 als Wendepunkt bestimmt.

Die Altersstruktur der Bewohner hat sich entsprechend gewandelt. Untersuchungen in der Sektion Zürich haben ergeben, dass in einzelnen Siedlungen bis 50 und mehr Prozent AHV-Bezüger sind. Dass da bei umfassen-

den Modernisierungen mit entsprechenden Kostenfolgen menschliche Probleme entstehen, ist klar. Sie sind aber in Genossenschaften zu lösen und sind auch im guten genossenschaftlichen Geist gelöst worden. Ingenieur Fritz Berger, Bern, hat in diesem Zusammenhang sogar die Frage aufgeworfen, ob bei Wohnungssanierungen für die älteren, nicht mehr aktiven Haushaltungsvorstände sowie für die kinderreichen Familien Mitbeihilfen geleistet werden sollen, wie sie nach dem Gesetz zur Förderung des Wohnungsbaues 1965 für Neuwohnungen ausgerichtet werden. Durch einmalige Beihilfen könnte auch der Wohnungswechsel erleichtert werden.

Junge Familien, welche als Ablösung der älteren Mietergeneration in Frage kommen, stellen meist ganz andere Ansprüche an ihre Behausung. Sie sind auch bereit, die entsprechenden Mietzinse zu bezahlen. In einer Veröffentlichung über die Sanierung gemeindeeigener Wohnungen in Bern wurde zum Beispiel geschrieben, dass Wohnungen

ohne Zentralheizung

ohne Bäder

ohne Doppelverglasung und

mit alten Küchen, Belägen usw.

nur noch als *Notunterkünfte* bezeichnet werden können.

Bei unseren sogenannten Altbauten kommt noch dazu, dass die alten Einrichtungen, wie Herde, Schüttsteine, Bad- und Heizvorrichtungen usw., schon so abgenützt sind, dass ihr Ersatz sowieso in absehbarer Zeit fällig wäre.

Der rasch steigende Wohlstand, resultierend aus einer sich kräftig entwickelnden Wirtschaft, hat die Anforderungen an den Wohnkomfort beschleunigt – und damit auch das Altern der Wohnungen!

Wie die Rundfrage der Technischen Kommission SVW ergeben hat, wurden in vielen unserer Genossenschaften schon beachtliche Modernisierungen durchgeführt. An vielen Orten sind Umbauten und Renovationen projektiert oder gedenkt man solche in absehbarer Zeit durchzuführen.

Es sind aber auch Fälle bekannt, wo nachträglich festgestellt wurde, dass man zuwenig durchgegriffen hat oder einiges anders und besser hätte ausgeführt werden sollen.

Es stellen sich die verschiedenartigsten Probleme, wie Finanzierung, Mietzinsgestaltung, praktisches und zeitliches Vorgehen und technische Fragen aller Art.

Zum Beispiel: Lohnt sich überhaupt eine umfassende Modernisierung? Oder wäre es nicht besser, vollständig oder teilweise abzubrechen und neu aufzubauen? Besonders dann, wenn das betreffende Gebiet durch Aufzoning oder sogenannte Arealüberbauung eine bessere Ausnützung zuliesse. Unter Umständen kann auch durch Schliessung von Gebäudelücken zum Beispiel für Klein- oder Alterswohnungen eine Verbesserung des Wohnungsangebotes bzw. eine wesentlich günstigere Nutzung des vorhandenen Wohnungsbestandes erzielt werden. Bei

Vorwiegen von älteren Haushalten mit stagnierender oder absteigender Familiengrösse verringert sich die Wohndichte. Solche Wohnungen werden für ihre Inhaber zum Altersheim, wofür sie aber nicht eingerichtet sind.

Durch Unterflurgaragebauten, Abstellplätze, andere Erschliessungen, Grünanlagen, Gemeinschaftsanlagen (Tiefkühlanlagen, Spielplätze, Autowaschanlagen, Hobbyräume) können die Quartiere auf einen besseren Stand gebracht werden.

Bei den Gebäude- und Wohnungssanierungen, wie Heizungsumbauten, Warmwasserversorgungen, Küchen- und Badumbauten, Fenster- und Belagserneuerungen usw., tauchen technische Probleme auf. Sie sind auf mannigfaltige Art gelöst worden oder können gelöst werden.

Eng verbunden mit diesen Aufgaben ist der *Gebäudeunterhalt* und seine Lösung durch die Genossenschaften im allgemeinen. Die Aufstellung von Renovationenprogrammen, die Frage, ob Regiehandwerker oder Arbeitsvergebung, Verrechnungsarten (zum Beispiel von Kleinreparaturen) usw. gehören dazu. Wer soll sich mit den undankbaren, zeitaufwendigen Modernisierungs- und Reparaturarbeiten befassen, wenn schon für die Neubauten – welche für alle Beteiligten in vielfacher Hinsicht interessanter sind – zuwenig Leute zur Verfügung stehen? Möglichst viel vorbeugen ist auch hier das Richtige.

Das Planen von Umbauten und die Organisation von Unterhaltsarbeiten sollten – bildlich gesprochen – eigentlich schon vor Beginn eines Neubaus an die Hand genommen werden. Man Sorge zum Beispiel für entsprechende Unterlagen zuhanden der Akten. Es sollte nicht vorkommen, dass zum Beispiel keine nachgeführten Kanalisationspläne, Leitungspläne, Konstruktionspläne, Schemas, Betriebsanleitungen usw. vorhanden sind. Man achte auch auf gute Formen und Konstruktionen, keine zu kleine Räume (welche spätere Umwandlungen nicht zulassen und für zusätzliche Apparate keinen Platz aufweisen), keine unzugänglichen Teile, zum Beispiel Treppenhausfenster. Die für den Unterhalt der Bauten notwendigen Nebenräume und dazugehörigen Installationen müssen eingeplant werden. Wesentlich ist auch, dass man Materialien wählt, welche die späteren Aufwendungen für ihren Unterhalt nicht zu stark in die Höhe treiben.

Zur Vermeidung unnötiger oder allzu früher Reparaturen gehört auch, dass man den Mietern die notwendigen Anleitungen und Reinigungsvorschriften vermittelt. Durch Wohnungs- und Gebäudekontrollen kann man sich überzeugen, dass alles in bester Ordnung ist, und sich zugleich ein Bild über allfällige vorzunehmende Arbeiten machen.

Die Tagung in Olten über *Modernisierung und Unterhalt von Altbauten*, welche von der Technischen Kommission unseres Verbandes durchgeführt wird, behandelt alle diese Probleme. An einem Gespräch am runden Tisch sollen die Themen vertieft und weitere Fragen beantwortet werden.