Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 65 (1990)

Heft: 4: Renovieren / Sanieren

Artikel: Modernisieren statt Renovieren

Autor: Nigg, Fritz

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-105729

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: 15.07.2025

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

Von Fritz Nigg

Modernisieren statt Renovieren

Renovieren sei besser als Demolieren. Mit diesem Slogan wurde vor gut zwanzig Jahren die neue Baugesinnung eingeläutet. Vorher hatte sich gegenüber älteren Bauten eine Wegwerfmentalität breitgemacht. Als deren nachteilige Folgen in den Städten und Dörfern immer deutlicher sichtbar wurden, begann das Pendel zurückzuschwingen. Heute ist es am anderen Ende angelangt. Baulich, wohnhygienisch und wirtschaftlich hoffnungslose Fälle von Altbauten werden allzuoft als Renovationsobjekte verteidigt. So verständlich dieser Überschwang angesichts früherer Fehlgriffe erscheint, so problematisch ist es, sich ihm unkritisch hinzugeben.
Zwar trifft es zu, dass die Wohnbauten in der Schweiz und den Nachbarländern grundsätzlich auf eine fast unbegrenzte Lebensdauer angelegt sind. Dies im Gegensatz etwa zu Japan oder Kanada. Dort werden heute immerhin 15 Prozent der Wohnungsneubauten vollständig vorfabriziert, das heisst industriell hergestellt und bis 250 Kilometer weit an ihren Standort verfrachtet. Die Dauerhaftigkeit dieser Behausungen wird wohl etwa derjenigen anderer, sogenannt dauerhafter Konsumgüter industriellen Ursprungs entsprechen – der günstige Preis aber auch.

Welche Wohnhäuser der Renovation zugeführt, welche dem Abbruch überlassen werden sollen, diese Wahl entscheidet sich an den ganz konkreten Möglichkeiten, die damit erschlossen werden. Zurzeit verspricht eine einigermassen sanfte Renovation des Bestehenden am ehesten Aussicht auf Erfolg. Dabei wird der Erfolg in erster Linie gemessen an den Kosten der Investition, verglichen mit dem Mehrertrag an Miete, der sich bei etwa gleichbleibender Mieterschaft erzielen lässt. Vor allem bleiben bei einem solchen Vorgehen auch zwei wichtige Randbedingungen einigermassen kalkulierbar. Einerseits ist es der bauliche Aufwand, anderseits das, was ich als Widerstandsschwelle bezeichnen möchte.
Bezüglich des baulichen Aufwandes erübrigt sich eine nähere Erläuterung. Wer «das wohnen» regelmässig liest, dem kann nicht entgangen sein, dass es für die Renovation eine bewährte Routine gibt, die von zahlreichen Bauplanern und Unternehmern vertreten wird. Mit dem Widerstand auf der anderen Seite sind die Hürden gemeint, welche jedes Bauvorhaben bewältigen muss. Davon seien hier nur die fachlichen Normen und behördlichen Bewilligungen, die Finanzierung und die Reaktionen von Mieterschaft und Öffentlichkeit ausdrücklich erwähnt. Die meisten dieser Hürden sind höher, wenn es um Neubauten oder aber um einen Totalumbau geht. Aufwand und Widerstand, beides lässt heute normalerweise eine massvolle, begrenzte Renovation als anzustrebendes Vorgehen erscheinen.

Auf die Dauer gesehen wird freilich der heute schmale Fächer der baulichen Erneuerung weiter aufgetan werden müssen. Nicht nur bei den Mieten öffnet sich nämlich die Schere zwischen Neubauten und Altbestand allzuweit, sondern zunehmend auch beim Wohnungsstandard. Selbstverständlich denke ich nicht an jene Altbauwohnungen, die von Anfang an für höhere Ansprüche und Einkommen gedacht waren. Sondern an jene, die man in Deutschland als Schlichtwohnungen zu bezeichnen pflegt. Wohnungen, die – nicht zuletzt unter dem Druck von Subventionsvorschriften – schon beim Bau hinter dem Standard ihrer Zeit zurückhingen. Wohnungen, die dem Lärm ausgesetzt sind, in deren Umgebung die Läden eingehen, die Schulen an Niveau verlieren und früher unbekannte Gefahren drohen. Diese Schlichtwohnungen drohen zu Schlechtwohnungen zu verkommen, selbst wenn sie recht unterhalten und periodisch erneuert werden. «Schweizer wollen unsere Wohnungen nicht mehr mieten», so lautet dann der Klageruf. Die Frage ist nur, liegt die Ursache dafür bei «den Schweizern», oder nicht vielmehr bei den Wohnungen? Leider sind es ausgerechnet die gemeinnützigen Baugenossenschaften, welche über erhebliche Bestände solcher Wohnungen verfügen.
Es sind auch die Baugenossenschaften, welche sich in den letzten Jahren grosse Mühe gegeben haben, ihre Schlichtwohnungen nicht einfach zu renovieren, sondern zu modernisieren. Nicht dadurch, dass modischer Schnickschnack angebracht wurde, sondern sie versuchten eine Modernisierung im Sinne einer Anpassung an zeitgemässes Wohnverhalten, an heutige Wohnbedürfnisse. Beispiele dafür werden im «wohnen» laufend vorgestellt. Leider sind es aber meist Einzelfälle. Eine flächendeckende Modernisierung liegt nach wie vor in weiter Ferne.

Die Gründe, weshalb es mit der Modernisierung harzt, sind in Genossenschaftskreisen nur zu gut bekannt. Modernisierte Wohnungen sind allzuteuer für viele, die jetzt in den betreffenden Häusern wohnen. Die Bau- und Planungsvorschriften sind überwiegend auf Neubauten ausgerichtet. Modernisierungen passen nicht in ihr Schema; soweit überhaupt daran gedacht wurde, ging es hauptsächlich darum, spekulative Eingriffe wie etwa Luxussanierungen oder die Umwandlung in Büros zu verhindern. Der Widerstand kommt aber nicht nur von aussen, das sei zugegeben. An den Generalversammlungen der Genossenschaften wird er auch von den Mitgliedern selbst geltend gemacht. Es sind nicht unbedingt die Älteren, die sich damit hervortun. In den Schlichtwohnungen sind heute jüngere Übergangsmieter anzutreffen, die vorübergehend eine billige Wohnung benötigen und deshalb nicht am Verhältnis Preis/Leistung, sondern einzig am tiefen Mietzins interessiert sind. Aber auch die Finanzen können der Modernisierung einen Riegel schieben, wenn eine Genossenschaft nur noch von der Hand in den Mund lebt und jeglicher Reserven ermangelt.

Ob es ausreicht, die vorhandenen Wohnungen konsequent, aber mit Zurückhaltung zu erneuern, oder ob eine grundlegende Modernisierung zweckmässiger ist, wird ein Ermessensentscheid bleiben. Jede Genossenschaft muss ihn in eigener Verantwortung treffen. Ich bedaure aber, dass bei dieser Abwägung die Kraft des Beharrenden so stark ist. Wer mehr verlangt als das unbedingt Nötige, ist von vorneherein im Nachteil. Die Bremser dagegen haben alle Kräfte auf ihrer Seite. Damit droht das Potential an Liegenschaften, über welches die Bau- und Wohngenossenschaften verfügen, nicht optimal genutzt zu werden. Können wir uns dies leisten angesichts der Tatsache, dass Land für Neubauten kaum mehr erhältlich ist? Vielleicht braucht es so etwas wie einen Plan Wahlen, der aufzeigt, wie im Interesse aller aus den älteren Genossenschaftssiedlungen mehr Raum und mehr Wohnwert erwirtschaftet werden kann.