

# Vom Unterhalt der Wohnungen

Autor(en): **Vogt, Armin**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **9 (1934)**

Heft 11

PDF erstellt am: **27.06.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-100908>

## **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.

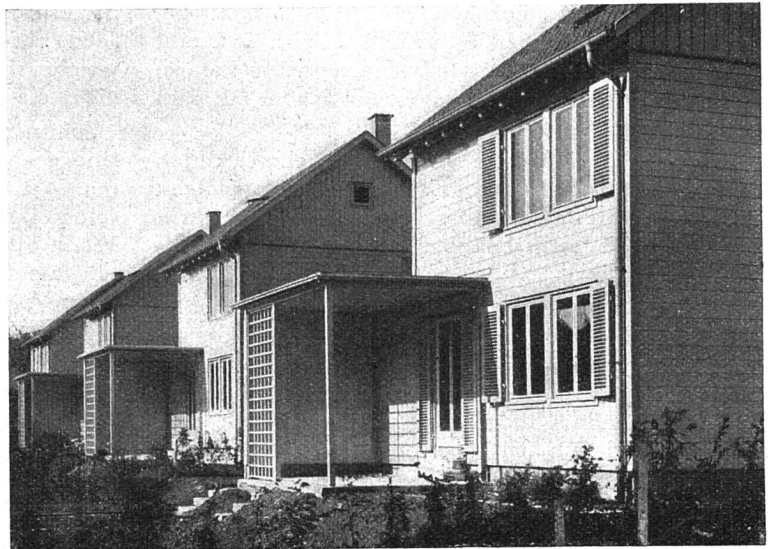
## **Haftungsausschluss**

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.

verwöhnte städtische Ansprüche zu befriedigen. Die Zeiten, in denen in rauchgeschwärzten Küchen mit russigen Pfannen hantiert werden musste, sind endgültig vorbei. Ein eleganter Herd mit Heizplatten, Backofen und Boiler verbindet Billigkeit des Betriebes und Annehmlichkeit der Bedienung.

So bestehen heute für die mannigfaltigsten Bedürfnisse eine Reihe von neuzeitlichen Einrichtungen, welche die Verwendung von Schweizerholz in Küche und Haushalt billig und bequem und hygienisch gestalten. Eine vom Schweizerischen Verband für Waldwirtschaft errichtete heiztechnische Beratungsstelle in Zürich (Magazinstrasse 6), steht jedermann für Fragen, welche die Holzfeuerung betreffen, mit fachmännischem Rat zur Verfügung.

Forstwirtschaftliche Zentralstelle der Schweiz.



Ansicht aus der Holzhaussiedlung in Winterthur

## Vom Unterhalt der Wohnungen Von Armin Vogt

Bei der Verwaltung unserer Genossenschaftswohnungen ist bekanntlich die Art und Weise, wie wir die Instandhaltungsarbeiten anordnen und durchführen, von grosser Wichtigkeit. An Hand von Beispielen möchten wir zeigen, was die Allgemeine Baugenossenschaft Zürich im Laufe der Jahre für Betriebs Erfahrungen gemacht hat, und wie sie dieselben zu verwerten sucht.

Beginnen wir mit den Wohn- und Schlafräumen. Da wird sich vor allem die eine Frage stellen, wie man sich zur Erneuerung der Tapeten stellt. Vorausgesetzt, dass bei Erstellung der Bauten eine gute Qualität verwendet wurde, so gehen unsere Erfahrungen dahin, dass spätestens nach zehn Jahren eine Tapete vom Vermieter auf seine Kosten ersetzt werden muss. Normale Abnutzung, Verbleichen der Farben, Staubansatz werden in diesen Jahren die Tapete sicher wertlos machen. Oft kommt es auch vor, dass man sich dem Begehren für einen frühern Ersatz nicht verschliessen kann, nämlich dann, wenn das aufgehängte Papier nicht gut in der Farbe, oder viel zu dunkel (nach früherer Mode), wenn Risse durch Verputz und Tapete gehen oder sich von der Baufeuchtigkeit her unten in den Ecken Schäden gebildet haben.

Für eine saubere Arbeit ist es nach unsern Erfahrungen nun Bedingung, dass die alten Tapeten vollständig entfernt werden. Diese Art der Ausführung ist allerdings, besonders bei schlechtem Gipsgrund, teurer, wird einem aber vor allerlei Enttäuschungen bewahren.

Wenn irgend möglich wird der Tapezierung vorausgehend eine Erneuerung des Deckenanstriches vorgenommen, damit der ganze Raum wieder für Jahre dem Mieter dient. In Häusern mit Zentralheizung, besonders dort, wo die Decken der ober-

sten Wohnungen gegen Abkühlung schlecht isoliert sind, wird der Deckenanstrich vielleicht schon nach fünf Jahren erneuert werden müssen, weil er durch den feinen Staub, den die zirkulierende Luft mit sich führt, ganz grau übertüncht ist. Vorhandene Deckenrisse sind gut zu öffnen und alle losen Teile zu entfernen, stark gerissene Decken werden am besten mit Stoff (Calicot) bespannt.

Risse in Decken und Wänden kommen in sehr vielen Häusern vor. Meistens ist ihre Ursache in dem Setzen der Gebäude und auch in den Bewegungen der Baumaterialien (Dehnung von Holz, Eisen) zu suchen. Die Mieter werden, nach Reparatur solcher Stellen, mit Vorteil darauf aufmerksam gemacht, dass solche Risse immer wieder sich öffnen können, weil der starre Gipsverputz bei den Bewegungen der Baumaterialien reissen muss. Wir kennen Gebäude, die nach 15, 20 Jahren immer wieder neu solche Risse aufweisen. Also Vorsicht beim Bau neuer Kolonien!

Als für den genossenschaftlichen Wohnungsbau geeignete Tapetenqualität möchten wir die einfachen Dessins der «Salubra», also «die Ölfarbe in Rollen», empfehlen. Wenn auch etwas teuer im Ankauf, so sind die Farben an Lichtechtheit unübertroffen, und die so tapezierte Wand lässt sich sogar abwaschen, was besonders für Familien mit Kindern von Vorteil ist.

Bei den Holzfussböden öffnen sich im Laufe der ersten Jahre in vielen Häusern die Fugen zwischen den einzelnen kurzen Riemen. Für eine ordentliche Mieterin bilden solche Böden ein ständiges Ärgernis. Versuche, solche Fugen mit eingepassten Holzspänen auszubessern oder gar mit dem Hineinstreichen von gefärbtem Kitt haben sich nicht bewährt. Bei der Reinigung mit Stahlspänen werden

diese kleinen Holzstückchen wieder herausgerissen, der Kitt aber trocknet bald aus und zerfällt. Es bleibt nichts anderes übrig, als den Boden teilweise herauszunehmen, die nun gewiss trockenen Bretter mit dem Hobel zu richten und frisch zu verlegen.

Knarrende Böden können manchmal durch Herunternageln oder -schrauben auf die Holzbalken verbessert werden, oft aber kann der Fehler auch nur durch Umlegen behoben werden.

In den Nachkriegsjahren wurden sehr oft Weichholzböden, Tanne, Pitsch, verwendet. Nach 10, 15 Jahren sind dann die schlechtesten der Riemen ausgelaufen und fangen an zu splissen, eine unangenehme und gefährliche Erscheinung (am Boden herumrutschende Kinder). In solchen Fällen verzichten wir darauf, zu reparieren, der Boden wird mit Linoleum belegt.

Eine weitere Raumgruppe bilden wir mit Küche, Bad, Abort und Vorplatz.

Die Küchenweisselung sollte nicht ganz dem Gutdünken der Mieter überlassen sein. Sonst kann es vorkommen, dass Schicht um Schicht von Kalktünche auf den Verputz aufgetragen werden. Gewöhnlich darf dann nach Auszug des Mieters durch den Vermieter die Sache auf kostspieligem Wege wieder gutgemacht werden. Für alle die genannten Räume verwenden wir heute anstatt Kalk nur noch Blanfix, er hat sich auch hier bewährt und hat den grossen Vorteil, dass er bei Renovationen mit Leichtigkeit heruntergewaschen werden kann. Wenn so der neue Anstrich auf den Verputz und nicht auf die alte Farbe aufgetragen wird, ist er in der Struktur regelmässig und wirkt sauber. Mit der Küchenweisselung sollte nicht zu lang zugewartet werden, drei Jahre bei Gasküche und fünf Jahre bei elektrischer Küche dürfte hier bereits das Maximum sein. Treten wir also nicht darauf ein, dass der Mieter die Küche « anderswo » billiger weisseln lassen kann.

Oelfarbsockel und Anstrich des Holzwerkes in Küchen müssen bei uns auch etwa zehn Jahre aushalten, bis sie auf Kosten der Genossenschaft erneuert werden. Allerdings muss hier besonders der Hygiene Rechnung getragen werden. Wichtig ist bei Renovationen der Lackzusatz in die Olfarbe (Ripolin), damit der Anstrich auch wirklich abgewaschen werden kann, ohne dass die Farbe mitkommt.

Bei Wandplatten kommt es sehr oft vor, dass sich ganze Flächen erst nach Jahren vom Mauerwerk lösen. Solche Reparaturen sollten erledigt werden, bevor die Platten herunterfallen und gar zerbrechen, die Beschaffung gleich grosser und gleich farbiger Ersatzplatten ist nämlich nicht immer leicht.

Bei Bodenplatten haben sich die von uns ebenfalls in der Nachkriegszeit verwendeten Zürcher Tonplatten nicht bewährt. Nach 12–15 Jahren sind sie so ausgelaufen, dass sie entfernt werden müssen. Ebenfalls nicht bewährt haben sich die Kunstholzböden als fertiger Belag in den Küchen.

Die Schüttsteine aus Feuerton, wie sie heute erhältlich sind, werden sich allem Anschein nach gut bewahren. Leider ist es nicht möglich, sie auf alle die verschiedenen Masse zu erhalten, sonst würden wir unsere alten Embracher Tontröge, welche

bei Hitze reissen, nur noch mit Feuerton ersetzen. Jetzt verwenden wir hierzu Tröge aus Terrazzo, welche sich aber gegenüber den Fruchtsäuren usw. nicht als genügend widerstandsfähig erweisen.

Sofern noch Tropfbretter aus Holz vorhanden sind, rechnen wir mit einer Lebensdauer von 10 Jahren. Wir überlassen es vorläufig noch den Mietern, solche jährlich einmal mit gutem Lack zu behandeln. Wenn dies nicht geschieht, werden die Bretter rasch schwarz und damit recht unansehnlich.

Bei Gasherden älterer Konstruktion lohnt es sich meistens nicht, z. B. Brenner zu ersetzen. Die neuern Modelle sind so viel besser konstruiert, dass wir in der Regel nach etwa 12 Jahren einen solchen Herd ins alte Eisen geben. Mit einem neuen Gasherd kann man einer guten, treuen Mieterin wirklich grosse Freude bereiten.

Gasherdringe und sogar Platten, sofern sie aus leichter Gussware bestehen, werden durch uns gratis ersetzt (Rêve). Für bessere Ware hat der Mieter den Ersatz zu übernehmen.

An elektrischen Herden müssen nach 4, 5 Jahren vereinzelt Herdplatten ersetzt werden. Hier wird der Mieter immer zu einem Kostenbeitrag herangezogen, da als Ursache die Verwendung von ungeeignetem Kochgeschirr in Frage kommt. Häufiger kommt aber die Reparatur von Schaltern und Steckkontakten bei den Herden vor, die dann zu Lasten des Vermieters fallen.

Die bisher üblichen Klosettschüsseln aus Fayence brechen sehr leicht. Wir ersetzen sie daher heute durch solche aus feuertonähnlichen, sogenannten Keravitschüsseln.

Die Schwimmerhahnen der Klosettpülkästen werden, wenn sie nicht mehr funktionieren, meistens mit Vorteil durch neue ersetzt, da sich bei dem billigen Anschaffungspreis eine Reparatur kaum lohnt.

Ähnliche Erfahrungen machen wir mit elektrischen Schaltern, mit Türschlössern und andern Kleinmaterial, das als Serienfabrikat erzeugt wird.

Bei elektrischen Boilern mit Dreiwegumstellhahn müssen letztere der Wärmespannungen halber sehr oft nachgesehen werden. Die früher üblichen Reiberhahnen, welche sich rasch abschaffen, werden dabei mit Vorteil durch Ventildreiweghahnen ersetzt.

Bei Kachelöfen werden jährliche Sommerrevisionen durchgeführt. Dabei verlangen wir von den Hafnern, dass das Feuerloch nicht wie üblich mit Lehmbrühe angestrichen wird, da diese nach den allerersten Heitzagen wieder abfällt. Wenn wirklich offene Fugen oder Risse in den Steinen vorhanden sind, müssen dieselben sorgfältig ausgefugt werden. Für Ofenröste rechnen wir mit einer Gebrauchsdauer von mindestens 5 Jahren, früherer Ersatz geht auf Kosten des Mieters.

Über Zentralheizungen verweise ich auf den vom Verband kürzlich durchgeführten Spezialkurs.

In diesem Zusammenhang etwas über die Behandlung undichter Türen und Fenster. Die ver-

schiedensten Arten von Abdichtungen von Filz, Gummi, Kupferblechstreifen werden von uns nicht verwendet, da diese Produkte eher als Behelfsmittel zur Verwendung durch den Mieter selber angesprochen werden müssen. Wenn solche Reparaturen nötig sind, rufen wir einen tüchtigen, exakten Glaser, der durch Aufpassen von Leisten die Fenster oder Türen wieder gut dicht bringt. Wenn aber z. B. die Türen zu dünn sind oder aus ungeeignetem Holz, so werden sie am besten durch neue ersetzt.

Über Waschküchen, Kellerräume, Dächer, Geländer, Jalousien wäre verschiedenes zu berichten. Doch würde das zu weit führen, und jeweils sind die lokalen Verhältnisse sehr verschieden.

Die Ungezieferbekämpfung sei noch kurz besprochen. Wenn wir auch nur den Verdacht haben, dass in einer Wohnung Wanzen vorhanden

sein könnten, werden unter Beizug eines Desinfektionsfachmannes ganz genaue Untersuchungen vorgenommen. Sobald die geringsten Spuren festgestellt werden können, werden alle Betten der betreffenden Wohnung vollständig auseinandergenommen, die Wohnungen unterhalb, oberhalb, die Nebenwohnung, alles wird genau untersucht. Die Desinfektion wird nicht dem Mieter überlassen, sie wird auf dessen Kosten von uns veranlasst. Jede desinfizierte Wohnung wird innerert einem Jahre noch zweimal durch uns kontrolliert.

Noch ein Wort über die Gärten. Ich betrachte die schönen Anlagen unserer Genossenschaftssiedlungen als ein sehr erfreuliches Kapitel. Die Anregung, einmal hier einen Fachmann über Anlage, Unterhalt, Pflanzenersatz sprechen zu lassen, dürfte daher berechtigt sein.

## Stimmen von Mietern für die Mieter

### Hausfrauen und der Gemeinschaftsgedanke

Ging ich da kürzlich zu einigen Nachbarn unserer Kolonie, um mich bei ihnen über die konsumgenossenschaftliche Treue zu überzeugen und für Mitglieder zu werben. Im Gespräch ergab es sich mit evidenter Deutlichkeit, dass viele unserer Hausfrauen und Hauswirtschafterinnen sich über die Tragweite des passiven Verhaltens gar nicht bewusst sind. Die grosse Bewegung der Konsumentenschaft in diesem Frühjahr, wo in der mehr als 500,000 Unterschriften umfassenden Petition eine Willenskundgebung zum Ausdruck kommt, die gegen die Einschränkung der genossenschaftlichen Verkaufslöke Stellung nimmt, dürfte nicht vergessen sein. Der internationale Genossenschaftstag, an welchem wir alle als Produzenten, Konsumenten und Vermittler den genossenschaftlichen Zusammenhalt, die Treue zu dieser Überzeugung der Selbsthilfe und Solidarität immer stärker einprägen sollen, kann doch nicht als eine blossе Massengeste betrachtet werden?

Und doch scheint dies bei manchen Hausfrauen der Fall zu sein, sonst fänden wir nicht die Interesselosigkeit und Oberflächlichkeit vor. Vielfach ist es nur blossе Bequemlichkeit, der Überzeugung und Grundsätzlichkeit halber zwei Minuten weit über die Strassen zu gehen, wo man bei Gleichgesinnten und genossenschaftlich tätigen Institutionen den Bedarf eindeckt.

Gewiss, leben und leben lassen! Aber – Weltanschauungen müssen nicht einmal zum Ausdruck kommen, um einzusehen, wer für die Konsumenten nur das beste gibt und schafft, den Handel zugunsten der Konsumenten regelt. Die Konsumgenossenschaft hat mit den Baugenossenschaften, der Schweizerischen Genossenschaftsbank, den Produktivgenossenschaften weitgehende Interessengemeinschaften, welche heute nicht in Details erwähnt zu werden brauchen.

Unsere eigene Selbsthilfeorganisation sollte mehr denn je unterstützt werden. Konkurrenz ist wohl

überall, und es soll nach demokratischen Grundsätzen so sein, jedoch wirtschaftlich sind die Konsumgenossenschaften die grössten Faktoren in den Zeiten der Not, Gefahren, Knappheiten usw. gewesen, wo die Aufgaben der Gemeinwirtschaft so recht zur Wohltat jedes einzelnen werden können.

Wir können wohl auch in letzter Zeit die erfreuliche Wahrnehmung machen, dass der Genossenschaftsgedanke nie aussterben wird, immer festern und beständigern Boden fasst im Volke der wahren Demokratie. Die Kaufkraft darf sich heute unter keinen Umständen weiter verschlechtern, sonst laufen wir Gefahr, wie andernorts, in das Elend und die grösste Chaowirtschaft zu geraten. Die bessere Einsicht jedes Bürgers und aufrechten Menschen soll einkehren und all den weltwirtschaftlichen Kapitalversuchen mit der genossenschaftlichen Bedarfs- und Konsumwirtschaft antworten. Die bessere Verteilung der Güter mit behördlicher Unterstützung einerseits und die Ausschaltung des vielfach ganz ungerechtfertigten Zwischenhandels andererseits ist notwendig und unsere Konsumentenpflicht. Darum kaufen wir als überzeugte Genossenschafter im Konsumladen des V.S.K., der uns für gerechte Preise und Lieferung verbürgt. J. G.

### «Leben und leben lassen»

Der Einsender dieser Zeilen in letzter Nummer des «Wohnen» hat den Nagel auf den Kopf getroffen. Leider finden wir ja noch genügend Mieter in Genossenschaftskolonien, welche praktische Solidarität mit den Mitmenschen zuwenig kennen.

Erfreulich, ja besonders wertvoll in propagandistischer Auswirkung für das Genossenschaftswesen ist es, wenn unter den Mietern der Kolonien nur auch einigermaßen die Eintracht und das Verständnis der Gemeinschaft zu erkennen ist. Sonderlinge sind ja überall zu finden, solche können aber viel umlernen, wenn sich beherzte Genossenschafter an die Arbeit machen, durch Aufklärung und besonders durch das eigene Verhalten beweisen können, dass es nicht angenehmeres und freudigeres Leben geben kann,