

Zeitschrift: Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design
Herausgeber: Hochparterre
Band: 20 (2007)
Heft: [3]: UBS Immobilienfonds : Rendite mit Qualität

Artikel: Immobilien besitzen heisst sie pflegen
Autor: Huber, Werner
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-123190>

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: 30.01.2025

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

Immobilien besitzen heisst sie pflegen

Text: Werner Huber

Die Portefeuilles der vier UBS Immobilienfonds umfassen Liegenschaften der letzten 150 Jahre. Viele Bauten erleben ihren zweiten Sanierungszyklus. Dies bietet die Chance, die architektonische Qualität wieder sichtbar zu machen. Und die Investments werten auch die Standorte auf.



1



2



3

1 Zürich, Mühlebachstrasse 7: Bürohaus-Umbau, Dolenc Scheiwiller Arch., «Sima».

2 Genf, Rue de la Rôtisserie 2-8: Wohnen, Gewerbe, Büros, «Swissreal».

3 Morges, Chemin de la Grosse Pierre 11-13: Wohnen «Sima».

4 Reinach: Eine Siedlung aus den Fünfzigerjahren wird nachverdichtet. Das Bauge-spann für die «Minergie»-Holzbauten steht.

• Die heutige Struktur der Immobilienfonds entstand nach der Fusion des Bankvereins mit der Bankgesellschaft zur UBS (Seite 4). Die Liegenschaften widerspiegeln die unterschiedlichen Kulturen und die Geschichte der einzelnen Fonds. Die Hauptstandorte sind die Wirtschaftszentren Zürich, Basel, Bern, Lausanne und Genf sowie Subzentren wie Luzern, Winterthur, Schaffhausen oder Thun. Die ältesten Bauten stammen aus der Mitte des 19. Jahrhunderts, doch über die Hälfte der 750 Objekte entstanden in den Fünfziger- und Sechzigerjahren des zwanzigsten Jahrhunderts. Viele Liegenschaften sind in einem Alter, in dem eine gründliche Sanierung nötig ist, um sie für die nächsten Generationen zu erhalten. Auf ihren Grundstücken erstellen die Immobilienfonds auch Neubauten – teils als Ersatz, teils auf Ausnutzungsreserven.

Die Bedeutung hochwertiger Architektur ist in den letzten Jahren gewachsen, nicht nur bei Neubauten (Seite 16), sondern auch bei Sanierungen. «Den Habitus des Hauses interpretieren», lautet die Strategie der Bau- und Entwicklungsabteilung der Real Estate Funds. Einem Gebäude soll nicht eine «neue Zeit» aufgesetzt werden; unpassende Chromstahlhandläufe und Balkonverglasungen an einem Fünfzigerjahre-Bau sind beispielsweise tabu. Den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen oder sich ihm anzunähern, das ist ein mögliches Vorgehen. Einen anderen Weg illustriert das Bürohaus an der Zürcher Mühlebachstrasse: Mit der Sanierung erhielt der 1972 erstellte Bau ein komplett neues Antlitz.

Bei anstehenden Arbeiten suchen die Immobilienfonds frühzeitig den Kontakt mit den lokalen Behörden. Ein Haus ist nicht nur ein Investment, es muss zudem nachhaltig und dem Standort angemessen sein, womit die Immobilienfonds auch einen Beitrag zur Stadtentwicklung leisten. Ein Beispiel dafür ist das Gebiet «Niklausen» in Schaffhausen. Hier besitzt die Wohnbaugesellschaft (WBG) Niklausen AG – eine Gesellschaft des Immobilienfonds UBS «Sima» – mehrere hundert Wohnungen aus den Jahren 1912, 1924 und 1974. Weil die Wohnungen nicht mehr den heutigen Bedürfnissen entsprechen, ziehen sie vor allem tiefe Einkommensschichten an; die Siedlungen werden unattraktiv und drohen «aus dem Markt zu fallen». Zusammen mit der Stadt beauftragte die WBG sechzehn Architekturbüros mit Studien, um Ideen und Konzepte für die Zukunft dieses Bestands zu entwickeln.

1980: Vielfarbig und vielförmig

In den Jahren um 1980 war das noch anders: Damals standen allein das Objekt und dessen Rentabilität im Zentrum des Interesses; die Verantwortung gegenüber dem Bestehenden und dem Umfeld wurde meist vernachlässigt. Es gab zahlreiche Konflikte zwischen den finanzstarken, allein auf Rendite getrimmten Investoren und der ansässigen Bevölkerung, die ihren preisgünstigen Wohnraum bewahren wollte. Auch architektonisch waren die Achtzigerjahre →



4

→ schwierig, als die Architekten mit der postmodernen Material-, Farben- und Formenvielfalt auf die Kargheit der Moderne reagierten. Zudem war dies die erste (Generalunternehmer-Phase), in der sich die GÜs noch wenig um die Qualität der Architektur kümmerten. Das ist heute zumindest bei den grossen Generalunternehmern nicht mehr der Fall. Heute erleben die Bauten jener Zeit ihre erste Sanierung. Sie erhalten neue Fenster und neue Küchen und hier und da muss man bauphysikalische Probleme oder Korrosionsschäden beheben. Oft hat man damals beim Bauen altbewährte Lösungen ignoriert und Teile zusammengefügt, ohne sich die Anschlüsse zu überlegen.

1960: In Le Corbusiers Fussstapfen

Die grössten zusammenhängenden Siedlungen in den Portefeuilles der UBS Immobilienfonds stammen aus den Sechziger- und frühen Siebzigerjahren. Allein die Überbauung in Biel-Mett von 1960 zählt als grösste Siedlung 421 Wohnungen. Aus dieser Epoche, als die Schweizer Architektur mit der Moderne à la Corbusier eine Blütezeit erlebte, gibt es Schmuckstücke wie die Bauten von Architekt Paul Waltenpühl in Genf oder das Haus am Chemin de la Grosse Pierre in Morges. Häufig sind die Wohnungen zwar relativ klein, doch die Grundrisse raffiniert; zusammenhängende Wohn- und Essräume mit offener Küche lösten die entlang einem Korridor aufgereihten Zimmer ab. Weil viele dieser Häuser auf einer Schottenstruktur aufgebaut sind, lassen sich die Grundrisse heute kaum noch verändern.

Bei anstehenden Renovationen braucht es manchmal nur wenig, um die verborgenen Qualitäten eines Gebäudes wieder sichtbar zu machen. So erhielt das in den frühen Achtzigern modisch schokoladebraun gestrichene Migros-Haus in Zürich-Wollishofen wieder sein elegantes hellgraues Kleid von einst. Häufig kommen diese Bauten aber

nicht ohne zusätzliche Wärmedämmung aus. Ihr Glasanteil ist relativ hoch, und würde man nur die Fenster ersetzen, könnte das bauphysikalische Gleichgewicht kippen. Bei jeder grösseren Renovation rechnen die Planer mit einer Vorbereitungszeit von zwei Jahren, die auch wegen dem Kündigungsschutz nötig ist, der sich in der Praxis von Kanton zu Kanton unterscheidet. Er treibt vor allem in der Westschweiz eigenartige Blüten. Insbesondere in Genf ist der Mieterschutz so stark ausgebaut, dass er zum Bremsklotz für Investitionen wird und dadurch die Wohnungsnot noch weiter verschärft.

Umbauten und Renovationen sind zurzeit auch bei den Bauten der späten Vierziger- und Fünfzigerjahre das bestimmende Thema. Diese Liegenschaften durchleben nach zwei Generationen ihren zweiten Sanierungszyklus. Eine gute Sanierung ist oft dann am besten möglich, wenn während vierzig Jahren nichts gemacht wurde und die Originalsubstanz noch vorhanden ist. Durch manche Häuser zogen schon vor zwanzig Jahren die Bauarbeiter. Sie merzten die filigranen Fünfzigerjahre aus, bauten Einbauküchen mit Holzimitat und Rusticoplättli ein und strichen Fassaden in changierenden tristen Brauntönen. Diese Zeugen des schlechten – oder zumindest des wechselnden – Geschmacks können noch nicht herausgerissen werden, die Investitionen sind noch nicht abgeschlossen.

Die nachträgliche Dämmung der Fassaden ist bei den Nachkriegsbauten eher eine Ausnahme. Neue Fenster, die Dämmung der Kellerdecken und der Estrichböden bringen 80 Prozent der geforderten Werte, da rechnet sich die Wärmedämmung kaum, umso weniger, als die hoch gedämmten, dicht geschlossenen Bauten bauphysikalische Probleme bereiten können. Der Architektur kommt ein solches Vorgehen entgegen, zerstört doch eine Aussendämmung meist viele feingliedrig gestaltete Details. Häufig →



- 1 Zürich, Etzelstrasse / Mutschellenstrasse: Wohnen und Gewerbe, 1960, «Sima».
- 2 Zürich, Bahnhofstrasse 82-86: Büro und Gewerbe, «Swissreal».
- 3 Zürich, Gessnerallee / Sihlstrasse, «Oberhaus»: Büro und Gewerbe, 1932, «Sima».
- 4 St. Gallen, Fuchsenstrasse 4-12: Wohnüberbauung, 1955, «Sima».
- 5 Schaffhausen, Hintersteig 11-17: Wohnüberbauung, 1935, «Sima».
- 6 Schaffhausen, Birken- / Lärchenstrasse: Wohnüberbauung, 1929, Umbauprojekt Beat Rothen, Architekt, «Sima».
- 7 Locarno, Piazza Grande 1 / Via Ciseri 2b: Geschäftshaus, «Swissreal».
- 8 Lengnau, Grabenstrasse 1-7: Wohnüberbauung, 1975, «Anfos».
- 9 Zürich, Max-Bill-Platz: Wohnen, Gewerbe, Atelier WW Architekten, 2006, «Anfos».
- 10 Meyrin, Rue de la Prulay 50-58: Wohnhaus, 1972. Bei der Sanierung wurde der Charakter des Gebäudes bewahrt, «Sima».



→ saniert man diese Häuser im bewohnten Zustand – eine grosse Herausforderung sowohl für die Planer, die Unternehmer als auch für die Mieterinnen und Mieter.

Dies ist nicht möglich, wenn Eingriffe ins Wohnungslayout nötig sind, etwa weil es Zimmerchen von gerade mal acht Quadratmetern gibt. Oft lässt sich eine nicht tragende Wand mit wenig Aufwand entfernen und mit der Opfe rung eines Zimmers eine höhere Wohnqualität erreichen. Es gibt aber auch Häuser aus den Fünfzigerjahren, bei denen eine Sanierung keinen Sinn mehr macht. Müsste man Wohnungen zusammenlegen, einen Lift einbauen und Bal cone anbauen, so kann der Abriss und der anschliessende Neubau die sinnvollere Lösung sein, die den Bewohnerinnen und Bewohnern mehr Wohnqualität bringt und sich für die Investoren erst noch besser rechnet. Solche Pro jekte verfolgen die UBS Immobilienfonds im Basler Gündeldingerquartier, in Zürich-Wollishofen oder in Zürich-Schwamendingen, wo zurzeit ein Wettbewerb läuft.

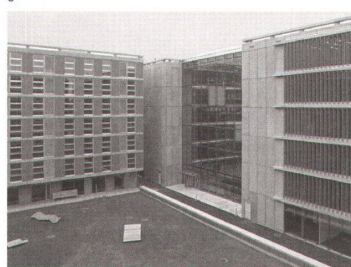
Die Alten: solid und dauerhaft

Bauten aus der Vorkriegszeit gibt es in den Portefeuilles der UBS Immobilienfonds relativ wenige. Herausragend sind aus dieser Zeit die sorgfältig sanierten Häuser an der Rue de la Rôtisserie 2–8 in Genf, die mit Baujahr 1929 älter aussehen, als sie effektiv sind. Mit ihrer für die Zeit typischen soliden Bausubstanz, den relativ grossen und hohen Wohnräumen und den handwerklich gearbeiteten Details lassen sich solche Bauten gut für die heutigen Bedürfnisse herrichten; einzig die Fensterflächen sind meist recht klein. Ein weiteres markantes Objekt aus den frühen Dreissigerjahren ist das Hotel «Elite» am General-Guisan-Platz in Biel, ein verspäteter Art-déco-Bau mit dem besten Hotel am Platz, das in Etappen renoviert wurde. Die architektonische Perle der Vorkriegsmoderne steht aber in Zürich

an der Sihl: das ehemalige Textilkaufhaus «Ober» mit dem einst nachts leuchtenden Treppenhausturm und der denkmalgeschützten Lichtreklame als Wahrzeichen.

Der Zustand der älteren Bauten ist sehr unterschiedlich; je älter ein Haus, desto weniger Originalsubstanz ist in der Regel noch vorhanden. Insbesondere bei Objekten in den Innenstädten haben Funktionsänderungen deutliche Spuren hinterlassen, etwa wenn sich die Verkaufsflächen des Erdgeschosses mit den Jahren über mehrere Geschosse ausbreiteten oder wenn Wohnungen in Büros umgenutzt wurden. Häufig wichen die historischen Erdgeschossfas saden grossen Verglasungen. Wenn möglich werden diese Häuser wieder «auf den Boden gestellt». Bei der Sanierung historischer Bauten stehen den Auflagen und Wünschen der Denkmalpflege aber oft die Forderungen der Feuerpolizei und die Bedürfnisse der Nutzer entgegen. Gelungene Beispiele sind die rund hundertjährigen Häuser des UBS «Foncipars» in Lausanne, die zu den Schmuckstücken des Portefeuilles gehören (Seite 36).

Kaum vertreten sind Bauten aus dem 19. Jahrhundert. Ihre Bedeutung für die Fonds ist entsprechend gering. Die Ausnahme bilden einige Prestigeobjekte wie die Bahnhofstrasse 82 in Zürich, deren historische Fassade kürzlich erneut saniert wurde. Dahinter verbirgt sich übrigens ein Neubau aus den Siebzigerjahren, als solche Auskernungen an Toplagen an der Tagesordnung waren. Damit konnte der auf dem Markt gesuchte Charme des Alten mit den Anforderungen an ein zeitgemässes Bürohaus vereint werden und die Rechnung ging trotz der hohen Kosten auf. Das Gegenteil passierte damals in den Fünfzigerjahren am Zürcher Limmatquai: Hier verbergen sich hinter der modernen blauen Fassade der Papeterie «Waser» drei Häuser mit Baujahr um 1845 – die ältesten im Immobilienverzeichnis der UBS Immobilienfonds. •



1 Zürich, Limmatstrasse 21: Wohn- und Geschäftshaus, 1992, «Swissreal».

2 Zürich, Grimsel-/Saumacker-/Luggwegstrasse: Wohnsiedlung, 1948, in den Siebzigerjahren erweitert, «Sima».

3 Effretikon, Wattstrasse 24–28: Wohnhaus, 1969, saniert, «Anfos».

4 Biel, Bahnhofstrasse 14: Hotel «Elite», 1930, in Etappen saniert, «Sima».

5 Herrliberg, Forchstrasse 45: Gewerbegebäude, 1981, «Swissreal».

6 Zürich, Limmatquai/Niederdorfstrasse: Büro und Gewerbe, 1845, drei Altstadthäuser hinter neuer Fassade, «Sima».

7 Riehen, Rüchligweg 43–55: Wohnüberbauung, Burkhardt Partner, 2005, «Anfos».

8 Zürich, Wehntalerstrasse 82–92: Wohnsiedlung, 1951/52, «Sima».

9 Zürich, Binzmühle-/Birchstrasse: Büros, Kaufmann van der Meer Arch., 2006, «Sima».

10 Zürich, Eichstrasse 25–27: Aus dem Gewerbehaus von 1955 wurde ein Wohnhaus, Holzer Kobler Architekturen, «Sima».

