

reto-bieli.ch

Historische Bauten im Strudel von Methodendefiziten

Reto Bieli

lic. phil. | Architekturhistoriker/Arch. FH/CAS Minergie/CAS Immobilienökonomie

1. Reminiszenz aus der Basler Medizingeschichte
2. Beobachtungen zur baulichen Verdichtung
3. Beobachtungen zu raumplanerischen Verdichtung
4. Methodendefizite
5. Energetische Massnahmen an historischen Bauten
6. Fazit

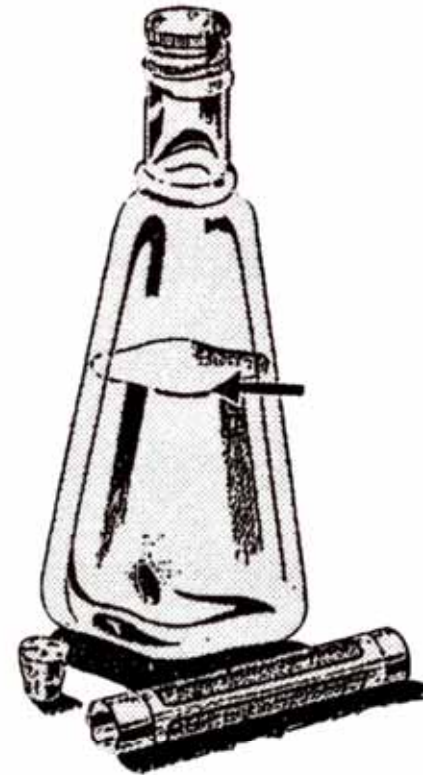
reto-bieli.ch

1. Reminiszenz aus der Basler Medizingeschichte





Produkt Vitamin C.
Redoxon, F. Hoffmann-La Roche



Test-Set
Kontrolle des Vitamin C-Stoffwechsels

Aus den Direktionsprotokollen von F. Hoffmann-La Roche:

- „Ein Mediziner sollte überall ein C-Defizit wittern und vorsichtshalber Vitamin C verschreiben.“
- „Regelmässig werde Redoxon nur eingenommen, wenn noch etwas Hokusfokus gemacht würde“ .
- „Über Analysegeräte könne vielleicht auch den Leuten, die äusserlich gesund waren, das «ohne-Redoxon-nicht-mehr-leben-können» beigebracht werden.“

- Analysemethoden, Grenzwerten und Massnahmen wurden nicht auf die primären und langfristigen öffentlichen Interessen – die Gesundheit der Menschen – ausgerichtet.
- Drittwirkungen werden nur oberflächlich untersucht.
- Private und kurzfristige Interessen – wie die Erzeugen von Märkten, Umsatz und Abhängigkeiten – stehen im Vordergrund.

„Demokratie braucht
einen steten Fluss an
guten, unabhängigen
Informationen.“

Richard Wilkinson

reto-bieli.ch

2. Beobachtungen zur baulichen Verdichtung

Ist bei diesem Objekt der Boden haushälterisch genutzt?

- Vor der Verdichtung: Familie mit 7 Personen in EFH (ca. 200 m²)
- Nach der Verdichtung: 6 Personen in MFH (ca. 600 m² / 2 Mio.)



- Das Grundstück ist dicht bebaut, aber nicht dicht genutzt.
- Der Neubau ist nicht auf die primären öffentlichen Interessen – die personale Dichte – ausgelegt, sondern auf Komfort und immobilienökonomische Privatinteressen.
- Auf bauliche Verdichtung folgt nicht zwingend personale Verdichtung.

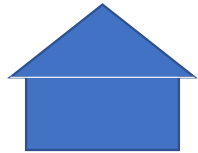
reto-bieli.ch

3. Beobachtungen zur raumplanerischen Verdichtung

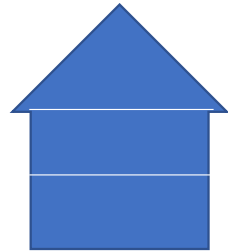


- Entwurf Bau- und Nutzungsplanrevision :
➔ Neu 3 Vollgeschosse
- Analyse R.Bieli: 65 Personen pro Hektare
(Orientierungswert Richtplan: 70 P/ha)

Zone E: 2 Geschosse (Bestand)

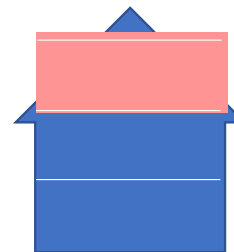


1 Geschoss

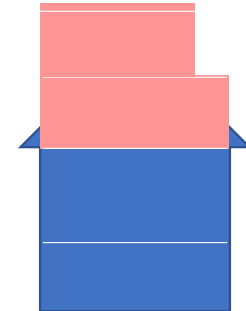


2 Geschosse

Zone GSA: 3 Geschosse (BNO-Revision)



3 Geschosse



3 Geschosse/Attika

Einfamilienhausökonomie:

- Privatökonomie
- Besitzstandsökonomie
- Verkauf von Eigentümer an Eigentümer
- Privater Garten



Mehrwohnunghausökonomie:

- Renditeobjekt, Primat Finanzökonomie
- Entwicklerökonomie
- Grundstückspekulation
- Ökonomische Drittwirkungen
- Halböffentlicher Garten

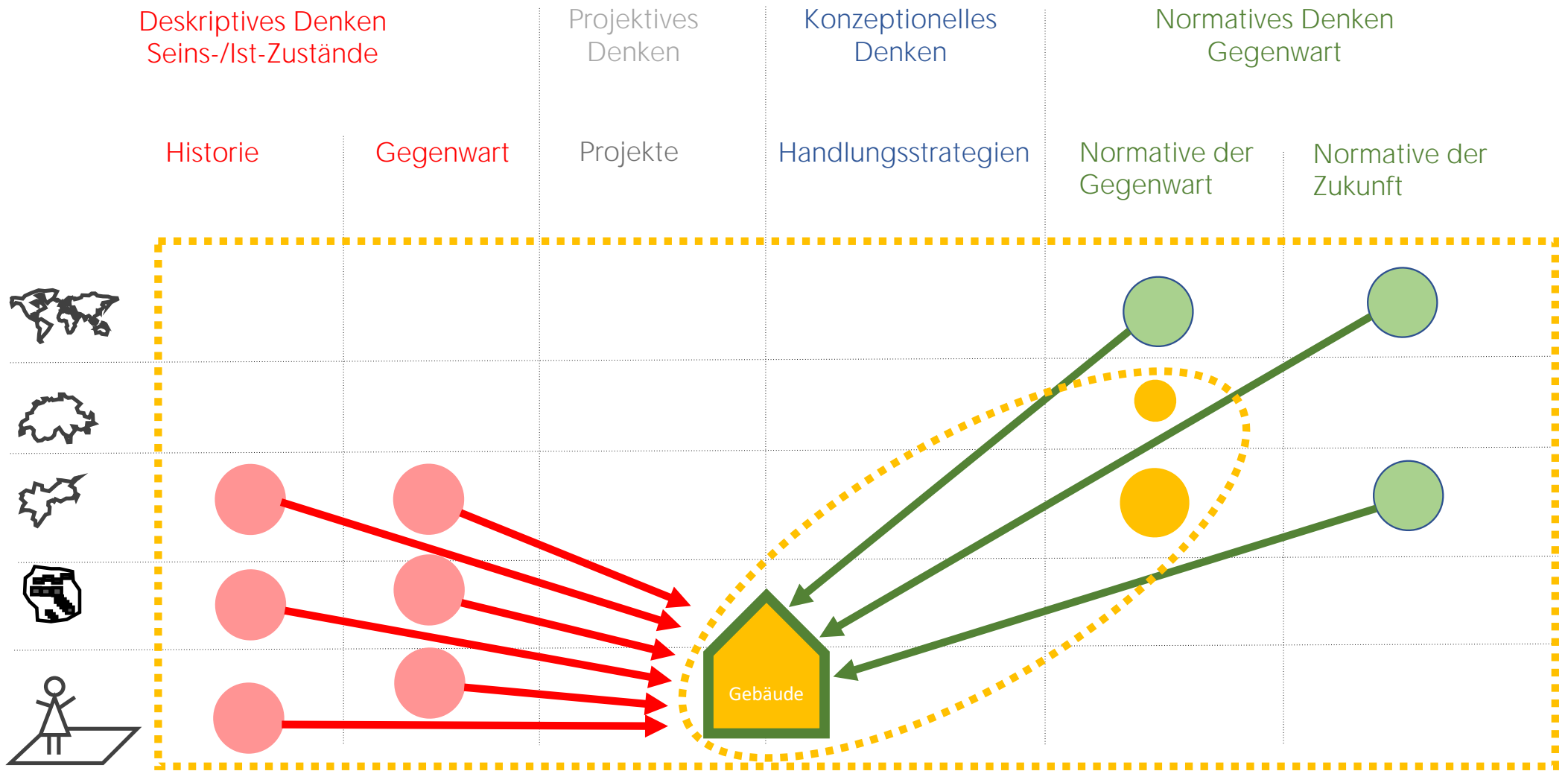
Sprung

- Die Erhöhung der Geschosszahl um 1 Vollgeschoss mit Attika erzeugt in der Gartenstadt ein transaktions- und immobilienökonomisches Klima, welches der personalen Dichte nicht förderlich ist.
- Auf Besitzstandsökonomie ausgerichtete bauliche und nichtbauliche Massnahmen, wirken sich günstiger auf die personale Dichte aus.

- Im Rahmen der BNO-Revision wurde keine detaillierte Analyse der bestehenden Nutzungen und Mikropotenziale erstellt.
- Eigene Untersuchungen zeigen, dass die Gartenstandt zwar mässig dicht bebaut, aber teilweise dicht genutzt ist.

reto-bieli.ch

4. Methodendefizite

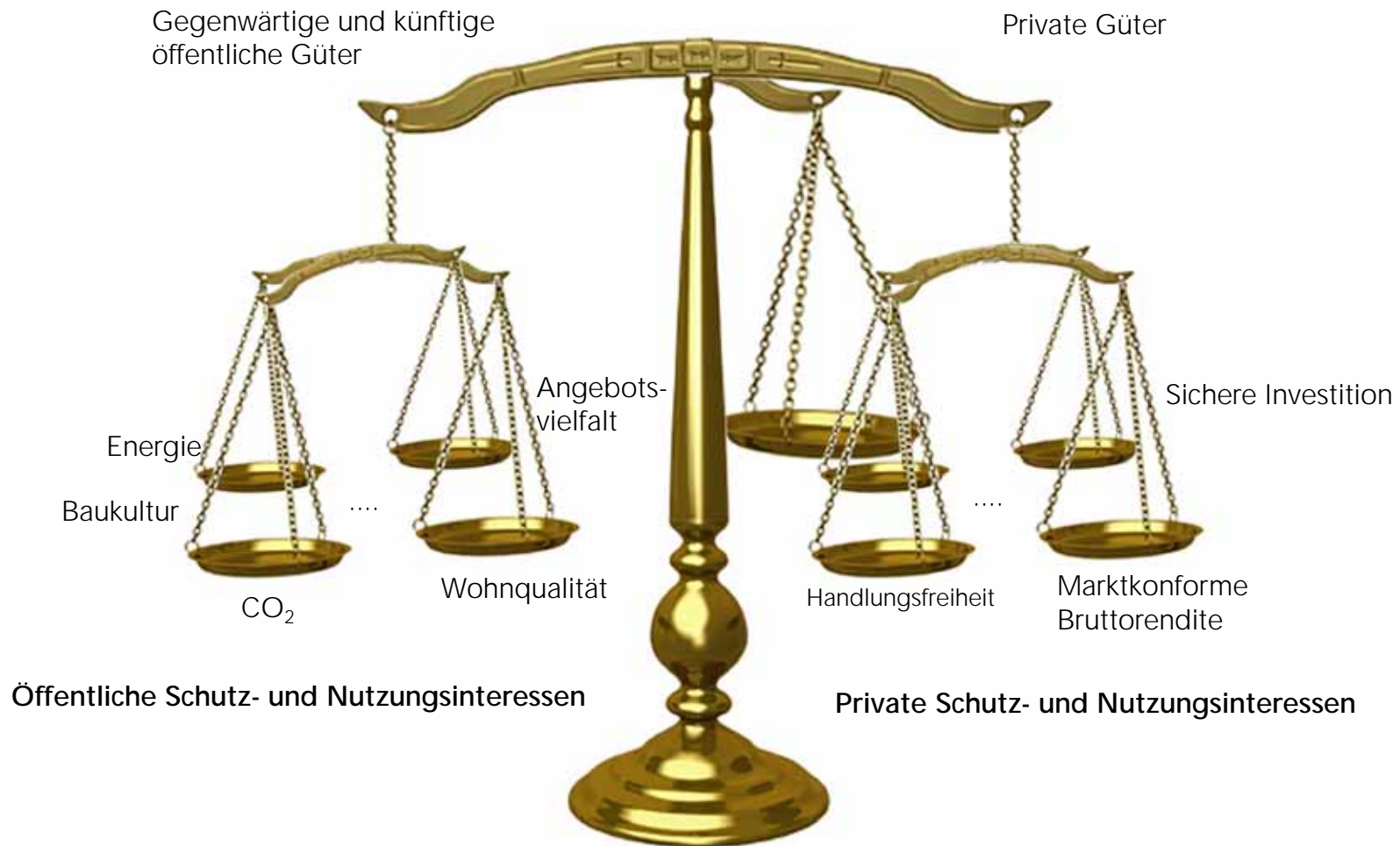


Nachhaltige Entwicklung ist herausfordernd:

- Weltinteressen und Interessen künftiger Generationen sind im Projekt zu berücksichtigen.
- Um Massnahmen sorgfältig zu dimensionieren sind detaillierte Kenntnisse der effektiven Eigenschaften des Gebäudes oder Areals nötig.
- Eine Drittwirkungsanalyse ist notwendig, um zu verhindern, dass gut gemeinte Massnahmen das Gegenteil des Angestrebten bewirken.

§ 26 Bundesverfassung: „Das Eigentum ist gewährleistet.“

- § 36 Bundesverfassung:
- ¹ Einschränkungen von Grundrechten bedürfen einer **gesetzlichen Grundlage**.
 - ² Einschränkungen von Grundrechten müssen durch ein **öffentliches Interesse** oder durch den Schutz von Grundrechten Dritter gerechtfertigt sein.
 - ³ Einschränkungen von Grundrechten müssen **verhältnismässig** sein.
(Eignung, Erforderlichkeit, Zumutbarkeit)



5. Energetische Massnahmen an historischen Bauten

a) *Bauteil- und objektorientiertes Vorgehen*



Schutzwürdige Bauteile

$$A_{E \text{ Fassade}} = 195 \text{ m}^2$$

Veränderbare Bauteile

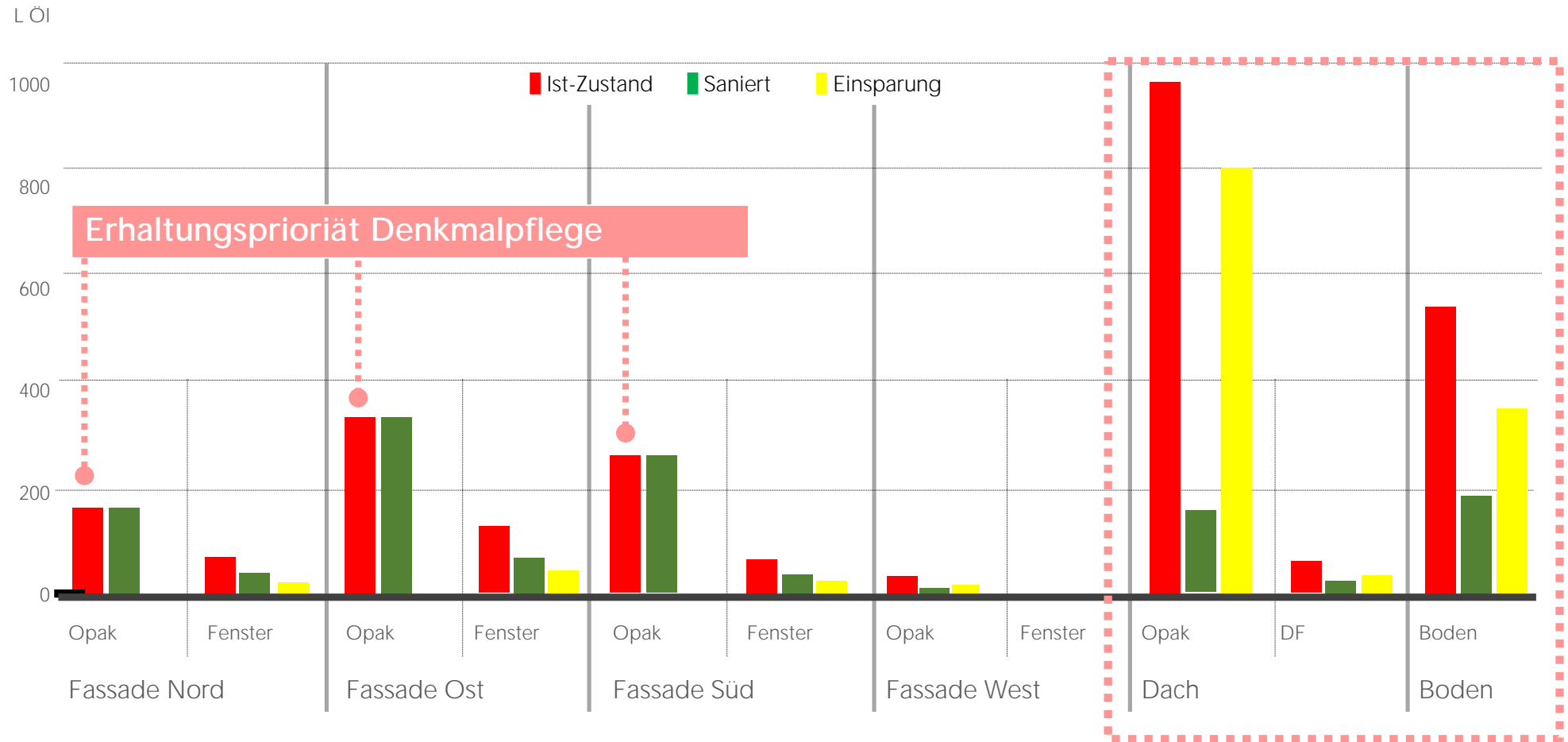
$$A_{E \text{ Dach}} = 148 \text{ m}^2$$

$$A_{E \text{ Fenster}} = 31 \text{ m}^2$$

$$A_{E \text{ Boden}} = 94 \text{ m}^2$$

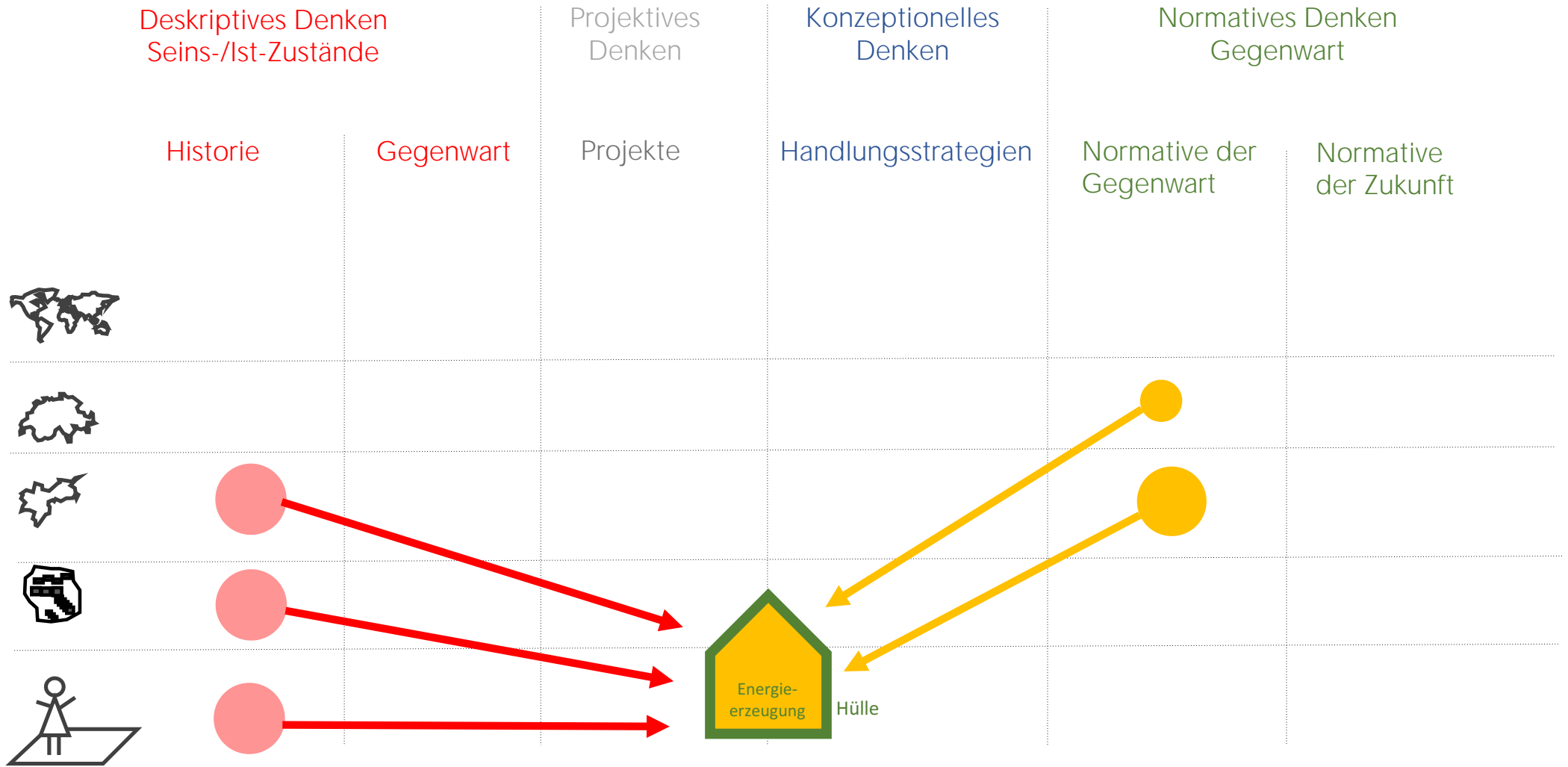
$$\text{Total} = 273 \text{ m}^2$$

- Schutzwürdigkeit
- Schutzfähigkeit (Altlasten, Statik, ...)
- Denkmalverträgliches Veränderungspotenzial
- Denkmalpflegerische Zielsetzungen (z.B. Rekonstruktion...)



1 L ÖI = 10 kWh = 36 MJ

Ehram&Partner, Annäherungsrechnung



5. Energetische Massnahmen an historischen Bauten

b) *Auf Nachhaltigkeit ausgerichtetes Vorgehen*

Effektive
U-Werte

Schutzwürdige Bauteile

$$A_{E \text{ Fassade}} = 208 \text{ m}^2$$

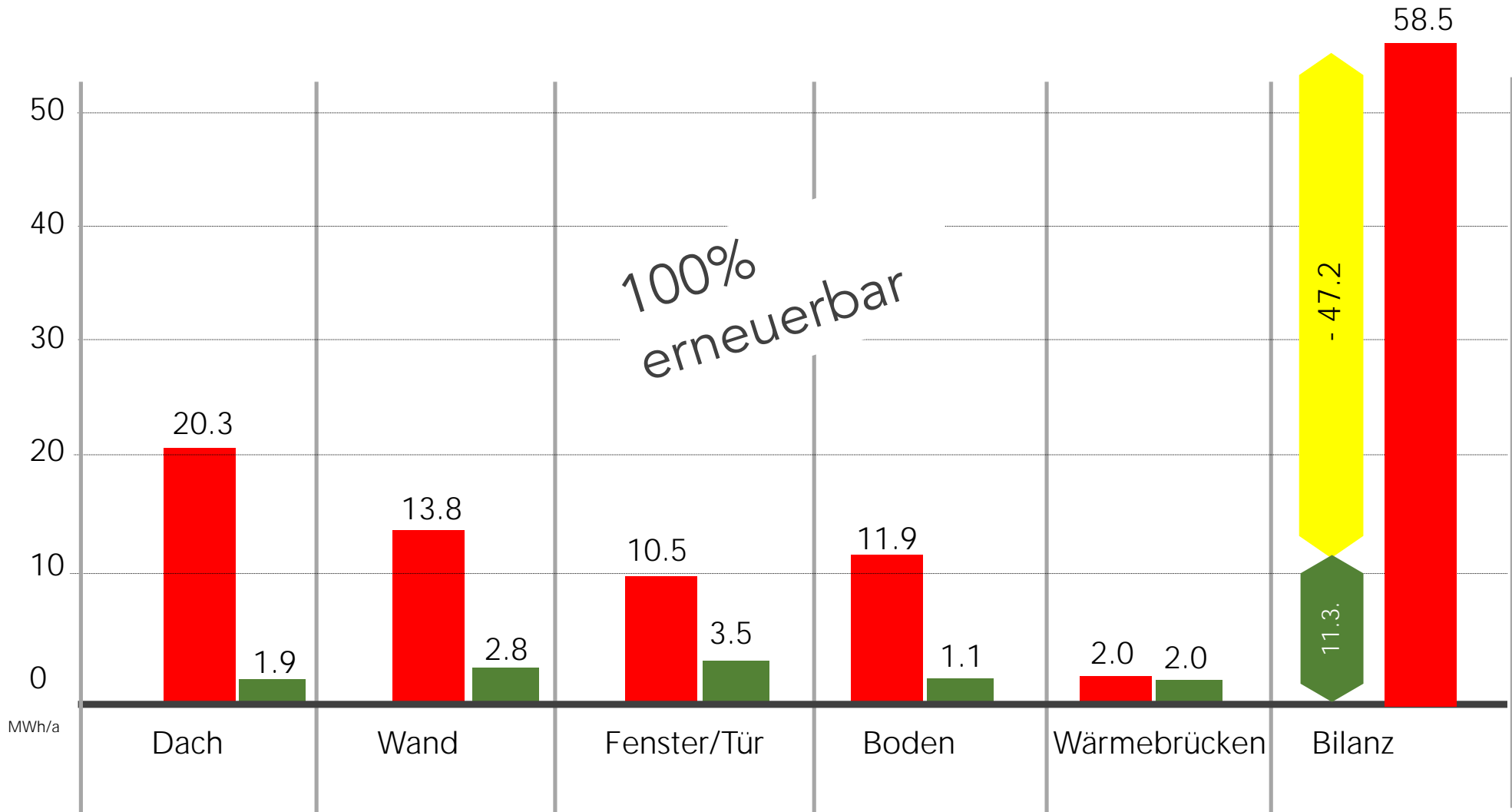
Veränderbare Bauteile

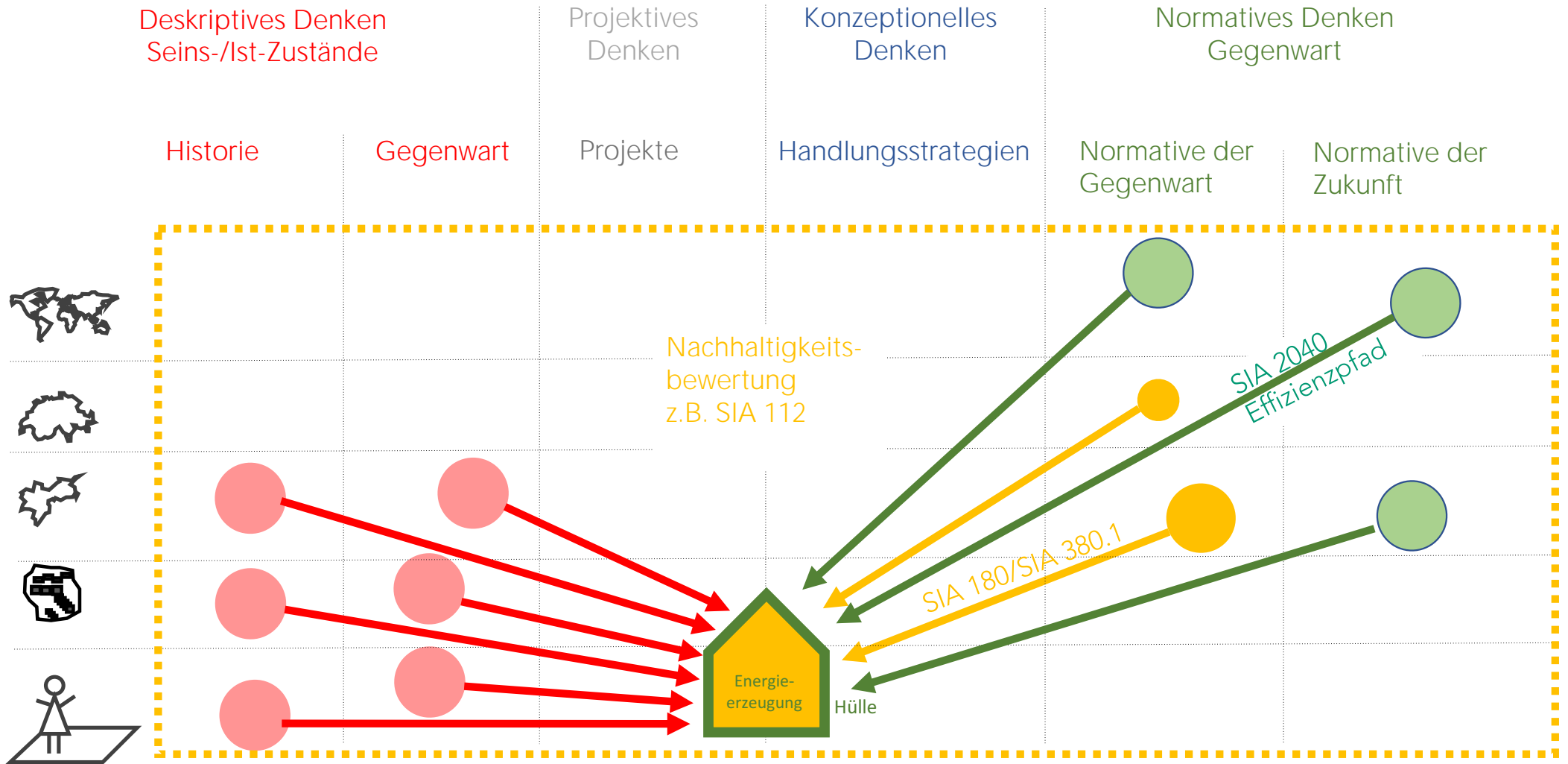
$$A_{E \text{ Dach}} = 115 \text{ m}^2$$

$$A_{E \text{ Fenster}} = 55 \text{ m}^2$$

$$A_{E \text{ Boden}} = 94 \text{ m}^2$$

- Schutzwürdigkeit
- Schutzfähigkeit (Altlasten, Statik, ...)
- Denkmalverträgliches Veränderungspotenzial
- Denkmalpflegerische Zielsetzungen (z.B. Rekonstruktion...)







reto-bieli.ch

6. Fazit

- „Nachhaltige Projekte“ entstehen in der Regel dann, wenn sie a) im Kontext von *genauen Erkenntnissen über den Bestand*, b) mit *Blick auf globale Normative* und c) mit einer *umfassenden Betrachtung der direkten und indirekten Wirkungen* entstehen.

- Quantitative und qualitative Erkenntnisse über die effektiven Eigenschaften des Bestands helfen den *Ausgangspunkt vor* und die *Abweichung nach* Veränderungen zu kennen. Ungewollte Drittwirkungen, welche die langfristigen öffentlichen Interessen konterkarieren, können frühzeitig evaluiert werden.

reto-bieli.ch

Danke für die Aufmerksamkeit!

Reto Bieli

postmaster@reto-bieli.ch