

# Die Assanierung von Wohnbauten als Übungsobjekt der Schule

Autor(en): **Kunz, Hch.**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

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

Heft 10

PDF erstellt am: **21.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-103944>

## **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.

## Die Assanierung von Wohnbauten als Übungsobjekt der Schule

### 1. Einleitung

Obwohl es nicht Hauptziel der Berufsschule sein kann, praktische Arbeit zu leisten, wird in der Technikumsausbildung grosser Wert darauf gelegt, den jungen Baufachleuten eine gründliche Vorbereitung für die Praxis zu geben. Das im Unterricht vermittelte theoretische Wissen muss anhand von praktischen Objekten laufend erprobt werden. Die nachfolgenden Angaben sind Ausschnitte aus einer Semesterarbeit an der Hochbauabteilung des Technikums Winterthur, sie stellen ein Beispiel eines solchen realistischen Themas dar.

Die Bearbeitung der gestellten Aufgabe geschah in erster Linie vom Standpunkt der Ausbildung aus, wobei nebst der rein fachlichen Seite noch die soziologischen Zusammenhänge und das gesamte menschliche Verhalten der Beteiligten tangiert wurden.

### 2. Problem

Der Vermieter von Wohnungen ist gewissermassen «moralisch» verpflichtet, seinen Mietern menschliche und gemäss den heutigen Anforderungen bewohnbare Räume zur Verfügung zu stellen. Ein grosser Teil unserer älteren Siedlungen, besonders die aus den Anfangsjahren der genossenschaftlichen Bautätigkeit stammenden Wohnbauten, entsprechen oft nicht mehr dem zur Zeit üblichen Standard. Es stellte sich darum in der ganzen Schweiz, ja fast überall in Europa, das Problem der *Erneuerung bestehender Bauobjekte oder ganzer Quartiere*. Dabei wird der Eigentümer meistens vor die schwerwiegende Entscheidung gestellt, ob er nur erhalten, oder allenfalls umbauen oder gar abbrechen soll.

Das hier behandelte Beispiel zeigt, wie der Baugenossenschaft anhand eines konkreten Falles die notwendigen Unterlagen gegeben werden, damit sie ihre Konsequenzen in bezug auf das zukünftige Schicksal einer Wohnsiedlung ziehen kann.



### 3. Aufgabe

Aus der im folgenden Abschnitt beschriebenen Siedlung «Schoren», St. Gallen, konnte sich jeder Student nach einer persönlichen Besichtigung an Ort und Stelle das geeignete Einzelobjekt auswählen. Die Semesteraufgabe bestand grundsätzlich in einer kombinierten Übung der Fachgebiete «Entwurf», «Konstruktion» und «Baukosten». Im einzelnen waren besonders die folgenden Punkte zu bearbeiten:

— Grundlagen

Besichtigung (persönlicher Eindruck); Erhebungen (Gespräch mit Bewohnern); Aufnahmen (Bauten, Umgebung).

— Programm

Fixierung der Bewohnerwünsche; Ermittlung der Eigentümerabsichten.

— Vorschlag

Auswertung der Programmgrundlagen; Zielsetzung und Prinziplösungen; Optimierung der Möglichkeiten.

— Ausführungsunterlagen

Pläne, Beschriebe, Kosten- und Mietzinsberechnungen des gewählten Objektes.

Der zweckmässige Grad der Erneuerung sollte sich einerseits aus den durchgeführten Erhebungen, andererseits aus den technischen und wirtschaftlichen Randbedingungen ergeben. Immerhin kristallisierten sich schon am Anfang die drei grundsätzlichen Stufen heraus:

— Reine Renovation

Überholen der Oberflächen, ohne Eingriff in die Baustruktur

— Leichter Umbau

Renovation mit kleineren baulichen Eingriffen (Wandausbruch, Fensteröffnungen ändern);

— Schwerer Umbau

Renovation mit umfangreichen Eingriffen in das konstruktive Gefüge (Treppenhaus umstellen, Dachstock ausbauen usw.).

### 4. Objekt

Die Siedlung «Schoren» liegt heute am Rand der Stadt St. Gallen. Sie wirkt als geschlossene Einheit und zeigt einen ganz persönlichen Dorfcharakter. Die meisten Häuser stammen aus der Zeit des Ersten Weltkrieges. Ein- und Mehrfamilienhäuser stehen in einem natürlichen Verhältnis zueinander.

Die meisten Gebäude besitzen noch kein Badezimmer, keine Zentralheizung und ungenügende Kücheneinrichtungen. Einige wenige Wohnungen wurden in letzter Zeit durch Umbauten den heutigen Bedürfnissen angepasst. Obwohl die vorhandenen Verhältnisse den älteren Bewohnern noch vielfach genügen, sind sie den Anforderungen junger Ehepaare bei weitem nicht mehr gewachsen.

Eigentümerin der ganzen Siedlung ist die Eisenbahnergenossenschaft St. Gallen, die ihre Wohnungen zu günstigen Mietzinsen vornehmlich an das Bahnpersonal vermietet. Die Verwaltung der Genossenschaft ist sich bewusst, dass die Siedlung «Schoren» zwar eine ansprechende persönliche Note aufweist, aber trotzdem einen weitsichtigen und sinnvollen Erneuerungsprozess erfordert, selbst wenn bisher immer die notwendigen Unterhaltsarbeiten vorgenommen wurden.

### 5. Durchführung der Aufgabe

Als Grundlage für die Ausarbeitung von zweckmässigen Sanierungsvorschlägen diente einerseits die *Inventarisierung* der baulichen Zustände, andererseits die systematische *Erforschung der Bedürfnisse* der Bewohner. Für den ersten Teil konnten sich die Studenten auf vorhandene Pläne stützen, die jedoch im Detail noch durch spezielle Aufnahmen zu ergänzen waren. Der zweite Teil erforderte ein feines Fingerspitzengefühl, da sehr viele Bewohner anfänglich

nur positiv über ihre Wohnung sprachen, aus der Befürchtung heraus, negative Äusserungen könnten von der Baugenossenschaft als Unzufriedenheit und Reklamation ausgelegt werden. Damit die vorhandenen Wünsche der Mieter und auch die festgestellten Mängel der Wohnungen systematisch erfasst und festgehalten werden können, erfolgten die von je zwei Studenten durchgeführten Kontaktgespräche anhand eines Fragebogens, der dann bei der Aufstellung des Renovationsprogramms und während der Ausarbeitung des konkreten Vorschlags als Richtlinie galt.

## 6. Resultate

Es ist im Rahmen der vorliegenden Abhandlung unmöglich, die einzelnen Semesterarbeiten detailliert darzustellen. Zusammenfassend darf aber gesagt werden, dass sowohl die Studenten als auch die Baugenossenschaft von den durchgeführten Studien profitieren. Währenddem der unbefangene Schüler vorerst zum Sehen, dann zum Denken und schliesslich zum Planen geführt wurde, erhielt die Eigentümerin der Siedlung eine Anzahl durchaus realer Sanierungsvorschläge.

Anstelle einer vollständigen Dokumentation aller Arbeiten seien nachfolgend aus den wesentlichen Bearbeitungsstufen einige Teilresultate herausgegriffen.

### Persönlicher Eindruck eines Studenten

«Die erste Überraschung für den Aussenstehenden bildet die Einfahrt in die Siedlung «Schoren». Sobald man eines der beiden Eingangstore hinter sich gelassen hat, wird man von einer seltsamen und pittoresken Stimmung gefangen genommen, welche der ganzen Anlage eigen ist.

Sind es die Dächer, die mit ihren mannigfaltigen Formen, gleich einer Melodie über den ruhigen, sich in ihren Elementen stets wiederholenden Fassaden schweben?

Ist es die Form der Strassenführung, welche die Siedlung zu einer unzertrennbaren Einheit werden lässt?

Oder ist es am Ende nur der grau verhangene Himmel mit den Nebelfetzen, die da und dort am Waldrand kleben und dem Ganzen etwas Geheimnisvolles geben?

All diese Faktoren verdichten sich zu einem Erlebnis, das nicht nur im Leben besteht; selbst bei passiver Haltung gegenüber dem Hergebrachten kann man sich des Eindruckes der Ausgewogenheit und Einheit nicht entziehen.»

Auszug aus dem Mieter-Fragebogen	ja	nein
Ist das menschliche Zusammenleben innerhalb der Siedlung gut?	35	5
Würden Sie eine Förderung des nachbarlichen Kontaktes begrüssen?	3	29
Wünschen Sie einen Ziergarten?	27	5
Pflanzgarten?	20	15
Benötigen Sie einen separaten Raum für Velos, Kinderwagen usw.	19	23
Sind Sie mit einem verbesserten Ausbau Ihrer Wohnung gegen einen entsprechenden Mietzinsaufschlag einverstanden?	29	11
Hätten Sie Interesse, Ihre Wohnung zum Teil selber auszubauen?	25	12
Möchten Sie grosse Fensterflächen?	22	19
Essen Sie normalerweise in der Küche?	31	14
Möchten Sie ein Cheminée?	12	27
Wünschen Sie einen eigenen Bastelraum?	27	8
Genügt Ihnen der vorhandene Kellerraum?	38	3
Besitzen Sie ein eigenes Auto?	10	32

Nebst diesen konkreten Fragen enthielt der Ermittlungsbogen noch eine Reihe von Stellungnahmen zu Materialien für Boden, Wände und Decken sowie zur Art und Lage der Apparate und Einrichtungen.

### Inhalt einzelner Vorschläge

«Alle Häuser renovieren und mit Umbauten den modernen Ansprüchen anpassen, solange die Mietzinse weiter unter dem normalen Stand liegen. Die Verkehrssituation innerhalb der Siedlung muss neu studiert werden, insbesondere muss der Fussgänger mehr Beachtung finden (Einbahnstrassen, Strassen mit Fahrverbot usw.).»

«Die Siedlung heute abbrechen wäre aus psychologischer Sicht falsch. Hingegen sollten schon bald Studien für eine zweckmässige Neuüberbauung in 15 bis 20 Jahren erstellt werden, in der Hoffnung, dabei den geschlossenen Charakter dieser Siedlung nicht zu verlieren.»

«Die detaillierte Kostenberechnung bestätigt, dass sich der Umbau der Wohnung im Sinne des bereinigten Programmes unbedingt lohnt und für die Siedlung eine effektive Wertvermehrung darstellt.»

«Die schöne Anlage und Architektur der Siedlung rechtfertigt ein Weiterbestehen über die normale Amortisationszeit hinaus. Dabei soll ein Umbau nicht nur die nötigsten Verbesserungen bringen, sondern die Häuser auch für die kommende junge Bähnlergeneration anziehend und attraktiv gestalten.»

### Verhältnis von Wohnwert und Mietzins

Als Folge der bisher immer tiefgehaltenen Mietzinse dieser Siedlung sind einerseits die veralteten Wohnungen nach wie vor bewohnt, andererseits ergibt sich selbst bei einer eingreifenden Renovation noch ein erträglicher Mietzins.

Ein systematischer Vergleich verschiedener Sanierungsvorschläge in bezug auf ihren Wohnwert vor und nach der Erneuerung ergibt eine Steigerung von 300 Punkten auf 490 bis 520 Punkte, das heisst eine durchschnittliche Werterhöhung von etwa 70 Prozent. Bei den Bemessungen des Wohnwertes wurden insbesondere die Benützbarkeit der Räume, der Einrichtungskomfort, die Belichtung und Besonnung sowie der Unterhalts- und Reinigungsaufwand, berücksichtigt.

Die für die Erreichung des neuen Wohnwertes notwendigen finanziellen Aufwendungen betragen zwar prozentual meistens etwas mehr als die erzielte Mietpreiserhöhung der Wohnung. Im Hinblick auf den Stimmungsgehalt der Siedlung und die mehrfach erwähnten psychologischen Erwägungen wird sich aber im betrachteten Beispiel eine planmässige vorbereitete Erneuerung des ganzen Quartiers bestimmen lassen.

Unsere Photos: Links die Strassenfront einer Häuserreihe. Rechts ein Blick in die individuell gepflegten Gärten.

