Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 10 (1935)
Heft: 7

Artikel: Fragen und Antworten über Renovation und Instandhaltung von Gebäudefassaden
Autor: [s.n.]
DOI: https://doi.org/10.5169/seals-100942

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: 16.07.2025

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

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).

Was kann einem Fassadenverputz schaden ?

Mauerbepflanzungen sind in der Regel für den Fassadenverputz nachteilig. Der Verputz kann nicht richtig austrocknen, und die Mauer wird gerne feucht. Mauerpflanzen bringen ja auch gern Ungeziefer mit. Schon oft haben Mauerpflanzungen eine frühzeitige Generalrevision der Fassade verursacht. Man ist ja seit einigen Jahren von diesen Bepflanzungen so ziemlich abgekommen. Es ist sicher, dass Mauerpflanzung die Lebensdauer eines Verputzes um mehrere Jahre beschränkt.

Ein Zerstörer des Verputzes ist der Salpeter. Wenn z. B. zu feuchte Backsteine für das Mauerwerk verwendet werden, können leicht Salpeterausbrühungen entstehen, was zur Folge hat, dass der Verputz sich bald abschält. Manchmal muss man dann schon nach kurzer Zeit die ganze Fassade erneuern.

Wie wird eine Fassadenrenovation finanziert ?

Ob eine Fassade vollständig renoviert werden soll, hängt schliesslich von der Hauptfrage ab, wie kann diese Renovation finanziert werden. Ich kenne zwar keine Baugenossenschaft, welche nicht für Gebäuderenovation und -reparaturen einen Fonds angelegt hat. Privathäuserbesitzer kommen eher in die Lage, sich zu fragen, wo nehme ich das Geld her. Immerhin ist es vielleicht interessant, einmal zu erfahren, was man für eine Fassadenverputzerneuerung rechnen muss. Wir nehmen ein dreistöckiges Haus von der Höhe von 11½ Metern und einer Front von 20 Metern zur Grundlage. Man rechnet je nach der Art des Verputzes Fr. 6–10 pro m² (ohne Gerüst). Für das Gerüst ungefähr Fr. 1 pro m². Für die Gebäudefront von 11½ m × 20 m braucht es 225 m² Gerüst, also Fr. 225. Da der Verputz gewöhnlich erst von 1.50 m Höhe an gerechnet wird (über dem Boden werden die Häuser in der Regel mit einem Sockel in Zement ausgeführt) rechnen wir

9½ m × 20 m = 190 m² à Fr. 6 bis 10	= Fr. 1200–1900
plus 225 m² Gerüst à Fr. 1	= Fr. 225– 225
	Fr. 1425–2125

Das sind die Kosten für e i n e Gebäudefront. Da bei Genossenschaftskolonien gewöhnlich vier Gebäudefronten auf einmal in Frage kommen, lohnt es sich schon, rechtzeitig die Vorkehrungen zu treffen, um eine Generalrenovation um 5, 10, vielleicht 20 Jahre hinauszuschieben, praktisch vielleicht überhaupt zu vermeiden.

Wie sollen Jalousieläden behandelt werden ?

Jalousieläden sind früher vor Ablauf von 10, 15 Jahren nicht neu gestrichen worden. Ich habe aber in Kolonien, die kaum 5 Jahre stehen, schon Jalousieläden gesehen, die schon heute einen neuen Anstrich dringend notwendig hätten. Heute ist es so, dass man alle 7–8 Jahre Jalousieläden neu anstreichen muss. Zum Teil kommt es daher, weil die Jalousieläden heutzutage über den Winter draussen gelassen werden. Im Winter leiden die Julousieläden aber unter Schnee und Regen mindestens doppelt soviel wie im Sommer. Die Dauer eines Jalousieanstriches verkürzt sich mindestens auf die Hälfte. Wenn der Anstrich der Jalousieläden weniger als 5 Jahre lang hält, ist es eine Frage der Qualität, sowohl der Qualität der Malerarbeit, wie des Holzes. Es kann vorkommen, dass das Holz, das für die Jalousieläden verwendet wird, nicht trocken genug ist. Dann kann die Farbe darauf nicht halten und bröckelt ab. Beim Aufstreichen der Farbe ist es wichtig, ob ein richtig gutes Leinöl verwendet worden ist. Die Läden werden in der Regel 2–3mal gestrichen. Zwischen jedem Anstrich muss die Farbe gut trocknen. Die Lebensdauer des Jalousieanstriches kann man mindestens verdoppeln, wenn man die Jalousieläden jedes Jahr einmal gut reinigt und leicht mit Leinöl einreibt. Ich würde jeder Baugenossenschaft empfehlen, ihren Mietern diese Vorschrift zu machen und vor allem darauf zu sehen, dass die Vorschrift eingehalten wird. Wenn es so gelingt, in einer Kolonie von z. B. 20 Wohnungen, den neuen Anstrich der Jalousieläden um 5–6 Jahre hinauszuschieben, so sind rasch Fr. 1000 gespart.

Das gleiche gilt auch von den Fenstern. Eine richtige Hausfrau wäscht ihre Fenster mitsamt den Rahmen jedes Jahr mindestens zweimal mit der Generalreinigung.

Was gilt für Dachkennel und Balkongeländer ?

Bei Dachkennel ist zu sagen, dass es ratsam ist, jedes Jahr eine Kontrolle von einem Fachmann durchführen zu lassen über den Stand der Spenglerarbeiten. Das erspart Überraschungen. Rost verbreitet sich unglaublich rasch. In ein bis zwei Jahren kann eine ganze Spenglerarbeit so verrostet sein, dass sie total erneuert werden muss. Sobald man einen Rostschaden entdeckt, ist es geboten, mit der Reparatur nicht zu lange zuzuwarten. Ebenso ist es auch mit dem Balkongeländer. Es gibt Balkongeländer, die himmeltraurig aussehen. Man soll nicht vergessen, auch diese periodisch einer Revision zu unterziehen.

Erfahrungen mit dem Küchen-Weisseln

Von E. Meier

Das Weisseln der Küche ist allgemein und besonders nach hierseitiger Ortsübung Sache des Mieters. Die meisten Mietverträge schreiben vor, dass das Weisseln normalerweise alle Jahre einmal, auf alle Fälle aber auf das Ende der Mietdauer vorzunehmen sei. Bis in die jüngste Zeit ist hauptsächlich als Material für das Weisseln eine aus gelöschtem Kalk angerührte Flüssigkeit verwendet worden. Dagegen wird vielfach nun mit Blanc fix gestrichen. Wo aber ein harter und körniger Kalkabrieb an Wänden und Decken vorhanden ist, sollte eher mit Kalkfarbe geweisselt werden. Die Erfahrung zeigt, dass dies besonders für Küchen mit Gasfeuerung gilt, während dies bei elektrischer Feuerung keine Rolle