

Die Renovation von grossen Wohnsiedlungen

Autor(en): **Meier, E.**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **52 (1977)**

Heft 5

PDF erstellt am: **04.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-104688>

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.

Die vorliegende Ausgabe ist hauptsächlich der Renovation von Wohnsiedlungen gewidmet. Hr. E. Meier stellte sich, im Hinblick auf seine reiche Erfahrung auf diesem Spezialgebiet, dem «Wohnen» für ein Interview zur Verfügung. Unsere erste Frage lautete:

«Welche allgemeinen Ansichten haben Sie auf Grund Ihrer Erfahrung in diesem Zusammenhang gewonnen?»

E. Meier: Eine Bemerkung möchte ich vorausstellen:

Bis vor 2-3 Jahren war die Idee, alte, oberflächlich betrachtet irreparable Bausubstanz aus Bequemlichkeit und einem falschen Wachstumsdenken abzureissen und Neues zu bauen, sehr verbreitet. In vielen Fällen ist aber nichts Besseres nachgekommen. Daran sind nicht nur die Bauleute schuld. Wenn aber aus grösseren, manchmal undurchschaubaren Zwängen nichts Gescheiteres nachkommt, ist mir persönlich die Renovation, ob Einzelhaus oder Grosssiedlung, einfach sympathischer.

Das ist meist der technisch anspruchsvollere Weg. Andererseits sind sich gerade in letzter Zeit die Mieter bezüglich der Wohnqualität ihrer Altwohnungen oder gar Reiheneinfamilienhäuser mit Garten sehr bewusst geworden. «Man weiss es», dass Siedlungen mit Erfolg renoviert worden sind. Es spricht sich herum. Deshalb das Überraschende:

Trotz Rezession bietet sich meist das gleiche Bild anlässlich von Mieterorientierungen: das Projekt wird höchstens im Detail kritisiert, meist durch Wünsche (somit Mehrkosten) erweitert, aber nie grundsätzlich in Frage gestellt. Eine gute erfreuliche Entwicklung, solange dadurch nicht «Luxushäuser» entstehen. Die Renovation von Grosssiedlungen hat neue technische Probleme gebracht, verlangt Organisationsformen; für Leute die ihren Bauberuf lieben eine echte Herausforderung.

«Inwieweit glauben Sie, dass sich Kosteneinsparungen durch die Renovation von Grosssiedlungen gegenüber Kleinobjekten (Ein- bis Zweifamilienhäuser) ergeben?»

Diese Frage muss ich aufteilen.

Erstens: wenn man Vergleiche ziehen will, dann nur unter wirklich vergleichbaren Objekten.

Als Alternative zur Renovation einer Grossüberbauung kommt meines Erachtens nur die «Tropfenrenovation» in Frage. Hier sind genaue Angaben schwierig (niemand kann gleichzeitig umfassend renovieren und auch tropfenweise Bauteile in Stand stellen!). Sicher sind Renovationen von 100, 200 oder gar 400 fast gleichen Wohneinheiten noch etwas günstiger, einige Prozente der Bausumme. Aber Siedlungen mit mehr als 100 Wohneinheiten können selten innerhalb eines Jahres voll modernisiert werden. Ausser man vergibt die Arbeiten in so viele Arbeitslose, dass der Verbilligungseffekt (Mengenrabatte usw.) wieder dahinschmilzt. Wenn ich aber auf Grund der jeweils bereits getätigten Investitionen zum Zeitpunkt einer Renovation Schlüsse ziehe, so lässt sich die Aussage verantworten, dass eine dauernde, unaufhörliche Anpassung einer Wohnliegenschaft, gegenüber der in einem Zuge durchgeführten Renovation, gut 30-50 % teurer für den Eigentümer, und irgendwann auch für den Mieter zu stehen kommt! Abgesehen von den Mieterbelastungen, die mit einem solchen Vorgehen verbunden sind, kommt es auch nie zu organischen Verfahrensabläufen. Bei allem guten Willen, den man den Verantwortlichen zubilligen muss (Wir haben einfach kein Geld! Ein oft gehörter Ausspruch!), die Flick-, Tropfen- oder Etappenrenovation, rein kommerziell betrachtet, ist keine lohnende Angelegenheit. Weder für die Betroffenen selbst, noch für diejenigen, die dies zu verantworten haben.

Zweitens: Wo beginnt die Grossüberbauung, bzw. ab welchen Stückzahlen ergeben sich kostengünstigere Resultate? Ein Sechsfamilienhaus oder zwölf Reihenhäuser zu renovieren, ist sicher keine Grosssiedlungs-Modernisierung. Also wo fängt die Grosssiedlung an? Ich würde meinen, dass ab 30-40 ähnlichen oder gleichen Wohneinheiten Arbeitsvolumen entstehen, die insbesondere in der heutigen Zeit Handwerker und Lieferanten zu äussersten Angeboten veranlassen.

«Was werden Sie einem Genossenschafts-Vorstand raten, der sich unschlüssig ist, ob sich die Renovation von 30-, 40-jährigen Häusern oder Wohnungen lohnt?»

Für diesen Fall, übrigens bei der Mehrzahl aller Modernisierungsvorhaben der

letzten Jahre, wo die Frage Abriss/Neubau oder Renovation zur Debatte stand, gibt es einen sehr einfachen Vorgehenskatalog:

- Bausubstanz untersuchen lassen
- Investitionen für die nächsten 10-15 Jahre abschätzen (Reparatur/Unterhalt)
- Ergebnisse sowohl bezüglich
 - Zustand Bausubstanz,
 - geschätzte Kosten für Investitionen, wenn nur Reparaturen ausgeführt werden,
- Vorschlag und Kosten einer umfassenden Renovation,
- finanzielle Abklärungen mit Banken usw.,
- Immissionen bei der Durchführung einer allfälligen Renovation abklären; anlässlich einer speziellen Mieterversammlung eingehend darstellen. (Mit Bildmaterial!)
- Projekt ausarbeiten lassen (allenfalls mit Mieterwünschen ergänzt)
- Genehmigungsverfahren durch alle notwendigen Instanzen der Genossenschaft durchführen (Generalversammlung / a.o. Generalversammlung usw.)
- Übersichtliche und frühzeitige Bekanntgabe an die Mieter über das Bauprogramm. (Am besten in schriftlicher Form.)

«Sie gehen davon aus, dass ein solches Prozedere immer pro Renovation entschieden wird?»

Ich muss sagen, dass ich in über 50 solcherart durchgeführten Entscheidungsfindungen noch nie einen negativen Ausgang feststellen musste.

Sicher gibt es Fälle, in denen, wie eingangs erwähnt, noch vor wenigen Jahren die geplante Renovation auf Grund von Kriterien wie:

- bessere Ausnutzung des Grundstückes
- Angst vor ungenauen Renovationskosten usw.

keine «Gnade» bei Finanzinstitutionen, Subventionsbehörden und nicht zuletzt innerhalb des eigenen Vorstandes gefunden hatte. Das hat sich gründlich gewandelt: Wer will heute schon mehr neue, dafür immens teurere Wohnungen? Sicher niemand, der im voraus weiss, dass diese dann zwar auch teureren, aber im

Vergleich zu Neubauten immer noch günstigen renovierten Altwohnungen beliebt bei den vorhandenen Mietern sind, und als «sichere Sache» gelten können. Im weiteren meine ich, dass der Erhaltung vor allem der Reiheneinfamilienhäuser auf Stadtgebiet eine grosse Bedeutung zukommt. Wohnen mit Garten sollte nicht eines Tages nur noch an den für breite Einkommenschichten unerschwinglichen «Sonnenhängen» und «Goldküsten» möglich sein.

«Wie sehen Sie die Möglichkeiten, den Mieter während der Renovation in der Wohnung verbleiben zu lassen?»

Man kann grob drei Intensitäten unterscheiden:

- Sanierung

Hier sind neben Erneuerungsarbeiten auch grundsätzliche Eingriffe z. B. im Bad/WC/Küchenbereich mit entsprechender Verschiebung von Wänden nötig.

Dieses Paket von Arbeiten macht die Umsiedlung der Mieter während der Durchführung praktisch unumgänglich.

- Renovation

Je nach Intensität der Eingriffe müssen die Mieter während Tagen auf das Funktionieren von Einrichtungsteilen verzichten. Erfahrungsgemäss wird dies aber doch der Alternative «Umsiedlung» vorgezogen. Hier scheint mir wichtig zu sein, dass durch rechtzeitige Aufklärung des Mieters weder übertriebene Ängste, aber auch keine Illusionen geweckt werden.

- Modernisierung

Diese baulichen Massnahmen, Erneuerung Küche/Bad ganz oder teilweise, einige Zusatzarbeiten im Bereich Malerarbeiten, ermöglichen auf jeden Fall eine Vorgehensweise, bei der die Mieter in ihrer Wohnung verbleiben können.

Je nachdem, ob es sich also um Sanierung, Renovation oder Modernisierung handelt, wird der erfahrene Baufachmann rechtzeitig auch die Kostenfaktoren zur Entscheidungsfindung aufbereiten.

Es ist klar, dass beispielsweise Arbeiten in unbewohnten Wohnungen noch etwas günstiger durchgeführt werden können, als dies in bewohnten Wohnungen möglich ist. Dass dabei aber insbesondere auch für den Mieter Auslagen

(Umzug) und Umtriebe entstehen, ist selbstverständlich.

Deshalb, wo immer es verantwortet werden kann, ist die Durchführung im bewohnten Zustand anzustreben.

«Wie lange glauben Sie, wird die Renovation einen wenigstens teilweisen Ersatz für die Wohnungsbauindustrie abgeben?»

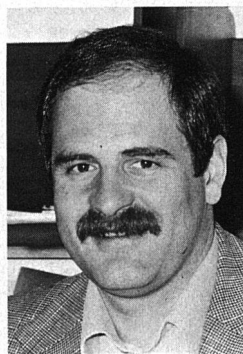
Ich bin überzeugt, dass in den nächsten 3-5 Jahren der Renovation diesbezüglich eine entscheidende Rolle zukommt. Es ist auch eine aussergewöhnliche, günstige Zeit dazu:

- fallende Hypothekarzinssätze
- günstige Baupreise
- Leerwohnungsbestand (man hat kein Interesse, noch mehr Wohnungen «auf Halde» zu produzieren)
- die Handwerker haben Zeit, man unterzieht sich einem genauen Programm.

Alles in allem Möglichkeiten, innerhalb von wenigen Jahren einen Grossteil unserer alten Wohnbausubstanz zu erneuern und für die nächsten 20-40 Jahre zukunftssicher, vermietungsattraktiv zu erhalten.

Oft wird von jungen und jüngsten Leuten ins Feld geführt, Renovationen seien unnötig, man könne auch mit weniger Komfort auskommen. Sicher wäre der zügellose Einbau von Luxus falsch. Aber machen wir uns nichts vor, auch diese Leute haben einmal Kinder, wissen es zu schätzen, dass jeden Morgen geheizt ist, ohne täglich 2-3 Einzelöfen in Funktion setzen zu müssen, dass über Jahre hinweg ein erneuertes Sanitärsystem klaglos funktioniert. Viele Mieter, auch wenn sie Genossenschafter sind, würden ein Eingehen auf solche Ideen langfristig mit dem Verlassen der Wohnung quittieren. Deshalb ist es eine Pflicht eines jeden Hausbesitzers und der Genossenschaftsorgane, rechtzeitig an die Aufgaben einer gezielten Bausubstanzerneuerung heranzutreten. Dass dies unter Einbezug der betroffenen Mieter geschieht, scheint mir empfehlenswert, ja selbstverständlich.

Interviewpartner
E. Meier,
Arch. SWB



Erneuerung bestehender Wohnungen: Finanzierungshilfe durch den Verband

Die vom Bund gewährte Erhöhung der Mittel für den vom Schweizerischen Verband für Wohnungswesen verwalteten «Fonds de roulement» bedingte eine Änderung des Fondsreglements. Dabei wurde die Möglichkeit der Darlehensgewährung ausgedehnt. Bisher wurden nur zinsgünstige Darlehen zur Erleichterung der Restfinanzierung für Neuüberbauungen gewährt. Neu ermöglicht nun der Zweckartikel auch die Darlehensgewährung für die Erschliessung von Land für den gemeinnützigen Wohnungsbau, den vorsorglichen Landerwerb, die Erneuerung bestehender Wohnungen, die Verbilligung der Mietzinse sowie allgemeiner Dienstleistungen.

Die Möglichkeit der Darlehensgewährung für die Erneuerung bestehender Wohnungen bedingte die Ausarbeitung eines entsprechenden Gesuchsformulars durch die Technische Kommission, die in der Folge auch für die technische Prüfung der geplanten Renovationsarbeiten verantwortlich ist und entsprechende Anträge zh. der Fondskommission stellt. Letztlich aber liegt die Kompetenz und Verantwortung für derartige Darlehen beim Zentralvorstand. Dieser hat auch bereits solche Darlehen bewilligt. Kann Gesuchen nicht entsprochen werden, so wird dies dem Gesuchsteller mit Angabe der vorhandenen Mängel mitgeteilt und es kann nach deren Behebung das Gesuch erneuert werden. Es darf dabei festgehalten werden, dass die Gesuchsformulare möglichst einfach gehalten sind. Ein «Papierkrieg» findet nicht statt. Dass aber die Darlehensgewährung eine eingehende Überprüfung bedingt, darf als selbstverständlich vorausgesetzt werden, denn die Verantwortung für die dem «Fonds de roulement» zur Verfügung gestellten und ausgeliehenen Mittel liegt bei den Verbandsbehörden.

Eine weitere Finanzierungshilfe erfolgte durch Mittel für die Arbeitsbeschaffung, welche ebenfalls durch den Bund zur Verfügung gestellt wurden. Auf Antrag der Technischen und der Fonds-Kommission wurden bis Ende 1976 Darlehen im Gesamtbetrag von 3 463 000.- Fr. bewilligt, was die Renovation von 205 Einfamilienhäusern und 732 Wohnungen im Gesamtbetrag von 28,1 Millionen Franken ermöglichte.

Diese Darlehen sind ebenfalls zinsgünstig und langfristig zu amortisieren. Diese Aktion geht zu Ende, was im Hinblick auf den Beschäftigungsgrad im Bau- und Baunebengewerbe zu bedauern ist.