

Neu bauen statt sanieren?

Autor(en): **Liechti, Richard**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **76 (2001)**

Heft 7-8

PDF erstellt am: **07.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-106998>

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.

Der Abbruch ist wirtschaftlich betrachtet oft die bessere Lösung

Neu bauen statt sanieren?

Sollen in die Jahre gekommene Bauten saniert werden – oder ist man mit einem Abbruch und Neubau besser beraten? Eine Tagung des Forums «Gesundes Bauen» versuchte die auch für Baugenossenschaften hochaktuelle Frage zu beantworten.



Foto: Monika Maurer

Die Stadt Zürich möchte die Siedlung Rautistrasse in Zürich-Altstetten abbrechen und die kleinen, veralteten Wohnungen durch zeitgemässe ersetzen. Die grosszügige Anlage könnte zudem dichter bebaut werden. Wegen der seltenen Holzarchitektur im Landi-Stil wehrt sich allerdings der Heimatschutz.

VON RICHARD LIECHTI ■ Hinter dem Forum «Gesundes Bauen» stehen die Verbände der Zement-, Ziegel- und Betonhersteller sowie der Baumeisterverband. Sein Ziel ist die Förderung des Massivbaus. Die Interessen der Veranstalter der Fachtagung «Neu bauen statt sanieren?», die am 13. Juni in Bern stattfand, sind damit offenkundig. Sie hatten deshalb neutrale Referenten geladen, die das Thema aus unterschiedlichen Blickwinkeln angingen.

NEU BAUEN IST WIEDER ATTRAKTIVER. Waren noch vor wenigen Jahren Schlagworte wie «sanfte Sanierung» und «die Stadt ist gebaut» en vogue, zeichnet sich ein Gesinnungswechsel ab: Neu bauen ist wieder salonfähiger. So lassen sich zum einen die höheren Komfortansprüche heutiger Bewoh-

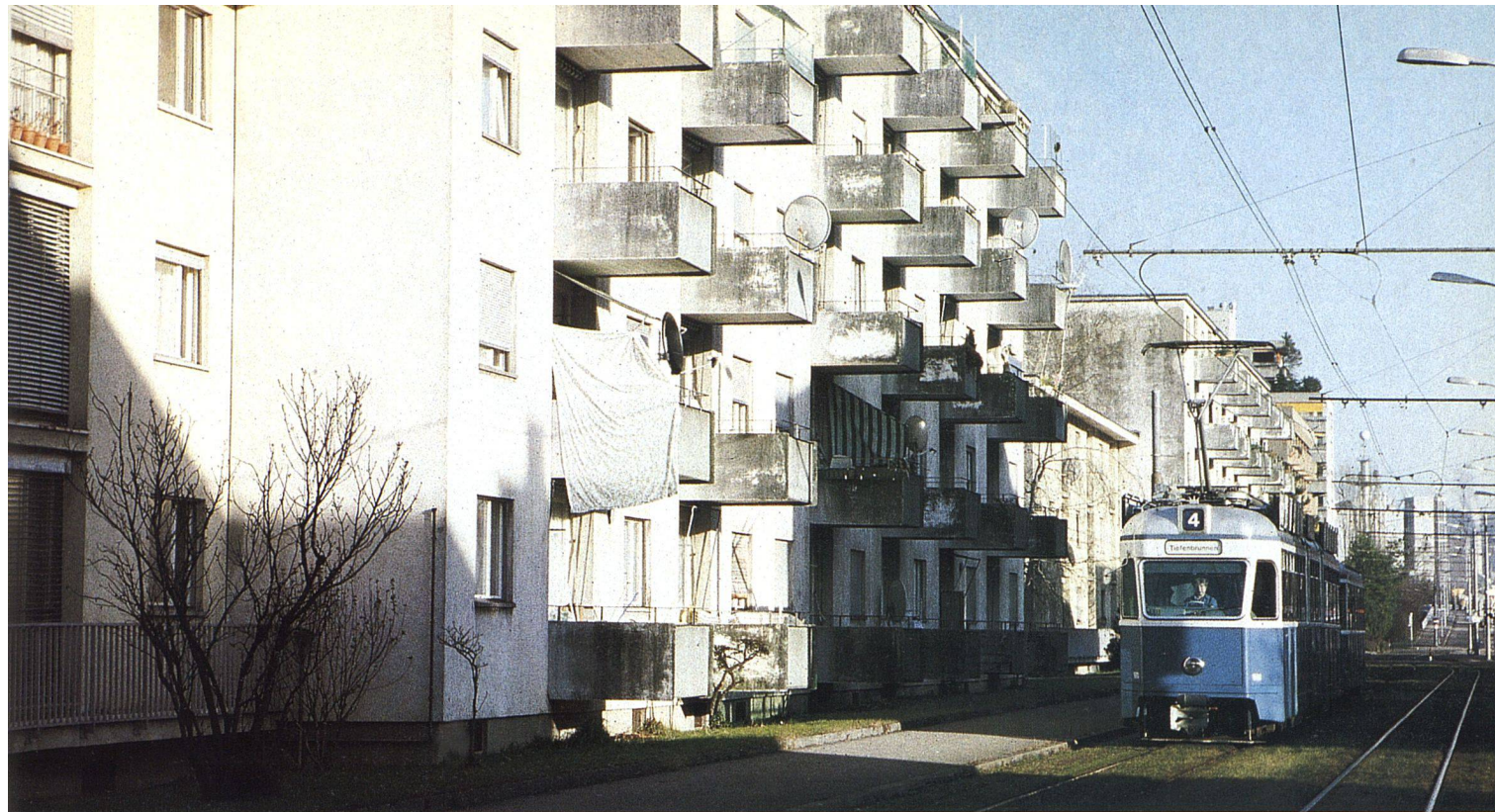
nerInnen mit Neubauten leichter befriedigen. Zudem ermöglichen sie eine bessere Ausnutzung, was gerade für gute städtische Wohnlagen wichtig ist, für die derzeit bekanntlich eine grosse Nachfrage besteht. Gleichzeitig ist Bauen auch günstiger geworden. Dazu habe, so Martin Hofer von Wüest & Partner, nicht nur die schlechte wirtschaftliche Lage und der grössere Konkurrenzkampf im Baugewerbe beigetragen. Ein wichtiger Grund sei auch, dass die Bauträger deutlich professioneller und renditebewusster geworden seien und hohe Qualität zu günstigen Preisen forderten.

ALLE OPTIONEN PRÜFEN. Ein Ersatzneubau muss als valable Alternative dann geprüft werden, wenn bei einer Liegenschaft hohe Sanierungskosten anstehen und strukturelle Defizite vorhanden sind, etwa kleine Räume oder veraltete haustechnische Anlagen. Besonders interessant ist er gemäss Immobilienbewerter Hofer, wenn erhebliche Ausnutzungsreserven vorhanden sind. Zur wirtschaftlichen Bewertung der unterschiedlichen Sanierungsmöglichkeiten einer Liegenschaft empfiehlt er die Prüfung verschiedener Szenarien:

- Fortschreibung des aktuellen Zustandes
- Sanfte Sanierung (Werterhaltung)
- Umbau (Wertvermehrung)

- An- oder Ergänzungsbau (Ausnutzungsreserven brauchen)
- Ersatzneubau (zeitgemässe Vollaussnutzung).

Diese Optionen können auf ihre Kosten-Nutzen-Situation überprüft werden. Vereinfacht dargestellt berechnet sie sich aus dem Ertragswert der Liegenschaft nach dem jeweiligen Eingriff, von dem die Kosten für die Renovation bzw. für Abbruch- und Neubau abgezogen werden. Mit dem Restwert kann die gewählte Massnahme bewertet werden. Am Beispiel eines Mehrfamilienhauses zeigte Martin Hofer auf, wie gross der finanzielle Vorteil eines Ersatzneubaus an einer guten städtischen Lage sein kann. Das sanierungsbedürftige Gebäude mit kleinen Wohnungen im teuren Quartier Zürich-Enge wurde abgebrochen und an seiner Stelle ein Neubau mit grosszügigen Eigentumswohnungen gebaut, der zudem die Hanglage geschickt nutzte. Der hohe Ertragswert des Neubaus (7,6 Mio. Fr.) führte dazu, dass trotz erheblicher Abbruch- und Neubaukosten (5,1 Mio. Fr.) ein Restwert von 2,5 Millionen Franken bleibt. Die Renovation des alten Baus wäre zwar billiger gewesen (1,5 Mio. Fr.), der Ertragswert hätte allerdings auch nach der Sanierung nur 2,7 Mio. Fr. betragen, was einen Restwert von 1,2 Mio. Fr., also nur rund die Hälfte des Neubaus, ergeben hätte.



Beschlossene Sache ist der Abbruch der städtischen Wohnsiedlung an der Bernerstrasse in der Zürcher Grünaue (siehe auch Beitrag auf Seite 40). Die 1959 gebauten Häuser genügen selbst minimalsten Anforderungen nicht mehr; dazu kommt die schlechte Bausubstanz. Bis 2004 müssen 700 Personen aus den äusserst günstigen Wohnungen ausziehen; die Stadt hilft bei der Suche nach Ersatz.

GÜNSTIGER WOHNRAUM VERSCHWINDET. Die Frage, ob ein Abbruch mit anschliessendem Ersatzneubau vorteilhafter als eine Gesamtrenovierung ist, kann nach Walter Ott von der econcept AG nicht generell beantwortet werden. Es müssten bauliche, wirtschaftliche, städtebauliche, ökologische und soziale Auswirkungen berücksichtigt werden. Er bestätigte, dass aus wirtschaftlicher Sicht gute Lagen, schlechte Bausubstanz und Ausnutzungsreserven für den Neubau sprächen. Allerdings verschwinde dadurch günstiger Wohnraum, und die MieterInnen seien oft zu einem Wohnungswechsel gezwungen.

Am Widerstand der BewohnerInnen scheitern – gerade bei den Baugenossenschaften – denn auch viele Abbruch- und Neubauvorhaben. So musste etwa die Gewobag den geplanten Abriss und Neubau einer fünfzig Jahre alten Wohnkolonie am Malojaweg in Zürich-Altstetten hinausschieben. Die zum Teil seit Jahrzehnten dort lebenden RenterInnen hatten sich für ihre preisgünstigen Wohnungen gewehrt. Die Durchsetzung von Neubauten stelle gemäss Raumplaner und Ingenieur Ott hohe Anforderungen an die Kommunikation, und es müssten Hilfestellungen und Ersatzangebote vorbereitet werden. Ein weiterer häufiger Hinderungsgrund seien denkmalpflegerische Vorbehalte.

GUTE GRÜNDE FÜR DIE SANIERUNG. Bei den sozialen Nachteilen des Neubaus, dem Wegfall billigen Wohnraums und dem Verlust der bisherigen Bewohnerstruktur, müsse allerdings festgehalten werden, dass sie oft auch bei Gesamtrenovierungen gelten. Wegen der höheren Mietzinse nach dem Umbau sehen sich auch hier viele MieterInnen zum Auszug gezwungen. Doch gebe es, so Walter Ott, durchaus gute Gründe, die trotzdem für eine Gesamtrenovierung sprächen. Etwa wenn der Mieterschaft nicht gekündigt werden solle und eine Sanierung in Etappen möglich sei, wie dies bei Baugenossenschaften oft der Fall ist. Für eine Sanierung sprächen auch eine gute bestehende Bausubstanz, Grundrisse, die noch nachfragegerecht seien und die Möglichkeit, Anbauten zu verwirklichen. Und natürlich drängt sich die Gesamtrenovierung bei schutzwürdigen Bauten auf.

NEUBAUTEN VERBRAUCHEN WENIGER ENERGIE. Armin Binz, Leiter des Instituts für Energie der Fachhochschule beider Basel, ging auf die Umweltverträglichkeit der Optionen Gesamtrenovierung oder Abbruch und Ersatzneubau ein. Hier müsse einerseits der Energieverbrauch verglichen, andererseits der Ressourcenverbrauch und die Umweltbelastung durch die Bautätigkeit berücksichtigt werden.

Auf den ersten Blick scheine klar zu sein, dass die Erhaltung und Sanierung eines Gebäudes umweltschonender seien als Abbruch und Neubau. Doch verlange eine nachhaltige Entwicklung nach einer langfristigen Betrachtung, also der Berücksichtigung des ganzen Lebenszyklus eines Gebäudes. Hier schneide der Neubau dann gut ab, wenn er hinsichtlich des Energieverbrauchs optimiert sei. Und eine solche Optimierung sei bei einem Neubau viel einfacher zu verwirklichen

als bei einer Sanierung. Deshalb verlangt auch der Minergie-Standard bei Renovierungen weniger strenge Werte als beim Neubau. Bei einem Minergie-Neubau werde selbst der Verbrauch an grauer Energie, jener Energie also, die zur Herstellung und Lieferung der Baumaterialien sowie zur Erstellung des Gebäudes benötigt wird, nach rund 15 Jahren durch den Minderverbrauch an Heizenergie ausgeglichen.


BAUABFALL – UNGELÖSTES PROBLEM. Ein grosses Problem stellen die riesigen Mengen an Bauabfall dar, die beim Abbruch anfallen. Gemäss Binz müssen Bauwirtschaft und Behörden die Nutzung dieser Sekundärrohstoffe, sprich die Wiederverwertung, konsequent fördern. Dies umso mehr, als die heute noch sehr tiefe Abbruchquote wegen des schlechten Zustands vieler Gebäude zunehmen werde. Dies solle jedoch nicht darüber hinwegtäuschen, dass die Gebäudesanierung auch in Zukunft das dominierende Aktionsfeld der Bauwirtschaft bleibe. Die energetische Optimierung im Rahmen von Gebäudesanierungen bleibe deshalb eine vordringliche Aufgabe. 

Foto: Stefan Hartmann

Tagungsband

Die gesammelten Referate der Fachtagung «Neu bauen statt sanieren?» vom 13. Juni 2001 in Bern können als Dokumentation der Reihe «Massiv-Focus» bestellt werden (20 Franken, Auslieferung ab September):

SBV-Shop,
Schweiz. Baumeisterverband,
Weinbergstr. 49, 8035 Zürich,
Fax 01 258 82 82,
E-Mail sbvshop@baumeister.ch