

**Zeitschrift:** Heimatschutz = Patrimoine  
**Herausgeber:** Schweizer Heimatschutz  
**Band:** 69 (1974)  
**Heft:** 1-de

**Artikel:** Wohnbauförderung in Altbauten : Aufgabe des Heimatschutzes  
**Autor:** Ganz, J.  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-174374>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **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. [Voir Informations légales.](#)

### **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. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 22.01.2025

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

# Wohnbauförderung in Altbauten – Aufgabe des Heimatschutzes

## *Einleitung und Zielsetzung*

In der letzten Nummer dieser Zeitschrift wurde die formale Bedeutung des Freiraumes in historischen Ortskernen dargelegt. Gezeichnete Ausschnitte aus dem Ortsbild von St. Prex machten folgendes deutlich:

– Freiraum, losgelöst von den ihn definierenden Fassaden, gibt es genauso wenig wie Löcher ohne Käse. Dies entgegen der Auffassung einer Richtung moderner Architekturtheorie.

– Sowenig wie qualitativvoller Emmentalerkäse durch einen Allerweltsschmelzkäse ersetzt werden kann, sowenig können alte Gebäude durch «angepasste», historisierende Neubauten ersetzt werden. Ausgefluchteter Putzgrund, glatte Kunststeinrahmen um alle Öffnungen, profillose Mini-Fenster sprossen und Kompromiss-schau Fenster drohen ein historisches Bauegefüge zur Maskerade zu wandeln. Die Altstadt von Zürich zeigt zahlreiche Beispiele dieser Art.

– «Neubauten im Stil unserer Zeit fügen sich dem <Charakter> eines Ortsbildes ein, wenn sie nur qualitativvoll sind» – lautet ein in Architektenkreisen oft postulierter Grundsatz. Leider fehlen hiezu gelungene Beispiele (mit wenigen Ausnahmen) und der Beweis, dass jeder, der sich Architekt nennt, auch qualitativvoll zu bauen imstande ist; und was in der Bewilligungspraxis dem einen zugestanden wird, kann dem andern nicht verwehrt werden – die Auswirkungen auf die Ortsbilder sind allzu bekannt.

– Vergleicht man die Ansichten von St. Prex mit irgendeiner modernen Siedlung, so wird (einmal mehr) deutlich, wie die vom rollenden Verkehr diktierten Baulinien eine langweilige Stellung der Baukuben zur Folge haben und damit den Freiraum entweder zu einer Strassenschlucht degradieren oder zu einem undefinierbaren Abfallprodukt werden lassen. Baulinien sind deshalb in jeder historischen Siedlung, wenn überhaupt erfor-

derlich, entlang den bestehenden Häuserfronten zu legen. In diesem Zusammenhang darf wieder einmal betont werden, wie sehr historische Siedlungen Vorbild für den verkehrsfreien und humanen Städtebau von morgen sind und deshalb heute unserer umfassenden Pflege bedürfen.

In dieser Nummer sollen nicht der Freiraum und die Fassaden, sondern die Bauten *hinter* den Fassaden betrachtet werden. *In* den Gebäuden stellen sich die Probleme und Aufgaben, die zu lösen Voraussetzung dafür ist, um die Altbauten *mit* ihren Fassaden und damit die Freiräume und Ortsbilder *in ihrer Substanz* zu erhalten. Dabei sind die Voraussetzungen, die unweigerlich zum Abbruch eines alten Gebäudes führen, zu trennen von den Massnahmen, die erst ermöglichen, sie zu sanieren und damit ins Leben von heute zurückzuführen.

## *Ursachen der Abbrüche*

Das Bild hinter den oft romantisch anmutenden Fassaden ist meist düster. Feuchtigkeit, schlechte Isolation, unbeschreibliche sanitäre Verhältnisse und die einseitige sozioökonomische Struktur der Bewohner sind nur einige Stichworte bei der Beschreibung alter Bauten. Warum werden Altbauten oft nicht unterhalten und sinken dadurch zur «Abbruchwürdigkeit» herab?

Bauten sind Gebrauchsgegenstände, werden genutzt und damit abgenutzt und sind nach der heutigen Auffassung Wegwerfartikel. Entsprechend werden heute Häuser für eine Nutzungsdauer von kaum mehr als zwei Generationen gebaut und umgekehrt gesunde, solide Bauten bereits aus den dreissiger Jahren unseres Jahrhunderts abgerissen, wie zum Beispiel am Neumühlequai in Zürich drastisch gezeigt worden ist.

Es lassen sich drei wesentliche Faktoren aufzeigen, die allein oder miteinander verflochten den Untergang jedes älteren und alten Baues nach sich ziehen.

– Zonenpläne und Baureglemente legen die mögliche Ausnützung zusammen mit der Geschosshöhe fest. Klafft in einem gewachsenen Ortskern das Verhältnis von bestehenden Bauten zur möglichen Ausnützung über eine kritische Grenze hinaus auseinander, so wird es für den Eigentümer interessant, neu zu bauen, womit das Todesurteil über die Altbauten in dieser Zone bereits gesprochen ist. Mit andern Worten: die Erhaltung eines geschlossenen Platzes oder einer einheitlichen Strasse hängt von der richtig gewählten Einzonung ab (vgl. Eulerstrasse in Basel). Ortsbildschutz ist primär ein planerisches Problem.



– Mit der Einzonung verbunden ist die Frage des Bodenpreises und damit der Spekulation. Es gehört zum guten Ton unter den Weltfirmen, auch an der Bahnhofstrasse in Zürich einen Geschäftssitz zu unterhalten. Ohne strenge Bauvorschriften wäre heute die Bahnhofstrasse den Bodenpreisen entsprechend mit Wolkenkratzern gesäumt. Die Vorschriften (und ihre Handhabe) waren aber nicht streng genug, um Abbrüche und Volumenvergrößerungen zu verhindern. Der finanzielle und prestigebedingte Druck war so gross, dass Neubauten mit einem gepressten Geschoss mehr in die Höhe und einem andern mehr in die Tiefe, als sie bestehende Häuser besitzen, sich als «rentabel» erwiesen. Dadurch hat die Zürcher Ringstrasse in kurzer Zeit ihr Gesicht verloren. Neben diesem extremen Beispiel lassen sich beinahe in jeder Ortschaft Beispiele von spekulativen Bodenpreisen anführen, die den Untergang von wertvoller Bausubstanz zur Folge hatten. Der momentane Baustopp und die verschärften Vorschriften zum Ortsbildschutz haben erst in jüngster Zeit die Abbruchwelle zu dämpfen und auf die Bodenpreise zu drücken begonnen.

– An dritter Stelle muss die menschliche Unzulänglichkeit genannt werden. «Der Abbruch wird

sich sicher(!) immer dann empfehlen, wenn es sich um ein sehr altes Haus handelt, das durch seine technische Beschaffenheit, zum Beispiel dicke Bruchsteinmauern, angefaulte Deckenbalken und ähnliche Mängel, nur mit sehr hohen Kosten umgebaut werden kann.» Dies schreibt W. Raissig, der im Umgang mit Altbauten «sicher» wenig Erfahrung zu haben scheint, in seinen grundsätzlichen Überlegungen zum Thema «Modernisierung von Altbauten»<sup>1</sup>. Diese Schrift ist für jeden kritischen Leser von Interesse, wird doch darin – neben dem grundsätzlich sehr zu begrüssenden Postulat, alte Wohnungen zu sanieren – zum Beispiel auch empfohlen, die Fassaden mit Leichtmetall oder Kunststoffplatten zu verkleiden (S. 31) oder die Vorgärten aufzuheben, sie zu teeren und als Parkplätze zu vermieten, was «einen willkommenen Zustupf zur Rendite der Liegenschaft bringt» (S. 32). Dafür sucht man darin vergeblich Begriffe wie Wohnqualität und Geborgenheit, die gerade in Altbauten in besonderem Mass vorhanden sind, sich aber nicht ohne weiteres mit Zahlen erfassen lassen.





*Solange wir, aus welchen Gründen auch immer, nicht imstande sind, uns andere, behaglichere Wohnlandschaften zu schaffen als die tötenden Rasterwüsten, wie sie unsere Agglomerationen prägen, so lange lohnt sich jede Massnahme, mit der überlieferte Lebensräume unserer Vorfahren reaktiviert werden können. Woran es liegen mag, dass uns ein Altstädtchen wie Lenzburg menschlicher vorkommt als etwa das Tscharnergut, ist verstandesmächtig kaum zu erfassen und zu begründen. Sicher ist es eine Frage des Masses, des Massstabes, der uns im einen Fall Bäume beispielsweise stets als Bäume erleben lässt, im andern Fall sie aber zu einer Funktion einer einschlägigen Verordnung degradiert: Laut Paragraph handelt es sich um Begrünung, für den Knirps auf dem Balkon des sechzehnten Stockwerkes um armseliges Gestrüpp. Eine Verstandesleistung aber ist es zu erkennen, dass man Altbauten sanieren soll, wenn sich das wirtschaftlich vertreten lässt. Und dass dies durchaus der Fall sein kann, beweisen die Beispiele in diesem Heft.*

#### *Wohnbauförderung wo und wie?*

Diesen drei Faktoren, welche die Weiterexistenz von Altbauten in Frage stellen und verunmöglichen, stehen Schutzgesetze aller Art gegenüber. Aber geben wir uns keinen Illusionen hin: Gesetze können noch so gut sein; wenn den Besitzern schützenswerter Bauten das Verständnis abgeht und

verborgen bleibt, welche Möglichkeiten – auch mit beschränkten Mitteln – in den Altbauten stecken, so ist nichts gewonnen. Auch die bisher zur Verfügung stehenden Beiträge der Öffentlichkeit, die primär die Mehrkosten bei der Erhaltung der historischen Substanz (restaurieren) aufzufangen helfen, vermögen nicht ein altes Gebäude in das Leben unserer Zeit zurückzuführen. Momentan steht die «Botschaft des Bundesrates an die Bundesversammlung zum Bundesgesetz zur Förderung des Wohnungsbaues und des Erwerbs von Wohnungs- und Hauseigentum» (17. Sept. 1973) zur Diskussion. Der Inhalt dieser Botschaft ist sehr komplex. Grob verallgemeinernd darf gesagt werden, dass das Gesetz darauf hinzielt, den vorsorglichen Landerwerb, die Erschliessung und die Bau-rationalisierung zu fördern und den Mietzins zu senken. Vorsorglich wird in Artikel 43 festgehalten, dass zwar unter gewissen Voraussetzungen Bundeshilfe an die Erneuerung bestehender Wohnungen gewährt werden kann, dass sich diese Hilfe aber nur auf Einzelfälle (welcher Art?), nicht auf ganze Altstadtsanierungen beziehen könne (S. 71). In diesem Zusammenhang muss mit Nachdruck auf eine unhaltbare, weil schizophrene Situation hingewiesen werden: Mit öffentlichen Mitteln soll



der Wohnungsbau so gefördert werden, dass weiterhin Blöcke und Hochhäuser krebsartig ins unbebaute Kulturland hinauswachsen; gleichzeitig lässt man die Altbauten in den gewachsenen Ortsbildern zerfallen. Hier sind die Häuser bereits voll erschlossen, dort müssen der Bodenpreis mit Steuergeldern gesenkt, Strassen gebaut sowie Leitungen und Kanäle aller Art erstellt werden – wohl zur Arbeitsbeschaffung...

Dem Heimatschutz ist mit dem sogenannten Wohnbauförderungsgesetz die dringende Aufgabe erwachsen, dafür zu sorgen, dass die Akzente von Anfang an richtig gesetzt werden und die öffentlichen Mittel dorthin fliessen, wo sie die grösstmögliche Wirkung erzielen. Im Folgenden soll gezeigt werden, dass sich der Ausbau von alten Häusern, richtig bewerkstelligt, genauso lohnt wie die Produktion von Neubauten und dass der Wohnwert und die Wohnqualität von neuen Wohnungen in alten Gebäuden jeder Neubauwohnung weit überlegen sind. Damit ist die Zielsetzung dieser «Heimatschutz»-Nummer umrissen.

#### *Der Weg zurück ins Leben*

Der Weg zurück ins Leben beginnt mit der Suche nach der dem Altbau angemessenen Funktion.

Wird dem Bau eine strukturfremde Aufgabe aufgezwungen, so wird der Umbau unverhältnismässig teuer, und das Resultat bleibt unbefriedigend. Je spezifischer sich eine Funktion in einem Bau niedergeschlagen hat, desto schwieriger wird es, eine neue Funktion zu finden. Umbauter Raum ohne näher definierte Funktion erweist sich auch in diesem Zusammenhang als Vorteil<sup>2</sup>. In den meisten Fällen wird sich ein Altbau zum Einbau von Wohnungen, eventuell kombiniert mit einem Gewerbe, eignen, weil sich dabei die Einteilung leicht den tragenden Wänden und der historischen Substanz anpassen lässt.

Ein Umbau steht und fällt mit der Einstellung der Bauleitung und der Handwerker. Nicht jedem Architekten ist es gegeben, sich einer aussergewöhnlichen Aufgabe zu unterziehen und scheinbar unerschöpferisch tätig zu sein. An den Architekten und seinen Bauführer werden bei einem Umbau in zeitlicher und gedanklicher Hinsicht grössere Anforderungen gestellt als bei einem Neubau – das lässt sich nicht leugnen. Wer lieber nach einem bestimmten Schema risikolos Bauten produziert, soll die Hände von einem Umbau lassen. Umbauen heisst denken, heisst sich ständig vor neue Situationen gestellt sehen und deshalb offen und beweg-



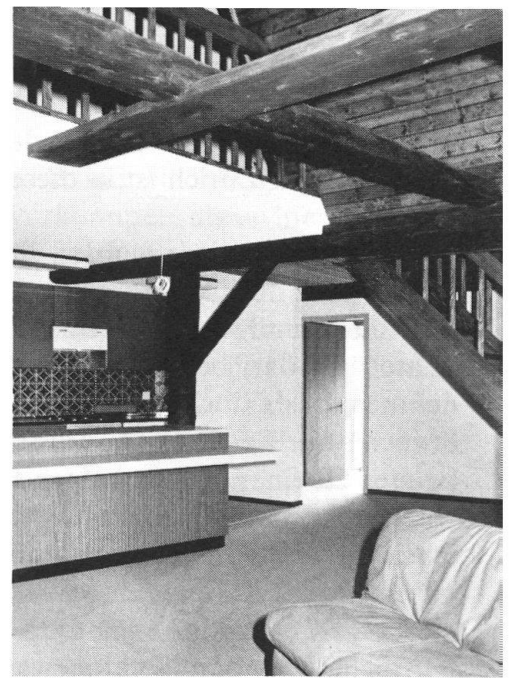


*Dieses steilgieblige Riegelhaus am Rande des thurgauischen Dorfes Basadingen, mit seinen massigen Grundmauern, dem ungezwungen angefügten Kellerhals und seiner archaischen Riegelzeichnung aus dem 16./17. Jahrhundert, ist ein gelungenes Beispiel sinnvoller Heimatschutz-Tätigkeit aus eigenem Antrieb. Herr Forster, der Besitzer dieses Hauses (mit angebauter Dorftröte), hat das verwahrloste Gebäude zusammen mit dem Schaffhauser Architekten Lehmann für seine Tochter in überzeugender Weise instand gestellt und saniert. Aus der unansehnlichen «Bruchbude» ist mit bescheidenem Aufwand eine Zierde des Dorfes geworden, gleichzeitig aber auch ein begehrtes Wohnhaus mit allem Komfort, das seinem Besitzer ohne Zweifel weit mehr Freude und Genugtuung verschafft als ein noch so aufwendiger Neubau.*

lich bleiben, heisst über schöpferische Phantasie verfügen und das Abenteuer lieben. Auch ist es nicht jedes Handwerkers Sache, zu improvisieren und ungewohnte Arbeiten zu verrichten, zu hochen, zu sehen, was der Kollege vor 100 oder 200 Jahren geleistet hat, und zu versuchen, seine Sprache mit heutigen Mitteln nachzusprechen. Vom Handwerker wird sogar manchmal gefordert, sein Berufsethos zu verleugnen und dem Bau und seinen Anforderungen zu gehorchen. Damit dürfte der Kernpunkt anvisiert sein, der zum Gelingen – auch in finanzieller Hinsicht – eines Umbaues, einer Restaurierung führt: alle Beteiligten müssen der ungewohnten und unschematischen Aufgabe gegenüber positiv eingestellt sein, Freude zur Sache mitbringen und die eigenen Ambitionen den Anforderungen, die der Bau stellt, unterordnen. Zur Frage der Funktion und der Einstellung der Beteiligten kommt noch ein dritter Punkt: Helvetischer Perfektionismus ist in einem Altbau fehl am Platz, kostet unnötig viel und engt das Leben eines Altbaues ungebührend ein. Nicht alle Wände, Decken und Böden müssen im Blei und geschifftet sein, schief und krumm gibt räumlich-optische Wärme. Nicht alle Leitungen müssen unter Putz laufen, sie können ebensogut hinter Vorhängen







Links: Romantisches Gässchen in Weinfelden, das (mit einem eingedolten Bach zusammen) unter der Ecke des Hauses «zur Harmonie» durchführt. Die einfachen Stützen zeugen noch heute von der Qualität früherer Zimmermannskunst. Stellung und Grösse des Baukubus spotten jeder baupolizeilichen Vorschrift, ein Neubau an dieser Stelle ist undenkbar.

Unten: Hinter der romantischen Fassade sah es trostlos aus, ein Haus, das weder leben noch sterben konnte. Regenwasser tropfte bis ins Erdgeschoss. Trotzdem hat sich

ein Konsortium von ortsansässigen Handwerkern des Gebäudes angenommen und hat es ausgebaut – zum Wohl des Hauses, des Ortsbildes und auch zum eigenen.

Oben: Mit Beiträgen der Öffentlichkeit konnten sieben moderne Wohnungen und einige Büros in diesem Gebäudekomplex untergebracht werden. Kosten (Fr. 243.–/m<sup>3</sup>) und Mieten sind nicht höher als in einem Neubau vom gleichen Volumen, der Wohnwert, das Ambiente im Altbau ist jedoch jedem Neubau überlegen.





kaschiert oder als plastische Elemente dem Innenausbau inkorporiert werden. Der von Architekt Klaus Dorn geleitete Ausbau der Helferei an der Kirchgasse in Zürich ist in dieser Beziehung vorbildlich.

Im Kanton Thurgau wurden in den letzten drei Jahren über dreissig Wohnungen in fünf zum Teil sehr alten und verkommenen Gebäuden eingerichtet.<sup>3</sup> Es darf betont werden, dass allen Unternehmen das Glück, das es auch zum Sanieren braucht, zur Seite stand. Alle fünf Gebäude gelangten zu einer angemessenen Funktion, wurden von einem Team von positiv eingestellten Menschen in die Kur genommen und fanden auch das richtige Mass an Innenausbaustandard. Aufgrund dieser Erfahrungen, aber auch von zahlreichen Beispielen in andern Kantonen kann hier bestätigt werden, dass Restaurierungen von Altbauten nicht teurer zu stehen kommen als Neubauten vom gleichen Volumen, dass sie genauso Zins abwerfen wie Neubauten, dass ihr Wohnwert aber jedem Neubau überlegen ist. Ein richtungweisendes Musterbeispiel wurde in Weinfelden statuiert: Ein Konsortium von Handwerkern hat sich eines stattlichen Riegelhauses im Zentrum des Fleckens angenommen, das bereits so weit heruntergekommen war, dass das Regenwasser bis ins Erdgeschoss tropfte. Heute birgt das einst absterbende Gebäude sieben moderne Wohnungen. Die Gemeinde hat einen namhaften Beitrag an die Sanierung geleistet, mit der Bedingung, dass der Ertrag aus den Mieten einen bestimmten Prozentsatz nicht überschreiten dürfe. Damit wurde nicht nur ein schützenswertes Haus gerettet und mitten im Ortskern ein wüstes Loch vermieden, sondern indirekt auch dafür gesorgt, dass die Mietzinse massvoll bleiben.

#### *Wohnmaschinen oder gestaltetes Wohnen?*

Alarmsignale werden heute von verschiedenen Seiten gegeben wegen der Gestalt und ihrer Auswirkungen von dem, was heute im Bereich der Architektur produziert wird. Rolf Keller hat das Chaos unserer gebauten Umwelt brillant abgebildet.<sup>4</sup> Verbände wie der BSA, SIA und SWB beginnen seit kurzem und zögernd auf die Gefahren der optischen Verschandelung unseres Lebensraumes hinzuweisen, aber entwerfen und bauen darf bei uns weiterhin jedermann. Verschiedene Mieter und potentielle Eigentümer moderner Wohnungen werden zunehmend allergisch gegen die immer gleichen Wohnungen mit Räumen «weisse Decke – weisse Wände – grauer Spannteppich – alles im rechten Winkel», in denen weder echte noch unechte Antiquitäten wohnliche Wärme zu

erzeugen vermögen und die sich formal kaum vom Innern eines Eisschranks unterscheiden. Auch der Blick aus dem Fenster an die nächste dunkelweisse Wand trägt wenig zur Wohnlichkeit bei. «Ästhetisches und ethisches Empfinden sind offenbar sehr eng miteinander verknüpft, und Menschen, die unter den eben besprochenen Bedingungen (Wohnmaschinen) leben müssen, erleiden ganz offensichtlich eine Atrophie (Schrumpfung) beider. Schönheit der Natur und Schönheit der menschengeschaffenen kulturellen Umgebung (wozu der moderne Städtebau gehört) sind offensichtlich beide nötig, um den Menschen geistig und seelisch gesund zu erhalten. Die totale Seelenblindheit für alles Schöne, die heute allenthalben so rapide um sich greift, ist eine Geisteskrankheit, die schon deshalb ernst genommen werden muss, weil sie mit einer Unempfindlichkeit gegen das ethisch Verwerfliche einhergeht.»<sup>5</sup> Solche Worte des Verhaltensforschers Konrad Lorenz tönen hart, entsprechen aber unserer Situation heute. Ob sie von den verantwortlichen Politikern und den Bundeswohnbauförderern gehört werden? Die Tatsache, dass die von der Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission in Zusammenarbeit mit dem Heimatschutz ausgearbeiteten Richtlinien für Hochhäuser nicht den Weg an die Öffentlichkeit gefunden haben, sondern beim Delegierten für Wohnungsbau versickert sind, lassen Ungutes ahnen. Gegengewicht zur «Eisschrank-Architektur» und Vorbild für den Städtebau der Zukunft ist jeder lebendige Ortskern der Vergangenheit, der seine Struktur in der Vorautomobilzeit erhalten hat. Zur zentralen Aufgabe des Heimatschutzes muss es deshalb gehören, den Wohnbau in Altbauten zu fördern und mit konkreten Beispielen die irriige Ansicht zu widerlegen, dass Altbauten nur mit unverhältnismässig grossem Aufwand ins Leben von heute zurückgeführt werden können.

J. Ganz

#### Anmerkungen

1 Schweizerischer Hauseigentümergeverband, Modernisierung von Altbauten. Zürich 1969.

2 L. Burckhardt/W. Förderer, Bauen ein Prozess, Teufen 1968, S. 30–35.

3 Vgl. Heimatschutz Nr. 4, 1972, s. 13–18, wo ausführlich die Sanierung der Propstei Wagenhausen geschildert wird.

4 Rolf Keller, Bauen als Umweltzerstörung (Alarmbilder einer Un-Architektur der Gegenwart), Zürich 1973.

5 Konrad Lorenz, Die acht Todsünden der zivilisierten Menschheit, Piper, München 1973, S. 30.