

Erneuerung von Wohnungen - ein Problem von zunehmender Aktualität

Autor(en): **Mühlemann, Hans E.**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **53 (1978)**

Heft 6: **Ein Problem von zunehmender Aktualität : Erneuerung von Altwohnungen**

PDF erstellt am: **21.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-104782>

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 von Wohnungen – ein Problem von zunehmender Aktualität

In zunehmendem Mass hat sich der Schweizerische Verband für Wohnungswesen seit Jahren mit der Frage der Wohnungserneuerung beschäftigt. Das ist verständlich, wenn man bedenkt, dass auch die genossenschaftliche Bausubstanz allmählich zu veralten droht, wenn nicht energisch Erneuerungs- und auch Modernisierungsarbeiten an die Hand genommen werden. Am Verband aber liegt es, auf der einen Seite die Mitglieder-genossenschaften aufmerksam zu machen auf die Dringlichkeit solcher Renovationsarbeiten, auf der andern Seite mit Rat und Tat diesen angeschlossenen Organisationen zur Seite zu stehen.

Die Jahrestagung 1978

stand ganz im Zeichen dieser dringlichen Forderung. Dass der Ruf von den angeschlossenen Genossenschaften verstanden wird, hat diese Jahrestagung bewiesen, fanden sich doch sehr viele Vertreter von angeschlossenen Genossenschaften am 22. April 1978 in Olten ein, um sich über diese Fragen orientieren zu lassen und auch selbst die Mit-Genossenschaftler zu orientieren über eigene Anstrengungen auf diesem Gebiet.

Allen voran hat auch das *Bundesamt für Wohnungswesen*, dessen Direktor Th.C. Guggenheim als erster Referent über die Hilfe des Bundes für die Erneuerung von Wohnungen zu dieser Frage Stellung nahm, auf dem Gebiete dieser Wohnungserneuerung sich eingesetzt. Das ist verständlich, wenn wir bedenken, dass in unserem Land von den 2,57 Millionen Wohnungen zwischen 400 000 und 800 000 erneuerungsbedürftig sind. Der Bund hat denn auch verschiedene Massnahmen getroffen, um auf diesem

Gebiete grösseren Bauträgern mit Krediten und auf verschiedene andere Arten unter die Arme zu greifen. Diese Massnahmen sind für Betagte, Invalide und Pflegebedürftige in der Weise erweitert worden, dass auch à-fonds-perdu-Beiträge möglich sind, durch die eine Senkung der Belastung nach der Erneuerung ermöglicht werden soll.

Im kommenden Sommer soll darüber hinaus eine gesamtschweizerische Erhebung durchgeführt werden, die es dem Bundesamt für Wohnungswesen ermöglichen soll, eigentliche «Sanierungsstrategien» ins Auge zu fassen. Gleichzeitig sollen auch im Ausland gesammelte Erfahrungen herangezogen werden, bevor neue Aktionen eingeleitet werden.

Der Präsident der Baugenossenschaft «Neubühl», Architekt P. Cerliani, hatte es übernommen, aufgrund seiner Erfahrungen in der von ihm präsierten Baugenossenschaft zu orientieren über das

Vorgehen bei der Wohnungserneuerung.

Zunächst sei darauf hingewiesen, dass es sich bei der Baugenossenschaft «Neubühl» in Wollishofen um eine eigentliche Pioniersiedlung gehandelt hat, die vor bald fünfzig Jahren erstellt worden ist. Die Siedlung wirkt trotz ihres Alters noch heute moderner als die meisten Bauten, die ringsum seither erstellt worden sind. In einer Ausstellung hat im vergangenen Herbst das Kunstgewerbemuseum auf diese Siedlung eingehend hingewiesen und damit gezeigt, was man auch heute noch unter dem Begriff «Neues Bauen» sich vorstellen kann.

Indessen hat der «Zahn der Zeit» auch an dieser Siedlung zu nagen begonnen

und vieles, was vor fünfzig Jahren als der Zeit vorausseilend betrachtet werden konnte, ist heute erneuerungsbedürftig geworden. Dass die Mitglieder dieser Genossenschaft jedoch auch heute noch auf der «Höhe der Zeit» stehen, das haben sie durch ihren Beschluss bewiesen, für die Sanierung von 42 Wohnungen einen Kredit von 1,6 Millionen Franken zu bewilligen.

Der Geschäftsführer der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich, Nationalrat O. Nauer, gab den anwesenden Delegierten zahlreiche Hinweise, die bei Erneuerungsarbeiten entscheidend sind.

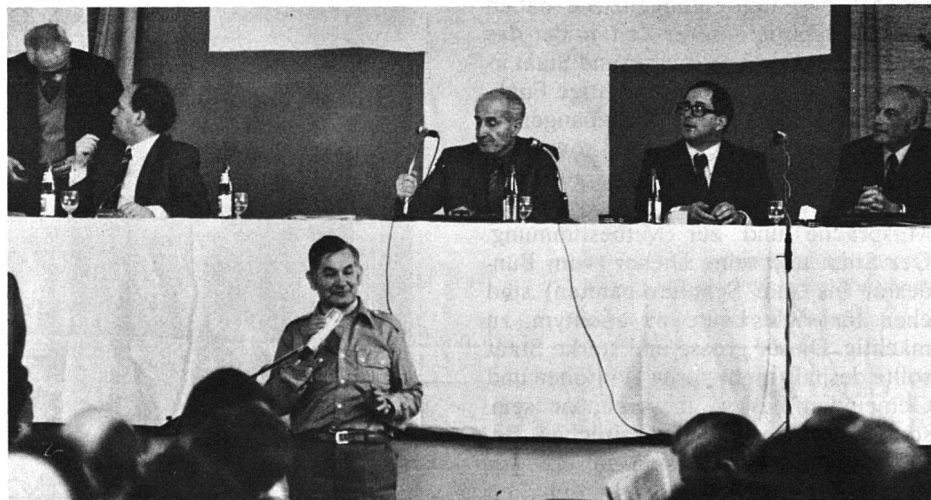
Jeder Genossenschaftler dürfte sich darüber klar sein, dass Erneuerungen mit Kosten verbunden sind, die nicht aus eigenen Mitteln aufgebracht werden. In der Person des Präsidenten der Direktion der Genossenschaftlichen Zentralbank AG, Basel, Dr. E. Leemann, nahm der Bankfachmann Stellung

zur Frage der Finanzierung und der Mietzinsgestaltung.

Er wies darauf hin, dass die Banken heute in der Regel gerne bereit sind, derartige Erneuerungsvorhaben zu finanzieren, da wir ja immer noch in einer Zeit der Geldflüssigkeit leben. Man muss sich jedoch darüber klar sein, dass nur sorgfältig geplante und einwandfrei vorbereitete Projekte auf die Unterstützung einer Bank rechnen können und dass der Genossenschaftler selbst nach Vollendung der Erneuerung sein «Scherflein» beizutragen hat.

Die unter der Leitung des Zentralpräsidenten des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen, alt Stadtrat A. Maurer, Zürich, durchgeführte Tagung kann als voller Erfolg betrachtet werden.

Es käme einer Unterlassungssünde gleich, wenn wir hier darauf verzichte-



Unsere Bilder:
Links der Tisch der Referenten. Von links nach rechts: Nationalrat Otto Nauer, Fürsprecher Thomas Guggenheim, Verbandspräsident Adolf Maurer, Architekt Peter Cerliani, Dr. E. Leemann. Im Vordergrund Verbandssekretär Karl Zürcher. Rechts: Ein Ausschnitt aus der grossen, interessiert lauschenden Teilnehmerschar.

ten, auch auf den Teil der Veranstaltung hinzuweisen, der sich in Form eines

«Hearing»

abgespielt hat. Unter dem Vorsitz von E. Matter, alt Direktor von Coop Basel ACV, haben sich als Antwortende sämtliche Referenten und noch zwei Vertreter der Technischen Kommission des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen beteiligt, während aus dem Kreis der Teilnehmer die verschiedenartigsten Fragen auftauchten.

Alles in allem: Die von Karl Zürcher, dem Zentralsekretär des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen, in gewohnt hervorragender Art vorbereitete und durchgeführte Tagung hat einen ausgezeichneten Verlauf genommen. Nachfolgend publizieren wir eine Zusammenfassung der Tagungsreferate.

Hans E. Mühlemann

Die Hilfe des Bundes für die Erneuerung von Wohnungen

Zusammenfassung des Referates von Fürsprecher Thomas C. Guggenheim, Direktor des Bundesamtes für Wohnungswesen.

Bevor das Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (WEG) in Kraft gesetzt wurde – das war auf den 1. Januar 1975 – konnte der Bund aufgrund seiner damaligen rechtlichen Möglichkeiten finanzielle Beihilfen nur zur Verbesserung der Wohnverhältnisse in Berggebieten ausrichten. Der Kreis der potentiellen Empfänger war also recht eng abgesteckt. Erst mit dem WEG wurde die Basis geschaffen, dass grundsätzlich überall bei Sanierungsobjekten mit Bundeshilfe geholfen werden kann.

Seit der Schaffung des Gesetzes hat

sich die demographische und gesamtwirtschaftliche, insbesondere aber auch die wohnungswirtschaftliche Situation in unserem Land verändert. Dadurch ist dem Sanierungsartikel im WEG unvermittelt grössere Bedeutung zugekommen. Bedingt durch die Rezession verabschiedete das Parlament im Rahmen der Arbeitsbeschaffungsprogramme den Bundesbeschluss vom 20. Juni 1975 über die Erneuerung von Altwohnungen.

Die Aktion zur Erneuerung bestehender Wohnungen aus dem Jahre 1975 verfolgte – wie erwähnt – primär beschäftigungspolitische Ziele. Es war zum vornherein klar, dass eine solchermaßen motivierte Aktion auf keinen Fall längerfristig Bestand haben kann. Einerseits konnten Bürgschaften bis zu 90 Prozent der Erneuerungskosten zugesichert und andererseits – als Hauptanreiz – Kapitalzinszuschüsse gewährt werden. Diese belaufen sich auf 12 Prozent der Erneuerungskosten und werden innert sechs Jahren in gleichmässigen Raten ausbezahlt.

Wie der Gesamtnutzen dieser Aktion alles in allem einzustufen ist, ist recht schwierig festzulegen. Das beschäftigungspolitische Ziel ist vermutlich erreicht worden, da innert kurzer Zeit 50 Millionen Franken an Kapitalzinszuschüssen für rund 10500 Wohnungen zugesichert wurden, was ein Bauvolumen von insgesamt rund 450 Millionen Franken ausgelöst haben dürfte.

Nach heute geltendem Recht stehen für Sanierungshilfen des Bundes zum einen das Gesetz über die Verbesserung der Wohnverhältnisse in Berggebieten und zum andern das Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz mit seinen verschiedenen Möglichkeiten zur Verfügung.

Der Bund kann dadurch u.a. Dachorganisationen von gemeinnützigen Wohnbauträgern oder -organisationen – etwa dem Verband für Wohnungswesen – zinsgünstige oder zinslose Darlehen gewähren.

Nach den bisher gesammelten Erfahrungen eignet sich das Förderungskon-

zept nach WEG vor allem für umfassende Erneuerungsvorhaben. Bei kleineren Einzelsanierungen hat sich das WEG als ungeeignet herausgestellt. Dies ist einer der Gründe, im Sanierungsbereich zu neuen Lösungen zu gelangen.

Weil wir eine rein konjunkturpolitisch ausgerichtete Altbausanierung ablehnen und es sehr problematisch ist, sich nur auf punktuelle Eingriffe zu beschränken, fahren wir dort weiter, wo unsere internen Vorbereitungen wegen der beschäftigungspolitischen Massnahmen unterbrochen wurden. Die Forschungskommission Wohnungswesen beschäftigt sich unter anderem auch damit, die Grundlagen zu erarbeiten, auf denen sich Wege für ein sinnvolles Ausmass staatlicher Aktivitäten auf dem Gebiet der Sanierungen ablesen lassen. Weiter wird sie Massnahmen aufzeigen, wie die gesetzlich verankerten Ziele innerhalb der als zweckmässig erachteten Interventionsstufe erreicht werden können.

Wenn die Ergebnisse der verschiedenen Projekte der Forschungskommission Wohnungswesen vorliegen und andere noch offene Lücken aufgefüllt sein werden, kann mit Kantons- und Gemeindebehörden das Gespräch aufgenommen und das weitere Vorgehen abgeklärt werden. Eine wichtige Rolle für diese künftigen Entscheide wird schliesslich die öffentliche Finanz- und Budgetpolitik sein. Denn eines steht jetzt schon fest: Mit den heute bei Bund, Kantonen und Gemeinden verfügbaren finanziellen Mitteln zur Förderung von Wohnbaumassnahmen lassen sich keine umfassenden Sanierungs- und Erneuerungsprogramme durchführen.

Allgemeine Erläuterungen

Zusammenfassung des Referats von Nationalrat O. Nauer, Geschäftsführer der Allg. Baugenossenschaft Zürich

Abgesehen von einigen wenigen Ausnahmen erfolgte die Wohnungsproduktion

