Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 53 (1978)

Heft: 6: Ein Problem von zuhnemender Aktualität : Erneuerung von Altwohnungen

Artikel: Allgemeine Erläuterungen

Autor: Nauer, O.

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-104784

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 12.07.2025

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

ten, auch auf den Teil der Veranstaltung hinzuweisen, der sich in Form eines

«Hearing»

abgespielt hat. Unter dem Vorsitz von E. Matter, alt Direktor von Coop Basel ACV, haben sich als Antwortende sämtliche Referenten und noch zwei Vertreter der Technischen Kommission des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen beteiligt, während aus dem Kreis der Teilnehmer die verschiedenartigsten Fragen auftauchten.

Alles in allem: Die von Karl Zürcher, dem Zentralsekretär des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen, in gewohnt hervorragender Art vorbereitete und durchgeführte Tagung hat einen ausgezeichneten Verlauf genommen. Nachfolgend publizieren wir eine Zusammenfassung der Tagungsreferate.

Hans E. Mühlemann

Die Hilfe des Bundes für die Erneuerung von Wohnungen

Zusammenfassung des Referates von Fürsprech Thomas C. Guggenheim, Direktor des Bundesamtes für Wohnungswesen.

Bevor das Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (WEG) in Kraft gesetzt wurde – das war auf den 1. Januar 1975 – konnte der Bund aufgrund seiner damaligen rechtlichen Möglichkeiten finanzielle Beihilfen nur zur Verbesserung der Wohnverhältnisse in Berggebieten ausrichten. Der Kreis der potentiellen Empfänger war also recht eng abgesteckt. Erst mit dem WEG wurde die Basis geschaffen, dass grundsätzlich überall bei Sanierungsobjekten mit Bundeshilfe geholfen werden kann.

Seit der Schaffung des Gesetzes hat sich die demographische und gesamtwirtschaftliche, insbesondere aber auch die wohnungswirtschaftliche Situation in unserem Land verändert. Dadurch ist dem Sanierungsartikel im WEG unvermittelt grössere Bedeutung zugekommen. Bedingt durch die Rezession verabschiedete das Parlament im Rahmen der Arbeitsbeschaffungsprogramme den Bundesbeschluss vom 20. Juni 1975 über die Erneuerung von Altwohnungen.

Die Aktion zur Erneuerung bestehender Wohnungen aus dem Jahre 1975 verfolgte – wie erwähnt – primär beschäftigungspolitische Ziele. Es war zum vornherein klar, dass eine solchermassen motivierte Aktion auf keinen Fall längerfristig Bestand haben kann. Einerseits konnten Bürgschaften bis zu 90 Prozent der Erneuerungskosten zugesichert und anderseits – als Hauptanreiz – Kapitalzinszuschüsse gewährt werden. Diese belaufen sich auf 12 Prozent der Erneuerungskosten und werden innert sechs Jahren in gleichmässigen Raten ausbezahlt.

Wie der Gesamtnutzen dieser Aktion alles in allem einzustufen ist, ist recht schwierig festzulegen. Das beschäftigungspolitische Ziel ist vermutlich erreicht worden, da innert kurzer Zeit 50 Millionen Franken an Kapitalzinszuschüssen für rund 10 500 Wohnungen zugesichert wurden, was ein Bauvolumen von insgesamt rund 450 Millionen Franken ausgelöst haben dürfte.

Nach heute geltendem Recht stehen für Sanierungshilfen des Bundes zum einen das Gesetz über die Verbesserung der Wohnverhältnisse in Berggebieten und zum andern das Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz mit seinen verschiedenen Möglichkeiten zur Verfügung.

Der Bund kann dadurch u. a. Dachorganisationen von gemeinnützigen Wohnbauträgern oder -organisationen – etwa dem Verband für Wohnungswesen – zinsgünstige oder zinslose Darlehen gewähren.

Nach den bisher gesammelten Erfahrungen eignet sich das Förderungskonzept nach WEG vor allem für umfassende Erneuerungsvorhaben. Bei kleineren Einzelsanierungen hat sich das WEG als ungeeignet herausgestellt. Dies ist einer der Gründe, im Sanierungsbereich zu neuen Lösungen zu gelangen.

Weil wir eine rein konjunkturpolitisch ausgerichtete Altbausanierung ablehnen und es sehr problematisch ist, sich nur auf punktuelle Eingriffe zu beschränken, fahren wir dort weiter, wo unsere internen Vorbereitungen wegen der beschäftigungspolitischen Massnahmen unterbrochen wurden. Die Forschungskommission Wohnungswesen beschäftigt sich unter anderem auch damit, die Grundlagen zu erarbeiten, auf denen sich Wege für ein sinnvolles Ausmass staatlicher Aktivitäten auf dem Gebiet der Sanierungen ablesen lassen. Weiter wird sie Massnahmen aufzeigen, wie die gesetzlich verankerten Ziele innerhalb der als zweckmässig erachteten Interventionsstufe erreicht werden können.

Wenn die Ergebnisse der verschiedenen Projekte der Forschungskommission Wohnungswesen vorliegen und andere noch offene Lücken aufgefüllt sein werden, kann mit Kantons- und Gemeindebehörden das Gespräch aufgenommen und das weitere Vorgehen abgeklärt werden. Eine wichtige Rolle für diese künftigen Entscheide wird schliesslich die öffentliche Finanz- und Budgetpolitik sein. Denn eines steht jetzt schon fest: Mit den heute bei Bund, Kantonen und Gemeinden verfügbaren finanziellen Mitteln zur Förderung von Wohnbaumassnahmen lassen sich keine umfassenden Sanierungs- und Erneuerungsprogramme durchführen.

Allgemeine Erläuterungen

Zusammenfassung des Referats von Nationalrat O. Nauer, Geschäftsführer der Allg. Baugenossenschaft Zürich

Abgesehen von einigen wenigen Ausnahmen erfolgte die Wohnungsproduktion

auf genossenschaftlicher Basis in zwei gut abgrenzbaren Epochen. Die zwanziger Jahre lösten als Folge der damaligen völlig ungenügenden Wohnverhältnisse in den schweizerischen Ballungsgebieten die eigentliche Gründungsepoche in der Bewegung der Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaften aus. Der grösste Teil der genossenschaftlichen Wohnbauten aus der Zeit vor dem Zweiten Weltkrieg entstand im Jahrzehnt 1924–1935 und weist heute ein Alter von 40–50 Jahren auf. Beeinflusst durch die damaligen Einkommens-Situationen und den von den Behörden im Zusammenhang mit der erleichterten Finanzierung oder Verbilligung festgelegten Anlagekosten verfügen diese Wohnbauten nur über einen sehr einfachen Ausbau-Standard. Die Wohnungen sind entweder mit Einzelofenheizung oder den Vorstellungen der damaligen Zeit entsprechenden Zentralheizungen ausgestattet. Ungeachtet der duchwegs klassischen Korridorgrundrisse sind in den Wohnungen mit Einzelöfen vielfach die Zimmer untereinander verbunden, während in den zentralbeheizten Wohnungen die grossen gusseisernen Radiatoren sich an den Innenwänden befinden. In den Schlafzimmern fehlen vielfach die Radiatoren. Mit nicht isolierten Heizleitungen erfolgt bestenfalls eine ungenügende Wärmeabgabe. Einfach verglaste Fenster sind in den Vorkriegsbauten die Regel. Die 40- bis 50jährige Benützung der Einrichtungen, ob Ofenheizung und Kamine, ob bisherige Zentralheizung, Sanitär- und Elektro-Installationen, Kochherde, Schüttsteine, Bodenbeläge usw. hat zudem zu Abnützungserscheinungen geführt, welche eine rasche Erneuerung unumgänglich machen. Die gleichen Feststellungen treffen als Folge der in den letzten Jahren beängstigend angewachsenen Umweltbelastungen auch auf die Fassaden, Dachuntersichten, Fenstersimsen, Balkonplatten usw. zu.

Der zweite grosse Schub in der Produktion von Wohnungen auf genossenschaftlicher Basis ist im Jahrzehnt 1944–1955 zu verzeichnen. Diese Bauten unterschieden sich anfänglich bezüglich Komfortstufe und Ausbau kaum von jenen der zwanziger und dreissiger Jahre. Die von den Behörden beibehaltene Begrenzung der Anlagekosten wirkte sich angesichts der ständig steigenden Baupreise eher noch ungünstiger aus als bei den Vorkriegswohnungen. Um innerhalb der auferlegten Kostengrenzen bleiben zu können, wurde zu oft die Einhaltung von erprobten Qualitätsnormen unterlassen. Qualitätsmindernd wirkten sich auch die Schwierigkeiten in der Materialbeschaffung für die unmittelbar nach dem Zweiten Weltkrieg erstellten Bauten aus. Während sich bei den Vorkriegsbauten die Notwendigkeit einer Erneuerung erst nach 40–50 Jahren zeigte, weisen die 25- bis 30jährigen Bauten aus der Nachkriegszeit, vorab an den Sanitär-Installationen, aber auch schon an den Fassaden und am Holzwerk bereits unübersehbare Schäden auf, deren Behebung schon heute grosse Investitionen erfordert.

Die eigentlichen Erneuerungsaufgaben in unseren Vorkriegs- und Nachkriegsbauten werden durchwegs ausgelöst durch grössere Schäden an den Abläufen, den ausgebrannten Kaminen in Häusern mit Einzelofenheizung , durch den Ausfall von Einzelboilern und Gasbadeöfen, durch undichte Dächer, Fassaden und Fenster. Jede in Aussicht genommene Modernisierung und Erneuerung ist plötzlich mit einer Bestandesaufnahme an und in allen Gebäulichkeiten der entsprechenden Überbauung verbunden. Zum Glück stehen heute hierfür Architekturbüros zur Verfügung, welche in der Erneuerung und Modernisierung von Altbauten bewandert, ja spezialisiert sind. Den Architekten stehen Fachleute aus den einzelnen Branchengebieten, wie Sanitär-, Heizungs- und Elektro-Installationen bei. Gestützt auf das Ergebnis dieser Untersuchungen folgt die Entscheidung, was alles ausgeführt, resp. ins Programm aufgenommen werden soll. Diese Programme werden vor Erstellung eines definitiven Erneuerungsprojektes Gegenstand von Aussprachen mit örtlichen Kolonie-Organisationen oder konsultativen Mietversammlungen. Erst anschliessend kann die definitive Projektierung und eine genaue Kostenerfassung aufgrund von Submissionsunterlagen erfolgen. Die endgültige Entscheidung über die Projektausführung hat letztendlich je nach den Statuten der Vorstand oder eine Generalversammlung zu treffen.

Die ständige Begehung unserer Bauten ermöglicht es, abgesehen von der Kenntnis über die Lebensdauer der Bauelemente und der Zyklen der Renovationsarbeiten, Gesamt- oder Rahmenprogramme aufzustellen. Diese gliedern sich auf in Grob- und Arbeitsprogramme.

Das Grobprogramm fixiert uns den ungefähren Zeitpunkt der folgenden Arbeiten:

- Bestandesaufnahme über den Zustand der Bausubstanz
- Konsultierung der Mietervertreter oder der Mieter
- Projektierung
- Eingaben an die Behörden, Ausschreibung, Submission
- Bereitstellung der Finanzen
- Abschliessende Mieterversammlung, evtl. Generalversammlung
- Zeitpunkt des Beginns der Arbeiten und der Beendigung
- Inkrafttreten des Mietzinsaufschlages

Das Arbeitsprogramm hat Auskunft zu geben über sämtliche Punkte der Arbeiten und soll den bei Neubauten üblichen Balkendiagrammen entsprechen. Den Mietern wird vor der Arbeitsvergebung alles Wissenswerte genau mitgeteilt, selbstverständlich auch der Zeitpunkt und die Höhe des voraussichtlichen Mietzinsaufschlages. Im weiteren sind die Mieter durch Zirkulare, Mieterzeitungen und Anschläge laufend über die Termine und Arbeiten orientiert.

Zur Mietzinsgestaltung:

Die Stadt Zürich schreibt den von ihr untestützten Baugenossenschaften jährliche Einlagen in einen Erneuerungsfonds vor. Die Fondsgelder sind entsprechend den kurz-, mittel- und langfristigen Grobprogrammen anzulegen. Bei der Erneuerung einer Liegenschaft werden diesem Fonds je nach Alter der Bauten 10–30 Prozent zur Reduktion der Kosten entnommen. Der Mietzinsaufschlag ergibt sich daher aus den Gesamtkosten, abzüglich Entnahmen zu Lasten Erneuerungsfonds und Betriebsrechnung.

Im Zusammenhang mit der Amortisation der ursprünglichen Restfinanzierung ab 1. Hypothek bis 94 Prozent der Anlagekosten und den um das fünfzehn- bis zwanzigfache angestiegenen Bodenpreises bietet heute die Finanzierung der Erneuerung von Altbauten keine speziellen Schwierigkeiten, zumal die Entnahme zu Lasten des Erneuerungfonds von den Baugenossenschaften selbst zu tragen ist.

Für die Bestandesaufnahme über den Zustand der Bausubstanz stehen heute praxisgewohnte Architekten zur Verfügung. Schwierigkeiten bereitet eher die Abgrenzung der Arbeiten und damit der Kosten im Zusammenhang mit dem Konsultativrecht der Mieter in den Baugenossenschaften. Je älter die Wohnbauten sind, um so stärker tritt die Überalterung der Mieterschaft in Erscheinung. In 40- bis 50jährigen Liegenschaften ist es bereits die Regel, dass der Anteil von AHV-berechtigten Mietern mindestens 40 Prozent aller Mieter erreicht. Gebrechlichkeit, Angst vor den über längere Zeit die baulichen Eingriffe begleitenden Unannehmlichkeiten, aber auch die bei Betagten erheblich ins Gewicht fallenden Mietzinserhöhungen bieten vielfach schwer überwindbare Hindernisse.

Als sehr nachteilig erweisen sich immer wieder die in den Vorkriegswohnungen angewendeten Minimalflächen für Bad und WC. Selbst mit allen ausgekügelten Massnahmen lassen sich angesichts der Mindestmasse ohne Grundrissänderungen, welche in der Regel sofort zu einer Verkleinerung von andern Räumen führen, keine befriedigenden Verbesserungen erzielen. Hinzu kommt, dass die Mieter in all diesen Fällen, vorab aber die Betagten und Invaliden, im Zeitpunkt der Erneuerung der Nasszellen während einer kaum verantwortbaren Zeitdauer ohne ihr WC auszukommen haben. Mobile Toiletten oder für die Dauer der Umbauten in den Keller-Räumlichkeiten zusätzlich montierte

WC-Anlagen bieten einen ungenügenden Ersatz für die demontierten alten Apparate. Ähnliche Probleme stellen sich bei der Küchenbenützung während der Demontage der alten Kücheneinrichtung oder gar bei gleichzeitiger Umstellung von Gas auf Elektrisch. Um den Einwänden der von einer Erneuerung betroffenen Mieter begegnen zu können, ist in allen Phasen, sei es bei der Projektbesprechung oder während der Erneuerung, eine umfassende Orientierung und die Pflege eines ständigen, persönlichen Kontaktes mit den Mietern von entscheidender Bedeutung.

Längstens alle drei Jahre sollten alle Gebäulichkeiten und Wohnungen einer Kontrolle unterzogen werden. Dies ermöglicht einerseits die rechtzeitige Einleitung der laufenden Unterhaltsarbeiten und bietet anderseits einen ständigen Überlick über die Alterungs- und Abnützungsvorgänge an den Bauten. Eine gute Check-Liste erleichtert diese Aufgabe.

Finanzierung und Mietzinsgestaltung

Zusammenfassung des Referates von Dr. E. Leemann

Soweit die Kosten einer Erneuerung nicht aus eigenen Mitteln gedeckt werden können, bereitet die Finanzierung mit fremden Mitteln in der heutigen Zeit ausgesprochener Geldflüssigkeit an sich keine Schwierigkeiten. Bei partiellen Erneuerungen besteht der einfachste Weg darin, vorhandene Hypotheken zu erhöhen. Die Deckungswerte der Pfandobjekte sind in den Jahren der Teuerung derart angestiegen, dass sie meistens eine erhebliche Belehnungsreserve enthalten. Bei der Aufstockung von Hypotheken sollten jedoch die üblichen und bewährten Limiten eingehalten werden. Wenn Liegenschaften umfassend renoviert werden, liegt die Aufnahme eines Umbaukredites in der Regel im Interesse der Genossenschaft.

Der Einsatz fremder Mittel bringt indessen zwangsläufig eine Mehrbelastung des Schuldendienstes, also von Zinsen und Amortisation, mit sich. Sie kann grundsätzlich zum überwiegenden Teil auf die Mietzinse überwälzt werden. Bei subventionierten Liegenschaften werden die Mietzinse von den Behörden festgesetzt. Für alle übrigen Objekte ist der Missbrauchsbeschluss massgebend, der die Kosten umfassender Überholungen in der Regel bis zu 70% als wertvermehrende Investitionen anerkennt. Bis zu dieser Grenze dürfen sie im Rahmen der Kostenmiete als Mehrleistung des Vermieters überwälzt werden. Daneben stützt sich der Missbrauchsbeschluss noch auf die Vergleichsmiete, welche sich an den orts- und quartierüblichen Mieten vergleichbarer Wohnungen orientiert. Die Mieter werden für eine Mietzinserhöhung Verständnis aufbringen, wenn die Mieten nach der Erneuerung im Vergleich zu Neubauwohnungen und im Verhältnis zur Verbesserung der Wohnqualität immer noch günstig sind.

Schwierig wird es für die Genossenschaften vor allem dann, wenn die zusätzlichen Kosten, die sich nicht auf die Mietzinsen überwälzen lassen, nicht aus Erneuerungsreserven oder aus anderen Quellen der Betriebsrechnung gedeckt werden können. Dabei sollten auch nach einer Renovation Erneuerungsreserven gebildet werden, hält doch eine renovierte Liegenschaft nicht ewig allen Ansprüchen stand.

Was die Hilfe des Bundes bei der Finanzierung und Mietzinsgestaltung anbetrifft, so sei auf den Beitrag von Herrn Fürsprech Guggenheim verwiesen. Daneben leisten auch einzelne Kantone und Gemeinden im Falle von Erneuerungen finanzielle Unterstützung. Und schliesslich sei der Fonds de roulement des SVW nicht vergessen.

Vorgehen bei der Erneuerung von Bausubstanz

Zusammenfassung der Ausführungen von Peter Cerliani, Arch.

Die Genossenschaft Neubühl erstellte in den Jahren 1930 bis 1932 195 Wohnungen, je zur Hälfte auf Einfamilienhäuser und Geschosswohnungen verteilt. Es kommen alle Wohnungsgrössen von ein bis sechs Zimmern vor. Daneben gibt es in der Siedlung noch ein Büro für die Verwaltung, Ateliers für Grafiker, Maler und Architekten, drei Verkaufsräume und ein Clublokal.

Im Äussern blieb alles in der ursprünglichen Art erhalten. Im Innern der Häuser aber haben viele Veränderungen stattgefunden, weil die Siedlung lebt. Dauernd müssen grosse Anstrengungen unternommen werden, damit die Gebäude und die Freiflächen einen gepflegten Eindruck machen. Die Gartenanlagen machen uns zurzeit keine grossen Sorgen, denn der grösste Teil der Flächen ist den Genossenschaftern zur persönlichen Nutzung, und damit verbunden, zur individuellen Pflege überlassen. Im Sommer, wenn Bäume, Sträucher und Stauden das volle Blätterwerk tragen, verschwinden die Gebäude darin, und es entsteht der Eindruck einer Parklandschaft.

An den Gebäuden aber nagt der Zahn der Zeit. Farbe blättert ab, Eisenteile rosten durch, es gibt Risse im Mauerwerk, Verputz fällt ab, Holzwerk fault, Böden nutzen sich ab usw. Auch Modeströmungen und die stark geänderten Ansprüche neuer Mietergenerationen, neue bautechnische Erkenntnisse und Forderungen zugunsten eines besseren Umweltschutzes stellen vieles in Frage.

Die grosse Sorge um den Zustand der baulichen Substanz zwang den Vorstand, sich mit allen Problemen auseinanderzusetzen. Um die dabei anfallende Arbeit bewältigen zu können, wurden verschiedene Arbeitsgruppen gebildet (für Küchen, Bäder, Fassaden, Schallschutzfragen usw.).

Es wurden Pläne erarbeitet, Ziele abgesteckt, Versuche gemacht, und die Genossenschafter wurden laufend an Generalversammlungen und zusätzlich neu eingeführten Orientierungsabenden informiert.

Wir haben unsere Genossenschafter mit Projektstudien von Kunstgewerbeschülern über unsere Küche, WC und Bäder konfrontiert und so auf den offenkundigen Unterschied zwischen modernen und unseren «Pionier-Küchen» hingewiesen. Um die Genossenschafter vermehrt auf die Erneuerunsprobleme aufmerksam zu machen, wurde eine Arbeitsgruppe mit tatkräftigen Männern und Frauen gebildet, die dann beinahe sämtliches Eisenwerk zu ebener Erde mit Rostschutzanstrichen behandelte. Wir glauben, dass diese Aktion stark dazu beigetragen hat, das Verantwortungsbewusstsein für die bauliche Substanz zu fördern. Was wir erhofft hatten, trat ein: Mehrere Genossenschafter unterstützten den Vorstand und auch die Arbeitsgruppen und ermahnten alle andern, zur Bausubstanz vermehrt Sorge zu tragen. Die Genossenschafter liessen sich ansprechen, und der Weg zu grösseren Sanierungen war geebnet.

Der Vorstand kommt einem heute allgemein immer stärker geäusserten Wunsch nach verbesserter Information entgegen. Wir berichten seit einiger Zeit über alle in der Siedlung vorkommenden Ereignisse. Es wurde ein neues Mitteilungsblatt geschaffen, die sogenannte «Neubühl-Information».

Es freut uns nun besonders, dass die Genossenschafter vor kurzem der En-bloc-Sanierung von 42 Wohnungen in den Mehrfamilienhäusern zustimmen konnten. Die Umbauarbeiten sind zurzeit in vollem Gang.

- Im Neubühl wohnen zurzeit nur noch 365 Personen.
- Sie bewohnen 663 Zimmer.
- Pro Zimmer macht dies 0,597 Bewohner, was sehr wenig ist.
- Es hat nur noch 71 Kinder in der Siedlung.

Es wird unsere Aufgabe sein, alles zu unternehmen, um die Siedlung wieder zu ihrem ursprünglichen Leben zu erwekken, denn, so meinen wir:

- Möglichst viele Menschen sollen von dieser einzigartig schönen Wohnlage profitieren und hier glücklich sein.