

Sanierung technischer Installationen ohne Fehlinvestition

Autor(en): **Meier, Ernst**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **50 (1975)**

Heft 10

PDF erstellt am: **28.06.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-104561>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

In der letzten Zeit ist die Bautätigkeit auf dem Sektor Neubau durch die ständig zunehmenden Renovationsaktivitäten immer mehr auf die Plätze verdrängt worden. Vie eher trifft man heute Gerüste an Altbauten als frische Baugruben an. Diese Tendenz sollte eigentlich den Verfechter der Renovationswelle erfreuen. Es bestätigt sich aber hier einmal mehr das Sprichwort «Es ist nicht alles Gold, was glänzt».

Ausgelöst wurde diese Renovations-«Wut» nicht unwesentlich durch die Banken mit ihren günstigen Renovationkrediten und durch die Behörden der verschiedensten Stufen (Bund, Kantone, Gemeinden). Gewisse Puschereien an Altbauten, die anstatt einer umfassenden Erneuerung des Baus nur oberflächliche Kosmetik ausführen, sind weder fachlich noch volkswirtschaftlich vertretbar. Es kann kaum mehr von Revitalisierung und Erneuerung der Stadtgebiete gesprochen werden. Denn alles, was daraus resultiert, sind Fehlinvestitionen. Eine Rechtfertigung dafür kann weder die bestehende Kapitalknappheit der Bauherren, noch die durch Behörden offerierten Erleichterungen auf dem Sektor Renovationen bieten. Denn auch Umbau und Renovation sind architektonische Disziplinen, die zwar lange Zeit vernachlässigt wurden, die aber ein ebenso grosses Mass an Erfahrung und Seriosität voraussetzen, wie die Planung eines Neubaus. Ohne diese notwendigen Punkte, ohne die Berücksichtigung der Umwelt, der Funktionen des Gebäudes und seiner Bewohner, kann eine Renovation nie erfolgreich sein. Es gilt also heute, die ungeschriebenen Gesetze und Gebote, die bei der Neubau-Planung stillschweigend akzeptiert werden und die unseren Lebensraum positiv gestalten helfen, auch auf den Sektor Renovation zu übertragen. Hier sollte durch Kontrollen, Vorschriften und sogar Gesetze, ausgeführt und geplant von fachlichen Dachorganisationen, möglichst bald Abhilfe geschafft werden. Bis aber solche Normen zur Anwendung gelangen, muss sich der Hausbesitzer bei einer Erneuerung seines Altbaus einem Unternehmen anvertrauen, das ein Höchstmass an Renovationserfahrung und -praxis offerieren kann. Nur so wird ihm Gewähr geboten, dass sein Projekt makellos ausgeführt wird, kurz, dass er seine Finanzen richtig und gewinnbringend einsetzt.

An Hand des nachfolgenden Beispiels einer Sanierung der technischen Instal-

lationen in einer Altbau-Siedlung will der Verfasser zeigen, wie er sich eine sinnvolle und effiziente Renovation vorstellt.

Zur Veranschaulichung wird die Wohnkolonie «Brunnenhof» in Zürich dienen. In sechs Jahresetappen werden die 480 Wohnungen renoviert. Voraussetzung für die Renovation ist, dass die Mieter in ihren Wohnungen bleiben können, auch wenn diese vollständig renoviert werden. Gerade in unserem Beispiel, der Renovation von Bad und Küche, setzt dies ein Höchstmass von planerischer und organisatorischer Vorarbeit voraus, da es den Mietern nicht zuzutrauen wäre, allzu lange Zeit auf diese wichtigen Einrichtungen verzichten zu müssen. Als Umbaufrist wird eine Woche (fünf Arbeitstage) eingesetzt. In dieser Zeit sollen Bad und Küche mit neuen technischen Installationen versehen werden. Natürlich muss der Bewohner mit Unannehmlichkeiten rechnen, sie werden aber durch optimale Koordination der beteiligten Handwerker auf ein Minimum reduziert. Das Programm läuft folgendermassen ab:

Am ersten Tag, Montag, werden alle alten sanitären und elektrischen Einrichtungen entfernt. Zugleich wird auch noch die Trennwand zwischen Badezimmer und Küche herausgebrochen. Dies gestattet nachher eine bessere Raumnutzung. Vor der Renovation war die Aufteilung nicht den heutigen Komfortansprüchen entsprechend, da die Küche zu klein und das Bad entsprechend zu geräumig gestaltet war. Nach dem ersten Tag sieht es beinahe unmöglich aus, innert Wochenfrist wieder einen bewohnbaren Zustand der Wohnung zu erreichen. Am Dienstag wird dann ein Trägersystem für die Sanitär-Leitungen und die Wandverkleidungselemente aufgebaut. Die neue Trennwand ist gegenüber der alten leicht verschoben. Sie ist leicht zu demontieren. Dank dem hohen Austauschgrad des Systems kann auch in 30 Jahren noch eine Neuaufteilung der Räume vorgenommen werden, ohne dass wieder mit grosser Mühe eine gemauerte Wand herausgebrochen werden müsste. Am Mittwoch werden unter anderem der Kaminabbruch aufgemauert, die Sanitär-Leitungen abgedrückt und isoliert und die Badewanne versetzt. Zugleich werden die elektrischen Installationen abgeschlossen. Am nächsten Tag, Donnerstag, wird die gesamte vorfabrizierte Küche montiert. Dank dem heute in allen Variationen

existierenden Element-System kann für jeden Wohnungs-Typ eine passende Kombination der Küchen-Elemente zusammengestellt werden, die ein Maximum an Funktionabilität hat und auch in allen Bereichen der Hygiene den heutigen Anforderungen gerecht wird. Nach diesem minutiös vorbereiteten Bau-Zeitplan sind nach vier Tagen das Versorgungssystem, die Wandverkleidung und alle Einrichtungsgegenstände montiert. Für den letzten Tag, Freitag, bleibt also nur noch die Endmontage der Küche und die Montage des WC und der Lichtschalter. Der Maler und der Plattenleger werden nun noch den letzten Schliff geben. Für das Wochenende ist der ganze Bad-/Küchenkomplex wieder einsatzbereit.

Auf diese Art und Weise kann man von einer Renovation sprechen, die ihr Ziel erreicht hat: Altbau-Wohnungen der Zeit anzupassen, ohne dabei aber untragbare Belastung der Mieter mit sich zu ziehen. Dank Planung und genauer Einhaltung von Terminen seitens der qualifizierten Handwerker können so auch Kosten gespart werden.

Gezeigt wurde hier der Ablauf einer Renovation der technischen Installationen. Natürlich kann diese optimale Arbeitsweise auch anhand von anderen Spezialgebieten der Altbau-Erneuerung dargestellt werden. Aber die Grundidee ist die gleiche: Eine Renovation verspricht nur Erfolg, wenn sie seriös durchgeführt wird, wenn das aufgewendete Geld also nicht fehlinvestiert wird.

*Ernst Meier
Technischer Leiter der
Unirenova AG, Zürich*

Unterhalt und Erneuerung von Altbwohnungen

Das empfehlenswerte Fachbuch der Techn. Kommission SVW. 180 Seiten Information und neue Erkenntnisse über ein aktuelles Thema. Fr. 34.- + Porto. Zu beziehen beim Verlag «das wohnen» oder im Buchhandel.