

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 67 (1992)
Heft: 5: Delegiertenversammlung

Artikel: Vom ersten Gedanken zum fertig renovierten Haus
Autor: Truog, Barbara
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-105899>

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>

Vom ersten Gedanken zum fertig renovierten Haus

Ein frisch und gelungen renoviertes Haus freut jeden Betrachter. Wer jedoch noch nie als Bauherr oder als Mieter von einer Renovation betroffen war, ahnt wohl kaum, wie viele Probleme damit verbunden sind und auf wie viele Fragen Antworten gefunden werden müssen. Viel Ärger kann erspart bleiben, wenn sich Bauherren – und hier im besonderen die Genossenschaftsverwaltungen – nicht nur rechtzeitig, sondern frühzeitig zu den verschiedenen Problemkreisen Gedanken machen.

Wenn ein Gebäude in die Jahre gekommen ist, werden grössere Erneuerungsarbeiten fällig. Dann stellt sich nicht nur die Frage, in welchem Umfang erneuert werden soll. Unter Umständen muss auch die Frage gestellt werden, ob anstelle einer umfassenden Renovation nicht ein Abbruch und Neubau ins Auge zu fassen ist. Auf jeden Fall sollte eine Wunschliste erstellt werden mit den Vorstellungen und Anforderungen pro Raum bzw. Bauteil oder eventuell Siedlungsteil. Dieser Wunschkatalog darf umfangreich sein. Es ist nicht sinnvoll, bereits in dieser Phase einzelne Arbeiten zu streichen oder nicht zu berücksichtigen. Diese Wunschliste kann nämlich eine gute Übersicht und Grundlage für eine über Jahre hinaus angelegte Planung liefern. In einem nächsten Schritt können die Wünsche eingeteilt werden in

- dringend, also nicht verschiebbare Arbeiten (wachsende Schäden)
- wünschbar
- später erwünscht bzw. Luxus.

Wichtig ist auch die Frage nach dem Zeitpunkt der Renovation. Die Wahl muss und soll sich nicht nur nach dem Zustand des Gebäudes richten. Die allgemeine Konjunkturlage genauso wie Bauvorhaben in der Nachbarschaft oder die finanziellen Möglichkeiten sind Kriterien, die bei der Beantwortung der Frage «Wann soll umgebaut werden?» berücksichtigt werden können. Nur am Rande sei bemerkt, dass auch die Frage nach dem Beizug und der Wahl eines Architekten bzw. anderer Fachleute mehr als einen Gedanken wert ist.

Bei der Materialwahl sowohl ökologische als auch ökonomische Kriterien beachten

Hat man den Umfang der Renovation festgelegt, folgt sogleich die Qual der Wahl. Metall-, Kunststoff- oder Holzfen-

ster, Holzböden, Kork. Kurz: welche Materialien sollen verwendet werden? Beim Entscheid sollte der umweltbewusste Bauherr nicht nur Dauerhaftigkeit und Kosten berücksichtigen. In seine Überlegungen sollte auch die Sorge um die Umwelt einfließen. Wie wirken sich die Materialien auf die Gesundheit der Bewohner aus? Können Fenster, Türen u.a.m. aufgefrischt oder andere Gegenstände bzw. Bauteile repariert werden? Mit wieviel Energie werden sie hergestellt? Wie können sie entsorgt werden?

Auch die Farbgebung von Fassaden oder Farb- und Musterwahl im Sanitär- und Küchenbereich usw. dürften Diskussionen auslösen und Kopfzerbrechen bereiten. Nicht alles, was in der Landschaft steht, weckt Begeisterungstürme. Und in rosa-rot zu baden ist nicht jedermanns oder jedefraus Sache. Bei Aussenanstrichen ist die Überlegung angebracht, ob das Haus auffallen oder eher in der Umgebung «verschwinden» soll. Bei der Farb- und Musterwahl im Innenbereich sollten in erster Linie die architektonischen Besonderheiten berücksichtigt werden, wie Raumgrösse, Lichteinfall und auch Zweckbestimmung. Denn Farben und Muster sind nicht nur Zierde, sondern haben raumgestalterische und psychologische Effekte; sie können einen Raum warm oder kühl, grösser oder kleiner wirken lassen. Weniger empfehlenswert ist es, sich nach Modeströmungen und Einzelwünschen zu richten.

Kosten und Finanzierung prägen das Ausmass der Renovation

Spätestens bei der Kostenberechnung und den Finanzierungsmöglichkeiten werden einige Wünsche Wünsche bleiben müssen. Mit anderen Worten, die vorhandenen eigenen Mittel beziehungsweise die erhältlichen Fremdgelder bestimmen letzten Endes den Umfang der Erneuerungsarbeiten und meist auch die

Materialwahl. Das auf den ersten Blick kostengünstigste Angebot muss aber auf lange Sicht nicht unbedingt das billigste sein. Bei diesen Betrachtungen müssen Folgekosten wie spätere Renovations- und Unterhaltskosten in Betracht gezogen werden. Viele Genossenschaften haben fest angestellte Handwerker oder gut ausgebildete Hauswarte, die gewisse Arbeiten selbst ausführen können. Deshalb kann die Frage nach möglichen Eigenleistungen aktuell werden, um Kosten zu senken.

Die gewichtigste Frage ist – wen wundert's – die Frage nach der Mittelbeschaffung. Für Genossenschaftsverwaltungen stellt sich dieses Problem ein wenig anders als für andere Bauherren, sind sie doch nach den Statuten in den meisten Fällen verpflichtet, ihren Mitgliedern preisgünstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Oft verfügen sie auch über wenig Eigenmittel. Hier stellen sich die Fragen:

- Müssen oder sollen wir die Beteiligung der Mitglieder am Genossenschaftskapital erhöhen und gegebenenfalls in welchem Umfang?
- Wie hoch dürfen die Mietzinse angesetzt werden?

Von der Beantwortung dieser Frage hängt u.a. auch der Umfang der Renovation ab. Ferner muss auch überlegt werden, ob die Finanzierungshilfen der öffentlichen Hand (Bund, Kanton, Gemeinde) oder anderer Institutionen wie zum Beispiel die Restfinanzierungshilfe durch den SVW in Anspruch genommen werden sollen und können.

Information und Mitsprache der Betroffenen fördern und fordern

Dass Erneuerungsarbeiten nicht über die Köpfe der Mieter/Genossenschafter hinweg durchgeführt werden können, versteht sich von selbst. Wann und wie oft informiert und wieviel Mitsprache eingeräumt werden soll, ist vielerorts jedoch unklar. Eine möglichst offene und frühzeitige Information ist in jedem Falle empfehlenswert und hilft Bedenken und Widerstände abbauen. Mit diesen Gedanken zur Informationspolitik ist jedoch nicht gemeint, dass die Mitglieder zu allem und jedem ihr Ja und Amen zu geben berechtigt sein sollen. Denn sehr oft ist dem einzelnen sein individuelles Interesse näher, und es geht ihm die nötige ▶

Weitsicht ab. Nichtsdestotrotz – informiert soll er sein. Bei der Farb- und Musterwahl oder Ausführungsvarianten im Innenbereich kann den Betroffenen möglicherweise ein Mitsprache- oder Auswahlrecht eingeräumt werden.

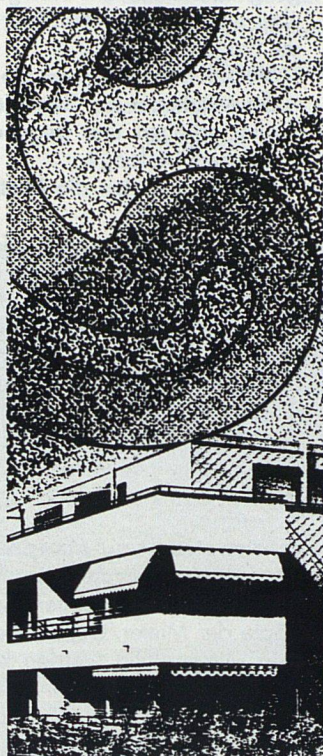
Einen empfehlenswerten Weg, um den Mitgliedern das Renovationsvorhaben zu veranschaulichen, hat die ASIG gefunden. Bei einer grösseren Sanierung von über 200 Einfamilienhäusern hat sie ein Haus, das freigeworden war, nach den Vorstellungen der Verwaltung und der Arbeitsgruppe «Renovation» renoviert. Dieses Musterhaus war während einer gewissen Zeit frei zu besichtigen und diente darüber hinaus als Basis für die Kostenberechnung. Aufgrund des konkreten Renovationsobjekts konnten auch Kosteneinsparungen diskutiert und vorgenommen werden.

Die Heimstättengenossenschaft Winterthur hat eine andere Möglichkeit der Mieterinformation gewählt. Sie präsentiert an Mieterversammlungen ein nicht zu klein angefertigtes detailliertes Modell. Denn Pläne zu lesen und zu interpretieren ist ein Kunststück.

Mietzins erhöhungen sind unvermeidlich

Das dicke Ende kommt immer zuletzt – in diesem Fall die konkrete Mietzins-erhöhung für den einzelnen. Spätestens zu diesem Zeitpunkt kommt hin und wieder Widerstand von einzelnen Mietern. Verständlich. Denn die Mieten von Genossenschaftswohnungen steigen sehr empfindlich durch eine Renovation. Damit solche Einsprachen nicht erfolgreich sind, müssen die Mietzins-erhöhungen korrekt mitgeteilt werden. Der SVW hat ein Merkblatt zu diesem Thema herausgegeben. Wichtig zu wissen ist, dass Mietzins-erhöhungen, die mit der Renovation begründet werden, erst nach Abschluss der Renovationsarbeiten geltend gemacht werden dürfen. In der Begründung darf nicht nur auf einen GV-Entscheid verwiesen werden, sondern in der Rubrik «Begründung» muss mindestens stehen «wegen wertvermehrender Investition (zusätzlich Art der Investition nennen)». Wurden Baukredite oder andere Darlehen aufgenommen und erhöht sich die Zinslast bereits vor Ende der Renova-tionsarbeiten, so darf unter «Begrün-

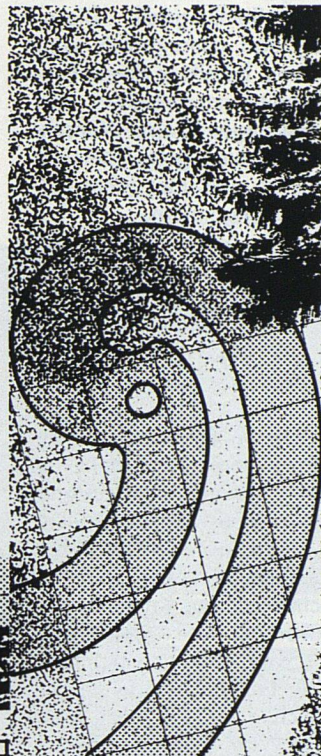
dung» nicht «Renovation» angegeben werden, sondern es muss heissen: «Kostensteigerung; höhere Zinslast (Prozente angeben) infolge Aufnahme von Darlehen zur Finanzierung der Renovation.» Schwirrt der Kopf über all diesen Fragen oder ist alles klar? Wenn dies so ist – um so besser. Wenn nicht, dann ist diese Ausführung hoffentlich ein Wegweiser auf dem dornenvollen Weg einer Renovation.



Erfahrung –

grossgeschrieben, zum Beispiel in der Altbausanierung.

Planmässige Renovations-Konzepte für Norm- und Zweckbauten. Entscheidungsgrundlagen für Mietzins- und Renditeberechnungen. Energiesparkonzepte für systematische und gezielte Altbausanierung. Kooperation mit Firmen, die Fertiglösungen rationell und kostengünstig einbringen. Das ist das integrale Leistungs-paket der Renoplan-Gruppe für private und institutionelle Liegen-schaftsbesitzer.



renoplan

Renoplan + Partner Nordwest AG
Nenzlingerweg 5, 4153 Reinach/BL

061 711 52 32

Renoplan + Partner Luzern AG
Rüeggisingerstr. 27, 6020 Emmenbrücke

041 55 87 55

Renoplan + Partner Wiedlisbach AG
Kirchgasse 16, 4537 Wiedlisbach

065 76 35 74