Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 10 (1935)

Heft: 7

Artikel: Das "gefährliche Alter" bei Wohnbauten

Autor: Vogt, A.

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-100941

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: 12.07.2025

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

Diese Nummer ist eine Sondernummer über Renovationen

Reparieren heisst — sparen!

Das ist nur ein scheinbarer Widerspruch. In der Tat bringen die Reparaturarbeiten, vor allem bei Bauten, die kurz nach Kriegszeit erstellt worden sind, ganz erhebliche Belastungen finanzieller Art mit sich. Manch eine Baugenossenschaft hat vielleicht noch ganz erfreulich schnell die Mittel für die Erstellung einer schönen Wohnkolonie zusammengebracht, auch als überall das Geld sehr knapp war. Man hat den guten Zweck erkannt und ist beigesprungen. Leider aber wurde da und dort von Anfang an ein Kapitalfehler begangen: in die Mietzinse ist ein zu kleiner Betrag für die kommenden grössern und kleinern Reparaturen einkalkuliert worden. Nun wird es schwer halten, bei vielleicht geringen Reserven und eher niedrigern Mietzinsen die notwendigen Erneuerungsarbeiten durchzuführen.

Und doch: eine solide Genossenschaftsleitung sollte alles dransetzen, ihre Bauten immer gut im Stand zu halten. An Reparaturen allzusehr zu sparen, heisst am falschen Orte sparen. Reparaturen allzulang hinauszuschieben, heisst Vogel-Strauss-Polik betreiben. Eine Reparaturenpraxis, bei der man von einem Jahr auf das andere sich vertröstet, sich vormalt, es halte alles schon noch ein weiteres Jährchen, sich der Illusion hingibt, in einem kommenden Jahr würden sich die Verhältnisse so gewaltig gebessert haben, dass man alsdann leichten Herzens grössere Reparaturarbeiten besorgen könne, eine solche Praxis wird sich auf dem Gebiet des Wohnungsbaues bitter rächen. Die Bauten werden – ein Gemeinplatz – älter und nicht besser, und die Mieter sind heute – auch bald ein Gemeinplatz – anspruchsvoller als je, und wehe der Baugenossenschaft, die nicht auf die gesteigerten Ansprüche Rücksicht nehmen kann, die ihre Wohnungen nicht bis aufs Tüpfchen in Ordnung hält und sie bei Wechsel in Ordnung stellen lässt!

Wenn wir darum eine Reparatur-Nummer herausgeben, so geschieht es aus dem Gefühl grosser Verantwortlichkeit heraus gerade für dieses nachgerade wichtige Gebiet aus der Verwaltungsarbeit der Genossenschaften. Unsere Nummer soll ein Appell sein zu ernsthafter Überlegung.

Und wenn unser Appell die weitere Folge hat, dass unsere Genossenschaften, soweit es an ihnen liegt, auch den Arbeitsmarkt wieder etwas beleben, so würden wir uns darüber doppelt freuen. Mögen unsere Vorstände nicht vergessen, dass manch eine schöne Kolonie die Mithilfe der Öffentlichkeit hat erfahren dürfen in einer Zeit, da ohne solche Hilfe kaum genügend Wohnungen hätten beschafft werden können. Hilfe verpflichtet. Sie verpflichtet auch dazu, dass man, wo es möglich ist, schon heute Arbeit schafft, anstatt sie auf morgen zu verschieben. Es ist selbstverständlich, dass diese Arbeitsbeschaffung nicht einer rein mechanischen Reparierereи rufen darf, so etwa, dass pro Monat soundso viele Zimmer tapeziert und mit der Zeit und am laufenden Band eine Kolonie « durchrepariert » wird. Man wird auch hier ein vernünftiges Mass einhalten müssen. Das soll aber nicht hindern, dass wirklich ernstlich überlegt wird, was man an Hand nehmen und wie man auch dem Gedanken der Arbeitsbeschaffung Rechnung tragen kann.

Wir hoffen, dass unser Appell nicht ungehört verhalle, sondern, wenn er nicht, was freilich am erfreulichsten wäre, schon überholt ist, allüberall ernstlicher Überlegung rufe. Wir bleiben bei der Behauptung: rechtzeitig reparieren heisst sparen, sparen für die Genossenschaft und sparen auch im höhern volkswirtschaftlichen Sinne, so nämlich, dass man wertvolle, mit Hilfe der Öffentlichkeit geschaffene Güter wertvoll erhält, und so, dass man stetig den Gedanken einer vernünftigen Verteilung der Arbeitsmöglichkeiten im Auge behält. Und wir möchten ein Sprichwort abwandeln, das man auf dem Gebiet der Reparaturen umkehren muss: lieber Reparaturen ohne Ende als ein Ende ohne Reparaturen!

Straub.

Das «gefährliche Alter» bei Wohnbauten

Von A. Vogt

Nach und nach kommt nun die Zeit, wo das Gros unserer Genossenschaftswohnungen in gewissem Sinne ins « gefährliche » Alter hineinwächst. Wenn eine Kolonie so das siebente, achte, ja zehnte Betriebsjahr hinter sich hat, werden da und dort Erscheinungen auftreten, auf die in der Folge etwas näher eingegangen werden soll. Dabei ist nicht etwa beabsichtigt, eine lückenlose Aufzählung aller an einem Wohnhaus vorkommenden sogenannten « natürlichen » Abnützungen zu bieten, sondern es soll an Hand einiger weniger Beispiele auf den Charakter solcher Schäden etwas näher eingetreten werden.

Vorweggenommen sei noch die Erklärung, dass man in der gegenwärtigen Zeit mit ihrer Krise und Arbeitslosennot einerseits, wenn die Mittel dazu vorhanden sind, gewiss dazu aufmuntern soll, auch in unsern Baugenossenschaften durch Reparaturaufträge nach Möglichkeit Arbeitsgelegenheiten zu schaffen. Anderseits ist aber dringend davor zu warnen, solche Aufträge nur auf Grund von Beratungen durch interessierte Unternehmer ausführen zu lassen. Gerade in solch schweren Zeiten ist die Versuchung gross, dass man sich um Arbeiten bewirbt, die bei einer genauern Überlegung vielleicht anders oder gar nicht ausgeführt würden. Wenn man nicht auf Grund eigener Erfahrungen sich in solchen Fällen ein Urteil bilden kann, wird man gut tun, sich von Fall zu Fall sorgfältig umzusehen.

Wenn wir mit dem Dach, als Schirm vor Regen und Schnee, beginnen, so muss bei den galvanisierten Blechen, den Rinnen, Kehlen usw., wie auch bei den Schneefangstangen beobachtet werden, wann diese zu rosten beginnen. Es wird wohl an den meisten Gebäuden möglich sein, von einem Dachstock- oder Windenfenster aus den Zustand dieser Eisenteile zu kontrollieren. Wenn es sich herausstellt, dass ein gewisser Rostansatz vorhanden ist, dann lässt man von einem guten Fachmann diese Arbeiten offerieren. Es darf aber nicht ein x-beliebiger Dachdecker sein, da das Entfernen des Rostes und das Auftragen einer Rostschutzfarbe recht sorgfältig ausgeführt werden muss, wenn das Weiterrosten wirklich verhindert werden soll. Diese Wartung soll darum gut beachtet und gewissenhaft ausgeführt werden, weil der durch eventuelle Nachlässigkeit nötig werdende Ersatz von Dachblecharbeiten recht kostspielig ist.

An den Ziegelflächen wird im allgemeinen eine Nachkontrolle innert kürzern Abständen nötig sein. Zerbrochene Ziegel, Schutt- und Moosansammlungen können bewirken, dass Wasser in das Gebäude dringt. Ein zu Rat gezogener guter Dachdecker wird einem gern auf alle vorhandenen Schäden aufmerksam machen. Der Laie wird solche zum Teil kaum beachten. Revisionen im « Abonnement » zu festen Preisen sind jedoch abzulehnen. Je nach den Witterungsangriffen eines Betriebsjahres wird der entstandene Schaden grösser oder kleiner sein. Diese Dacharbeiten sind demnach immer sofort bei Bedarf ausführen zu lassen, damit grösserer Schaden direkter oder indirekter Art vermieden werden kann.

Eher etwas zusammenkommen lassen wird man die nötigen Reparaturen naturgemäss, wenn es sich um Arbeiten an der Fassade handelt. Damit ein Fassadengerüst, respektive dessen Herstellungskosten, richtig ausgenützt werden kann, wird man versuchen, den Zeitpunkt einer Eingerüstung des Hauses so einzurichten, dass alle die Arbeiten, welche nur vom Gerüst aus gemacht werden können, miteinander zu machen sind. Wenn dabei die eine Reparatur etwas reifer, die andere noch weniger reif zur Erledigung ist, muss solches hier hingenommen werden. Ein kundiger Baumeister wird in einer Kostenschätzung auch allerlei Eventualitäten berücksichtigen, ob aber gewisse Schäden überhaupt erst vom Gerüst aus festgestellt werden können, davor ist man trotzdem nicht immer sicher. Je nach dem Urteilsvermögen in solchen technischen Fragen wird man gut tun, sich im Laufe der Jahre gemachte Beobachtungen zu sammeln, um dann vom Gerüst aus wirklich alle nötigen Vorkehrungen zur Behebung etwa vorhandener Mängel treffen zu können. In den Abrechnungen über solche Arbeiten halte man auf eine ausführliche Beschreibung derselben, damit man später immer wieder nachsehen kann, was sich bewährt hat und was nicht.

Ein Kamin, an dessen oberstem Teil, unterhalb des Daches sich sogenannte Pechwasserflecken zu bilden beginnen, kann wohl noch einige Zeit seinen Dienst erfüllen. Sobald man jedoch beobachtet, dass solche Flecken auch über der Deckenkonstruktion des obersten Geschosses sich zeigen, wird man gut tun, das Kamin abbrechen und erneuern zu lassen. Hier gilt es zu verhüten, dass sich das Übel nicht in die Wohnräume hinunter weiter frisst, ansonst zum Neuerstellen des Kamins noch kostspielige Innenrenovationen hinzukommen. Wichtig ist es auch, der Ursache dieses Pechwassers nachzuforschen. Sie kann einerseits im Brennmaterial liegen, darüber weiss jeder gute Hafner oder der Feuerschauer Bescheid, sie wird aber meistens darin bestehen, dass das Kamin im obersten Teile zu wenig dick gemauert ist und weiter, dass das verwendete Steinmaterial den Angriffen dieser Kondensbildung wie auch der Witterung nicht standhält.

Jalousieladen- und Fensteranstriche, sowie Anstriche auf Garteneinfriedigungen sind stark der Verwitterung ausgesetzt. Bei gewissen Holzarten kommt es vor, dass einzelne Stücke, respektive Teile, schon fast keine Farbe mehr aufweisen, während der Grossteil noch ganz ordentlich von der Farbe geschützt ist. Hier kann man bei näherer Untersuchung feststellen, dass besonders « fettige » Hölzer, weil sie der Farbe zu wenig Haftung bieten, dieselbe abstossen. Nun sind aber diese Hölzer zufolge eben ihrer günstigen Zusammensetzung gegen Wettereinflüsse « imprägniert », so dass man mit der Erneuerung des Anstriches ruhig noch etwas zuwarten kann, es sei denn, man stosse sich am unschönen Aussehen der betreffenden Stücke. Der übersichtlichen Kontrolle halber wird man nämlich kaum Einzelstücke renovieren, höchstens geht man so vor, dass man z. B. die Läden fassadenweise zum Streichen aufgibt. Natürlich muss man, wenn dieses Zuwarten in Frage kommt, Verwitterungseinflüsse am Holz gut beachten. Stellen sich solche ein, dann sind die Voraussetzungen für den Neuanstrich sicher gegeben. Nach gründlicher Entfernung der alten Farbe sind dann alle Stücke daraufhin zu untersuchen, ob die Holzteile und insbesondere deren Verbindungen noch intakt sind. Fehlerhafte Stellen lasse man unbedingt vor dem Neuanstrich vom Schreiner reparieren.

Rostansatz an Balkongeländern zeigt sich oft auch zeitlich ganz verschieden. Während einzelne Geländer noch ganz intakt sind, sind andere schon voller Rostbeulen. Da diese Erscheinung wahrscheinlich nicht in der Qualität des Eisens, sondern eher in der Qualität des Anstriches und besonders aber in speziellen Beanspruchungen beim Neubau, wie Überklettern durch Arbeiter, welche das Gerüst benützten, allzurasches Aufeinanderfolgen der einzelnen

Anstriche, weil es am Neubau gewöhnlich pressiert, usw., zu suchen sind, ist auch hier zu empfehlen, wenn irgend möglich diese Arbeit wenigstens haus- oder besser fassadenweise zusammenzunehmen und dann aber auf eine ganz gute Entrostung und auf einen richtigen Rostschutzanstrich zu achten.

Zum Schlusse seien noch einige etwas gefährliche Erscheinungen erwähnt, gefährlich darum, weil man von ihnen gewöhnlich gar nichts sieht, bis es zu spät ist. In vielen Genossenschaftswohnungen sind die Küchen elektrifiziert, oder es ist wenigstens ein Elektroboiler vorhanden. Bei günstiger Zusammensetzung des Wassers, nämlich bei geringer Kalkhaltigkeit, wird die entstehende Kalkschicht die Innenteile des Boilers gegen Rost schützen. So ist z. B. in den meisten Gebieten von Zürich ein Entkalken der Boiler, um das sich heute so viele « Firmen » bewerben, direkt ein Unding. Dagegen ist dort ein Entrosten sehr wichtig, und das kann meines Wissens nicht erfolgen, indem man den Boiler mit irgendwelchen geheimnisvollen chemischen Mitteln behandelt. Zu diesem Zwecke müssen diese Apparate von der Wand herunter in eine Werkstatt genommen werden, wo sie gründlich mit geeigneten Werkzeugen ausgekratzt und dann mit einem speziellen Zementanstrich versehen werden. Dieses Verfahren dürfte das einzige sein, das bis jetzt bei richtiger Ausführung Aussicht auf Erfolg bietet. Um nun bei Boilern, zentralen Warmwasseranlagen usw. zu wissen, wie eigentlich alles sich verhält, darf man, wie bereits angetönt, nicht warten, bis gewisse Erscheinungen nach aussen hin sichtbar werden, sondern man muss von Zeit zu Zeit solche Apparate oder Leitungen an dazu geeigneten Stellen öffnen lassen, damit man sich von deren Zustand überzeugen kann.

Für Zimmerrenovationen und Reparaturen in den Wohnungen werden in der jetzigen Zeit die Mieter selber sich genügend dafür einsetzen, dass die nötigen Arbeiten nicht zu lang hinausgeschoben werden.

Hoffentlich sind alle Genossenschaften in der Lage, die vielen und zum Teil grössern Aufgaben, welche die Unterhaltsarbeiten an Wohnkolonien stellen, finanziell und technisch so zu lösen, dass sie dem Vertrauen einer soliden Mieterschaft auch in dieser Hinsicht Genüge leisten können. Gewiss kann nicht jeder Anspruch befriedigt werden, aber es sollte sich doch so verhalten, dass nicht nur die Neubauwohnungen, sondern auch diejenigen in 10-, 15jährigen oder ältern Häusern, wie es im Mietvertrag etwa heisst, ganz rein, unverdorben und einwandfrei angetreten werden können.

Noch einmal sei betont, dass diese Ausführungen nur Andeutungen enthalten können, die Einzelfälle liegen so verschieden, dass es nicht anders möglich ist, als dieselben jeweils von Grund auf zu untersuchen. Wenn dabei die angedeuteten Erfahrungen etwelche Anhaltspunkte bieten, so ist der Zweck dieser Zeilen erfüllt.

Fragen und Antworten über Renovation und Instandhaltung von Gebäudefassaden

Von einem Baufachmann

Nach wie vielen Jahren soll bei genossenschaftlichen Kolonien eine Fassadenrenovation vorgenommen werden?

Meines Wissens gibt es noch keine gemeinnützige Kolonie, bei der die vollständige Renovation der Gebäudefassaden schon vorgenommen worden ist. Es gibt aber genossenschaftliche Kolonien, die schon seit 20 und mehr Jahren stehen, und bei denen heute, vielleicht in den nächsten Jahren die Frage einer vollständigen Fassadenrenovation schon ins Auge gefasst werden muss. In normalen Verhältnissen wird eine Erneuerung des Fassadenverputzes vor 25 Jahren nicht notwendig sein. In gewissen Quartieren in Zürich, z. B. im Niederdorf, stehen Häuser, deren Fassaden seit mehr als 100 Jahren nicht mehr erneuert worden sind.

Wovon hängt die Dauerhaftigkeit des Fassadenverputzes ab ?

Wie lange eine Fassade, respektive deren Verputz, hält, kommt einmal darauf an, welcher Art der Verputz ist. Eine Edelputzfassade hält in der Regel länger als eine gewöhnlich gemeisselte Fassade. Ein feiner Abreibekalk als Verputz verwendet ist gegenüber der Witterung aber viel diffiziler als ein rauher Kellenwurf. Selbstverständlich ist die Dauer einer Hausteinfassade sozusagen unbeschränkt gegenüber einer verputzten Fassade. Der weitaus solideste Verputz ist der Terranova-Verputz, der aus Zement, Steinmehl und eventuell Farbzusatz besteht. Ein wesentlicher Punkt beim gewöhnlichen Kalkverputz ist der Anstrich. Entweder wird er in der Weise gemacht, dass man den Verputz mit Kalk anstreicht, oder mit den sogenannten Mineralfarben. Mit all diesen Anstrichen sind schon gute und schlechte Erfahrungen gemacht worden. Es kommt schliesslich darauf an, ob es der Fachmann richtig ausführt. Es kann unter Umständen eine geweisselte Fassade zwanzig Jahre länger halten, als eine Fassade mit einer der oben genannten gemischten Mineralfarben. Ob die Farbe und damit der Verputz hält, hängt auch davon ab, ob die Arbeit sorgfältig ausgeführt worden ist.

Man sieht oft Fassaden, die mit Ölfarbe gestrichen worden sind. Das ist meines Erachtens ein Fehler. Wohl hält diese Farbe der Witterung besser stand, aber sie schadet dem Verputz, denn das Öl verhindert den Verputz am Atmen. Das wirkt wie eine Glasur (wenn ich meine Haut ständig mit Fett anstreiche, so werden auch die Poren verstopft und können nicht atmen).