

Objektyp: **BookReview**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **59 (1984)**

Heft 9

PDF erstellt am: **22.07.2024**

### **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.

## Fachliteratur

### Handbuch MES

Die vorliegende Besprechung dieses Fachbuches ist vor allem interessant, weil unser Autor, Ernst Meier, Arch. SWB, an der Erstausgabe durch die «Pro Renova» mitbeteiligt war und deshalb für alle Benutzer der Erstausgabe von 1983 die wesentlichen Neuerungen und Verbesserungen kompetent festhalten kann. (Red.)

Für alle Baufachleute, die sich in den letzten Jahren zunehmend mit dem Problem der Altbaumodernisierung befasst haben, aber vor allem für diejenigen, die jetzt vor solchen bautechnischen Abklärungen stehen, tönt es fast wie ein modernes Märchen:

Man nehme ein Handbuch MES, wandle durch ein baufälliges Gebäude, um den baulichen Zustand, vergleichend mit den abgebildeten Bauteilen, in «programmierte» Listen notengebend einzutragen. Gehe nach Hause und rechne kurz, und schon steht fest, was die Sanierung kostet, und damit selbstverständlich auch, ob sich die Angelegenheit lohnt!

Nur: Für wen soll es sich eigentlich lohnen?

Ein wesentliches Merkmal der Erstausgabe: In eher «wissenschaftlicher» Sprache wurden damals Ziel und Zweck und Anleitung zur Methode erläutert.

Hier nun bringt die *Vorstellung der Methode (Kapitel 1) in der Neuausgabe* leicht verständlich und auch gesellschaftspolitisch eindeutig definiert zum Ausdruck, für wen sich die Sanierung (und mit welchem Mitteleinsatz) lohnen soll.

Das halte ich für die wesentlichste Aussage: dass sinnvolles, werterhalten-

des Sanieren von bestehenden (Wohn-) Gebäuden immer den guten Willen des Hausbesitzers, aber eben auch des Bewohners braucht.

In letzter Zeit häufen sich ja auch in Wohnbaugenossenschaften Fälle, in denen es nicht mehr nur darum geht, in beidseitigem Konsens brauchbare und bezahlbare Lösungen zu finden.

Die Situation ist klar!

– Hier Mieter, die in angestammter Umgebung «eingelebt» sind und sich bei oft sehr bescheidenen Mietzinsen vielleicht Hobbies zugelegt haben, auf die sie bei Überwälzung der Sanierungskosten auf die Mieten nur bei anderweitigen Einschränkungen nicht verzichten müssen.

– Dort der Vermieter, der einen kostendeckenden Ertrag seines Objektes zunehmend durch kostspielige Reparaturen gefährdet sieht.

In einem genossenschaftlich strukturierten Umfeld sollten diese gegensätzlichen Voraussetzungen eigentlich keine unlösbaren Probleme darstellen. Es ist dann auch an beide «Parteien» zu appellieren, mit vernünftigem Aufwand vernünftige finanzielle Belastungen der Mieter zu erreichen. Sie müssen aber auch investitionstechnisch verantwortlich sein. Dieser Appell ist zweifelsohne «zwischen und in den Zeilen» dieses Buches lesbar. Dass mit dieser Methode emotionalen Entscheidungen über Abbruch oder Sanierung auch, oder vor allem, unter Fachleuten Einhalt geboten wird, ist gut so.

Ein überzeugendes Beispiel: Die Schindelhäuser in Zürich-Wipkingen, seit Jahren per Expertise totgesagt, sind nach der methodischen MES-Abklärung mit vernünftiger Sanierung für *einen ganz bestimmten* Teil unserer Wohnbevölkerung wieder auf 20–30 Jahre bewohnbar.

Einen wesentlichen Nachteil bildet

die bucheigene Feststellung, wonach die Verwendbarkeit nur für Wohngebäude mit Erstellungsjahr 1947 und früher besteht.

Eine Flut von Baumängeln, oft gepaart mit Bauschäden (Flachdächer, ungeeignete Installationsmaterialien usw.) steht dem rezessionsgeplagten (Neu-)Baugewerbe zur Behebung bevor. Es wäre demnach zu hoffen und zu wünschen, dass auch für diese wesentlichen Sanierungsobjekte der achtziger und neunziger Jahre brauchbare und sogar noch handlichere Methoden (analog MES) erarbeitet würden.

Dies ist um so eher möglich, als es sich beim Mehrfamilienhaus der sechziger und siebziger Jahre um einfache Baukonstruktionen handelt, bei denen die heute übliche Ausstattung vorhanden ist und wo in bewährter Austauschtechnik rasch und gezielt Sanierungen mieterfreundlich durchgeführt werden können.

Als Schlussfolgerung bleibt festzuhalten: ein brauchbares Instrument für Fachleute, die sich einer Einarbeitung zur Methode unterziehen. Mit der Erfahrung einiger Objekte ist der Benutzer zunehmend schneller imstande, aussagekräftige Einschätzungen vorzunehmen. Dass die Methode auch bezüglich EDV-Verarbeitung geeignet ist, hat für die nächsten Jahre Bedeutung. Alles in allem ein empfehlenswertes und preisgünstiges Buch in der Flut oft teurer Fachliteratur.

(Methode zur Ermittlung der Kosten bei der Wohnungserneuerung. Schriftenreihe Wohnungswesen, Band 28, Bestell-Nr. 725.028f. Herausgeber: Bundesamt für Wohnungswesen, Postfach 38, 3000 Bern. Bezugsquellen: Eidg. Drucksachen- + Materialzentrale, 3000 Bern; Schweiz. Zentralstelle für Baurationalisierung) *E. Meier*

GZB – die sympathische Bank

**Bauherren gesucht.** Wir haben Bauherren weit mehr zu bieten als Geld für Land und Bau. Wir wissen, dass Ihr Projekt für Sie vielleicht das erste ist, sicher aber das wichtigste. Auf Ihre 1000 Fragen rund um ein Haus sind wir gespannt. Stellen Sie den Fachmann von der GZB auf die Probe.

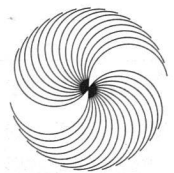
**GZB**

Genossenschaftliche Zentralbank Aktiengesellschaft

191/83

**Schaub  
Maler**

Freiestrasse 186  
8032 Zürich



Tel. 53 50 60

