

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 60 (1985)  
**Heft:** 6

**Artikel:** Ist sanfte Renovation auch ein Weg?  
**Autor:** [s.n.]  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-105380>

### **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:** 02.04.2025

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

Worüber viel geredet und geschrieben wird, was vielfach falsch interpretiert wird: in Basel wurde an einem Objekt beachtenswert dargestellt, wie eine sanfte Renovation durchgeführt werden kann. Für Baugenossenschaften nicht allgemein übertragbar, aber doch – so scheint mir – mit guten Lösungsansätzen, welche eine Diskussion wert sind.

Bruno Dürr

dipl. Arch. SIA/BSP, Thalwil



Das Haus Davidsbodenstrasse 19, Basel

### Was heisst denn «sanfte Renovation»?

Sanierung als Begriff für die «Schaffung von gesunden Lebensverhältnissen» ganz allgemein findet im Bau- und Planungssektor Verwendung für die «Instandstellung oder Wiederherstellung vorhandener (vornehmlich «ungesunder») Bausubstanzen». Dabei scheint mir eine einseitige Betrachtungsweise rein auf das Bauobjekt zu eng, spielen doch bei einer «Wiederherstellung eines gesunden Zustandes» eine Vielzahl von sozio-ökologischen Gesichtspunkten eine Rolle. Anders ausgedrückt ist durch eine bauliche Sanierung allein noch keine umfassende Verbesserung erreicht, wenn nicht gleichzeitig das Umfeld (Bewohner, Mieterstruktur, Mietzinspolitik, Umgebung usw.) in das Vorhaben miteinbezogen wird.

Hier setzen die Bemühungen bei der Umsetzung von *echten* «sanften Renovationen» ein. Wenngleich die Bandbreite der Ausführungen auch innerhalb dieser Kategorie sehr weit sein kann, haben diese zum Ziel, möglichst kostengünstig zu realisieren. Die «Sanftheit» einer Renovation ist weniger an den effektiven Kosten (es gibt keine maximalen Kostengrenzen) als vielmehr an den dadurch erreichbaren Verbesserungseffekten ganz allgemein zu messen.

In einer Studie im Auftrag des Baudepartementes des Kantons Basel-Stadt (1) wird als Definition folgende Formulierung vorgeschlagen:

«Sanfte Renovation bedeutet im Hinblick auf die Revitalisierung die behutsame Erneuerung von Altbauten unter langfristiger und gemeinsamer Berücksichtigung von Bedürfnissen und Fähigkeiten der Bewohner und Besitzer.»

### Ein Beispiel

Das St.-Johann-Quartier in Basel ist um 1900 entstanden und entwickelte sich als City-Randgebiet zwischen dem Industriegebiet und dem Uni- und Spitalzentrum. In diesem Quartier konnte 1982 das viergeschossige Haus Davidsbodenstrasse 19 erworben werden. Obwohl eine Baubewilligung für den Abbruch und die Neuerstellung von Kleinwohnungen vorlag, veräusserte der frühere Eigentümer die Liegenschaft an die «Wohngenossenschaft St. Johann», welche sich verpflichtete, eine sanfte Renovation modellartig durchzuführen, also sowohl Vorgehen wie sämtliche Anwendungen bekanntzugeben. Interessant speziell deshalb, weil neben dem geplanten Neubau noch drei weitere Sanierungsprojekte zum Vergleich ausgearbeitet wurden.

### Das Objekt

Das Haus wurde 1901 erstellt und ist ein typisches Beispiel der damaligen Quartierbebauung: Im Sockelgeschoss Laden mit Kleinwohnung, in den drei Obergeschossen Wohnungen mit WC im Zwischengeschoss, im Dachgeschoss Mansardenräume. Einzelofenheizung, keine Bäder oder Duschen. Seit vielen Jahren wurden keine Renovations- und Unterhaltsarbeiten mehr ausgeführt.

Heute, das heisst nach zweijährigen

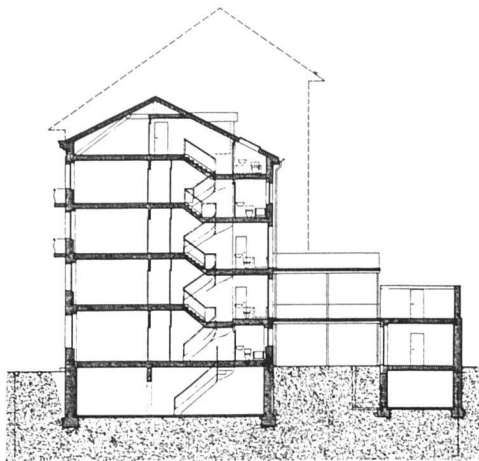
durch die Wohngenossenschaft zusammen mit den Bewohnern durchgeführten Renovationsarbeiten, befindet sich im Erdgeschoss eine Dreizimmerwohnung, die Kleinwohnungen sind pro Stock zu Fünfstückwohnungen zusammengesetzt, und im Dachgeschoss wurde nebst der Beibehaltung einer Mansarde eine Kleinwohnung geschaffen. Im Hinterhof befindet sich ein Werkraum für Kinder nebst einem Kleingewerbebetrieb. Ein Ziel der Besitzer ist bestimmt erreicht worden: Das Erscheinungsbild wurde erhalten, das Haus vor dem Abbruch bewahrt.

### Der Variantenvergleich

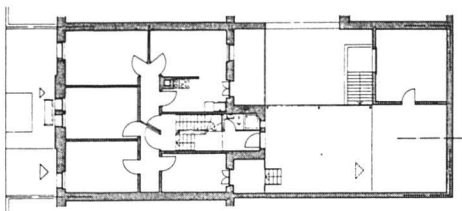
- Neubau mit voller Ausnutzung der Bauzone,
- Umbau mit Neubaustandard,
- einfache Renovation mit Bewertung nach Prof. Merminod (2),
- sanfte Renovation mit Schaffung von Grosswohnungen

sind die Wohnstandards, welche sowohl kosten- wie mietzinsmässig verglichen wurden. Es würde zu weit führen, an dieser Stelle auf einzelne Details einzugehen. Eine Gegenüberstellung der Anlagekosten ergibt folgende Zahlen (vgl. 3):

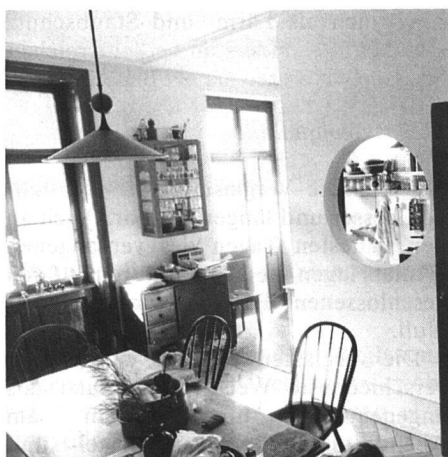
Neubau	Fr. 2 250 000.– entspr. 100%
Umbau	Fr. 1 205 969.– entspr. 54%
Exp. Prof. Merminod	Fr. 972 481.– entspr. 43%
Sanfte Renovation	Fr. 885 000.– entspr. 39%



Mehrfamilienhaus Hof-Terrassen Atelierhaus



Querschnitt und Grundriss  
I. Obergeschoss



Blick in ein einfach renoviertes Esszimmer  
(und Durchsicht zur Küche)

Neu installiertes Bad/WC  
(Photos: J. Vitelli)



	$m^3$ umbauter Raum	Fr./ $m^3$	Fr./ $m^2$ NF
Neubau	2943	764.50	2985.40
Umbau	2712	444.70	2451.10
Exp. Merminod	2930	331.90	1791.—
Sanfte Renovat.	2894	305.80	1575.—

Dies zeigt, dass trotz dem höheren Angebot an Wohnfläche durch den Neubau keine Kostenreduktion, bezogen auf den  $m^2$  Nettowohnfläche, erzielbar ist. Entsprechend krass fällt der Mietzinsvergleich aus:

	2-Z.-W. 60 $m^2$ Fr.	5-Z.-W. 90 $m^2$ Fr.	
Neubau	1032.—	1548.—	100%
Umbau	845.—	1268.—	82%
Exp. Merminod	618.—	927.—	60%
Sanfte Renovat.	543.—	815.—	53%

### Fazit

Der Wohnbaugenossenschaft ist es in diesem Falle gelungen, preisgünstigen Wohnraum zu erhalten und mit den gesuchten Grosswohnungen bestimmt einen positiven Akzent bezüglich Wohn- und Lebensqualität zu setzen. Revitalisierungen in der vorgezeigten Art erhöhen das quartierspezifische Engagement, fördern die Kontakte innerhalb der Genossenschaft und erlauben zudem, Wohnraumgestaltung nach den eigenen Bedürfnissen zu realisieren.

Gewiss muss von Fall zu Fall die Eignung derartiger Modelle geprüft werden, und sicher ist nicht jede Baugenossenschaft bereit, Grundrisslösungen und Ausbaustandard in dieser Form zu akzeptieren.

Wo aber engagierte Genossenschafter sich finden, die auch bereit sind, mit viel Engagement, Verantwortung und Eigenleistung derartige Aufgaben anzugehen, würde in vielen Fällen statutengemäss gehandelt. Dem Verband und uns Fachleuten bleibt dann die nicht minder anspruchsvolle Aufgabe, den notwendigen Rahmen bezüglich rechtlicher, baujuristischer sowie fachtechnischer und bauleiterischer Durchführung zu schaffen. Denn nur mit guter Zusammenarbeit aller Beteiligten können solche Experimente zum guten Beispiel werden.

### Literatur:

1. Bachmann/Huber/Wittwer/Zimmer: «Revitalisierung von Basler Stadtquartieren»; Basel 1984.
2. Merminod P.: «Evaluation rapide du coût de remise en état et d'amélioration du bâtiment d'habitation situé Davidsbodenstrasse 19 à Bâle», Genève 1982.
3. Stadtinstitut Basel: «Neubau oder sanfte Renovation; Kostenvergleich und -auswertung am Beispiel Davidsbodenstrasse 19, Basel»; Basel 1984.

## Wohngenossenschaft Morgartenring Basel Fassadenrenovation

Die Wohngenossenschaft Morgartenring in Basel hat kürzlich die Gartenfassaden der Liegenschaften Morgartenring 63–85 einer Renovation unterzogen. Bei dieser Gelegenheit galt es auch, die Terrassen zu sanieren, waren diese doch zum grössten Teil im Lauf der Jahre durch die Mieter selbst in unterschiedlichster Art (und mehr oder weniger fachmännisch) verschalt worden. Unter Mitwirkung der fortschreitenden Verwitterung entstand dadurch ein fast «südländisches» Gepräge, welches allerdings je länger je mehr als abstoßend empfunden wurde. Dies besonders, weil die Fassade über den Einschnitt der Elsässerbahn und den Sportplatz des Gott-helf-Schulhauses hinweg schon von weither sichtbar ist.

Die Erweiterung des Wohnbereiches durch die geschlossenen Veranden wurde aber so sehr geschätzt, dass anlässlich der Fassadenrenovation neue Umwandlungen, diesmal in zweckmässiger und einheitlicher Bauweise, erstellt wurden. Sie sind zwar unbeheizt und auch nicht isoliert, vermögen aber die jährliche Aufenthaltszeit in diesen Veranden doch ganz wesentlich auszudehnen. Unsere Bilder zeigen diese Fassaden vor und nach der Renovation.

Paul Suhr

