

# Siedlungsentwicklung durch Erneuerung

Autor(en): **Loderer, Benedikt**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design**

Band (Jahr): **9 (1996)**

Heft 4

PDF erstellt am: **21.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-120374>

## **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.

*Erneuerung eines Wohnblocks an der Georg Kempf-Strasse in Zürich-Affoltern. Die neue Schicht aus Glas und Metall gibt ein neues Gesicht*

# Siedlungsentwicklung durch Erneuerung

**Ständig lernen wir neue Wörter. Werterhaltung zum Beispiel. Gebäude haben einen Hang zum Verlottern. Je älter sie werden, desto weniger sind sie wert. Das hat uns bisher nur wenig gestört, weil wir daran glaubten, die Probleme mit Neubauten zu lösen. Heute aber heisst es: Gehe von deinen Beständen aus! Und wir müssen umlernen. Das Bauwerk Schweiz ist ein riesiges Vermögen, dazu müssen wir in Zukunft besser Sorge tragen.**

von Benedikt Loderer (Text)

Sorgetragen ist bitter nötig, denn die Bauten der Nachkriegszeit kommen in die Jahre und müssen nun saniert werden. In der Schweiz wurde nach 1950 ebensoviel gebaut wie in allen Generationen zuvor, seit den Römern. Damit wird die Grösse der Aufgabe deutlich. Aber ihre Schwierigkeiten noch

nicht. Der Anteil der Neubauten in der Schweiz sinkt, der der Um- und Erneuerungsbauten steigt. Allerdings verlangt die Erneuerung andere Tugenden als das Bauen auf der grünen Wiese. Werterhalter, Umbauer, Verdichter haben eine andere Wellenlänge als die Altbauvernichter, Hinsteller, Ausdünner. Neue Bauleute braucht das Land.

## Impulsprogramm Bau

Dafür gab es «Bau und Energie». So hiess das Aktionsprogramm des Bundes, das ein «verstärkt qualitativ orientiertes Wirtschaftswachstum (...) bei gleichzeitig verstärktem Einsatz von Fähigkeitenkapital» zum Ziele hatte (1990–96). Das Impulsprogramm Bau (IP BAU) war ein Teil davon und beschäftigte sich mit der Erhaltung und Erneuerung von Bauwerken. Es war ein Weiterbildungsprogramm für alle Beteiligten. Gemeint waren nicht nur Architekten und Ingenieure, sondern

ebenso Bauherrschaften, Investoren, Behörden und Mieter. Es geht ja nicht um Einzelobjekte, die zu renovieren sind. Der Titel «Siedlungsentwicklung durch Erneuerung» ist Programm. Die intelligente Erneuerung der Gebäude ergibt das erstrebenswerte Wohnumfeld.

Wir zeigen drei Beispiele. Architekturbetont das erste, mieterausgerichtet das zweite und nach der richtigen Wohnungsgrösse fragend das dritte. Erneuerung hat aber auch volkswirtschaftliche Bedeutung, darum haben wir uns nach der Marktlage erkundigt. Wir stellen drei Publikationen vor: Eine Auslegeordnung der Probleme, eine Entscheidungshilfe für Gemeinden und einen Rechtsberater für Erneuerungswillige. Das IP BAU will das vorhandene Wissen weitergeben. Zum Beispiel durch Kolloquien. Die nächsten finden am 15., 20., 22. April in Bern und am 20. Juni in Zürich statt. Mehr darüber erfahren Sie auf Seite 24.



# Ein gewöhnlicher spezieller Umbau

Der Block in seiner Umgebung. Die Nachbarhäuser sind noch im ursprünglichen Zustand

Ein «Horta-Block» in einer Grosssiedlung der Hochkonjunktur, ziemlich das Banalste, was es für einen Architekten gibt. Die Erneuerung dieses Mehrfamilienhauses ist eine Demonstration, wie das Gewöhnliche speziell behandelt werden muss. Was dabei herauskommt, ist Wertvermehrung: mehr Brauchbarkeit und ein Zuwachs an Ästhetik.

Zürich-Affoltern, wir kennen die Situation. 1968 baute hier die unterdessen untergegangene Firma Horta eine ihrer Überbauungen. Schnell und halbwegs vorfabriziert. Die Blöcke stehen isoliert im Abstandsgrün, eine typische Grosssiedlung der Hochkonjunktur.

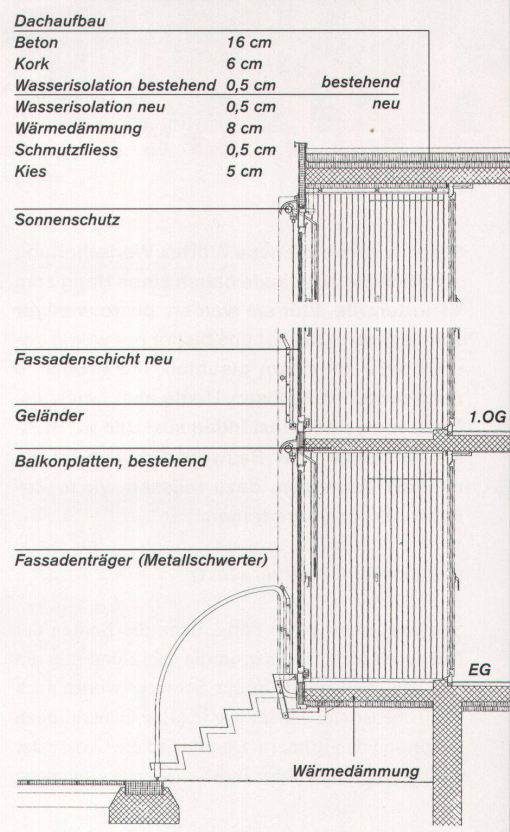
Die Bauten litten an den üblichen Altersbeschwerden. Der Beton musste saniert werden, die Energieverluste waren unverantwortlich hoch und die Fenster undicht. Was tut eine Pensionskasse, die einen dieser Blöcke besitzt, in einem solchen Fall? Sie beauftragt eine grosse Immobilienfirma

mit der Sanierung. Diese machte ein Projekt, das ihrem Planungsverständnis entsprach: Die Zeichnungen waren spärlich, dafür aber die Ertragsberechnungen ausführlich. Das Prinzip hiess: einpacken und neue Fenster. Doch die Pensionskasse traute dem bereits bewilligten Projekt nicht ganz und erinnerte sich an jene Architekten, die ihr vor Jahren gute Dienste geleistet hatten. Zur Expertise aufgefordert, reagierten die Architekten als Architekten und machten ein Gegenprojekt. Nicht einfach einpacken, sondern ein differenziertes Vorgehen, das den einzelnen Fassaden angemessen ist, schlugen sie vor.

### Verbessern und flicken

Die Eingangsfassade nach Osten besteht aus vorfabrizierten dreischichtigen Elementen, die aussen eine 3,5 cm starke Betonüberdeckung, dahinter 9 cm Durisolisolation und 1,5 cm Innenputz aufweisen. Alle Betonteile wurden mit Hochdruck gereinigt und die schadhaften Stellen geflickt. Diese Oberflächen mit einem wässrigen Schutzanstrich

### Schnitt durch die neue Schicht



behandelt (Karbonatisierungsbremse). Die Beton-elemente (Lifttürme ausgenommen) erhielten einen 4 cm starken, zusätzlichen Wärmedämmputz, und die Fugen wurden neu ausgebildet. Alle Fenster der Eingangsfassade wurden durch Holz-Metallfenster ersetzt und die Hauseingänge mit einem zusätzlichen Windfang versehen.

Die Stirnseiten im Süden und Norden erhielten eine Aussendämmung mit mineralischem Dreischichtputz (Stärke total 10 cm). Neue Holz-Metallfenster erlauben jetzt die natürliche Belüftung der Sanitärzellen.

Das Dach war noch in Ordnung. Zur Verbesserung der Wärmedämmung wurde ein Plus-Dachsystem eingesetzt: 8 cm Isolationsschicht plus Kiesbelag. Auch die Kellerdecke wurde isoliert und die Heizung den neuen Bedürfnissen angepasst, sprich: auf die Hälfte der Leistung reduziert.

### Eine neue Schicht

Nur die Westfassade veränderte sich entscheidend: Aus den Balkonen wurden Wintergärten. Dort, wo die Eternitplatten der Balkonbrüstungen waren, überzieht nun eine neue Glas-Aluminiumhaut die ganze Fassade. Die dahinter liegenden Fensterfronten blieben erhalten und werden lediglich instand gestellt. Alle Wärmebrücken sind damit ausgeschaltet, deshalb wurden auch die oberste und unterste Balkondecke isoliert. Feuerverzinkte Metallschwerter, die an den Deckenstirnen befestigt sind, dienen als senkrechte Träger für die Fassadenelemente. Damit können die beträchtlichen Massungenauigkeiten des Gebäudes ausgeglichen und die Lasten auf mehrere Balkonplatten verteilt werden. Die mittleren zwei Elemente der Glasfronten sind Schiebeflügel ohne Mittelpfosten, die Brüstung davor ein farblos eloxiertes Lochblech. Den Sonnenschutz besorgt ein Stoffsegel mit seitlicher Führung. Von den Parterrewohnungen aus erreicht man über eine Treppe die neuen privaten Gartensitzplätze. Der Wintergarten ist ein zusätzlicher Raum, der weit mehr bietet als die früheren Balkone. Bei sachgemässer Benutzung kann zudem deutlich Energie gespart werden.

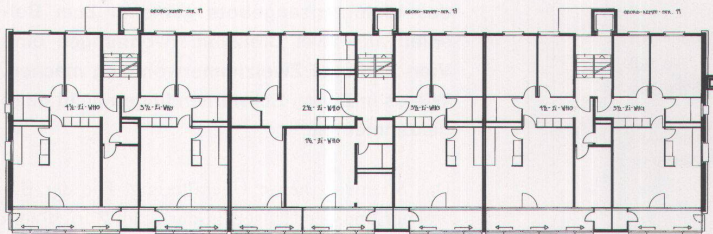
### Eine architektonische Aufgabe

Intelligent Erneuern ist vor allem Überzeugungsarbeit. In einem komplizierten und langwierigen Verhandlungs- und Entscheidungsprozess musste die Bauherrschaft vom Projekt überzeugt werden. Wie redet man einer Pensionskasse den Generalunternehmer aus? Doch auch baurechtliche Probleme waren zu lösen. Das Grundstück war selbstverständlich bereits voll ausgenutzt, und es brauchte eine Ausnahmegewilligung für die knapp 10 Prozent Mehrausnutzung. Der Kostenvoranschlag konnte um rund 10 Prozent reduziert werden, und die Bauabrechnung liegt nochmals 5 Prozent unter dem Kostenvoranschlag. Die Mieten sehen folgendermassen aus:

Wohnungstyp	1 1/2	2 1/2	3 1/2	4 1/2
Anzahl	4	4	12	8
vor Erneuerung	750-800	1000-1100	1150-1300	1350-1550
nach Erneuerung	950-1000	1250-1350	1400-1550	1700-1900

Erneuern ist nicht einfach sanieren. Erneuern ist immer auch eine architektonische Aufgabe. Das beginnt damit, in den Hortahäusern nicht einen lästigen Sanierungsfall zu sehen, sondern sie auf ihre Qualitäten zu untersuchen. Dann wird man die vernünftigen Grundrisse entdecken, die keinen Umbau benötigen. Selbst in den bestehenden Fassaden ist ein architektonischer Ausdruck zu finden, der vom Aufbruch ins industrialisierte Bauen berichtet. Wer die Qualitäten sieht, wird sie nicht durch Einpacken verdecken wollen. Darum sind drei von vier Fassaden zwar erneuert, aber nicht wesentlich verändert worden. Die Westseite hingegen sieht völlig anders aus. Die veränderte Balkonschicht ist an der Glashaut ablesbar und erzählt von der Erneuerung aus dem Jahr 1995.

*Grundriss Erdgeschoss. Die neue Schicht der Wintergärten und die zusätzlichen Windfänge bedeuten eine Erhöhung der Ausnutzung um knapp 10 Prozent. Das Innere der Wohnungen blieb unverändert*



*Der architektonische Ausdruck der Eingangs- und Stirnfassaden wurde bewahrt*



Bild: Eduard Hueber

### Beteiligte

Erneuerung der Wohnbauten an der Georg Kempf-Strasse 15/17/19 in Zürich-Affoltern 1993-95

**Bauherrschaft:** Pensionskasse der Cosatec, Dübendorf, H. Peter Rosenberg, Rolf Abegg  
**Verwaltung:** Schnetzler Immobilien Treuhänder, Zürich, Bruno E. Schnetzler

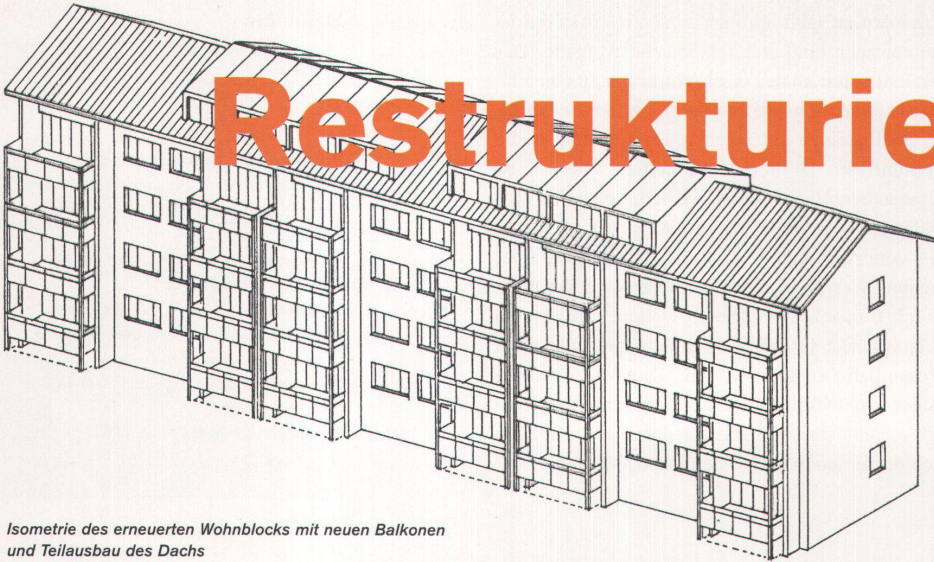
**Architekten:** Zanoni Architekten, Zürich, Tomaso & Brigitta Zanoni

**Mitarbeiter:** Luigi Vivolo, Friedrich Joss  
**Bauingenieur:** H. H. Sallenbach + Partner, Zürich, Hans Heinrich Sallenbach

**Heizungsingenieur:** Raymond Osterwalder, Oberengstringen

**Metallbau:** Schmidli, Aesch, Philippe Lutz, Beni Siegenthaler

# Versandete Restrukturierung



Isometrie des erneuerten Wohnblocks mit neuen Balkonen und Teilausbau des Dachs

## Beteiligte

Studienauftrag zur «inneren Verdichtung» mittels Restrukturierungsmaßnahmen 1991  
**Auftraggeber:** Hochbauamt der Stadt Zürich, Richard Heim  
**Bauherrschaft:** Baugenossenschaft Glattal  
**Architekten:** Meier + Steinauer, Zürich, Ernst Meier

**Restrukturierung. Damit ist die Verbesserung des Wohnungsangebots gemeint. Zum Beispiel: aus zwei Dreizimmerwohnungen eine Vier- und eine Zweizimmerwohnung machen. Wie es in Zürich-Schwamendingen nicht dazu gekommen ist.**

Das Stichwort heisst Überalterung. Die der Bewohner und der Häuser. In der Stadt Zürich zum Beispiel müsste bis zum Jahr 2005 mehr als die Hälfte des Wohnungsbestands erneuert werden, pro Jahr 5000. Die Bewohner werden älter, 30 Prozent der Haushaltvorstände in Zürich sind über 65 Jahre alt. Und sie wohnen in ihren alten Wohnungen, die einst Familienwohnungen waren. Was tun? Kann man durch Erneuerung auch eine Verbesserung in der Wohnungsbelegung erreichen? Diese Fragen haben im Auftrag des Hochbauamts der Stadt Zürich die Architekten Meier + Steinauer an einem konkreten Beispiel in Zürich Schwamendingen untersucht.

## Überalterte Familienwohnungen

Die Siedlung Kronenwies der Baugenossenschaft Glattal (BGZ) hat im ganzen 651 Wohnungen. Davon haben 73 Prozent drei Zimmer und 7 Prozent dreieinhalb. 80 Prozent der Wohnungen sind also in den Jahren 1947 bis 56 als Familienwohnungen gebaut worden und entsprechen nicht mehr den heutigen Ansprüchen. Es leben zu 50 Prozent eine Person und zu 47 Prozent zwei Personen in diesen Wohnungen. Wären sämtliche Wohnungen nach der alten Genossenschaftsregel «Anzahl Bewohner = Anzahl Zimmer» belegt, so würden statt 1393 rund 1914 oder 37 Prozent mehr Leute in der Kronenwies wohnen.

«Die Wohnstadt Zürich ist gebaut, bauen wir also um!» verlangt die Studie. Aus zwei Dreizimmerwohnungen macht man eine Zwei- und eine Vierzimmerwohnung. Die Vierzimmerwohnung ist damit wieder familientauglich, und in die Zweizimmerwohnung kann eine Person oder zwei ziehen.

Die älteren Bewohner könnten damit auch nach der Erneuerung im Quartier bleiben. Restrukturierungsmaßnahme nennt das die Studie und glaubt, «ohne Vernachlässigung der sozialen Aspekte» damit rund 15 Prozent mehr Bewohner unterbringen zu können. An den Teilausbau des Dachgeschosses ist auch zu denken. Das gäbe Platz für 5 1/2-Zimmerwohnungen.

## Die Grössere zahlt

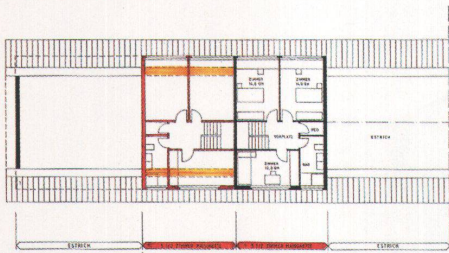
Und die Kosten? Sanierungsbedürftig waren die Häuser sowieso, und sie wurden in Etappen erneuert. Also mussten in der Studie nur die Kosten berücksichtigt werden, die durch die Veränderung der Grundrisse zusätzlich entstanden. Die Normalkosten waren von vorherigen Etappen bereits bekannt. Die Mehrkosten wurden der vergrößerten Wohnung zugeschlagen. Damit wurde die kleinere nicht teurer, als es die unverändert sanierte frühere Dreizimmerwohnung gewesen wäre. Damit hoffte man, die Genossenschafter zum Umziehen zu bewegen. Im Jahr 1991 lautete die Rechnung folgendermassen:

Miete 3-Zimmerwohnung vorher 360.-  
 Miete nach der normalen Sanierung 700 bis 800.-  
 Neue 4-Zimmerwohnung 1575.-  
 Neue 2-Zimmerwohnung 700 bis 800.-  
 Maisonette 5 1/2-Zimmerwohnung neu ca. 2500.-

## Zurückgeschreckt

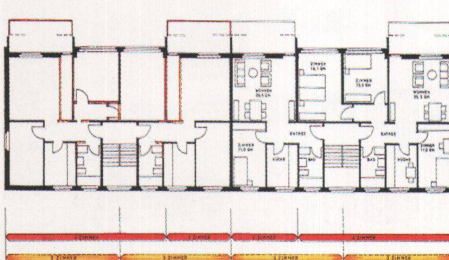
Umgesetzt wurde die Studie nicht. Obwohl alle Beteiligten die Sache interessant und richtig fanden, war das Ergebnis eine Sanierung wie gehabt und ohne Restrukturierung. Die Genossenschaft krebte zurück, und die Stadt Zürich blieb abwartend. Also hat man die übliche Lösung der intelligenten vorgezogen. Auch zwei sanierte Dreizimmerwohnungen sind Wohnungen. Nur: Sind es auch die Wohnungen, die es in Zukunft in Schwamendingen und anderswo braucht? Siedlungsentwicklung durch Erneuerung beginnt auch im Genossenschaftsvorstand und bei den Behörden.

Viertes Ober- und Dachgeschoss mit neuer 5 1/2-Zimmer-maisonettewohnung



Grundriss des Normalgeschosses mit den geplanten

Eingriffen rot: neu  
 gelb: Abbruch





# Erneuerung à la carte

## Beteiligte der 1. Baustappe

**Bauherrschaft:** Einwohnergemeinde Bern, Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik vertreten durch die Liegenschaftsverwaltung und das Hochbaumat der Stadt Bern (Projektbegleiter Frank Gerber)

**Planer:** ARB Architekten (Peter Keller, Daniel Steck); Arbeitsgemeinschaft Tilmann Rösler und Arnold Furrer

**Wer entscheidet, was wie erneuert wird: Normalerweise der Hauseigentümer. Im Oberen Murifeld in Bern waren es für einmal die Liegenschaftsverwaltung und die Mieter.**

Im Frühling 1989 nahm das Berner Stadtparlament die Motion Gruner an, die die Stadt verpflichtete, die Siedlung Oberes Murifeld sanft und ökologisch zu sanieren. Die Siedlung war in den zwanziger Jahren durch eine Genossenschaft gebaut worden und kam später in den Besitz der Stadt, die sie jahrelang stiefmütterlich behandelte. Niemand bezweifelte also den Sanierungsbedarf. Die Wohnungen waren einfach. Es gab weder Bäder noch Zentralheizung, Balkone und Waschküchen. Dafür waren die Wohnungen billig.

## Zwei Vorsätze

Die Sanierung hat hauptsächlich zwei Ziele: Die Mieter sollen mitbestimmen und mitwirken können, und die Mieten sollen für sie weiterhin zahlbar bleiben. Heute nach Vollendung der Pilotetappe – 21 Wohnungen sind renoviert worden – hat sich herausgestellt, dass sich der eingeschlagene Weg bewährt und dass die Sanierung der weiteren Etappen nach dem gleichen Muster abgewickelt werden soll.

Was wollen die Leute wirklich? Darauf können sie nur antworten, wenn sie wissen, was möglich ist und was das Mögliche kostet. Dafür entwickelten die Architekten einen Sanierungsbaukasten mit drei «Interventions-Kategorien».

1. Die Grundsanierung, also das Unerlässliche. Reparatur oder Ersatz der schadhafte Bauteile, Isolieren der Kellerdecke und des Dachs, Sanieren der Dachhaut, auf Stand bringen der Elektroinstallation. Hier ist die Mitwirkung der Mieter bescheiden, sie können die Farben wählen.

2. Komfortsteigerung pro Haus, wie Zentralheizung und Warmwasserversorgung (zentral oder dezentral), Waschküche und Trockenraum, Einbau von Duschen oder Badewannen, Anbau von Bal-

Gartenfassade der frisch renovierten ersten Etappe

konen, zusätzliche Fenster und Mansarden. Pro Treppenhaus müssen sich die Mieter einig werden. Wo immer es vernünftig und machbar ist, werden die Wünsche berücksichtigt.

3. Komfortsteigerung innerhalb der einzelnen Wohnungen wie Ausstattung des Sanitärraums, Art des Heizungssystems bei dezentraler Lösung (Gas- oder Holzofen), zusätzliche Elektroinstallationen, Küchenausbau, Wohnungsvergrößerung durch Mansarden. Die Mieter können innerhalb der vorgegebenen Regeln ihre Wünsche durchsetzen.

## Baukastensystem

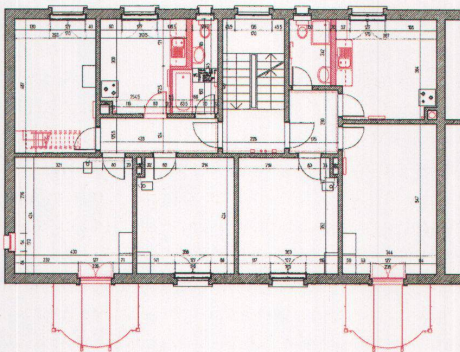
Die Stadt hat sich entschlossen, die Mietzinse nach der Grundsanierung für alle gleich grossen Wohnungen gleich hoch anzusetzen. Das ergibt den «Basismietzins», und das heisst aufgrund der heute unterschiedlich hohen Mieten Zinssteigerungen von 10 bis 50 Prozent. Die einzelnen baulichen Massnahmen der Kategorie 2 und 3 sind in einem «Baukasten-Katalog» definiert worden, aus welchem die Mieter die Kosten jedes Elementes und seine Auswirkung auf den Mietzins ablesen können. Ausgehend vom neuen «Basismietzins» kann jeder Mieter mit dem Baukasten-Katalog sein Sanierungsmenu zusammenstellen. Die Hauptgänge in Übereinstimmung mit seinem Nachbarn (Balkon zum Beispiel), die Beilagen nach eigenem Gusto (der Küchenausbau etwa). In der Pilotetappe sind dadurch unterschiedliche Lösungen gewählt worden. In einem Haus entstand ein gemeinsamer Baderaum im Untergeschoss, während in den anderen überall Bäder eingebaut wurden. Zwei Häuser haben Balkone bekommen, das dritte nicht. Vergleichen wir zwei Dreizimmerwohnungen mit unterschiedlichem Standard:

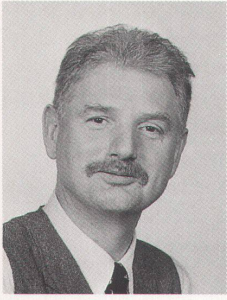
	Wohnung 1		Wohnung 2	
	Invest.	Zinszuschl.	Invest.	Zinszuschl.
<b>Grundsanierung</b>		545.–		545.–
<b>Baukasten</b>				
Dusche	7700.–	47.–	7700.–	47.–
Elektroboiler	4800.–	29.–	4800.–	29.–
Anteil Zent.heiz.	9800.–	48.–	9800.–	48.–
Zus. Steckdosen			900.–	5.–
Küchenkomb.	3650.–	16.–	3650.–	16.–
Oberschrank	780.–	5.–	780.–	5.–
Versetz. Gasherd			1450.–	9.–
Ant. Waschküche	1950.–	12.–	1950.–	12.–
Anbau Balkon			12 520.–	76.–
Anteil Werkstatt	650.–	4.–		
Zusätzl. Fenster			2700.–	16.–

	Wohnung 1	Wohnung 2
Total Investition	30 000.–	46 250.–
Total Mietzinszuschläge	165.–	263.–
Total Mietzins	710.–	808.–
Miete vorher	386.–	362.–

Spannend sind die Erfahrungen, die gemacht wurden. Auch im Oberen Murifeld erwies sich, dass der bewohnte Umbau nicht funktioniert. Die Mitsprache der Bewohner muss genau geregelt sein. Ihre Grenzen müssen allen Beteiligten klar sein. Entscheidend ist die Information.

Grundriss Normalgeschoss in der Siedlung Oberes Murifeld in Bern. Die Eingriffe in den Grundriss beschränken sich auf die Nassräume





Hannes Wüest

**Erneuern, alle sind dafür. Aber wie sieht die wirtschaftliche Lage aus? Hochparterre befragte Hannes Wüest, den Geschäftsführer von Wüest & Partner und Mitglied der Programmleitung IP BAU. Er und sein Team haben sich intensiv mit unserer baulichen Zukunft beschäftigt.**

*Hannes Wüest, wird in der Schweiz genügend erneuert?*

Früher dachte man, die Häuser hielten «ewig», jedenfalls 50 bis 100 Jahre. Und dieser Glaube prägt immer noch unsere Einstellung zur Erneuerung. Doch heute stellen wir fest, dass der Produktzyklus sich wesentlich beschleunigt hat. Wir wechseln unser Auto alle drei, unsere Möbel alle 15 Jahre, und auch bei den Häusern verändern sich die Ansprüche alle 20 bis 30 Jahre. Viele Wohnungen sind heute zu klein, zu ringhörig, zu schlecht isoliert und an lärmiger Lage.

*Könnte man sie nicht einfach durch Neubauten ersetzen?*

Bisher hat es sich finanziell gelohnt, jedes Haus zu renovieren. Im Anbietermarkt konnte jede Wohnung vermietet werden. Wenn nicht an Schweizer, so doch an Ausländer. Heute jedoch zeigt sich, dass

je nach Standort und Standard etwa ein Viertel der Bausubstanz zum Immobilienramsch gehört. Rund 400 000 Wohnungen zum Beispiel liegen an Strassen, die den Alarmwert an Lärmbelastung überschreiten. Für diese Objekte lohnt sich eine Erneuerung kaum, sie werden zu teuer und finden an ihren Standorten keine Mieter oder Käufer, die bereit sind zu zahlen, was es kostet. Wir entwickeln uns in Richtung der Immobilienzweidrittelsgesellschaft. Nur bei zwei Dritteln lohnt sich die Erneuerung, ein Drittel muss abgeschrieben werden.

*Ist das nicht geradezu unmoralisch? Sie predigen ja die Verslumung.*

Wir sollten nicht vergessen, dass wir anderswo die Verslumung auch zugelassen haben. Die Kulturlandschaften der Berglandwirtschaft sind zum grössten Teil verlassen und vergantet. Jetzt beginnt die Vergandung der Immobilienlandschaft. Die Immobilienmoral lautet: Es geht nicht um die Erhaltung der Gebäude, sondern um die Erhaltung der Ertragswerte.

*Und warum haben wir heute kein Geld mehr für die Erhaltung?*

Das Geld ist immer noch da. Die Bauwirtschaft ist bisher nicht dramatisch geschrumpft. Was aber zunimmt, sind die Folgekosten. Und vergessen wir nicht, auch das Abschreiben kostet, statt Investitions- eben Desinvestitionskosten.

*Und wer zahlt sie?*

Zuerst die Konkursiten, dann deren Gläubiger, schliesslich wir alle. Die Immobiliallasten sind mit den Soziallasten vergleichbar. Am Schluss bezahlen wir sie, sei es als Steuerzahler oder als Konsument. Doch im Gegensatz zu den Soziallasten können wir nie darüber abstimmen.

*Welche Rolle spielt der Neubau in dieser Geschichte?*

Bisher waren die Neubauten immer teurer als die Erneuerungen. Doch heute werden die Neu- zu

Konkurrenten der Altbauten. Am gefährdeten sind die sogenannten jungen Altbauten, jene die in den Boomjahren zwischen 1985 und 1992 gebaut wurden. Rund 300 000 Wohnungen sind ohne Abschreiber zu teuer für den heutigen Markt. Seit Neubauten für einen Kubikmeterpreis von 400 Franken gebaut werden können, geraten erneuerte Altbauten unter Druck, je neuer, desto deutlicher.

*Ist denn die Bauwirtschaft der neuen Lage überhaupt gewachsen?*

In den letzten dreissig Jahren ist die Bauwirtschaft zur Lieferwirtschaft degeneriert. Sie lieferte, aber sie hat kaum etwas erfunden. Unternehmer wie beispielsweise Ernst Göhner, die das Bauen als ein Produkt betrachteten, das der Unternehmer entwickeln und anbieten muss, gab es kaum. Doch das kann sich rasch wieder ändern. Im Baugewerbe steht die computergestützte Produktion erst am Anfang. Sie wird zu 30 bis 50 Prozent niedrigeren Kosten führen.

*Trotzdem, das sind doch düstere Aussichten.*

Düster vielleicht, aber nötig. Wir müssen enorme Fehlallokationen von Kapital in Bau und Beton korrigieren. Wenn wir heute zur Wertberichtigung einen Abschreiber von mindestens 100 Milliarden machen müssen, so fehlt uns heute dieses Geld bei den wichtigen dynamisierenden Faktoren in der Volkswirtschaft, wie zum Beispiel die Ausbildung und die Forschung.

Die Erneuerung ist die volkswirtschaftliche Konsequenz aus der heutigen Lage. Sowohl bei den Investitions- wie den Desinvestitionskosten.

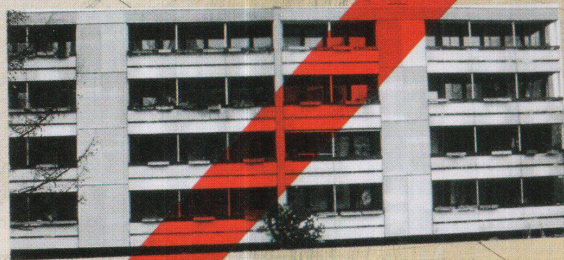
*Welche Rolle spielt das IP BAU in dieser Geschichte?*

Das IP BAU leistete einen wesentlichen Beitrag zur Sensibilisierung für das Thema Erneuerung und zur Professionalisierung der Planer. Es war ein erster Stein, der in einen Teich geworfen wurde. Hoffentlich bewegen die Wellen auch in Zukunft etwas.

# Die Zweidrittels- Immobilienwirtschaft



Illustrationen: Mayo Bücher



# Das Grundlagenwerk

«Siedlungsentwicklung durch Erneuerung» heisst die neue Bibel der Renovation. In dieser Broschüre findet sich eine Auslegeordnung aller Probleme von der Renovationstheorie bis zum Konstruktionsdetail. Ein Grundlagenwerk nicht nur für Architekten und Planer, sondern für alle, die an der Siedlungsentwicklung beteiligt sind.

Die Bibel hat vier Hauptkapitel: Erneuerungstheorie, Planungsablauf, Massnahmenkatalog und Denkmalpflege.

## Nur Erneuerung hilft

Gebäude müssen renoviert werden, weil sie altern. Die Natur zernagt sie mit dem Zahn der Zeit. Aber auch Bedürfnisse und Anforderungen ändern sich. Ein Haus ohne Keramikherd und Aussenisolation ist nicht mehr ganz zeitgemäss. In der Theorie der Renovation heisst das funktionelle und umweltbedingte Alterung. Dem dreiköpfigen Ungeheuer der Alterung (natürliche, umweltbedingte und funktionelle) stehen drei Bekämpfungsstrategien gegenüber: die Verlotterung, die Instandhaltung und die Erneuerung. Die Strategie der Verlotterung führt zum Abbruch. Die der Instandhaltung bekämpft die natürliche Alterung. Das Gebäude aber verliert an Wert. Die Erneuerungsstrategie bewirkt eine Weiterentwicklung des Gebauten. Nur sie verspricht Werterhaltung.

Im Gegensatz zu einem Neubau greift eine Sanierung in ein schon bestehendes soziales und bauliches Gefüge ein. Nicht nur der Hausbesitzer ist betroffen, sondern auch die Bewohner und die Gemeinde. Daher ist «die Erhaltung eines Gebäudebestandes niemals nur eine architektonische, sondern auch eine siedlungspolitische Aufgabe».

## Das Denken vor dem Bauen

Der Planungsablauf hat vier Schritte. Erstens die Bestandesaufnahme: Der Zustand des Gebäudes, die rechtlichen und ökonomischen Rahmenbedingungen und das Sozialgefüge werden untersucht und dokumentiert. Die Problemformulierung ist der zweite Schritt. Wie lange dauert der Umbau? Soll etappenweise oder alles auf einmal gebaut werden? Wie stark sind die Bewohner vom Umbau betroffen? Müssen sie ausziehen, oder ist ihnen ein Wohnen während der Bauphase zumutbar? Drittens das Sozialprojekt: Es ist die Antwort auf die Fragen, die die Bewohner angehen. Erst als vierter und letzter Schritt kommt das eigentliche Planen und Ausarbeiten der Erneuerung.

## Umbauen, erweitern, neubauen

Was kann man tun? Der Katalog der baulichen Massnahmen enthält drei Abteilungen:

- Das Umbauen verändert nur das Innere eines Gebäudes: Die neue Küche oder das Ausbrechen einer Wand gehören dazu. (z. B. Murifeld, S. 21)
- Das Erweitern vergrössert das Gebäudevolumen. Es können Anbauten, Schichten oder Aufstockungen sein. (Studie Kronenwies siehe S. 20, Kempf-Strasse S. 18/19)
- Das Neubauen meint nicht den Ersatz, sondern die Ergänzung bestehender Bauten. (Beispiel: Siedlung Aarepark, Solothurn, HP 3/93).

## Bewahren und Erneuern

Erneuern ist auch eine kulturelle Aufgabe. Die Renovation wird aber oft zur Rache an einem Gebäude. Das Giebeldach auf dem corbusianischen Kubus bringt die verlorene ländliche Unschuld auch nicht zurück. Jede Erneuerung verlangt ein architektonisches Konzept. Dabei sind die sogenannten guten Bauten genauso wie die Alltagsarchi-

tektur rücksichtsvoll zu behandeln. Der Unterschied liegt lediglich im Mass des Eingriffs: Das Bewahren beschränkt sich auf das Erhalten. Der kleinste Eingriff ist gefordert (Beispiel Rotachhäuser in Zürich).

Bei Bauten der Nachkriegs- und Hochkonjunkturjahre aber genügt das nicht. Ihre Unzulänglichkeiten können nur durch eine Erneuerung behoben werden. Das Spektrum der Massnahmen reicht von einer einfachen Fassadenverkleidung bis zur Auskernung. Die Betonung des Kapitels liegt auf der gewöhnlichen Architektur: «Auch wenn es als Einzelobjekt architekturgeschichtlich vielleicht nicht besonders wertvoll ist, so gehört es doch zu einem – unverwechselbaren – architektonischen Gefüge und zum Alltag unzähliger Menschen, für die sein Abbruch einen grossen Verlust bedeutet, während seine Erneuerung eine Bereicherung und Belebung ihres Alltags bewirken.»

Wer das erste Mal mit Bauerneuerung zu tun hat, dem verschafft dieser Führer durch den Renovationsdschungel ein Aha-Erlebnis. Eine Erneuerung ist also mehr als nur eine Fassadenisolation. Der Eingriff in die Sozialstruktur muss ebenso sorgfältig geplant werden wie die baulichen Massnahmen. Die Siedlungserneuerung verlangt daher neben den Bauführerqualitäten vor allem die Fähigkeit, mit Leuten umgehen zu können. Dem anregenden Inhalt entspricht leider die Aufmachung nicht ganz. Wie für Erzeugnisse von Bundesämtern üblich, versprüht die Publikation den dezenten Charme eines Schulbuches.

Jann Lienhart

Jeanpierre Stöckli (Leitung), Raoul Christe, Hermann Huber, Claudio Secci, Jörg Widmer, Hans-Jakob Wittwer, «Siedlungsentwicklung durch Erneuerung». Bundesamt für Konjunkturfürfragen, Bern 1994, 42 Franken, Bestellungen an: EDMZ 3000 Bern, Bestell-Nr. 724.437, Fax 031 / 992 00 23/24.



## Siedlungsentwicklung durch Erneuerung

Die Veranstaltungen richten sich an alle, die in irgendeiner Form mit dem Wohnen im Quartier konfrontiert sind, also Politikerinnen, Behördenmitglieder, Planerinnen, Architekten, Bauherren, Liegenschaftsverwaltungen und auch die Bewohnerinnen selber.

### Veranstaltungsreihe Bern

Montag, 15. April, 19.30 bis 22 Uhr, Kornhaus, Zeughausgasse 2, Bern

Die Sanierung der städtischen Siedlung «im Oberen Murifeld» mit Behörden, Planern, Mietern, anschliessend Diskussion.

Samstag, 20. April, 10 bis 16 Uhr, unterwegs in Bern

Besuch verschiedener Siedlungen mit ähnlichen Erneuerungsproblemen, aber unterschiedlichen Lösungen, u. a. «Oberes Murifeld» und in «Ausserholligen», Treffpunkt Kasthoferstrasse 20.

Montag, 22. April, 19.30 bis 22 Uhr, Kornhaus, Zeughausgasse 2, Bern

Grosses Podium: Welche Mechanismen müssen spielen, damit Erneuerungen im grösseren Rahmen auch wirklich durchgeführt werden? Teilnehmer am Podium: Maria Holzer, Städtische Liegenschaftsverwalterin, Ueli Laederach, Stadtbaumeister, Jeanpierre Stöckli, dipl. Arch ETH/SIA, Luk Wartenweiler und Thomas Baumeister, Bewohner, Paul Fraefel, Präsident Fambau Bern, Gesprächsleitung Peter Brandenberger, Leiter DRS Regionaljournal.

### Veranstaltung Zürich

Donnerstag, 20. Juni, 14 bis 17 Uhr, Hotel Limmat, Limmatstrasse 118, 8005 Zürich

Siedlungsentwicklung durch Erneuerung

Das Beispiel «Horta»-Block in Zürich-Affoltern. Vorgestellt von Architekt Tomaso Zanoni, Zanoni Architekten Zürich. Besichtigung des «Horta»-Blocks nach 17 Uhr.

### Kann Erneuerung auch Verbesserung der Wohnungsbelegung heissen?

Eine Studie zur «inneren Verdichtung» mittels Restrukturierungsmaßnahmen von Altbauwohnungen und «Belegungsmanagement» von Wohnsiedlungen am Beispiel Kronenwiese in Zürich sagt ja. Architekt Ernst Meier von Meier + Steinauer, Zürich, stellt die Arbeit vor und zeigt Lösungen auf.

### «Zweidrittels-Immobilienwirtschaft»?

Erneuern, alle sind dafür. Aber wie sieht die wirtschaftliche Situation aus? Und ist die Schweizer Bauwirtschaft der neuen Lage überhaupt gewachsen? Hannes Wüest, Wüest & Partner, stellt den Markt vor.

### Was ist zu tun?

Benedikt Loderer, Chefredaktor Hochparterre, fasst zusammen, stellt das fundierte Werk von Jeanpierre Stöckli vor und leitet die anschliessende Podiumsdiskussion.

### Grosse Podiumsdiskussion

Unter Mitwirkung aller Referenten und Ursula Koch, Vorsteherin des Hochbauamtes der Stadt Zürich, Walter Rindlisbacher, Präsident der Familienheim-Genossenschaft Zürich, Hermann Suter, Direktor Liegenschaften & Hypotheken Winterthurer Versicherungen, und Jeanpierre Stöckli, ETH Lausanne.

### Anmeldetalon, Bestellitalon

- Das Thema betrifft mich. Ich komme  
 an die Veranstaltungsreihe nach Bern (15., 20., 22. April 1996)  
 an die Veranstaltung nach Zürich (20. Juni 1996)  
und zahle Fr. 50.– Teilnahmegebühr, inkl. IP BAU Dokumentation «Siedlungsentwicklung durch Erneuerung» (Nr. 724.437d)

- Das Thema betrifft mich. Ich kann aber leider nicht kommen  
 Bitte schicken Sie mir das Multipack  
«Siedlungsentwicklung durch Erneuerung» EDMZ Nr. 724.437d  
«Siedlungsentwicklung durch Erneuerung» Tagungsband Forum IP BAU 724.402.3 d/f  
«Siedlungserneuerung bewusst steuern – die aktive Führungsrolle der Gemeinden» EDMZ Nr. 724.479d  
«Rechtliche Aspekte der Siedlungserneuerung – Projekt Bauwirtschaft» EDMZ Nr. 724.477d  
«Thesen zum Strukturwandel der schweizerischen Bauwirtschaft» EDMZ Nr. 724.402.04.1d/f/i zum Aktionspreis von Fr. 100.– inkl. Mehrwertsteuer

- Mich interessieren weitere Dokumentationen der «Impulsprogramme Bau und Energie». Bitte schicken Sie mir das Gesamtverzeichnis aller Publikationen EDMZ Nr. 724.400.100d gratis

Name \_\_\_\_\_

Strasse/Nr. \_\_\_\_\_

PLZ/Ort \_\_\_\_\_

Datum/Unterschrift \_\_\_\_\_

Einsenden oder faxen an:

Impuls Kurskoordination Pius Müller, Zollikerstr. 234, 8008 Zürich  
Faxnummer: 01/388 65 55

# Leitfaden für die Gemeinde

Das Handbuch «Siedlungsentwicklung bewusst steuern» richtet sich an die Gemeinden. Die Dokumentation zeigt, wie sie bei der Planung von Bauerneuerungen eine Führungsrolle übernehmen können.

Viele Gemeinden sind auf die Siedlungserneuerung schlecht oder überhaupt nicht vorbereitet. Mit Zonenplan und Baureglement allein haben sie nur einen beschränkten Einfluss auf die Entwicklung. Planen und Bauen innerhalb bestehender Siedlungen braucht neue Methoden.

### Handlungsempfehlungen

Vor uns liegt ein Leitfaden. Neben einer kurzen Einführung und konkreten Beispielen enthält der Band vor allem Handlungsempfehlungen für die Baubehörden und die Planer einer Gemeinde. Dargestellt wird, was die Gemeinde während der verschiedenen Phasen der Siedlungsentwicklung tun sollte: Sie muss erstens Entwicklungen und damit verbundene Probleme rechtzeitig erkennen, zweitens mit den Grundeigentümern und den Bewohnern gemeinsam nach Lösungen suchen und drittens dafür sorgen, dass die Planungsabsichten auch umgesetzt werden.

## Rechtslehre

# für Nichtjuristen

Wie umbautauglich ist das Planungs- und Baurecht der Schweiz? Die Antwort liefert das Nachschlagewerk «Rechtliche Aspekte der Siedlungserneuerung», das sich an die juristischen Laien richtet.

Das «Projekt Baurecht» soll aufzeigen, «wie eine Siedlungsentwicklung nach innen aufgrund des geltenden Rechts geplant und realisiert werden kann». Die «Umbautauglichkeit» des geltenden Rechts interessiert natürlich vor allem den, der umbauen will. Die Studie richtet sich daher in erster Linie an Liegenschaftsbesitzer und Architekten. Um diesen juristischen Laien den Einstieg zu erleichtern, besteht das Nachschlagewerk aus zwei Teilen: einer Typologie der Umbausituationen und einer juristischen Hausapotheke.

### Juristisches Nachschlagewerk

Ein Einfamilienhausbesitzer zum Beispiel, der das Dachgeschoss ausbauen will, wählt zuerst den Weg der Typologie und schlägt unter Abschnitt Einfamilienhaus, Dachausbau nach. Dort findet er eine kurze Erläuterung der rechtlichen Situation. Eine Einschätzung der Konsequenzen des Umbaus auf die Nutzung ergänzt die Rechtsberatung. Wer das

### Die drei Phasen

1. Die Früherkennung ist die Phase der Analyse und klärt ab, wer wo welchen «Erneuerungsbedarf» hat. Das heisst: Ist mit einer Erneuerung zu rechnen und in welchem Umfang? Nach der Analyse folgt die 2. Phase, die der gemeinsamen Lösungsfindung. Hier steht der Interessenausgleich zwischen Gemeinde und Bauträgern sowie der Einbezug von Betroffenen im Vordergrund.

Die 3. und letzte Phase ist die des Vollzugs. Die Gemeinde muss dafür sorgen, dass die Absichten mit geeigneten Instrumenten und dem nötigen politischen Willen auch in gebaute Realität umgesetzt werden.

Die Studie macht vor allem eines klar: Eine Erneuerungsplanung erfordert ein neues Planungsverständnis. Wo Menschen schon seit Jahren wohnen und arbeiten, können Veränderungen nicht mehr nur vom Bürotisch aus geplant werden. Neben Konzepten ist die Bereitschaft zu Kompromissen gefordert, von der Gemeinde und von den Eigentümern.

Jann Lienhart

Andreas Gerber (Leitung), Daniel Hornung, Suzanne Michel, Kurt Rohner.  
«Siedlungserneuerung bewusst steuern». Bundesamt für Konjunkturfürfragen, Bern 1991, 25 Franken. Bestellungen an: EDMZ 3000 Bern, Bestell-Nr. 724.479 d, Fax 031 / 992 00 23/24.

Dach ausbaut, verliert diesen Stauraum, muss also an anderer Stelle für Ersatz sorgen.

Wem diese Auskunft noch nicht genügt, der folgt den Verweisen und erfährt in der Hausapotheke mehr zum Thema.

### Genauerer zur Rechtsordnung

Hier werden die Grundlagen des Baurechts erläutert, wie die Richtplanung, der Zonenplan, das Bewilligungsverfahren, aber auch das Mietrecht und das Naturschutzgesetz. Die Betonung aber liegt auf den Auswirkungen der einzelnen Rechtsinstitute auf die Siedlungserneuerung.

Zielpublikum des Kapitels ist nicht mehr nur der private Gebäudebesitzer, sondern auch die Behörden und Planer der Gemeinden. Sie finden die Vor- und Nachteile der Rechtsinstrumente und einzelne Gesetzgebungsvorschläge aufgelistet.

Die Publikation ist ein übersichtliches und informatives Nachschlagewerk. Für den Gebäudebesitzer ist der Band eine erste Orientierung im Paragraphenschungel.

Jann Lienhart

Hannes Wüest und Gustave E. Marchand (Leitung), Hansruedi Diggelmann, Marcel Muri, Franz Bartl. «Rechtliche Aspekte der Siedlungserneuerung, «Projekt Baurecht». Bundesamt für Konjunkturfürfragen, Bern 1992, 33 Franken. Bestellungen an: EDMZ 3000 Bern, Bestell-Nr. 724.477 d, Fax 031 / 992 00 23/24.