

**Zeitschrift:** Heimatschutz = Patrimoine  
**Herausgeber:** Schweizer Heimatschutz  
**Band:** 88 (1993)  
**Heft:** 4

**Vereinsnachrichten:** Intern = Interne

### **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:** 01.04.2025

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

Sinnvolles Umbauen erfordert andere Bauvorgänge und daher auch andere Überlegungsschritte als Neubauen, es ist ein kreativer Prozess. Ältere Bauten sind einfacher umzubauen als neuere, weil sich die Materialien handwerklich flicken oder ohne grossen Aufwand auswechseln lassen. Moderne Baustoffe, Betondecken und Metallfenster sind weit mühsamer zu beseitigen oder schwieriger zu reparieren. Dank der technischen Erleichterung wird heute bekanntlich viel zu rasch, zu heftig und zu vollständig umgebaut und dabei der nächstfolgende Umbau vergessen. Wer schafft später einmal die neue Eisenbetondecke weg, wer repariert die einbetonierten Leitungen?

### Überraschende Erkenntnisse

«Wer ein Haus kennenlernt, bevor er Wände abreißen und Bodenbretter zersägen lässt, bevor er Türen in die Mulde wirft und Fenster herausbricht, wird dessen Lebensgeschichte verlängern. Er wird auch den Umbau von morgen und übermorgen nicht ganz vergessen, und seinen Kindern und Enkeln die Möglichkeit zu weiteren Umbauten lassen.

Warum angenehmeres Wohnen nicht unbedingt ein einmaliger, teurer Umbau bedeutet, wird der Leser dieser Schrift erfahren, und dass die Wartung, die wöchentliche Pflege der Räume, die jährlich anfallenden Reparaturen und die Instandsetzungen lediglich Vorstufen der kleineren und grösseren Umbauten sind. Dass bequemes Wohnen nicht unbedingt an neuen, pflegeleichten Bodenbelägen und grossflächigen Fensterscheiben hängt, wird vielleicht ebenfalls überraschen, oder, dass billiger Umbauen eine aufwendigere Sache ist, zumindest was den Zeitaufwand für die Planung anbetrifft.

Welche Verluste eine rigorose Auskernung bringen und welche Vorteile eine bewahrende Hand für scheinbar nebensächliche Details hat, will dieses

Neue Schrift vermittelt Denkanstösse

## Schonend umbauen

shs. Wie bereits in der vorletzten Nummer von «Heimatschutz» angekündigt, ist in der Schriftenreihe des Schweizer Heimatschutzes (SHS) eine zweite Broschüre erschienen. Die 34 Seiten umfassende Publikation wendet sich an Fachleute und Laien und behandelt praktische Fragen des Umbaus von älteren Liegenschaften. «Umbauen – die schonende Alternative» kann für 8 Franken auf der Geschäftsstelle des SHS in Zürich bezogen werden.

Büchlein zeigen; auch auf welche Bauteile der Besitzer oder Bewohner beim Umbau besonders zu achten hat. Er wird plötzlich bemerken, dass beispielsweise auch Fenster- und Türprofile, oder Treppen- und Balkongeländer für den Gesamteindruck der Räume wichtig sind. Für jene Hausbesitzer, die schwanken, die beispielsweise nicht wissen, ob überhaupt und wieviel sie umbauen wollen, soll diese Schrift eine Hilfe sein. Die Leser werden keine Rezepte antreffen, jedoch Leitlinien und ein Vorgehen, Methode. Wer gut, wer billiger, wer zum Nutzen des Gebäudes und seiner Bewohner umbauen will, muss das Haus in all seinen Details kennen lernen; diese Aufforderung liegt dem Büchlein als wichtigstes Anliegen zu Grunde.»

### Warum umbauen?

Die neue und lesenswerte Publikation des SHS, die von den beiden Architektinnen Sibylle Heusser und Beate Schnitter sowie von Prof. Dr. Georg Mörsch von der ETH Zürich verfasst worden ist, gliedert sich in drei Hauptkapitel und einen Anhang mit Checklisten und Adressen von Beratungsstellen. Das erste Kapitel geht der Frage «Umbauen warum?»

nach und kommt dabei zu folgendem Schluss:

«Umbauen ist ein natürlicher Prozess. Früher oder später wird er in jedem Fall unumgänglich. Die Beweggründe, welche zum Umbau führen, sind zwar ausschlaggebend für das Ausmass der Veränderung, nicht aber für ihre Formgebung. Nicht dass, sondern wie umgebaut wird, ist das Problem. Wenn der umgebaute Altbau seine Geschichte verleugnet, wenn er mit Neubauten in Konkurrenz tritt, hat er seinen spezifischen Wert verloren. Durch stückweisen, jedoch radikalen Umbau während der letzten Jahrzehnte erscheinen ganze Strassenzüge in modischem Kleid. Nur noch das Bebauungsmuster und die Parzellengrösse, Hausform und Dachgestalt erinnern an die ursprünglichen Bauten.

Wenn der Besitzer seine Wünsche nach anderer Raumbenützung, neuer Raumwirkung und mehr Komfort verwirklichen konnte, ohne dass die Altbau-substanz darunter gelitten hat, dann war der Umbau erfolgreich.»

### Wann umbauen?

«Im zweiten Kapitel, wo ausgelotet wird, wann ein Umbau angezeigt ist, heisst es unter an-

derem, der beste Umbau sei auf den ersten Blick zu erkennen oder unsichtbar. Und weiter: Beide Behauptungen stimmen. Beide Behauptungen können sogar für den gleichen Bau zutreffen. Wenn das Wohnzimmer im Stadthaus noch eine Stuckdecke aufweist oder jenes im Bauernhaus noch eine wertvolle Täferung hat, dann ist hier Ergänzung des Vorhandenen am Platz. Wenn die Verzierungen an der Fassade des Stadthauses schon längst abgeschlagen oder die Klebedächli am Bauernhaus ihrer alten Profile beraubt sind, ist es wohl reizvoll, beim Umbau Erstellungselemente in neuen Formen zu erdenken. Wenn sie – wie beim Altbau – den Sinn haben, den grossflächigen Aufbau der Fassade mit einem kleinmassstäblichen, erfassbaren Element messbar zu machen. Einen historisch besonders wertvollen Bau wird der Bauherr möglichst innen und aussen unauffällig, jedoch mit grosser Sorgfalt im Detail, seinen veränderten Bedürfnissen anpassen. Ein nicht in allen Teilen bedeutendes Haus erträgt die nötigen Eingriffe besser, wenn sie als neue Bauteile in Erscheinung treten. Eine schlechte Veränderung hat das Haus erfahren, wenn weder sachgemäss renoviert worden ist, noch die neuen Teile als solche positiv erkennbar sind. Dann entsteht ein Amalgam aus alt und neu, sodass das «fauxvieux» vom «vieux» nicht mehr zu unterscheiden ist und alte wie neue Teile unecht wirken.»

### Wie umbauen?

Das letzte Kapitel schliesslich zeigt den Weg auf, wie methodisch von der Wunschvorstellung zum eigentlichen Umbau geschritten werden sollte und hält dazu zusammenfassend fest: «Nach erfolgter Sanierung werden Vorgehen und Ergebnis nochmals kritisch betrachtet, um positive und negative Aspekte gegeneinander abzuwägen. Das Resultat dieser Erkenntnisse kann bei weiteren Planungen dienlich sein. Mei-

stens zeigt es sich, dass noch zu wenig sorgfältig mit dem Vorhandenen umgegangen worden ist.

War es wirklich richtig, die Etagenöfen zu entfernen? Waren die Staketten im Treppenhaus im Falle eines Brandes derart gefährlich, dass sie herausgerissen werden mussten? Soll eine Küche wirklich dem konsumgewohnten Mieter zuliebe normiert und ein Hofraum mit so vielen Elementen möbliert werden? Die Grundüberlegung, abschnittsweise mit dem Umbauen vorzugehen, war sicher richtig. So konnten Mieter, nach vorübergehender Umsiedlung innerhalb der Wohnüberbauung, wieder in ihre angestammte Wohnung zurückkehren. Dies war möglich, weil die Mietzinserhöhung der tatsächlichen Wohnwertsteigerung angemessen, sowie im Vergleich zum übrigen Angebot noch immer attraktiv ist. Als städtische Liegenschaft ist das Objekt zudem der Boden Spekulation entzogen. Die Überbauung besitzt heute Neuwert. Die Vorleistungen aus dem Baujahr und der ersten Renovation können in die Gesamtbilanz eingerechnet werden, da sie durch die sanfte Sanierung nicht verloren gingen.

Ebenso ist der neue Umbau als Vorleistung für die Zukunft zu bewerten. Wenn aufwendige Reparaturen notwendig geworden sind, lassen sich im gleichen Arbeitsgang und ohne grösseren Aufwand auch kleine Komfortansprüche realisieren, die den kommerziellen Wert der Liegenschaft und ihre Wohnqualität steigern. Wohl wäre mancher Mieter mit der relativ unkomfortablen Wohnung zufrieden gewesen und würde wohl lieber weniger Zins bezahlen. Die verpasste Erneuerung hätte jedoch wesentlich zu einer Verlotterung der Gebäude und damit schliesslich zum Verlust der vor Jahrzehnten erstellten, aber in vieler Hinsicht immer noch wertvollen Substanz geführt.»

## Der SHS zum Bodenrecht

# Gegen Zwang

shs. Der Schweizer Heimatschutz (SHS) wehrt sich in seiner Stellungnahme zum Entwurf «Bodenrecht im Siedlungsgebiet» gegen den Zwang zur Beteiligung an Erschliessungsmassnahmen in Bauzonen. Er verlangt stattdessen eine Kompetenz für die Gemeinden, Entflechtungsumlegungen anzuordnen.

Der SHS ist damit einverstanden, dass Private ihr Bauland unter Einhaltung der planerischen Vorgaben der Gemeinden selbst erschliessen können. Er fordert aber, dass Eigentümer, die keine Bauabsichten hegen, ihr Land durch ein Umlegungsverfahren aus dem zu erschliessenden Gebiet hinausverlegen lassen können. Damit würde auch die Überbauung konzentriert und eine Streubauweise vermieden, die dem Gebot nach sparsamer Nutzung krass widerspräche.

Das Eidgenössische Justiz- und Polizeidepartement (EJPD) schlägt in seinem Entwurf zu einer Revision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) eine Regelung vor, wonach bei Baulanderschliessungen durch Private oder durch die Gemeinde Bauunwillige sofort oder nach einer gewissen Zeit Beiträge an die Infrastruktur bezahlen müssen, auch wenn sie diese nicht benutzen wollen. Zudem sollen die erschliessungswilligen Privaten gegenüber den andern Eigentümern ein Enteignungsrecht erhalten, wie es bisher nur den Gemeinden zusteht. Der so entstehende «Nutzungsdruck» würde bei denen, die nicht bauen wollen oder können, einen Zwang zum Verkauf verursachen, den der SHS als staatspolitisch bedenklich einstuft. Er meint, wir hätten schon so genug Entwurzelte.



*Renoncer à construire sur un bien-fonds peut être légitime, et n'est pas forcément fondé sur l'intention de stocker du terrain à bâtir.*

*Der Verzicht auf eine Überbauung von Grundstücken kann legitim sein und braucht nicht auf der Absicht zu beruhen, Bauland horten zu wollen (Bild SHS).*

## La LSP et le droit foncier

# Pas de contrainte

lsp. Face au projet «Droit foncier en milieu urbain», la Ligue suisse du patrimoine national (LSP) se prononce contre l'obligation de participer aux mesures d'équipement dans les zones à bâtir. La LSP demande au contraire que les communes soient habilitées à ordonner des remaniements parcellaires de décentralisation.

La LSP est d'accord pour que les particuliers puissent équiper eux-mêmes leur terrain à bâtir dans le cadre des prescriptions d'aménagement fixées par la commune. Par contre, elle demande que les propriétaires qui n'ont pas l'intention de construire puissent soustraire leur terrain de l'ensemble à équiper par le biais d'une procédure de remaniement parcellaire de décentralisation. Cette mesure permettrait entre

autres de densifier les constructions et, par là, d'éviter la dispersion de l'habitat, laquelle irait à l'encontre de l'impératif visant une utilisation mesurée du sol.

Dans son projet de révision de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, le Département fédéral de justice et police (DFJP) propose la réglementation suivante: en cas d'équipement de terrains à bâtir effectué par des particuliers ou par la commune, les personnes ne désirant pas construire devront, immédiatement ou au terme d'un certain laps de temps, participer aux dépenses d'infrastructure, même s'il ne font pas usage de cette infrastructure. En outre, les particuliers désirant procéder à l'équipement pourront exercer un droit d'expropriation contre les autres propriétaires, droit dont seules les communes bénéficiaient jusqu'ici. Il en découlerait une «pression d'utilisation» qui contraindrait à la vente ceux qui ne peuvent ou ne veulent construire. La LSP estime cette contrainte politiquement contestable; notre société abrite déjà suffisamment de déracinés.