

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 51 (1976)  
**Heft:** 6

**Artikel:** Modernisierung von Altbauten : eine Forderung unserer Zeit!  
**Autor:** [s.n.]  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-104613>

### **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>**



## Modernisierung von Altbauten – eine Forderung unserer Zeit!

Der Produktionsrückgang im Baugewerbe ist eine Tatsache. Besonders betroffen ist der Wohnungsbau. Gegenüber den Kapazitäten der Jahre 1973/74 wird die strukturell notwendige Verminderung des Produktionsapparates von Fachleuten auf 50 und mehr Prozent beziffert. Zur Deckung des langfristigen Bedarfs gilt es zu verhindern, dass dieser Prozess, verstärkt durch die gegenwärtige Rezession, einen Schwund der Kapazität unter das langfristig erforderliche Niveau zur Folge hat.

In der Schweiz gibt es mindestens 450000 erneuerungsbedürftige Altwohnungen, die eine erhebliche, verhältnismässig rasch aktivierbare Arbeitsbeschaffungsreserve bilden.

### Eine Daueraufgabe

Dass aber Renovierungen und Erneuerungen nicht in erster Linie Rettungsanker für das Baugewerbe, sondern eine soziale, wirtschaftliche und kulturelle Daueraufgabe sind, haben mittlerweile

breite Kreise entdeckt – und nicht nur Kreise, die mit dem Wohnungsbau besonders vertraut sind. Man denke an die unbedingt erhaltenswerten, harmonisch gewachsenen Dorfkern und Stadtquartiere, aber auch an die grosse Zahl von «gewöhnlichen» Wohnhäusern im Alter zwischen 25 und 80 Jahren.

In der Schweiz bestehen zurzeit mehr als 2 Millionen Wohnungen. Allein diese Zahl zeigt deutlich die Grösse der Aufgabe, die in den nächsten Jahren an uns herangetragen wird.

Wer meint, dass – abgesehen von besonderen Fällen – Sanierungsprobleme nur in Städten und Industriegebieten zu finden seien, irrt gewaltig. Gerade auch kleine Gemeinden stehen oft vor der schwierigen Aufgabe, ihr durch Jahrhunderte geprägtes Bild zu bewahren oder wenigstens in ihren Resten zu erhalten, gleichzeitig aber ihren Einwohnern den Lebensstandard unserer Zeit zu sichern.

### **Auch die Uno für Renovation und Erneuerung**

Auch die Uno hat durch ihr Komitee für Wohnen, Bauen und Planen das Problem erkannt. Sie hat eine besondere Studiengruppe eingesetzt, die in erster Linie die in den verschiedenen Staaten mit der Renovation und Modernisierung bestehender Wohnquartiere gemachten Erfahrungen zusammenträgt und auswertet.

Oft ist festzustellen, dass die älteren Wohngebiete einer Stadt von weniger Begüterten bewohnt werden. Es gelte – so unterstreicht die Studiengruppe – ohne Benachteiligung der derzeitigen Bewohner zu erreichen, dass die soziale Abstempelung solcher Quartiere vermieden werde. Betroffen von der Modernisierung eines ganzen Quartiers sind ja nicht allein die Wohnungen, sondern die gesamten Lebensbedingungen. Wichtige Voraussetzung für einen Erfolg sei die gründliche Orientierung der direkt Beteiligten wie der ganzen Bevölkerung. Unterstrichen wird die Bedeutung der Renovationsarbeiten auch für die Beschaffung von Arbeit.

Folgender Überblick über diesen letzten Teilaspekt legt dar, dass die Altbau-Sanierung vom Volumen her ernst zu nehmen ist:

- ein Drittel der Wohnungen in der Schweiz sind mehr oder weniger renovationsbedürftig
- rund 330000 der besetzten Wohnungen weisen kein Bad oder keine Dusche auf
- rund 21 500 der besetzten Wohnungen verfügen über keine Küche
- rund 139000 der besetzten Wohnungen haben kein eigenes WC
- rund 215000 der besetzten Wohnungen haben keine eigene Warmwasserversorgung
- rund 55000 der besetzten Wohnungen haben noch einen Holz- oder Kohleherd
- rund 700000 der besetzten Wohnungen haben keine Zentralheizung

- Hunderttausende der Wohnungen weisen schlecht isolierende Fenster auf, usw.

### **Vier Hauptgründe**

Dem Entschluss, in grossem Umfang veraltete Wohnungen und sogar ganze Wohnquartiere zu modernisieren, liegen bei vielen Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaften gegenwärtig sicherlich vier wichtige Überlegungen zugrunde:

Sie wollen ihren Mietern vorbildliche Wohn- und Lebensbedingungen bieten.

Sie wollen die ihnen anvertrauten Wohnungen zukunftssicher erhalten.

Sie wollen von den gegenwärtig günstigen Voraussetzungen im Baugewerbe (Preise und Kapazität) profitieren.

Und schliesslich: Sie können die zahlreichen Möglichkeiten, die die Finanzierungshilfen des Bundes und mancher Kantone und Gemeinden bieten, ausschöpfen. Und nicht zuletzt profitieren sie auch von der bereitwilligen Mithilfe des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen und seiner Technischen Kommission.

### **Was versteht man unter Altwohnungen?**

Paul Reinhard, Architekt und Mitglied der Technischen Kommission SVW, schreibt dazu in der Verbandspublikation «Unterhalt und Erneuerung von Altwohnungen»:

«Wir betrachten die vor 1950 erstellten Wohnungen als Altwohnungen. In gewissen Fällen können die bis 1957 erstellten Bauten dazugezählt werden, wenn sie noch Ofenheizung, sonstwie einen geringeren Komfort oder eine schlechte Einteilung aufweisen – also Wohnungen, die 20 Jahre oder noch weniger alt sind.»

Dipl.-Ing. Fritz Berger, seinerzeit Delegierter des Bundesrates für den Wohnungsbau, definierte als sanierungsreife Wohnungen die «Wohnungen, die in bezug auf ihren Standard unter dem Niveau der zeitgemässen Normalwohnungen liegen. Kennzeichen dafür sind Störungen, welche die Wohnkultur erheblich beeinträchtigen. Sie können einerseits von der Umgebung der Wohnung ausgehen (zum Beispiel Verkehrslärm) oder andererseits durch die Konstruktion, die Grundrissgestaltung, die Ausstattung sowie den derzeitigen baulichen Zustand bedingt sein».

Man kann daher von drei wesentlichen Grundmängeln sprechen:

- städtebauliche Grundmängel;
- bautechnische Grundmängel;
- hygienische Grundmängel.

In einem Bericht über die Sanierung gemeindeeigener Wohnungen in Bern wurde festgestellt, dass Wohnungen ohne Zentralheizung, ohne Bad, ohne Doppelverglasung und mit alten Küchen, alten Belägen usw. nur noch als Notunterkünfte bezeichnet werden können.

Bei den Altbauten kommt noch dazu, dass die alten Einrichtungen, wie Herd, Schüttstein, Bad, Heizung, Leitungen usw., schon so abgenützt sind, dass ihr Ersatz sowieso in absehbarer Zeit fällig wäre. Nach rund 30 bis 40 Jahren ist so ziemlich alles erneuerungsbedürftig.

### **Zeichen der Zeit: Gestern Abbruch – heute Erhaltung**

Wer noch vor wenigen Jahren ein älteres Haus sanieren wollte, fand einerseits nur schwer ein Unternehmen, das sich dazu bereit erklärte, und wenn ja, dann waren die Kosten so horrend, dass aus einem Renovationsbau vielfach ein Liebhäuserobjekt entstand. Abbruch und Neubau schien das Gebot der Stunde zu sein: architektonisch und aus Kostengründen.

Innert weniger Monate hat sich die Szene gewandelt. Nicht nur zeigen sich die Architekten gerne bereit, Renovationen zu planen, auch Bauunternehmungen machen keinen Hehl daraus, dass sie ganze Abteilungen zu Spezialisten für Renovations- und Sanierungsaufträge gründeten oder umwandelten.

Auch die Behörden leisten Hilfe, ebenso im Rahmen des genossenschaftlichen Wohnungsbaus der SVW. Und das sensibilisierte Empfinden der Menschen wendet sich eher vom Neubau ab und der Erhaltung des Altbaus zu. B.

#### *Zu unserem Farbphoto:*

*Die Baugenossenschaft der Strassenbahner von Zürich lässt gegenwärtig durch die Unirenova AG die Wohnkolonie Entlisberg in Zürich-Wollishofen renovieren. Sämtliche Räume, Küchen und Badezimmer der 105 Wohnungen werden einer Totalrenovation unterzogen und die alten Fenster durch doppelverglaste ersetzt. Die 1930 erstellte Siedlung – äusserst reizvoll am Rande der Stadt gelegen – wird dadurch auf das heutige Komfortniveau gebracht. Zudem werden parallel zu den Innenrenovationsarbeiten die Wohnhäuser auch aussen aufgefrischt und die notwendige Erneuerung der Spengler- und Dachdeckerarbeiten vorgenommen. Trotz der umfangreichen Renovationsarbeiten können die Mieter während der ganzen Umbaudauer in ihren Wohnungen bleiben.*