

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 72 (1997)  
**Heft:** 4

**Artikel:** Neue Instrumente in der Bauerneuerung  
**Autor:** Zulliger, Jürg  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-106462>

### **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:** 19.02.2025

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



# NEUE INSTRUMENTE IN DER

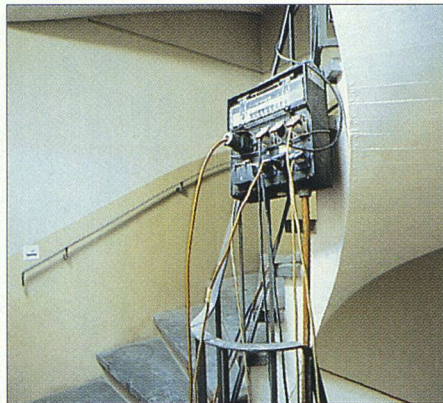
# BAUERNEUERUNG

*Dank dem Impulsprogramm Bau des Bundes (IP Bau) konnte das Wissen im Hoch- und Tiefbau erweitert werden, was wiederum der Weiterbildung zugut kam. Verpasst scheint leider das Ziel, in Baugesetzen und Bewilligungsverfahren der Bauerneuerung vermehrt Rechnung zu tragen.*

**JÜRIG ZULLIGER**

Vor einem Jahr ist das IP Bau abgeschlossen worden, das mit rund 20 Millionen Franken aus der Bundeskasse finanziert wurde. Das Geld floss vor allem in die Aus- und Weiterbildung: 16000 Personen nahmen an Kursen teil, 140 000 Dokumentationen wurden abgegeben. «Der Zweck bestand darin, bestehendes Wissen zu aktivieren und zu vertiefen und neue Instrumente zu schaffen», erklärt Ernst Meier von der Zürcher Firma Meier + Steinauer. Nach anfänglicher Skepsis hatte er sich entschieden, sich im Rahmen von IP Bau selbst zu engagieren, als Mitglied der Projektleitung sowie als Stellvertreter und später als Verantwortlicher des Bereichs Hochbau. Rückblickend hat sich das Impulsprogramm aus seiner Sicht gelohnt, weil effektiv Neues geschaffen wurde: zum Beispiel die IP Bau Grobdiaagnose für Gebäudeerneuerung. «Im Vergleich dazu kannte man vorher nur pfahlbauerische Methoden», bringt Ernst Meier den Erfolg auf den Punkt.

**WERTVOLLE HILFSMITTEL** Das neue Instrumentarium erlaubt auf der Grundlage von EDV ein detailliertes und ganzheitliches Diagnostizieren des Gebäudezustandes. Etwa 6000 Fachleute besuchten die entsprechenden Fachkurse, hinzu kommt, dass verschiedene Firmen auf dieser Grundlage weitere ähnliche Instrumente entwickelten oder verfeinerten, darunter auch die Firma Meier + Steinauer; das im Rahmen von IP Bau erarbeitete Wissen ist ohne Lizenzgebühren frei zugänglich. Ergänzend ist zudem die IP Bau Projektierungshilfe geschaffen worden, die in Abhängigkeit von Gebäude und Lage Nutzungsanforderungen



FOTOS IP BAU

abklärt; das kann etwa eine wertvolle Hilfe sein, um verschiedene Planungsvarianten in bezug auf die Kosten durchzurechnen. Diese Instrumente sind für den organisierten Siedlungsbau anwendbar, d.h. zum Beispiel den Mietwohnungsbau von Genossenschaften. Unter dem Titel «Duega» will indes die Schweiz. Zentralstelle für Baurationalisierung (CRB) die Diagnostikmethode erweitern, um sie unabhängig von der Gebäudeart einsetzen zu können.

Als zweite wichtige Errungenschaft erwähnt Ernst Meier die Vortragsreihe und Dokumentation «Siedlungsentwicklung durch Erneuerung». Nach seiner Einschätzung sind damit Möglichkeiten geschaffen, um Architekten und Baufachleute, die in der Ausbildung immer noch «auf Neubau getrimmt» würden, mit den Kenntnissen der Bauerneuerung vertraut zu machen, oder sich auch Gedanken über Restrukturierungsmaßnahmen im Wohnungsbau zu machen. Das mit IP Bau erarbeitete Wissen ist nach Ernst Meier zudem wertvoll für eine langfristige Strategie – auch der Wohnbaugenossenschaften: «Von einem nicht professionellen Vorstand kann man nicht erwarten, aufgrund statistischer Veränderungen selbst eine Vision für das Jahr 2010 zu entwickeln.» In zahlreichen Publikationen von IP Bau sind nun aber Informationen und Überlegungen greifbar, die dazu eine Hilfe bieten. Als weiteren wichtigen Punkt erachtet Ernst Meier das durch das Programm des Bundes geweckte Verständnis für ökologische Anliegen: etwa Regeln über den Umgang mit Bauabfällen oder Informationen über die ökologischen Qualitäten von Produkten, die jetzt für Praktiker leicht zugänglich sind.

**EIN ZIEL NICHT ERREICHT** Im Rahmen von IP Bau sind überdies Gesetze und Bewilligungsverfahren auf ihre Flexibilität für Bauerneuerung überprüft worden. Einmal lautet das Ergebnis, dass die Rahmenbedingungen vor allem für den Neubau ausgerichtet sind. Die Bemühungen, daran etwas zu ändern, sind nach Ernst Meier aber weitgehend erfolglos geblieben: «Das ist verpufft», bedauert er. Gefragt nach den kritischen Punkten des Impulsprogramms weist er zweitens daraufhin, dass in einem gewissen Sinne die Grundlagen und das Wissen eines schrumpfenden





Marktes verbessert wurden. Im Baugewerbe machen laufend Betriebe zu, werden Stellen abgebaut; so war es wohl nicht ganz zu verhindern, dass auch Leute ausgebildet wurden, die dieses Wissen jetzt gar nicht mehr anwenden können. Ein weiterer Einwand von Ernst Meier geht dahin, dass der politische Föderalismus (d. h. die Berücksichtigung aller Sprachregionen in den Gremien usw.) das Programm unnötig verteuert hat.

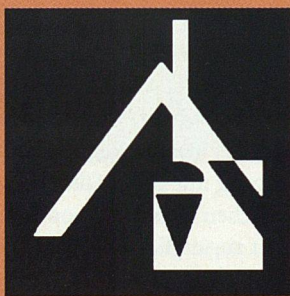
Ohne Zweifel sind aber vom IP Bau für die Praxis des Bauens und der Bauerneuerung längerfristige positive Impulse ausgegangen, die nachwirken. Max Zwald, Präsident Baugenossenschaft des Eidgenössischen Personals (BEP) Zürich, möchte zum Beispiel die neu geschaffenen Methoden in der Gebäudediagnose nicht mehr missen: «Für die mittel- und längerfristige Budgetierung sind diese Daten sehr auf-

schlussreich. Darauf aufbauend konnte unsere Genossenschaft klare Prioritäten für die nächsten fünf bis zehn Jahre setzen.» In einer Phase, in der sich auf dem Markt kaum neue Wohnungen absetzen liessen, gelte es, sich Gedanken zu machen und die Zeit zu nutzen, um die Bausubstanz zu erhalten und den Wohnwert zu steigern. Als wichtig erachtet er das Grundlagenwissen aufgrund der Gebäudediagnose, um mit belegten Daten und Fakten einen Erneuerungskredit vor der Generalversammlung erfolgreich vertreten zu können. Überdies gestattet eine breite Informationsbasis über den Gebäudezustand nicht nur die Planung von anstehenden Erneuerungen und das Durchspielen von verschiedenen Kostenvarianten, sondern auch eine klare Grundlage für die längerfristige Berechnung der Mietzinse.

**KEINE DAUERSUBVENTION** «Die Impulsprogramme waren auch im Parlament nie bestritten, weil das Wissen zu einem vernünftigen Preis zugänglich ist», zieht



Eric Mosimann Bilanz; er war beim Bundesamt für Konjunkturfragen verantwortlich für die baubezogenen Impulsprogramme, also auch für das IP Bau, und ist heute Generalsekretär des Schweiz. Ingenieur- und Architekten-Vereins (SIA). «Die Bauerneuerung wird systematischer angegangen, d. h. man schaut die Bausubstanz genau an, bevor etwas gemacht wird», ergänzt er. Während die Bauerneuerung vor zehn Jahren noch etwas belächelt worden sei, habe das IP Bau dazu beigetragen, ihren Stellenwert anzuheben. Positiv wertet der SIA-Generalsekretär auch, dass neue Standards gesetzt wurden: «In den Kursen und mit Beispielen zeigte das IP Bau, dass Küchen- und Baderneuerung in Grossüberbauungen heute in einer Woche möglich sind. Das ist auch benutzergerecht.» Auf die Frage, ob es schon bald zu einer Wiederholung eines solchen Programms kommen könnte, nennt Eric Mosimann eine wichtige Einschränkung: «Richtig konzipierte Impulsprogramme sind eine gute Sache, sofern sie zeitlich befristet sind. Das ergibt einen bestimmten Druck, wirklich etwas zu machen. Denn es soll keine Dauersubvention daraus werden.»



#### **Publikationsverzeichnis:**

Abrufbares und praxisorientiertes Wissen: Das Bundesamt für Konjunkturfragen hat eine informative Broschüre mit zusammenfassenden Texten und einer Liste aller Publikationen herausgegeben. Sie ist gratis erhältlich bei der EDMZ, 3000 Bern, Fax 031 992 00 23; Bestell-Nr. 724.404 d