

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 61 (1986)  
**Heft:** 6

**Artikel:** Die Fassade ist nicht nur Fassade  
**Autor:** [s.n.]  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-105447>

### **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:** 14.03.2025

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

Der erste Eindruck vom Zustand und der Qualität eines Gebäudes hängt von seinem äusseren Erscheinungsbild, vom Aussehen seiner Fassaden ab. Diese Beurteilung kann dort falsch sein, wo der Begriff Fassade in seiner zweiten Bedeutung zum Ausdruck kommt: Etwas ist nur Fassade, der wahre Hintergrund wird damit verschleiert. So nach dem geflügelten Wort: «Aussen fix und innen nix», oder auch umgekehrt.

Die Gründe für das schlechte Aussehen von Fassaden können verschiedenster Natur sein, und eine schlechte Fassade muss genausowenig auf ein krankes Gebäude hinweisen wie eine schöne Fassade auf ein gesundes. Der Fachmann hingegen kommt dem wahren Sachverhalt aufgrund des Schadenbildes schon näher, und weitere Untersuchungen an der Substanz des Gebäudes werden seine Diagnose erhärten.

### Restaurieren

Dieser Begriff stellt eigentlich schon eines der möglichen Endergebnisse solcher Abklärungen dar. Restauriert, das heisst wiederhergestellt, werden nur Gebäude oder Bauteile, die es sich auch wiederherzustellen lohnt. Es handelt sich hier sozusagen um eine kosmetische Massnahme. In ihrer Substanz sind sie also gesund und zudem erhaltenswert, weil sie Repräsentanten einer Kultur- oder Architekturepoche darstellen. Ihr äusseres Erscheinungsbild hat lediglich des hohen Alters oder des fehlenden Unterhalts wegen gelitten, und eine fachgerechte Wiederherstellung der schadhaften Bauteile soll den weiteren Fortbestand des schützenswerten Bauwerks wieder auf lange Zeit gewährleisten. Die stilgerechte Restaurierung lässt nur Baustoffe der betreffenden Epoche zu, und nur wenn solche kaum oder nicht mehr zu beschaffen sind, werden Kompromisse mit modernen Baumaterialien eingegangen.

### Renovieren

Renovieren heisst erneuern, instand setzen. Auch dies deutet darauf hin, dass die Substanz des Gebäudes an sich intakt und gesund ist. Die Renovation ist die Folge der Nutzung und des Alters eines Gebäudes, wobei das Alter je nach innerer und äusserer Beanspruchung, je nach klimatischen oder anderen Umwelteinflüssen stark variieren kann.

Eine Renovierung lässt also durchaus

Neuerungen in der inneren und äusseren Funktion, den technischen Einrichtungen und den zur Anwendung gelangenden Baumaterialien zu. Besonders dem äusseren Erscheinungsbild des Gebäudes ist aber in den meisten Fällen Sorge zu tragen. Seine Fassaden und das Dach sind in Form, Farbe und Struktur, d.h. in der architektonischen Gestaltung, der baulichen oder landschaftlichen Umgebung anzupassen.

### Sanieren

Sanieren heisst heilen, gesund machen. Wenn eine Fassade saniert werden muss, ist nicht nur ihr äusserster, sichtbarer Teil krank. Die Fasadenschäden sind lediglich das Symptom einer kranken Aussenwandkonstruktion. Gründe für die Erkrankung von Aussenwandkonstruktionen gibt es viele, generell aber lassen sie sich in zwei Gruppen teilen: Erkrankungen durch äussere oder durch innere Einflüsse, beide als Folge von unsorgfältiger und nicht fachgerechter Ausführung oder von zum Zeitpunkt des Baus nicht vorgesehener, übermässiger Beanspruchung des Gebäudes, z.B. durch Nutzungsänderung bestimmter oder aller Innenräume.

Die Fassade ist zusammen mit dem Dach wie kein anderer Teil des Gebäudes den extremsten Beanspruchungen ausgesetzt. Hitze, Frost, Regen, Hagel, Sturm, Schadstoffe in Luft und Regen versuchen ihr zerstörerisches Werk von allem Anfang an zu treiben. Alte Häuser besaßen einen heute oft verkannten Fassadenschutz, den Dachvorsprung. Je grösser der Dachvorsprung war, desto weiter hinunter wurde die Fassade geschützt. Bei Bauten der vergangenen Jahre wurde er aus weiss welchen Gründen immer kleiner, und bei vielen Flachdachbauten fehlt er ganz.

Derart ungeschützte Fassaden konnten den übermässigen Beanspruchungen nur bei bauphysikalisch einwandfreien Verhältnissen standhalten und wenn eine qualitativ hochwertige Wetterhaut das Eindringen von Nässe verunmöglichte. Andernfalls folgten der Wasserinfiltration die sattsam bekannten schwarzen Wasserflecken an den Innenwänden, der Schimmelpilz hinter den Möbeln, die nachlassende Wärmedämmfähigkeit und die schichtenweise Zerstörung der Aussenwand von aussen her.

Je stärker ein Gebäude geheizt wird, desto mehr werden seine Aussenhüllen beansprucht. Mit der Überdimensionie-

rung der Heizanlagen, wie sie in den vergangenen Jahrzehnten üblich war, hätte eine bauphysikalisch besonders sorgfältige Konzipierung der Aussenwand Schritt halten müssen. Dass dem vielfach nicht so war, zeigen die häufigen Schäden infolge falschen Schichtaufbaus. Hohes Temperaturgefälle zwischen innen und aussen bedeutet hohes Dampfdruckgefälle und starke Wasserdampfdiffusion. Wird nun dem Wasserdampf, wie dies oft der Fall ist, an der Aussenseite durch eine nicht poröse Schicht der Weg nach aussen versperrt, kann er innerhalb der Aussenwand zu Wasser kondensieren, was dann ähnlich verheerende Folgen hat, wie wenn Regenwasser von aussen eingedrungen wäre.



Die Sanierung beider «Krankheiten» geschieht auf die eine, wirksame Weise: Der schadhaften Aussenwand wird eine neue, wasserdichte und wetterfeste Aussenhaut vorgehängt. Das Wesentliche dieser Sanierungsmethode besteht in der Vorhängung. Diese bewirkt einen Luftraum zwischen Aussenwand und neuer Wetterhaut, der bei entsprechenden unteren Zuluft- und oberen Abluftöffnungen für die Abführung des Wasserdampfes sorgt, noch bevor dieser kondensieren kann.

### Die wärmetechnische Gebäudesanierung

Alles spricht heute vom Energiesparen. Grund dafür sind die knapper werdende Energie, die unberechenbaren Energiepreise und vor allem der Zustand unserer Umwelt, der mit dem Ausstoss der immensen Schadstoffmengen – auch von Heizanlagen – besorgniserregende Ausmasse angenommen hat. Weniger Schadstoffe sind bei umweltschonend eingestellter Heizanlage nur möglich, wenn weniger geheizt wird. Und wer, ohne frieren zu müssen, deutlich weniger heizen will, der kann das nur, wenn er sein Gebäude besser isoliert.

Die Nachisolation von Gebäudehüllen ist daher heute bestimmt die wirksamste bauliche Energiesparmethode. Wer denkt schon daran, dass schon bei einem kleinen Einfamilienhaus mit einer Isolation, die bis vor wenigen Jahren noch als genügend galt, dauernd ein elektrischer Ofen von 5 Kilowatt brennen müsste, um die durch die Aussenwände und Fenster verlorene Energie zu ersetzen? Diese zwangsläufig hohe «Stromrechnung» bezahlt der Bewohner tatsächlich, gut versteckt in der Heizöl-abrechnung.

Wärmetechnische Fassadensanierungen werden vielfach im Zuge ohnehin fälliger Sanierungen oder Renovationen gemacht. Die Sanierungsmethode ist auch hier ebenso wirkungsvoll wie einfach. Die neue Wärmedämmung – Mineralwoll-, Glaswoll-, Schaumstoffplatten – wird an der Aussenseite der bestehenden Aussenwand angebracht. Darüber kommt bei kleineren Gebäuden ein vertikaler Holzlatenrost, bei Hochhäusern eine Leichtmetallkonstruktion. Beide sorgen für den wichtigen Hinterlüftungsraum und bilden die Unterlage der neuen Wetterhaut. Als Wetterhaut für die Renovierung und Sanierung von Wohnbauten sind Pelichrom-Platten und Eternit-Fassadenschiefer beliebt, weil sie in vielen Formaten und Farben erhältlich sind und sich dadurch für jedes Gebäude eine ansprechende Lösung finden lässt. Zudem sind sie absolut wasserdicht, frostbeständig, feuerbeständig und unterhaltsfrei.

Technisch ausgereifte Fassadensysteme ermöglichen auch die einwandfreie Ausführung aller Anschlussdetails wie z.B. bei den Fensterleibungen und an den Gebäudeecken.

Die Fassadensanierungsmethode mit vorgehängter Wetterhaut bietet neben ihren bauphysikalischen Qualitäten den grossen Vorteil, dass die Wohnqualität während der Arbeiten praktisch nicht beeinträchtigt wird und dass die Arbeiten zu jeder Jahreszeit ausgeführt werden können.

Währenddem eine Fassadensanierung ohne zusätzliche Wärmedämmung eine absolute Gesundung der Aussenwand und einen zusätzlichen winterlichen und sommerlichen Wärmeschutz bedeutet, sind bei einer Nachisolation der Gebäudehüllen Energieeinsparungen bis zu 30 Prozent keine Seltenheit. Selbstverständlich sollte bei solchen Sanierungen auch dem oberen Gebäudeabschluss und den Fassadenöffnungen Beachtung geschenkt werden: Das Dach oder die oberste Decke sollte eine der Fassade gleichwertige Wärmedämmung aufweisen, und es empfiehlt sich, Fenster oder Glastüren mit Mehrfach-Isolierverglasung zu versehen.

Die Investitionen für eine unserer Zeit entsprechende wärmetechnische Gebäudesanierung sind nicht so hoch, dass sie

sich global und mittelfristig gesehen nicht lohnen und amortisieren würden. Das Interesse an solchen Massnahmen ist allgemein, dies zeigt sich nicht zuletzt auch an der Unterstützung, die sowohl von Behörden als auch von Geldgebern zu erwarten ist. gm

## Verdichtetes Bauen ist kein Ersatz für umsichtige Bodenpolitik

Ergebnisse von Veranstaltungen auszulegen kann schwierig sein. Wir waren kürzlich der Meinung, es habe sich an einer Tagung eine gewisse Übereinstimmung in dem Sinne herausgeschält, zu viel gut erschlossener Boden in der Bauzone werde gehortet. Es sei also an der Zeit, dafür zu sorgen, dass solcher Boden von den Eigentümern selber rechtzeitig überbaut oder zum Überbauen veräussert werde. Bekannte Teilnehmer dieser Veranstaltung waren anderer Auffassung: An dieser Tagung, so führten sie aus, habe sich die Mehrheit zugunsten einer stärkeren Verdichtung der Überbauung in schon überbauten Gebieten geäussert. Wer hat nun recht? Diese Frage zu beantworten fällt nicht leicht, aber es gibt Zusammenhänge, die nicht zu übersehen sind.

Nehmen wir als Beispiel das neue Berner Baugesetz, das festlegt, Bauzonen dürften die gemäss Ernährungsplan notwendigen Fruchtfolgeflächen nicht beanspruchen (Art. 72 Abs. 2). Die eine Seite behauptet nun, damit würden in den Bauzonen die Bodenpreise weiter in die Höhe schnellen, wenn nicht endlich dafür gesorgt werde, dass mehr unüberbauter Boden in den Bauzonen überbaut werden könne. Andere machen geltend, es genüge, wenn der zu wenig gut ausgenutzte Boden endlich besser überbaut werde. Wie verhält es sich wirklich?

Halten wir vorerst einmal fest, dass die Bodenpreise ein Spiegel staatlicher Vorkehrungen sind. Würde beispielsweise eine Baulandsteuer eingeführt, indem erschlossener, aber nicht überbauter Boden zuerst zum Verkehrswert und mit den Jahren mit einem Zuschlag von 50–100% in der Vermögenssteuer erfasst würde, so wäre morgen mit erheblich günstigeren Baulandpreisen zu rechnen. Eine Vorschrift, im schon überbauten Gebiet könnten anstelle von Einfamilienhäusern Dreifamilienhäuser erstellt werden, würde aber kaum zu etwas anderem führen als zu einer weiteren Erhöhung der Bodenpreise und damit

schliesslich zu einem weiteren Anstieg der Mietzinse. Die möglichen Auswirkungen der Sicherung der Fruchtfolgeflächen allein mit einer Verdichtung bestehender Bauzonen aufzufangen, heisst den Teufel mit dem Beelzebub austreiben. Man kann den Bären nicht waschen, ohne ihn nass zu machen. Gegen eine Förderung der verdichteten Bauweise – verbunden mit einer aktiven Bodenpolitik der öffentlichen Hand und der Reprivatisierung dieses Bodens zugunsten der Selbstbenutzer – ist beileibe nichts einzuwenden. Aber zugleich muss der Baulandmarkt für noch nicht überbautes Land in den Bauzonen wieder funktionsfähig gemacht werden. Es braucht ein Paket von Massnahmen, damit nicht gute Vorkehrungen erhebliche andere Nachteile nach sich ziehen. VLP

## Wechsel in der GZB

In der Geschäftsleitung der Genossenschaftlichen Zentralbank steht ein wichtiger Wechsel bevor. Dr. Eduard Leemann und Paul Buser werden in den nächsten Monaten altersbedingt aus der Hauptdirektion ausscheiden.

Dr. Leemann hat massgeblich dazu beigetragen, dass sich das Bankinstitut heute in einer sehr guten, konsolidierten Verfassung befindet. Seit 1978 war er Sprecher der dreiköpfigen Hauptdirektion. Dr. Leemann wird ersetzt durch Heinz Vögeli, geboren 1943, bisher Direktor der Migros Bank in Basel.

Paul Buser war für das Departement Dienste zuständig, das vor allem durch die rasante Entwicklung der elektronischen Datenverarbeitung einen tiefgreifenden Wandel durchmachte. Paul Buser wird abgelöst durch Fritz Leuenberger, geboren 1941, gegenwärtig stv. Direktor der Schweizerischen Bankgesellschaft in Basel. B.

**Sonnen- und Wetterschutz**

**Kindt**

E. Kindt AG, 8112 Otelfingen ZH  
vormals Hans Kiefer AG  
Telefon 01/844 24 24  
Jalousieläden Rollläden Faltrölläden  
Lamellenstoren Sonnenstoren