Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 50 (1975)
Heft: 5

Artikel: Modernisierung oder Neubebauung? Zu den Entscheidungskriterien
Autor: Aeschlimann, Max
DOI: https://doi.org/10.5169/seals-104510

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: 06.05.2025

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

Max Aeschlimann, Architekt BSA

Modernisierung oder Neubebauung? Zu den Entscheidungskriterien

Die erste kommunale Wohnsiedlung (Limmatstrasse, 1908), mit der die Stadt Zürich ihre mustergültige Wohnbaupolitik eingeleitet hatte, ist über 65 Jahre alt geworden. Sie ist in dieser Zeit ohne wesentliche Erneuerungen geblieben und weist deshalb nur dürftigsten Wohnkomfort auf. Sie soll in den nächsten Jahren durch eine grosszügige Neubebauung ersetzt werden. Die erste grössere genossenschaftliche Wohnkolonie Zürichs dagegen (BEP, Röntgenstrasse, 1913) ist durch den Einbau von Bädern, neuen Kücheneinrichtungen, Fernheizung usw. erneuert worden. Sie wird ihre soziale Aufgabe noch während vieler Jahre erfüllen können.

Modernisierung oder Neubebauung?

Die Frage, ob überalterte Wohnbauten durch Umbau erneuert oder durch eine Neubebauung ersetzt werden sollen, lässt sich in der Praxis meistens nicht leicht beantworten. Der Entscheid setzt eingehende fachmännische Untersuchungen mit Vergleichsberechnungen voraus. Da keine verbindlichen Regeln aufgestellt werden können, soll versucht werden, die wichtigsten Entscheidungskriterien aufzuzeigen.

Die Entscheidungsgrundlagen sind übrigens laufenden Veränderungen unterworfen. Als Folge der Inflation sind beispielsweise die Rücklagen für Erneuerungen aus früheren Jahren zu unbedeutenden Summen geschrumpft. Anderseits sind die Baulandpreise so rapid gestiegen, dass der heutige Landwert die Anlagekosten einer älteren Wohnüberbauung nach relativ kurzer Zeit übersteigt und so die wirtschaftlichen Voraussetzungen für eine Neuüberbauung viel früher eintreten. Nachdem die Aushöhlung der Städte durch die Umwandlung von Wohnungen in lukrativere Büroräume in Verruf gekommen ist und durch Abbruchverbote und Wohnschutzzonen bekämpft wird und zudem die teuren Ersatzwohnungen für die verdrängte Wohnbevölkerung keine Mieter oder Käufer mehr finden, besinnt man sich wieder auf das «Renovieren statt Demolieren».

Wer sich den Bau und die Pflege familiengerechter Wohnungen zur Aufgabe macht, wird aber unsere Fragen weder einseitig renditebezogen noch im Takt der Werbetrommeln lösen dürfen.

Entscheidungskriterien

Die sachliche Beurteilung hängt von zwei Hauptfaktoren ab:

- in technischer Hinsicht von der Altserwartung von Wohngebäuden, ihrer Bauteile und Einrichtungen,
- anderseits aber von der Entwicklung von Lebensstandard und Wohngewohnheiten.

Das kritische Alter einer Wohnung ist folglich dann erreicht, wenn deren Bauteile sich dem Ende ihrer Lebenserwartung nähern oder wenn deren Wohnqualität den zeitgemässen Anforderungen nicht mehr genügt. Dieser Sachverhalt lässt sich leider nicht als sinnfällige Graphik darstellen, aus der sich das kritische Alter im Schnittpunkt der absteigenden Kurve des Lebensalters von Baumaterialien und der aufsteigenden Kurve des Lebensstandards finden liesse.

Wer sich mit der Modernisierung von Altwohnungen befasst, kann feststellen, dass Wohnungen nicht in erster Linie wegen Erreichens der Altersgrenze der Baumaterialien veralten, sondern meistens weil sie räumlich und ausstattungsmässig den gestiegenen Anforderungen nicht mehr genügen. So können zum Beispiel Altstadtwohnungen bei gutem Unterhalt und periodischer Modernisierung während Jahrhunderten einen hohen Wohnwert bewahren, währenddem viele Wohnbauten aus der Zeit der «Wohnung für das Existenzminimum» um 1930 heute schon hoffnungslos veraltet sind. Auch ist es meistens viel einfacher, Wohnungen aus der Zeit der Jahrhundertwende, die nebst der geräumigen Küche einen grossen Korridor enthalten, mit zeitgemässen Küchen- und Sanitäreinrichtungen auszustatten, als dies bei den knapp bemessenen Grundrissen späterer Sozialwohnungen der Fall ist.

Die künftige Entwicklung von Wirtschaftswachstum und Lebensstandard, welche die Wohngewohnheiten massgebend beeinflussen, ist erst in jüngster Zeit Gegenstand wissenschaftlicher Forschung geworden. Die schnellen Veränderungen auf diesem Gebiet sind zum Beispiel aus einem Vergleich der Kölner Empfehlungen über die Mindestanforderungen an Sozialwohnungen des Internationalen Verbandes für Wohnungswesen von 1957, mit der Neufassung von 1971, abzulesen.

Naturgemäss veralten die technischen Einrichtungen, wie Küchen, Bäder und Waschküchen, Sanitär-, Heizungs- und Elektroanlagen, am schnellsten. Die nachträgliche Korrektur ungenügenden Weitblicks und falscher «Sparsamkeit» ist meistens sehr kostspielig. Das «Billigste» erweist sich oft als das Teuerste.

Aus wirtschaftlichen Gründen wäre aber speziell für den «preisgünstigen Wohnungsbau» eine möglichst lange Lebensdauer erwünscht, insbesondere, weil knappe Bruttoverzinsungssätze oft keine genügenden Rückstellungen für Erneuerungen und Amortisationen erlauben. Zu häufig wird die Erfahrung gemacht, dass für Wohnbauten keine gute «Altersvorsorge» betrieben wird. Auch die starke Ausrichtung heutiger Finanzierungspraktiken auf das Fortdauern der Inflation ist fragwürdig.

Eine *längere Lebensdauer von Sozialwohnungen* würde erreicht, wenn

- die wirtschaftliche und soziale Entwicklung und die Veränderung der Lebensgewohnheiten bei der Planung vermehrt berücksichtigt werden (Perspektivstudien),
- dem zunehmenden Bedürfnis nach vermehrtem Wohnraum und Geborgenheit in der Wohnung besser entsprochen wird (Kölner Empfehlungen IVWSR 1971 als Minimum),
- die Wohnungsgrundrisse grössere Freiheit in der Bewerbung gewährleisten (Anpassungsfähigkeit),
- in Küchen und Bädern genügender Spielraum für zukünftige Entwicklungen vorgesehen wird (Ausbaufähigkeit, Baukastensystem),
- Baumaterialien verwendet werden, deren Lebensdauer und Einbauart besser auf die Intervalle von Unterhalt und Erneuerung ausgerichtet sind (einfache Auswechslung).

Leider scheitert die Einhaltung dieser Grundsätze häufig an der Preis- und Finanzierungsfrage, obwohl sie sich besonders aus wirtschaftlichen Überlegungen aufdrängen. Sie sollten auch bei Wohnungsmodernisierungen berücksichtigt werden. Je höher die Erneuerungskosten sind, desto grösser sollte der Gewinn an Wohnqualität sein.

Modernisierung überalterter Wohnbauten durch Umbau

Normalerweise lohnen sich die relativ hohen Investitionen für Wohnungserneuerungen durch Umbau, wenn

- der allgemeine baulich-konstruktive Zustand der Gebäude noch gut ist,
- durch den Umbau eine genügende Verbesserung des Wohnwertes für längere Zeit erreicht werden kann,
- die neuen Mietzinse, die sich aus dem bisherigen Buchwert und den Umbaukosten ergeben, dem Wohnwert der Wohnungen entsprechen und angemessen unter den Mieten vergleichbarer Neubauwohnungen liegen.

Vor grösseren Investitionen ist auch der allgemeine Zustand des fraglichen Wohngebietes und dessen Entwicklung zu beurteilen. Dazu gehört die Prüfung der baulichen Ausnützungsmöglichkeiten, die für eine Neubebauung massgebend wären. Beim heutigen knappen Angebot an Bauland und den hohen Bodenpreisen kommt eine Neubebauung oft wesentlich früher in Frage als bisher. Besonders in Gebieten mit günstiger Wohn- und Verkehrslage ist eine zu geringe Ausnützung raren Baulandes nicht zu verantworten.

Abbruch und Neubebauung

Normalerweise kommt die Neubebauung zur Sanierung überalterter Wohnungen in Betracht, wenn

- dadurch auf dem gegebenen Areal wesentlich mehr Wohnungen gebaut werden können,
- das Verhältnis zwischen dem heutigen Anlagewert, zuzüglich Abbruchkosten, und der erzielbaren Wohnungszahl den angemessenen Landkostenanteil pro Wohnung nicht übersteigt,
- die Wohnbauten in einem Quartier liegen, das in städtebaulicher Erneuerung begriffen ist,
- die baulich-konstruktive Struktur der Altbauten ungenügend ist,
- durch Umbau keine den heutigen Ansprüchen genügende Wohnqualität in bezug auf Lage, Besonnung, Raumaufteilung, Raumgrössen und Ausstattung erreicht werden kann,
- die Umbaukosten im Vergleich zum erzielbaren Effekt zu teuer wären.

Die Bewertung dieser Kriterien kann in jedem Einzelfall verschieden ausfallen. Generell ist auch zu berücksichtigen, dass Umbauarbeiten nur beschränkt rationalisiert werden können und deshalb relativ teuer sind. Oft spielen auch Fragen der Infrastruktur, wie Garagierung, Lärmimmissionen usw., oder die Umsiedlung eine wichtige Rolle.

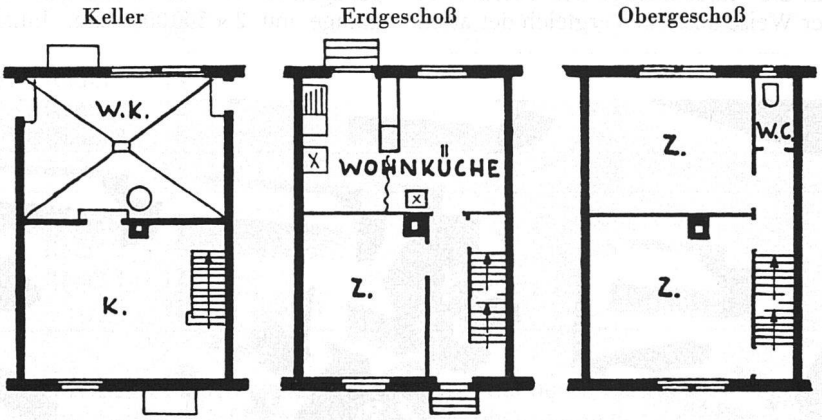
Teilweise Neubebauung

In vielen Fällen lassen sich durch eine teilweise Neubebauung besonders rationelle Lösungen erzielen. Gute Voraussetzungen sind gegeben, wenn zum Beispiel in einer älteren Wohnkolonie die Garagierung gelöst, eine neue Heizzentrale eingebaut werden soll und gleichzeitig eine grössere bauliche Unternutzung ausgeglichen werden kann. Nebst der Erhaltung des grössten Teils der Altwohnungen für längere Zeit und dem Gewinn an zusätzlichen Wohnungen kann gleichzeitig eine sinnvolle langfristige Gesamterneuerung in die Wege geleitet werden. Wenn dabei der Abschreibungssatz für die abzubrechenden Gebäude unter den normalen Kosten des Landanteils für die neugewonnenen Wohnungen liegt, sind auch die wirtschaftlichen Voraussetzungen günstig. Sie gestatten oft eine Reduktion der teureren Neubaumieten für die ersten Jahre oder die planmässige Abschreibung der verbleibenden Anlagekosten im Blick auf die spätere Gesamterneuerung.

Beispiele:
Städtische Wohnsiedlung «Utohof», Zürich-Wiedikon

Bauherr: Hochbauamt der Stadt Zürich
Architekt: Hannes Trösch, SIA, Zürich

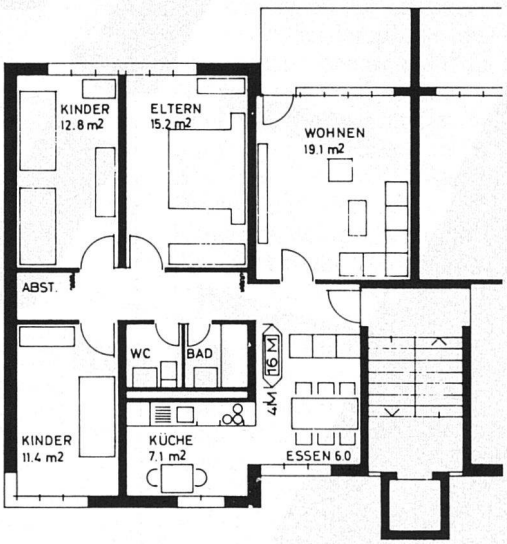
Im Rahmen einer Aktion zur Beschaffung besonders preisgünstiger Wohnun-



Maßstab 1 : 200

Grundriss der alten Einfamilienhäuser im Utohof (1927), ersetzt durch eine Neubebauung

Grundriss einer neuen Wohnung (1972)



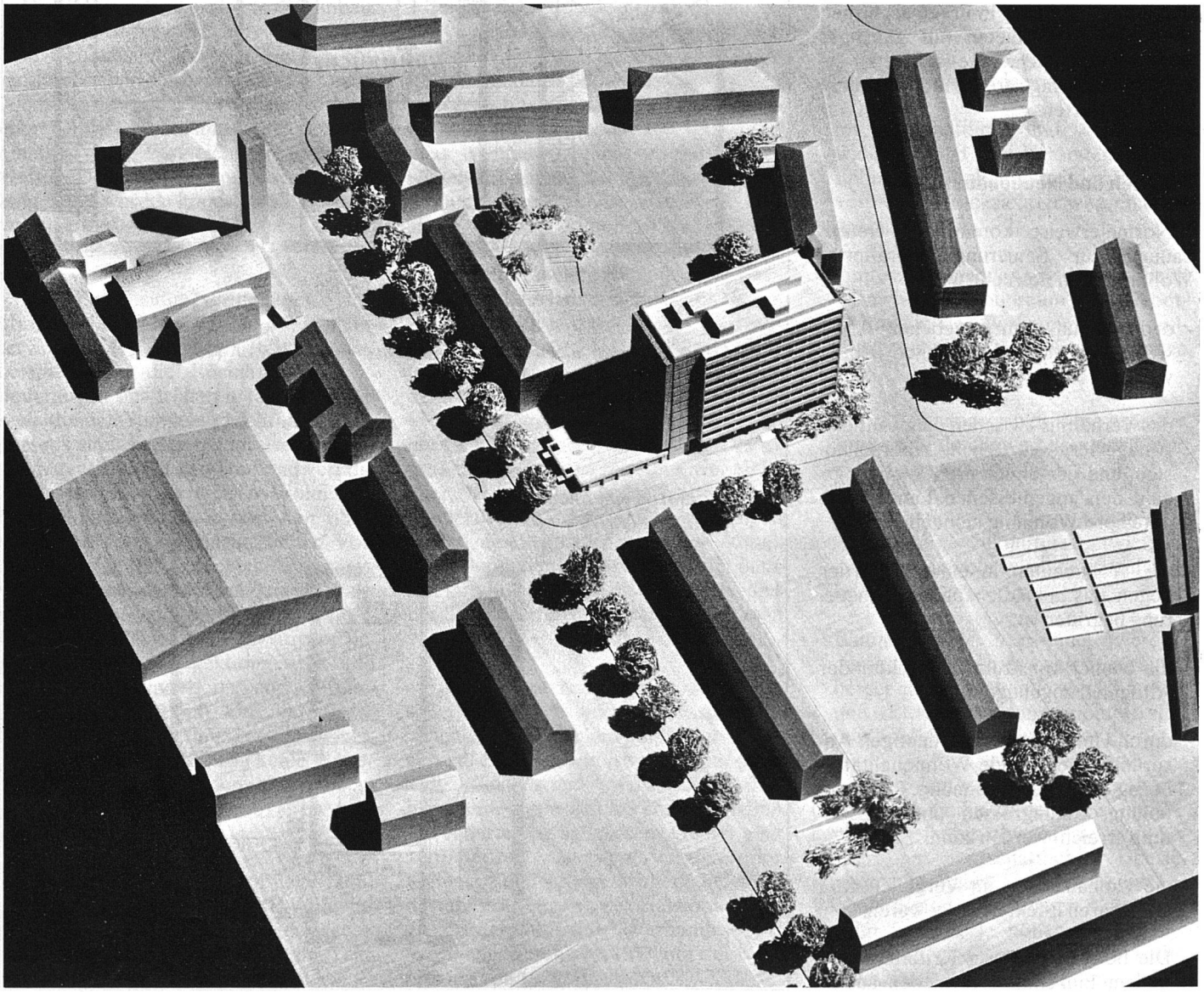
gen liess die Stadt Zürich im Jahre 1927 eine Gruppe von 83 Reihen-Einfamilienhäusern erstellen, die nebst der Wohnküche drei Zimmer enthielten. Besonders qualifizierte Architekten (Kündig + Oetiker, BSA/SIA) hatten die bescheidene Bauaufgabe damals liebevoll und mit ausgeklügelter Sparsamkeit betreut. Der Kubikmeterpreis kam auf Fr. 36.94 zu stehen. Das Beispiel zeigt aber, dass zu knapp bemessene und mit minimalstem Komfort ausgestattete Wohnungen (Badeeinrichtung in den Waschküchen für mehrere Häuser gemeinsam) in kurzer Zeit veralten. Nach 45 Jahren drängte sich eine *Neubebauung* auf.

Das Bauprojekt von Hannes Trösch ist aus einem Architekten-Wettbewerb hervorgegangen. Es umfasst 161 Wohnungen zu 1½ bis 4½ Zimmern, einen Doppelkindergarten, eine Unterflurgarage für 153 Autos, die auch als Zivilschutzanlage dient, und eine Trafostation EWZ. Die Disposition der Grundrisse mit Wohnzimmern gegen Westen und Küchen mit Essplatz gegen Osten nutzt die Aussichtslage des Terrains in guter Weise aus. Ein Vergleich der alten mit den neuen Grundrissen zeigt den starken Wandel der Wohnansprüche im genannten Zeitraum. Die gute Gliederung des Bauvolumens in ein zehngeschossiges Hochhaus und zwei fünf- bis sechsgeschossige Gebäudeketten ermöglichte die Gestaltung schöner Freiräume.

Überbauung Fellenbergstrasse, Sackzelg, Langhagweg in Zürich-Albisrieden

Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal
Architekten: W. Gautschi + O. Rotach

Im Rahmen der durchgreifenden Erneuerung der von 1930 bis 1934 erbauten Wohnsiedlung konnten durch den Abbruch eines Wohnblockes mit 21 Wohnungen und Erstellung eines zehngeschossigen Wohnhochhauses mit 70 neuen Wohnungen auch Räume für die Genossenschaftsverwaltung, Unterflurgaragen für 174 Autos und eine Öltankanlage mit 2 × 500000 Liter Inhalt gewonnen werden. In einem Gebiet, wo laufend Wohnungen durch Büroräume verdrängt werden, ist der Gewinn von 49 zusätzlichen Wohnungen besonders wertvoll.

Ein Teil des Hochhauses ist für Alterswohnungen reserviert, welche das gesamte Wohnungsprogramm der Genossenschaft in willkommener Weise ergänzen. Die Garagierung ist so gelöst, dass sich wenig störende Zu- und Wegfahrten ergeben und die grossen Grünflächen zwischen den Wohnbauten als Spiel- und Erholungsraum erhalten bleiben.

Modellphoto der GBL-Überbauung in Albisrieden; im Zentrum das neuerstellte Wohnhochhaus, angrenzend die sorgfältig modernisierten Altbauten. Die grossen Freiflächen überdecken die Unterflur-Garagen und weitere, der Siedlung zugehörige Ergänzungseinrichtungen