

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 62 (1987)  
**Heft:** 4

**Artikel:** Sanieren - Renovieren - Erneuern  
**Autor:** [s.n.]  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-105501>

### **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:** 15.03.2025

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

Das Sanieren, Renovieren und Erneuern von Altbauten und die Behebung von Bauschäden oder von Schwachstellen bei neueren Bauten ist nicht nur eine rein technische Aufgabe, sondern erstreckt sich vielmehr auch auf soziologische, ökonomische und letzten Endes auch auf Umweltaspekte. Folglich geht diese Aufgabe nicht nur den Hausbesitzer und allenfalls die Mieter, sondern die verschiedensten Kreise unserer Gesellschaft an.

Die Technische Kommission des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen SVW, Dachorganisation des genossenschaftlichen und gemeinnützigen Wohnungsbaus in der Schweiz, beschäftigt sich – und das überrascht selbst Fachleute – seit 1960, also seit bald 30 Jahren, mit dem Thema «Unterhalt und Modernisierung von Altbauten». Dies also schon zur Zeit der aufkommenden Hoch- bzw. Überkonjunktur im Bauwesen, zu einer Zeit, als solche Pilot- und Forschungsarbeiten zum Teil auf Gleichgültigkeit stiessen oder von «ganz Klugen» sogar belächelt wurden.

1968 gab der Verband das erste eigentliche Fachbuch über Renovationen und Erneuerungen heraus, und 1970 führte die Technische Kommission des SVW zum Zweck der Information und zur Vermittlung von Erfahrungen eine Fachtagung über das gleiche Thema durch. Seitdem hat der SVW seine Dienstleistungen auch auf dem Gebiet Renovation und Sanierung ständig ausgebaut. Er ist zum Beispiel bei der Finanzierung beratend und praktisch tätig und hat auch eine Reihe von Merkblättern, die beim Sanieren nützlich sein können, herausgegeben, z.B. über «Verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung», «Bauliche Schutzmassnahmen gegen Einbrüche», «Umbauten und zusätzliche Installationen durch den Mieter», «Energiesparen beim Betrieb und Unterhalt von Gebäuden», «Darlehen des SVW», «Richtzahlen für die Lebensdauer von Bau- und Einrichtungsteilen», «Sanierung von Flachdächern», «Wärmetechnische Sanierung» usw.

In der Zwischenzeit wurden gesamtschweizerisch allein von Baugenossenschaften Zehntausende von Wohnungen renoviert und saniert. Logischerweise haben sich die Akzente innerhalb der Sanierungsprojekte zum Teil verschoben.

Während in den Anfangsjahren bei Sanierung und Renovation leider noch

nicht integral vorgegangen wurde und vor allem der Einbau von Zentralheizungen im Vordergrund stand, waren wenig später die Küche und Waschküche das Thema, logischerweise bald auch das Badezimmer und schliesslich, unter dem Druck der Erkenntnisse über den Umweltschutz, auch die energetischen Fragen, die Gebäudehülle, die Isolation gegen Wärmeverluste und gegen Umweltimmissionen.

Wenn man den Historikern und den Statistikern glauben darf, dann hat sich in den letzten 100 Jahren das Neubaulolumen gegenüber den vergangenen 1000 Jahren rund verzehnfacht.

Es eröffnen sich also riesige Aufgaben für die Ersteller, für die Besitzer und Verwalter der in den letzten Jahren und Jahrzehnten gebauten Wohnungen. Insbesondere betrifft diese Verpflichtung auch die Bau- und Wohngenossenschaften, die Verpflichtung nämlich, die Bausubstanz gesund zu erhalten, zu pflegen und so für die weiteren Generationen preisgünstigen und kündigungssicheren Wohnwert zu bewahren.

In den Jahresberichten der Bau- und Wohngenossenschaften kommt dementsprechend immer wieder die Sanierung und Modernisierung von älteren Bauten zu Sprache. Interessant dabei ist, zu verfolgen, dass vielfach – vor allem bei kleineren und in der Sache nicht routinierter Genossenschaften – bei Ankündigung solcher Vorhaben ein gewisses Unbehagen durchschimmert, eine gewisse Skepsis nicht zu überhören ist.

Nach Fertigstellung des Werkes aber ist meist Freude und Genugtuung festzustellen. Genossenschaften, die solche Projekte fachmännisch und geschickt angegangen sind, die sich vor allem ausgewiesene Fachleute geleistet haben, sind fast ausnahmslos für weitere solche Projekte positiv eingestimmt.

Aus der grossen Fülle von entsprechenden Äusserungen in genossenschaftlichen Jahresberichten seien nachfolgend einige Beispiele zitiert.

*«Nach den Beobachtungen während der ersten zwei Jahre nach Vollendung der Renovation kann gesagt werden, dass sich der gesamte Aufwand gelohnt hat. Die mehrheitlich zufriedenen Genossenschaftler und der vom Resultat überzeugte Genossenschaftsvorstand bezeugen dies. Wir sind froh, dieses Unternehmen gewagt zu haben, und stolz auf das Ergebnis, besonders nach der grossen Anerkennung, die*



*wir bei Mietern und Fachleuten erfahren durften.»*

Aber die Baugenossenschaften haben ja nicht Risiko und Umtriebe auf sich genommen, um ihren Stolz zu befriedigen. Vielmehr sind viel realere Gründe und eine ganz realistische Sorge für die Zukunft der Baugenossenschaft massgebend:

*«Genossenschaften, welche sich in den letzten Jahren aktiv an der Vergrösserung des Wohnungsbestandes beteiligt haben, müssen sich heute unter den neuen Voraussetzungen auf dem Wohnungsmarkt um die Vermietbarkeit der älteren Wohnungen kümmern. Heute besteht kein Zweifel, dass in einer allfälligen weiteren Rezession nur jene Wohnungen vermietet werden können, die einen gewissen Komfort anzubieten haben.*

*Der Begriff des Wohnwertes wird sehr*

*subjektiv ausgelegt. Der langjährige Mieter wird darüber anders denken als der potentielle Neumieter. Preisgünstige Wohnungen in guter Verkehrslage und abseits lärmiger Strassen sind zwar immer sehr gesucht, werden aber doch nur noch akzeptiert, wenn sie vor allem in Küche und Bad über Einrichtungen verfügen, die dem heutigen Minimalstandard entsprechen.»*

Es ist nicht zu bestreiten, dass Wohnungsmodernisierungen und Renovationen in bewohnten Liegenschaften für eine gewisse Zeitspanne unangenehme und einschneidende Eingriffe in die Lebensgewohnheiten nach sich ziehen. Echte Alternativen zur baulichen Erneuerung bieten sich aber – abgesehen von einer Neubebauung – keine an, denn eine Vernachlässigung und in der Folge fortschreitende Verlotterung ist in niemandem Interesse – schon gar nicht im Interesse der betroffenen Mieter.

Viele Baugenossenschaften sehen ihre Sanierungspolitik gleichzeitig in einem grösseren Rahmen, im Rahmen der Erhaltung der Lebensqualität, des Umweltschutzes nämlich:

*«Im Gegensatz zu früheren Auffassungen können wir heute sehen, dass ältere Überbauungen vielfach eine besondere Chance und nicht einfach eine Belastung darstellen. Darüber hinaus hilft die Altbaumodernisierung mit, der Entvölkerung von Städten entgegenzuwirken und die Städtebilder zu erhalten. Altbausanierung ist auch gleichbedeutend mit Umweltschutz.»*

Die Alternative zur baulichen Erneuerung ist in der Regel nur die Vernachlässigung von Bauten, die früher oder später zur Verslumung von ganzen Nachbarschaften, Strassenzügen oder gar Quartieren führt. Sinnvolle Erneuerungen und Modernisierungen sind daher nicht einfach eine willkommene Beschäftigung für das Baugewerbe, sondern stellen eine soziale, wirtschaftliche und kulturelle Daueraufgabe dar.

Neuen Wohnraum schaffen, die Spekulation aktiv verhindern und die anvertraute Bausubstanz erhalten und verbessern: das sind drei wichtige Säulen, welche die grossartige Idee des genossenschaftlichen Wohnungsbaus stützen. Und die sorgsame Pflege der anvertrauten Bauten garantiert auf weite Sicht die gedeihliche Zukunft einer Wohnbaugenossenschaft. **Bas**

## Mehr Renovationen!

Eine Studie des St. Galler Zentrums für Zukunftsforschung schätzte, unter Beachtung sowohl des haushaltstechnischen wie auch des gebäudetechnischen Erneuerungszyklus, für letztes Jahr ein gesamtes Potential an erneuerungsbedürftigen Wohnungen von 67 000 Einheiten. Die tatsächlichen Erneuerungen umfassen jedoch jährlich etwa 9000 Objekte. Dies lässt auf eine *Vernachlässigung der bestehenden Gebäudesubstanz* schliessen, die innert 30 Jahren zu schweren Mängeln führen könnte.

## Neues Leben in alte Häuser

An einer vor kurzem in Regensdorf ZH durchgeführten, höchst interessanten Architekturfachtagung ging es um Vorstellungen, Forderungen und Problemlösungen von acht namhaften Referenten zum Thema Bauen und Sanieren.

In seinem Einführungsreferat rief Nikolaus Wilczek, Marketingleiter der Eternit AG, alle Bauherren von grösseren Sanierungsobjekten dazu auf, vermehrt Geld und Zeit in die Ausschreibung von Wettbewerben zu investieren. In den Jahren ungestümen Wachstums

sei viel Bausubstanz inner- und ausserhalb von Stadt- und Dorfkernen entstanden, die es heute – nicht zuletzt unter dem Aspekt einer besonderen Lebensqualität und Umweltverträglichkeit – zu renovieren oder zu sanieren gelte.

Architekturjournalist Dr. Benedikt Loderer forderte, bei Sanierungen statt «zynischer Vernunft» Kulturbewusstsein walten zu lassen.

Architekt Jakob Schilling erläuterte an zahlreichen Beispielen aus dem In- und Ausland die Möglichkeiten, bestehende Bau- und Wohnsubstanz in Richtung Lebensqualität aufzuwerten. Jeder Wohnungsbau, jede Sanierung sei vor allem auch unter dem Gesichtspunkt des Städtebaus zu betrachten.

Universitätsdozent Dr. Helmut Bartussek aus Wien informierte über neue Wege der gesunden und energieschonenden Raumklimatisierung an Beispielen von «atmenden» Wänden und Decken sowie Möglichkeiten der Hinterlüftung.

Prof. Werner Spillmann vom Technikum Winterthur durchleuchtete die psychologischen und physiologischen Wirkungen von Farbe im und am Bau und beschrieb die gestalterischen Möglichkeiten, die durch künstlerisch bewusst angewandte Synthese oder Kontraste zu erzielen sind.

Architekt und Zürcher Gemeinderat Peter Cerliani betrachtete Sanierungsprobleme vor allem aus städtebaulicher Sicht. Allein in der Agglomeration Zürich gebe es noch 70 000 Wohnungen zu erneuern. Die Renovation habe unter neu überdachten Voraussetzungen zu erfolgen, wozu auch die in Arbeit befindliche Neubearbeitung der SIA-Normen gehöre.

Dr. Walter Natsch, Präsident der Gruppe Baurecht im Verein Zürcher Rechtsanwälte, gab einen Überblick über baugesetzliche Grundlagen der Vergangenheit und Gegenwart und plädierte für eine Liberalisierung der Interpretationsmöglichkeiten der Baugesetze im Hinblick auf Sanierungsvorhaben.

