

In 10 Jahren 5000 Wohnungen renoviert und saniert

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

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **62 (1987)**

Heft 7-8

PDF erstellt am: **07.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-105542>

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 10 Jahren 5000 Wohnungen renoviert und saniert

Die Architekturfirma Meier + Steinauer ist vor allem im Bereich *Renovation und Sanierung von Altbauten* tätig. Das 10jährige Bestehen des Unternehmens, das in dieser Zeit rund 5000 Altwohnungen renoviert und saniert hat, gab uns Anlass, einige Fragen über diesen Bereich zu stellen. Ernst Meier, unser Interviewpartner, ist vielen unserer Leser auch bekannt als Mitglied der Technischen Kommission SVW. Er ist auch Gründungsmitglied der Vereinigung Pro Renova.

Herr Meier, die Firma Meier + Steinauer ist nun seit 10 Jahren sehr erfolgreich im Bereich Sanierung und Renovation tätig. Das Firmakonzept hat sich also zweifellos bewährt?

Wir haben offenbar mit Erfolg gegenüber unseren Auftraggebern stets eine ganzheitliche Betrachtung bei der Beurteilung ihrer Liegenschaften angewendet. Nehmen Sie als Beispiel: Eine Baugenossenschaft stellt über Jahre fest, dass immer höhere Beträge für Flickarbeiten an durchgerosteten Leitungen anfallen. In einem solchen Fall wäre es denkbar, und es wird oft auch aus Unkenntnis der Materie so gemacht, dass nur die Leitungen, allenfalls die Bad- und Kücheneinrichtungen ersetzt werden. Durch ein umfassendes Angehen der Problemstellung kann man erkennen, ob eine Reihe weiterer Mängel besteht oder jedenfalls in Kürze akut wird. Eine Projektstudie muss also immer alle Möglichkeiten aufzeigen, sich aber sehr oft aus finanziellen Gründen in geeignete, sich ergänzende Sanierungsetappen aufteilen lassen. Dass seit einigen Jahren auch die Feststellung der E-Kennzahl als Grundlage über den optimalen Einsatz von energietechnischen Massnahmen entscheidet, ist selbstverständlich.

Wir haben den Liegenschaftenbestand von Wohn- und Baugenossenschaften, aber auch von institutionellen Anlegern im Immobilienmarkt, durch «Langzeitprognosen» vor unliebsamen Überraschungen verschont. Wer weiss, was ihn mit seinen Liegenschaften erwartet, kann rechtzeitig konzipieren und verhindert Fehlinvestitionen. Im übrigen glauben wir mit Überzeugung daran, dass gerade Baugenossenschaften beim Sanieren auf allen Stufen mitreden wollen und sollen.

Ihre Erfahrungen bei Umbau und Renovation von Altbauten dauern schon

wesentlich länger als 10 Jahre. Seit wann beschäftigen Sie sich mit diesem Thema?

Mein Partner, Hanspeter Steinauer, und ich sind seit über 15 Jahren praktisch ununterbrochen in diesem Spezialbereich des Baugeschehens tätig. Am Anfang waren weder technische Erfahrungen noch Kalkulationsgrundlagen für die gute Vorbereitung und Durchführung von Sanierung bekannt.

Mit etwas Stolz können wir zusammen mit unseren heute 15 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern feststellen, dass sich die Entwicklung neuer Sanierungsstrategien für alle Beteiligten gelohnt hat. Es wäre beispielsweise heute undenkbar, bewohnte Wohnungen zu sanieren mit Methoden wie sie 1965 bis 1970 in ersten Anläufen versucht worden sind. Es ist heute noch ein ständiger Lernprozess, und die Aussichten, dass sich dieser Teil der Bautätigkeit eigentlich rasch verdreifachen muss, um den Standard unserer Wohnungen zu wahren, verspricht, dass es noch zu vielen technischen Verbesserungen kommt.

Dann erlebten Sie also praktisch die ganze Entwicklung vom zögernden Beginn bis zum heute notwendigen flotten Tempo mit?

Beginnen wir beim «flotten Tempo»: Namhafte Verfasser von Studien über die Entwicklung auf dem Gebiet der Altbau modernisierung kommen überzeugend zum Schluss, dass 3- bis 5mal zu wenig in die heute vorhandene Gebäudesubstanz investiert wird. Das heisst aber auch, dass offenbar immer noch ein wesentlicher Teil der Investitionen für unsachgemässe «Pinselrenovierungen» ausgegeben wird, denn misst man die Zahl der eingerüsteten Häuser an der vorgenannten Aussage, wäre eigentlich alles in Ordnung. Es liegt also an Auftraggebern und Fachleuten, bei gleichem «Tempo» intensiver (nicht luxuriöser) zu sanieren.

Was hat sich in den letzten Jahren beim Renovieren und Sanieren besonders verändert?

Da ist einmal die Idee des «gesamtheitlichen» Angehens eines Sanierungsprojektes. Es setzt sich langsam, aber sicher durch.

Heutzutage sind nicht mehr nur rein funktionale Kriterien Bestandteil einer seriösen Sanierung. Wohnwertverbesserungen wie beispielsweise Balkone, Wintergärten oder gar Wohnungszusammenlegungen für ein attraktiveres Woh-

nungsangebot sind wichtige Entwicklungen.

Schliesslich hat die «Technik» des Sanierens auch bezüglich der Haustechnik (Küchen, Bäder, Heizen) einen recht hohen Stand erreicht, den es aber weiterhin zu verbessern gilt.

Wie beurteilen Sie die Renovations- und Sanierungstätigkeit speziell der Bau- und Wohngossenschaften?

Die Baugenossenschaften haben von Anfang an Pionierarbeit in Sachen Renovation und Sanierung geleistet. Man kann ruhig feststellen, dass die meisten, vor allem aber grössere Baugenossenschaften, den Lernprozess zusammen mit uns Technikern parallel mitvollzogen haben. Sie wissen, auf was es ankommt und sind teilweise in ihren Zukunftsüberlegungen traditionellen Anlegern im Immobilienmarkt weit voraus!

Wir haben in den 10 Jahren unserer eigenen Firmentätigkeit etwa 5000 Wohnungen entweder energietechnisch, haustechnisch oder auch nur im Aussenbereich auf einen mieterattraktiven Stand gebracht. Rund 60 bis 70 Prozent dieser Tätigkeit entfällt auf die Liegenschaftenbestände von Wohn- und Baugenossenschaften. Dass uns viele davon immer wieder neue Aufgaben stellen, freut uns und gibt uns die Hoffnung, bei den Baugenossenschaften «alte» und «neue» Verbindungen aufzubauen.

GLANZMANN AG



GLANZMANN AG