

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 61 (1986)  
**Heft:** 4

**Artikel:** Vernachlässigte Erneuerung unserer Gebäude : 1000 Milliarden stehen auf dem Spiel  
**Autor:** Gabathuler, Christian / Wüest, Hannes  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-105432>

### **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:** 16.03.2025

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

## Vernachlässigte Erneuerung unserer Gebäude: 1000 Milliarden stehen auf dem Spiel!

*In der Schweiz stehen heute mehr als 2 Millionen Gebäude mit insgesamt rund 560 Millionen m<sup>2</sup> Nutzfläche (Bruttogeschossfläche). Etwas mehr als die Hälfte des Gebäudebestandes sind Wohnhäuser. Der Gebäudeversicherungswert aller Gebäude entspricht etwa dem vierfachen aktuellen Bruttosozialprodukt der Schweiz, nämlich rund 1 Billion (1000 Milliarden) Franken.*

*Können oder wollen wir es uns leisten, einen grossen Teil dieses Vermögens dem langsamen Zerfall zu überlassen? Der heutige Umgang mit unserem Gebäudebestand und die vorherrschende Bautätigkeit weisen deutlich in diese Richtung. Wenn sich unser Erneuerungsverhalten nicht drastisch ändert, werden wir in absehbarer Zeit in unaufholbare Erneuerungsdefizite geraten. Verslumung und schliesslich der Zerfall wesentlicher Teile unseres Gebäudebestandes wären die Folgen!*

### Auch Gebäude haben einen Lebenszyklus

Gebäude können zwar auch als Ruinen oder Abbruchobjekte weiterleben, ihre eigentliche «Lebenserwartung» (Nutzungsdauer) wird aber durch Abnutzungserscheinungen oder Altersentwertungen beschränkt, falls nicht rechtzeitig entsprechende Erneuerungsmassnahmen ergriffen werden.

Die reelle Nutzungsdauer wird durch gebäudetechnische, wirtschaftliche und ideelle Entwertungsfaktoren, welche je nach Region, Lage, Gebäudetyp und Zeit unterschiedlich wirksam sind, bestimmt:

- Der gebäudetechnische Alterungsprozess ist abhängig von der Qualität der gewählten Baumaterialien und der Nutzungsintensität.
- Die wirtschaftliche Altersentwertung eines Gebäudes wird bestimmt von der Lage, der Art und der Zweckbestimmung (Nutzung), zum Beispiel:
  - Durch eine veränderte Standortgunst ist eine ertragsstärkere Nutzung möglich.
  - Schutzbestimmungen können die Erneuerung des Gebäudes erschweren.
- Ideelle Altersentwertung: Speziell bei Wohngebäuden kann der Grundriss und die Grösse der Wohnung, aber auch die Ausrüstung von Küchen, Bädern, Waschküchen usw. für einzelne

Benutzergruppen in kurzer Zeit veraltet sein.

Wird die Lebensdauer nach Bauteilen differenziert, so ist ein haustechnischer Erneuerungszyklus bei annähernd 20 Jahren notwendig. Der gebäudetechnisch erforderliche Erneuerungsrhythmus bei Wohngebäuden beträgt ungefähr 30 Jahre. Als kritische Grenze können 50 Jahre eingesetzt werden. Grosse Teile des Ausbaus, einzelne Bauteile des Rohbaus, aber auch gewisse Apparate und Installationen der Haustechnik haben eine mittlere Lebensspanne von rund 30 Jahren.

Verschiedene Bauteile von Gebäuden bedürfen also der periodischen Erneuerung. Wenn eine kontinuierliche und optimale Werterhaltung der Gebäude gewährleistet bleiben soll, müssen die entsprechenden Erneuerungszyklen eingehalten werden. Eine aufgeschobene Erneuerung erfordert später überdurchschnittliche Investitionen und führt zu einer beschleunigten Altersentwertung. Bauliche Erneuerungen im aufgezeigten Erneuerungsrhythmus sind im Hinblick auf eine längerfristige Gebäudeerhaltung die wirtschaftlichste Lösung.

### Unaufholbare Erneuerungsdefizite vorprogrammiert?

Der individuelle Eindruck, dass an jeder Ecke renoviert, saniert, umgebaut werde, darf nicht darüber hinwegtäuschen, dass all diese Massnahmen im Verhältnis zum ganzen Gebäudebestand absolut ungenügend sind. Die jüngste Entwicklung der Bautätigkeit zeigt immer noch den Neubau als wichtigste Veränderungsgrösse. Innerhalb der letzten 30 Jahren hat sich der Gebäudebestand verdoppelt. Der Zuwachs an Nutzflächen ist noch grösser. Die bauliche Erneuerung ist viel geringer ausgefallen, und die Abbruchtätigkeit erweist sich insgesamt als unbedeutend. Die jährlichen Veränderungen (bezogen auf den Gesamtbestand) liegen in den letzten Jahren bei rund 2% durch Neubauten, bei etwa 1% durch Erneuerung und bei etwa 0,4% durch Abbrüche. Die Wohnungsabbrüche liegen seit 1973 konstant bei knapp 0,1%.

Das gegenwärtige Investitionsvolumen in die Gebäudesubstanz beträgt deutlich mehr als 20 Mrd. Franken (1983: 23 Mrd.; 1984: 24,5 Mrd.). Davon wird etwas mehr als die Hälfte im Woh-

nungsbau investiert. Die Investitionen teilen sich auf in durchschnittlich 80% Neubau und 20% Erneuerung. Allerdings sind beträchtliche Differenzen sowohl regional als auch hinsichtlich der Gebäudearten festzustellen.

Zu diesen direkten Bauaufwendungen sind noch rund 3–4 Mrd. Franken für den gesamten Gebäudeunterhalt zu addieren. Gemäss Richtlinien von institutionellen Anlegern und Gebäudeschätzern sollten im schweizerischen Durchschnitt allerdings mindestens 6 bis 7 Mrd. Franken jährlich aufgewendet werden.

Das jährliche Potential an erneuerungsbedürftigen Gebäuden nimmt stark zu, da die grossen Bestände der Bauperiode 1950 bis 1980 bald vom Erneuerungszyklus erfasst werden. Im gegenwärtigen Zeitpunkt fallen die folgenden jährlichen Potentiale an erneuerungsbedürftigen Wohngebäuden (je nach Erneuerungszyklus) an:

- haustechnischer Erneuerungszyklus (20 Jahre) etwa 44 000 Wohngebäude
- gebäudetechnischer Erneuerungszyklus (30 Jahre) etwa 25 000 Wohngebäude
- gebäudetechnischer Erneuerungszyklus (50 Jahre) etwa 10 000 Wohngebäude

Ein Vergleich mit der tatsächlich ablaufenden Erneuerung von jährlich etwa 8000 bis 9000 Objekten zeigt, dass die heutige gebäudetechnische Erneuerungsrate sowohl mengen- wie wertmässig deutlich unter der erforderlichen liegt. Bei gleichbleibendem Investitionsplit zwischen Neubau (80%) und Erneuerung (20%) besteht die akute Gefahr der Verslumung von weiten Teilen des schweizerischen Gebäudebestandes.

Nur eine wesentliche Änderung des Investitionsverhaltens mit einer deutlich höheren Quote für die bauliche Erneuerung kann den langsamen Zerfall unserer Gebäudesubstanz stoppen (s. Abb.). Denn mit der heute bestehenden Erneuerungsrate kann in den nächsten 30 Jahren nur jedes sechste Gebäude der notwendigen Erneuerung zugeführt werden. Etwa ein Drittel des Wohngebäudebestandes wird ein wesentliches Erneuerungsdefizit aufweisen, und jedes sechste Wohnhaus wird bereits deutliche Merkmale der Verslumung zeigen, da die letzte Erneuerung schon mehr als 50 Jahre zurückliegt. Bereits im Jahre 2000

wird die Anzahl der jährlich anfallenden Gebäude mit wesentlichen Verslummungsmerkmalen grösser sein als die durchschnittliche Anzahl neuerstellter Wohngebäude pro Jahr. Ein Teil des Neubaubedarfs entsteht also aufgrund einer vernachlässigten Gebäudesubstanz!

### Erneuerung bedeutet mehr als nur Pinselrenovation

Das Erneuerungsproblem lässt sich nicht mit einem einmaligen Kraftakt erledigen. Nur mit einer kontinuierlichen, auf die Möglichkeiten aller Beteiligten abgestimmten Umstellung vom Neubau auf der «grünen Wiese» hin zur laufenden Erneuerung (inkl. Ersatzneubau) des gesamten Gebäudebestandes kann der drohende Zerfall grosser Teile unserer Bauten verhindert werden.

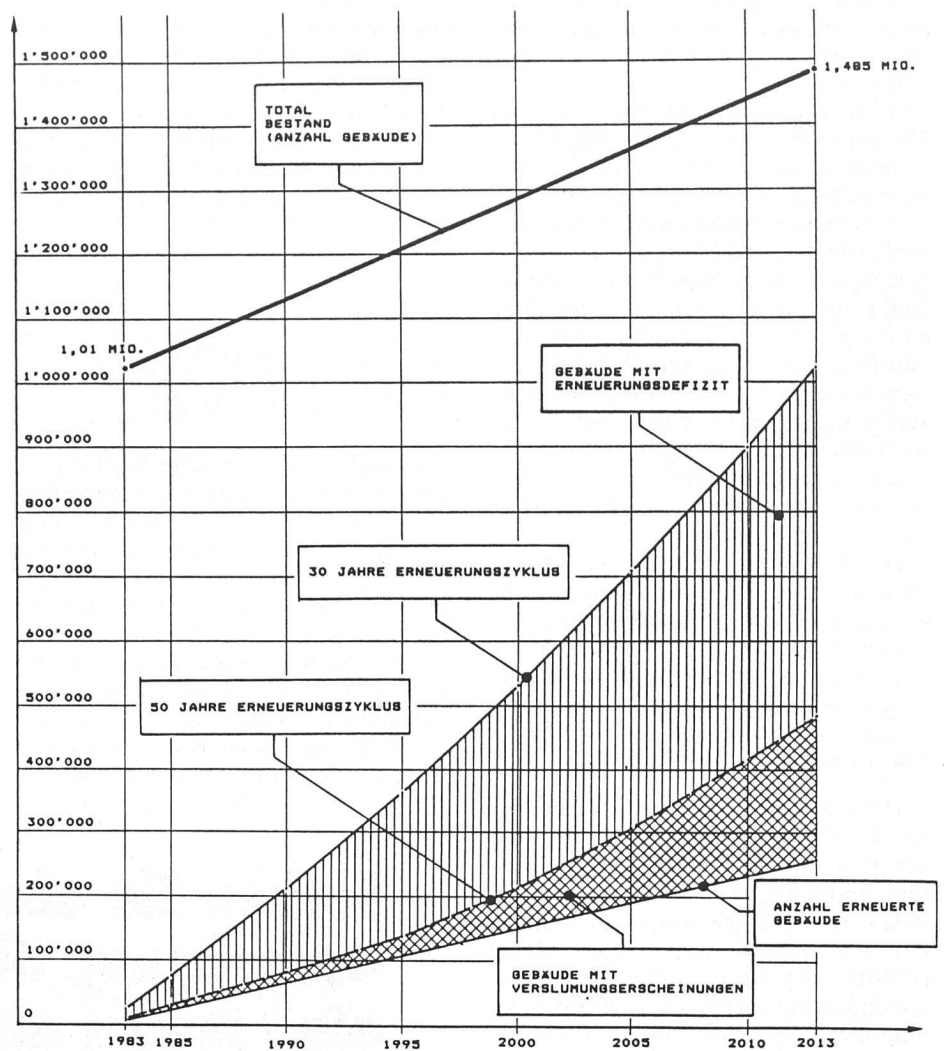
Diese Umstellung erfordert vorab ein Umdenken bei den Investoren. Sie bestimmen letztlich, ob Bestehendes erneuert oder Neues auf noch landwirtschaftlich genutzten Flächen erstellt wird. Unser Gebäudebestand repräsentiert aber ein zu grosses Vermögen, als dass es dem ungebremsten Zerfall überlassen werden dürfte.

Die künftige Erneuerungsmentalität muss sich aber deutlich von der momentan üblichen Art des Renovierens und Sanierens abheben. Bestehendes darf nicht mehr einfach recht und schlecht unterhalten, allenfalls modernisiert werden, sondern die *künftigen* Bedürfnisse sind in die Erneuerungsplanung einzubeziehen. Damit sollen erneuerte Gebäude entstehen, die den Anforderungen der nächsten (30–50!) Jahre auch genügen. Diese Forderung hat nicht nur Auswirkungen auf den Innenausbau und die Haustechnik, sondern auch auf den Rohbau, auf die Zweckbestimmung der Räume, auf die Nutzungsmöglichkeiten der einzelnen Gebäude sowie ganzer Überbauungen.

### Die Gebäude brauchen neue Ideen

Neue Ideen sind gesucht! Die bestehende Wohnungsstruktur entspricht vielfach nicht mehr den Wohnwünschen der heutigen Haushaltformen. Das Wohnungsangebot muss vermehrt auf die verschiedenen Lebensphasen der Bewohner Rücksicht nehmen. Einerseits werden mehr echte Familienwohnungen nach heutigen Anforderungen gewünscht, andererseits ist der ständig wachsenden Zahl von (älteren und jüngeren) Klein- und Einzelhaushalten gebührend Rechnung zu tragen. Durch entsprechende An-, Neben- und Umbauten sind vielfältige Lösungen möglich. Nicht zuletzt ist auch daran zu denken, dass im Zuge dieser Erneuerungen Erscheinungsbild und Umgebungsqualität deutlich verbessert werden muss.

VERÄNDERUNGSPOTENTIALE DER WOHNGEBÄUDE BEI TRENDMÄSSIGER FORTSCHREIBUNG DER HEUTIGEN BAUTÄTIGKEIT / ERFORDERLICHER ERNEUERUNGSBEDARF AUF GRUND DES GEBÄUDEALTERS



Die Darstellung zeigt die mutmassliche Entwicklung des schweizerischen Wohngebäudebestandes bei einer trendmässigen Fortschreibung der heutigen Bautätigkeit. Bei einer künftig gleichbleibenden Verteilung der Bauinvestitionen auf Neubau und Erneuerung ist in den nächsten 30 Jahren mit einem Anwachsen des Wohngebäudebestandes auf etwa 1,5 Mio. Einheiten zu rechnen. Bei dieser regen Neubautätigkeit fehlen aber die Mittel für die notwendige und erforderliche Erneuerung des bereits bestehenden Gebäudebestandes, so dass viele Gebäude ein beträchtliches Erneuerungsdefizit aufweisen und nicht mehr standardgemäss genutzt werden können.

Die Erneuerungsarbeit sollte also nicht bei der blossen Feststellung von Bauschäden und dergleichen beginnen, sondern bei der sorgfältigen Abklärung von Angebot und Nachfrage, beim gründlichen Studium der im Bestand

vorhandenen Möglichkeiten für Neukonzeptionen und nicht zuletzt beim präzisen Durchdenken konkreter Varianten der kontinuierlichen Erneuerung ganzer Siedlungsteile, ohne die bekannten Härtefälle zu provozieren.

### Erneuerungsstrategien für ganze Siedlungsteile sind gefordert

Leider stehen diesen Anliegen noch vielfältige Hindernisse im Wege. Grosse Erneuerungsprojekte (Donnerschläge der Erneuerung) sind Insellösungen, wirken als Fremdkörper im Quartier und stossen so auf starken Widerstand. Das massgeschneiderte Klein- und Kleinstprojekt, das aber ganzen Siedlungsteilen wieder zur gewünschten Wohn- und Lebensqualität verhelfen könnte, ist offenbar zu unbedeutend und wird meist nicht mit weitergehenden konzeptionellen Überlegungen verknüpft. Nur ein Mix von Gross- und Kleinprojekten, ab-

gestimmt auf eine gebietsbezogene Erneuerungsstrategie, hat Aussicht auf Erfolg. Der längerfristige Investitionsbedarf in die Erneuerung der Gebäudesubstanz wird mindestens das Drei- bis Vierfache des heutigen Umbauvolumens betragen. Die gewissenhafte Aufbereitung zweckmässiger Erneuerungsgrundlagen werden sich also in jedem Fall lohnen.

Auch durch das geltende Bau- und Planungsrecht ist viel zu einseitig auf die Neubaumentalität oder dann die integrale Erhaltung (im Sinne des Ortsbild- und Denkmalschutzes) ausgerichtet und berücksichtigt die differenzierten Anliegen, welche bei Erneuerungen zwangsläufig auftauchen, viel zu wenig. Ausnutzungsziffern, Dachgeschossvorschriften, Bestimmungen über An- und Nebenbauten usw. stehen vielfach sinnvollen Lösungen im Wege oder führen zu zermürbenden Bewilligungsverfahren. Dies mag mit ein Grund sein, dass vielerorts die Chance zur Erneuerung gar nicht ergriffen wird.

Die Aufgabe der Erneuerung ist aber dringlich! Die Gebäude werden unabhängig jeglicher Weltanschauung der einzelnen Beteiligten altern und – wenn kein massives Umdenken in der Sanierungspraxis erreicht werden kann – langsam zerfallen und schliesslich zu Abbruchobjekten verkommen!

**Hinweis:** Der Artikel basiert zum Teil auf der Studie «Die baulichen Ressourcen und ihre Benützung; Lagebeurteilung und mögliche Veränderungspotentiale». Diese Arbeit wurde im Rahmen des ETH-Forschungsprojektes Manto (Einfluss der Informations- und Telekommunikationstechnologien auf Siedlung und Verkehr) erarbeitet. Eine ausführliche Fassung dieser Studie kann bei den Autoren bezogen werden.

## 2429 Wohnungen renoviert oder neu gebaut dank SVW-Fonds

Nicht weniger als 2429 Wohnungen konnten in den Jahren 1983 bis 1985 mit finanzieller Hilfe des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen neu gebaut oder renoviert werden. Insgesamt gewährte der Verband seinen Mitgliedgenossenschaften in den drei Jahren 56 Darlehen aus dem Fonds de Roulement und 12 aus dem Solidaritätsfonds. Die Darlehen ergeben zusammengezählt einen Betrag von 17,036 Millionen Franken. In nahezu allen Fällen dienten diese Mittel als Restfinanzierung, um die Lücke zwischen den eigenen Mitteln der Genossenschaft (vorwiegend Anteil-

scheinkapital) und den Hypothekendarlehen der Banken oder Gemeinwesen zu schliessen. Neu gebaut wurden insgesamt 1442 Wohnungen sowie Einfamilienhäuser, renoviert wurden weitere 987 Wohnungen.

Der SVW, Dachorganisation der gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften, hat mit seinen Darlehen innert drei Jahren ein Bauvolumen auslösen helfen, das allein bei den Neubauten gegen 300 Millionen Franken beträgt. Dies in einer Zeit, da das Baugewerbe in weiten Teilen des Landes an einem Mangel an Beschäftigung litt.

## Sektion Schaffhausen: Altbausanierung

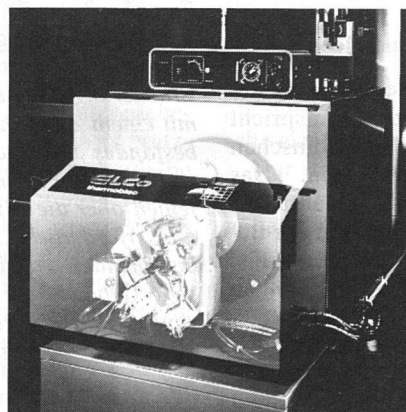
Einmal mehr vermochte Sektionspräsident Ernst Schlatter die Generalversammlung der Sektion Schaffhausen SVW in kürzester Zeit über die Runden zu bringen. Als Nachfolger von H.P. Merki wurde Milenko Lekic, Architekt aus Neuhausen, in den Sektionsvorstand gewählt. So blieb reichlich Zeit für den Vortrag von Ernst Meier, Architekt und Mitglied der Technischen Kommission des SVW, für seinen Vortrag über Probleme der Sanierung. Zusammen mit sei-

nem ebenfalls anwesenden Partner Hp. Steinauer hatte er eine Reihe instruktiver Dias erstellt, die seine Ausführungen veranschaulichten. In der Diskussion unterstützten sowohl Stadtrat Peter Schmid als auch Vizedirektor Albert Hafner von der Schaffhauser Kantonalbank die dringliche Aufforderung des Referenten zur baulichen Erneuerung der älteren Liegenschaften – bevor es zu spät ist. Zentralsekretär Dr. Fritz Nigg wies darauf hin, dass der SVW dank seiner Darlehensfonds in der Lage ist, die Renovationen finanziell mitzutragen. *fn.*



Unser Bild zeigt, von links nach rechts, die Vorstandsmitglieder Jakob Bächtold, Ernst Schlatter (Präsident) und Eugen Meier an der Schaffhauser Sektionsgeneralversammlung.

# Suchen Sie eine kompakte Oelheizung, die mehr ist als eine präzis abgestimmte Brenner-Kessel-Regel-Einheit?



Besuchen Sie uns an der Fachmesse HILSA 86 vom 22.-26. April Halle 1, Stand 102 der Zuspa-Hallen, Zürich.

Dann kommen Sie nicht darum herum, dem neuen thermobloc von ELCO gütlich unter die Haube zu schauen!

Verlangen Sie detaillierte Informationen. Telefon genügt.

ELCO ENERGIESYSTEME AG  
Thurgauerstrasse 23  
8050 Zürich  
Telefon 01/316 81 00  
Telefax 01/312 45 34

**ELCO**  
Ehrlich wärmt am längsten.