**Zeitschrift:** Heimatschutz = Patrimoine
**Herausgeber:** Schweizer Heimatschutz
**Band:** 80 (1985)
**Heft:** 1

**Artikel:** Wenn Altbauten übersaniert werden
**Autor:** Koepp, Martin
**DOI:** https://doi.org/10.5169/seals-175192

**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:** 09.07.2025

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

## «Assainir»...

La démolition d'édifices anciens, et même leur seule démolition intérieure (v. Sauvegarde 2/83), sont devenues légalement plus difficiles; la population, surtout en ville, est plus attentive à l'intervention des pelles mécaniques; des associations de quartier déposent des recours. De tout cela résulte des retards, qui font monter les prix des travaux et des loyers.

Pour tourner la difficulté, que font les gens du métier? Ils se bornent à «assainir». Et comme ils pensent avant tout à gagner de l'argent, ont coutume de ne construire que du neuf et ne sont guère sensibles au charme d'une maison ancienne, ils opèrent sans ménagements, sans souci d'adaptation ni respect du travail artisanal d'autrefois.

La structure intérieure, pour commencer, est chambardée: on fait de la place, en priorité, aux installations sanitaires et à la pimpante cuisine «agencée» – au détriment des chambres à coucher et des pièces où l'on se tient. Ensuite, on supprime tout ce qui faisait le cachet d'un appartement: ornementations diverses, portes et fenêtres à croisillons, niches, stucs, etc. On rectifie, et l'on utilise toutes les ressources des matériaux modernes. On y

*Diese Rückfassaden entsprechen eher einem Neubau als einem Altbau – eine Folge der «Übersanierung» (Bild Hochbauamt Stadt Basel)*

*Ces façades de derrière ressemblent plus à celles d'un immeuble moderne qu'à celles d'un édifice ancien: effet d'une «rénovation» démesurée.*

# Wenn Altbauten übersaniert werden

**Der Abbruch von Altbauten ist nicht mehr in jedem Fall erlaubt und gefragt. Auch die Auskernung von historischen Häusern (siehe Heimatschutz 2/83), die der zeitgemässen, zur Fassade gehörenden inneren Raumeinteilung mit ihrer feingliedrigen Ausstattung ein Ende bereitet, stösst zunehmend auf Ablehnung. Auf Grund dessen galt es für geschickte Architekten, ein Geschäft zu entdecken, das äusserlich zwar kaum und innerlich, weil zumeist unsichtbar, schon gar nicht wahrgenommen wird: die Übersanierung!**

Die Bevölkerung, vor allem in den Städten, bemerkt aufmerksamer als noch vor Jahren, wenn ein altes Haus im vertrauten Quartier dem Bagger und der Spitzhacke zum Opfer fällt. Wachsame Nachbarn und Hausbesitzer, legitimierte Heimatschutz- und Quartierorganisationen erheben oft Einsprache und bereiten so dem Abbruch- und Bauwilligen ein langes Verzögern seines vorher minutiös geplanten Bauablaufs. Folgen im Zusammenhang mit der sich ständig drehenden Preis- und Lohnspirale sind höhere Baukosten und im Wohnungsbau höhere Mietzinse, welche die Vermietbarkeit wesentlich erschweren können.

### Unzimperlich

Wie verhalten sich nun jene Fachleute, die solchen Schwierigkeiten von vornherein aus dem Wege gehen wollen? Selbstverständlich sanieren sie den *Altbau,* sie bauen um. Und da die meisten, denen es sooft nur um den grösstmöglichen Ertrag, kaum aber um das differenzierte architektonische Innenleben eines Altbaus samt seinen vielfach liebevollen Details aus jener Zeit geht, vorher nur *Neubauten* erstellt haben, verfahren sie mit den alten Bauteilen gar wenig zimperlich. Umbauen heisst dann vereinfachen, begradigen, herausreissen und: fortwerfen. Nicht subtil anpassen oder sich gar in die handwerkliche Arbeit der Erbauerzeit hineinzusetzen versuchen.

### Alt = unpraktisch?

Zunächst zur *Grundrisseinteilung.* An vorderster Stelle steht das Gebot der Hygiene sowie dasjenige der feuerpolizeilichen Vorschriften. Was einst im Treppenhaus oder auf dem Podest von zwei Wohnungsmietern gemeinsam benutzt wurde, das WC, wird nun in die Wohnung verlegt. Das ist selbstverständlich. Aber darauf folgen die vielfach gemäss der Wohnungsgrösse zu hohen *«Nasszellenanteile»,* wie es im Fachjargon der Architekten für Wasch- und Badezimmer heisst. Und hier wird Platz benötigt, oft zuviel Platz! Denn mit WC, Lavabo und Bad allein ist es oft nicht getan, ein zusätzliches WC, eine separate Douche, das alles gehört dazu. Selbstverständlich jedoch werden diese Dinge zu Lasten der *Wohnraumgrössen* hineinkonzipiert. Den Wohnraum mit anschliessendem Essplatz und komfortabler *Einbauküche* bläht man aus Prestige und vermiettechnischen Gründen künstlich auf, meist jedoch auf Kosten der Schlaf- und besonders der Kinderzimmer. Letztere sind dann vielfach nicht einmal mehr zehn Quadratmeter gross.

## Harmonieverlust

Auf den Kopf gestellt werden nicht nur die einstigen gesunden Grundrissstrukturen der Wohnungen, die gute Proportionen und eine in sich geschlossene Harmonie aufweisen. Entfernt und ausgelöscht werden auch jene vielen kleinen handwerklich überlieferten Details, die das *Cachet* solcher Altwohnungen herbeizaubern: die Türen, die Fenster, die Beschläge, die Armaturen, die oft schönen alten Öfen, die unterschiedlichen Deckenstukkaturen, die in jeder Zeit anders gestalteten Lambrien, die Fenster- und Nischenverkleidungen, die Sprossenteilungen an Fenstern und Türen und die im Inneren oft zierlichen Dekorationsverglasungen, die Kleinmassstäblichkeit und Harmonie hervorrufen.

*Begradigt* werden nicht nur die Grundrisse, sondern geglättet auch die Türen. Oft beginnt es an der Haus- und Wohnungstür. «Feuerhemmend», lautet die Devise. Die alten *Türelemente* mit den Zierverglasungen und den feinen Sprossen müssen verschwinden. An das einst hier hindurchscheinende Licht und die dadurch hervorgerufene Transparenz denkt niemand; elektrische Beleuchtung ersetzt dies allemal! Jedoch auf welche Art? Die Subtilität der einstigen *Lichtführung* ist verloren.

*Starre Betondecken in Altbauten sind artfremd und wirken optisch steril (Bild Hochbauamt Stadt Basel)*
*Les rigides plafonds bétonnés, dans les bâtiments anciens, sont des corps étrangers et inesthétiques.*

*In Altbauten sollten die ursprünglichen Holzbalkendecken wenn immer möglich erhalten werden – aus optischen und statischen Gründen (Bild Hochbauamt Stadt Basel)*
*Dans les édifices anciens, les plafonds à poutres apparentes devraient être conservés dans toute la mesure du possible, pour des raisons d'esthétique et de solidité.*

## Zuviel Material

Und nun rollt sie heran, die Welle der überbordenden Materialmöglichkeiten. Längst sind alle alten Öfen, auch besonders schöne Einzelexemplare herausgerissen, die *Zentralheizung* mit aalglatten, sauber wirkenden Heizkörpern ist verlegt, eine Superküche in «modischem Rustico» installiert und das Bad mit feudal wirkenden Kacheln geplättelt. Die «hässlichen» *Stuckdecken* sind – zur Küche passend – mit Holztäfer, wenn möglich noch diagonal verlegt, verkleidet. Ein *Cheminée,* ab mittlerer Wohnungsgrösse nahezu eine Prestigeeinrichtung, darf nicht fehlen. Auch die Geschirrspülmaschine und weiterer Komfort sind nicht vergessen. Die *Fenster* schalldicht, dreifach verglast gegen den Lärm von der Strasse, so lebt man in seinem trauten Heim, der Wohnzelle, gut abgeschottet gegen die Aussenwelt.

## Bewohner wechseln

Und der *Preis* für die Wohnung? Je nach Ausbaustandard ajoute une cheminée pour le prestige.

On «assainit» à tel point que cela coûte très cher. Les locataires de longue date doivent s'en aller. Mais les «rupins» aptes à payer le nouveau loyer, trois ou quatre fois plus élevé, ne sont pas toujours attirés par les vieux quartiers où subsiste tout de même en partie la population de naguère. Le propriétaire a parfois du mal à louer. Beaucoup de villes ayant interdit l'affectation «à des buts étrangers» (comme les bureaux), on trouve d'autres solutions, tels les salons de massage.

A ces «assainissements» exagérés, qui équivalent à une destruction, il faut évidemment préférer ceux qui respectent la structure ancienne, les proportions des pièces, les fruits de l'ancienne production artisanale, bref, l'esprit et le cadre les lieux, et qui se contentent d'un choix plus modéré de matériaux. Tout cela n'empêche pas une modernisation nécessaire, qui complète au lieu de supprimer, et permet d'aménager des logements qui ont de l'agrément et un loyer abordable.

dard ist er gestaffelt. Hinzu kommen noch die Nebenkosten. Wer aber kann dies bezahlen? – Wer wohnte hier früher in den einfacheren, aber wesentlich billigeren Alt-Wohnungen? Die Mieter mussten wegen der Umbauarbeiten ausziehen. Danach hat sich die Miete verdrei- und vervierfacht. Es wurde *übersaniert!* Nur Bewohner mit hohem Einkommen können sich derartige Wohnungen leisten. Aber diese ziehen vielfach nicht in Quartiere, in denen noch eine oft einheitliche Bevölkerungszusammensetzung aus früheren Zeiten besteht. Der Hausbesitzer hat *Vermietungsschwierigkeiten.* – Oft ergeben sich jedoch neue Angebote. Während vor nicht allzu langer Zeit noch Büroräumlichkeiten gesucht wurden, sind es heute andere Nutzungen. In vielen Städten kann man ohne amtliche Bewilligung nicht mehr «zweckentfremden», das heisst Wohnungen einer *anderen Nutzung* zuführen. Doch es gibt solche Nutzungen, oft nicht einmal bewilligungspflichtig. *Massagesalons* und verwandte lukrative Einrichtungen, die gute Zinseinnahmen verbürgen. Ob die angestammte Bevölkerung damit jedoch zufrieden ist, ist ein anderes Kapitel.

## Sanfte Sanierung

Im Gegensatz zu den *Übersanierungen* sollten die sanften Sanierungen bevorzugt werden. Hier besteht die Wahrung der Altbausubstanz mit ihren Grundrissen und wohlproportionierten Räumlichkeiten, die Erhaltung der Produkte früherer Handwerkskunst, die Achtung vor dem Geist einer Zeit, die ihre eigenen Formen prägte, oft in feinerer Poesie der Gestaltung, in geringerer und abgestimmterer *Materialwahl.* Dort hinein dürfen wir selbstverständlich gezielt und gekonnt zeitgemässe Modernisierungen setzen, die eine alte Baustruktur geschickt ergänzen und solche Wohnungen zum beliebten, zahlbaren Mietobjekt aufwerten.

*Martin Koepp*

# La ferblanterie et sa restauration

A l'origine, le ferblantier travaillait et fabriquait des objets en *fer-blanc,* tôle fine en acier doux recouverte d'étain. Aujourd'hui, il utilise la plupart des métaux, tels que la tôle, le cuivre, le zinc et l'aluminium. Il exécute les couvertures les plus diverses – surtout aux points de raccord des souches, des tuiles et des lucarnes –, ainsi que le système d'évacuation des eaux pluviales, la pose de paratonnerres, l'ornementation (épis, poinçons, acrotères, etc.).

## Techniques anciennes

Historiquement, le plomb et le mortier étaient autrefois les seuls matériaux pratiquement utilisables pour les raccords. L'usage d'autres matériaux était exceptionnel; ainsi, les Romains avaient à l'origine couvert le toit du Panthéon avec des tuiles de bronze. En règle générale, on veillait toutefois à obtenir les raccordements par le seul emploi de *tuiles* (ou de l'ardoise) ajustées, ce qui demandait du savoir-faire et du temps. Le plomb en effet a toujours été assez onéreux et l'on s'en passait le plus possible. Les tuiles étaient aussi parfois posées sur une forme de maçonnerie, du mortier de chaux, voire des dalles de terre cuite.

Au XV[e] siècle, par exemple, on travaillait déjà la tôle dans

*La façade originelle de l'UNIP, à Genève, à la riche ornementation de zinc (photo: Musée du Vieux-Genève)*

*Ursprüngliche Fassade der UNIP in Genf mit reichem Zinkschmuck (Bild Musée du Vieux-Genève)*