

Anpassung von Altwohnungen an den heutigen Wohnungsstandard

Autor(en): [s.n.]

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **32 (1957)**

Heft 4

PDF erstellt am: **17.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-102892>

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.

Anpassung von Altwohnungen an den heutigen Wohnungsstandard

Unsere Baugenossenschaft erstellte ihre ersten 380 Zwei-, Drei- und Vierzimmerwohnungen in den Jahren 1927 bis 1932. Den damaligen Subventionsvorschriften entsprechend und mit der Absicht, möglichst preiswerte Wohnungen zu bekommen, wurden diese wohl mit recht geräumigen Zimmern, großer Küche und einem Badezimmer versehen. Jeder weitere Ausbau aber, wie eingebaute Badewannen und eine Heißwasserversorgung in der Küche, unterblieb. Der Badeofen wies auch keine Duscheinrichtung auf, und das separate Toilettenbecken genügte größtenteils gerade als Handwaschbecken. Die Böden in Küche, Bad und Korridor wurden mit dem damals preislich günstigen und wärmetechnisch sehr empfohlenen Holzzement belegt.

Nach 25jähriger Benützung waren nun die Gasbadeöfen verbraucht, überaltert, und die immer häufiger auftretenden Defekte konnten nur noch notdürftig oder mit großen Kosten behoben werden. Ersatzteile waren immer seltener aufzutreiben, weil die Modelle längstens außer Kurs gekommen waren. Mit den Gasbadeöfen waren auch die Terrazzoschüttsteine immer unansehnlicher und unhygienischer geworden.

Eine umfassende Änderung unserer Küchen- und Badeeinrichtungen drängte sich auf. Für den Vorstand bestanden zwei Möglichkeiten: Entweder bei der althergebrachten, einfachen und für die Genossenschaft billigsten Einrichtung zu bleiben und lediglich nach und nach die veralteten, im Gasverbrauch auch unwirtschaftlich gewordenen Badeöfen durch neue und ebenso die bisherigen Schüttsteine durch solche aus Hartton zu ersetzen. Damit hätten sich die Aufwendungen für diesen Austausch auf mehrere Jahre verteilen und dem jeweiligen Budget anpassen lassen. Der andere Weg sah eine großzügigere Lösung vor. Einmal sollte der Gasbadeofen mindestens eine Duscheinrichtung aufweisen und zweitens die Einrichtung einer Warmwasserzapfstelle auch für die Küche geprüft werden. Dabei wurde aber klar, daß die Möglichkeit des Duschens im Bad zwangsläufig den Einbau der bisher freistehenden Badewanne bedingte wie auch den Ersatz der Dermaböden durch solche mit Plättlibelag.

Der Vorstand einigte sich dahin, daß er eine Reihe von Varianten ausarbeiten und die Wahl den Genossenschaftlern überlassen wollte. So konnten den Mitgliedern an einer stark besuchten außerordentlichen Generalversammlung am 1. Dezember 1952 folgende Vorschläge unterbreitet werden:

a) Belassen der Wohnungen im bisherigen Ausbau und lediglich Installierung von neuen Gasbadeöfen und weißen Keramikschtsteinen. Kein Mietzinsaufschlag, aber auch keine Warmwasserquelle in der Küche;

b) neuer Gasbadeofen, neuer Schüttstein und ein Durchlauferhitzer für Gas in der Küche;

c) Einbau von Elektroboilern in Bad und zugleich Einrichtung einer Zapfstelle am Schüttstein;

d) für alle diese Varianten zusätzlicher Einbau der Badewannen mit Plättli gegen entsprechenden Zinsaufschlag;

e) zentrale Warmwasserversorgung von den bestehenden Heizhäusern aus mit Mischbatterien an Schüttstein und Bad mit Dusche. Ferner Ersatz des alten Schüttsteins und Einbau der freistehenden Badewanne.

Der Vorstand selber proponierte der Mieterschaft den Vorschlag e als jene Lösung, die für die Genossenschaft, auf lange Sicht gesehen, die billigste und praktischste sein werde. Gasbadeöfen und Boiler werden in 25 bis 30 Jahren wiederum technisch überholt und materiell verbraucht sein und so neuerdings einen Ersatz bedingen. Eine zentrale Warmwasserversorgung ist aber wie die Zentralheizung keinem eigentlichen Verschleiß ausgesetzt und bedingt geringe Wartungskosten. Auf Grund der Erfahrungen, welche wir in einer Wohnkolonie von 54 Wohnungen, die bereits seit 25 Jahren eine solche zentrale Warmwasserversorgung besaß, machten, konnten wir diese Lösung guter Dinge empfehlen. Dies um so mehr, als heute einwandfrei funktionierende Warmwasserzähler auf dem Markte sind, die eine gerechte Belastung des einzelnen Mieters für seinen wirklichen Bedarf an Warmwasser garantieren.

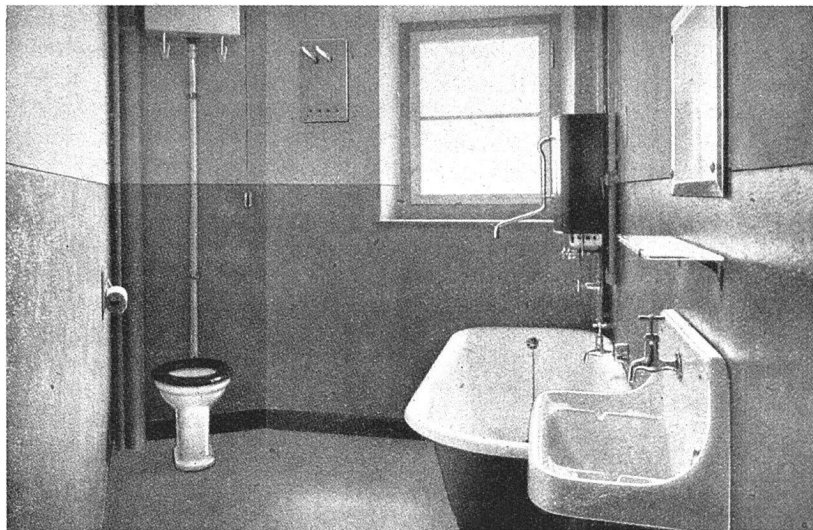
Dabei verhehlten wir aber unseren Mitgliedern nicht und belegten dies auch mit den entsprechenden Zahlen, daß ein solcher Umbau der sanitären Einrichtungen nicht ausführbar sei, ohne einen namhaften Mietzinsaufschlag und der Eingehung neuer, auf den Liegenschaften haftender Schulden. Fachleute erläuterten an dieser Versammlung den Mietern Vor- und Nachteile aller Varianten, und durch entsprechende Illustrationen war diesen auch die Möglichkeit gegeben, sich ein Bild von der Umgestaltung der Wohnungen zu machen.

In überaus aufgeschlossener Weise diskutierten unsere Mitglieder über alle diese Möglichkeiten, doch kristallisierte sich aus den verschiedenen Voten mehr und mehr der Wunsch nach einer modern eingerichteten Wohnung heraus. Dazu mag beigetragen haben, daß wir kurz vorher unsere jüngste Wohnkolonie fertigerstellt und zur Besichtigung freigegeben hatten. Der eklatante Unterschied dieser nach heutigem Komfort eingerichteten Wohnungen gegenüber den alten bei nur geringer Mietzinsdifferenz mag viel dazu beigetragen haben, daß bei der Abstimmung über den Umbau der Altwohnungen die Variante mit dem größten Zinsaufschlag, aber auch der gründlichsten Modernisierung mit nur wenigen Gegenstimmen einhellig auserkoren wurde. Man gab sogar seitens der Mieterschaft dem Vorstand auf den Weg, auch den Austausch des Wandbeckens gegen eine praktische und große Toilette, die selbstverständlich ebenfalls eine Mischbatterie erhalten soll, zu prüfen.

Nachdem auch die Finanzierung auf befriedigende Art gelöst werden konnte, hatte der Vorstand freie Hand mit den Arbeitsvergebungen. Der Umstand, daß ständig bewohnte Häuser umgebaut werden mußten, bedingte eine gründliche Planung und Koordinierung der einzelnen Arbeitsgattungen, insbesondere der Maurer und Sanitärinstallateure. So konnten die einzelnen Aufträge nicht in mehrere Lose geteilt werden, dafür aber wurden je nach Größe der umzubauenden Wohnkolonie mehrere Arbeitsgruppen geschaffen. Das hatte andererseits den Vorteil, daß günstige Preise und Mengenrabatte herausgeholt werden konnten.

Leider zeigte es sich aber, daß Umbauten an alten Wohnobjekten vermehrte, trotz gründlicher Prüfung zum voraus nicht sichtbare Mängel aufdecken, die vertuernd wirken. So waren es in unserem Falle vor allem die KS-Abfalleitungen von Küche und WC, die ersetzt werden mußten. Die KS-Leitungen waren seinerzeit dort, wo sie mit den Holzzementböden in Berührung kamen, ungenügend isoliert worden, was zur Folge hatte, daß durch chemische Einflüsse die Rohrwände

einst



korrodierten. Die neuen Leitungen ließen wir nun in Guß erstellen, was eine erhebliche, unvorhergesehene Auslage mit sich brachte. Die neuen Heißwasserfernleitungen wurden in die gleichen Kanäle verlegt, die jetzt schon der Zentralheizung dienen. Wir benützten die Gelegenheit des Abdeckens dieser Heizkanäle, um auch die Zentralheizungsfernleitungen einer gründlichen Untersuchung zu unterziehen. So wurde die bisherige Isolation von Seidezöpfen überall entfernt, die Rohre sauber mit Stahlbürsten von teilweise anhaftendem Rost gereinigt, mit einer Rostschutzfarbe gründlich gestrichen und zum Schluß eine neue Isolation mit 30-mm-Korkschalen ausgeführt. Diese erheblichen Mehrkosten glauben wir innert weniger Jahre durch verminderten Brennstoffverbrauch einzubringen. Die noch vorhandenen Holzzementböden in den

Bädern wurden restlos durch solche aus Porphyrlättli ersetzt, ebenso auch die meisten Küchenböden, während für die Korridore Inlaid verlegt wurde. Unser Regiebetrieb sorgte zum Schluß dafür, daß Küche, Bad und Korridor jeder Wohnung frisch geweißelt, gemalt und tapeziert wurden, so daß nicht nur moderne Apparaturen, sondern auch renovierte Räume vorhanden waren.

Für unsere Mieterschaft waren es Wochen und Monate stärkster Belastung, standen doch täglich irgendwelche Handwerker in jenen Räumen, die ja tagsüber auch noch zum Kochen und der Hygiene dienen mußten. Unannehmlichkeiten ließen sich nicht vermeiden, aber die freundnachbarliche Hilfsbereitschaft versagte nicht, und es darf auch den ausführenden Firmen und vorab ihrer Arbeiterschaft gesamthaft das Lob ausgesprochen werden, daß sie sich alle Mühe gaben, Staub- und Schmutzbelästigung auf ein Minimum zu beschränken.

Heute, wo die nun umgebauten Küchen und Badezimmer sich im Schmucke ihrer blanken Plättli präsentieren, wo Chromstahlpültrog und Mischbatterien die Arbeit erleichtern, freuen sich unsere Hausfrauen einhellig über die Modernisierung, und sie haben darüber alles Ungemach der Umbauerei vergessen.

Wohl am eklatantesten belegen die beiden Photos den Unterschied und die Bereicherung, welche unsere Wohnungen durch diesen Umbau erfuhren.

Die Arbeiten umfaßten fünf Wohnkolonien mit zusammen 380 Wohnungen. In vier Kolonien mußten spezielle Heizkessel und Boiler für die Herstellung des warmen Wassers erstellt werden; dazu kamen die Fern- und Verteilleitungen in alle Wohnungen mit den nötigen Umwälzpumpenanlagen. In allen 380 Wohnungen wurden die bis anhin freistehenden Badewannen eingemauert und mit Platten verkleidet, wobei der Plattenbelag noch auf die Umrandung der Toilette und drei Reihen über der Wanne ausgedehnt wurde. Die alten Wulst-Badewannen aus Guß wurden beibehalten und wo nötig aufpoliert. Die bisherigen kleinen Wandbecken wurden durch neue, große, halbrunde Toiletten ersetzt. Drei Mischbatterien über Spültrog, Toilette und Bad (mit Dusche) vervollkommen die Einrichtung der Wohnungen. 290 Terrazzoschüttsteine wurden durch Chromstahlpültroge ersetzt.

In allen 380 Badezimmern wurde das elektrische Licht über den Spiegel über der Toilette und einheitlich ein Dreipol- wie auch ein spezieller Rasierstecker montiert. Sämtliche

jetzt



Heißwasserzirkulationsleitungen wurden mit Korkschalen isoliert.

Der Gesamtaufwand für alle diese umfangreichen Sanitär-, Maurer-, Plattenleger-, Isolateur- und Malerarbeiten (mit Apparaten, Armaturen, Kesselboilern) belief sich auf

Fr. 1 576 275.20

Die Verzinsung der Fremdkapitalien während der Bauzeit machte

Fr. 80 328.95

aus, so daß sich ein Totalaufwand von ergab.

Fr. 1 656 604.15

Aus öffentlichen Mitteln wurden als neues Darlehen aufgenommen, das im üblichen Annuitätsprinzip zu verzinsen und zu amortisieren ist. Ferner konnte durch die Sistierung der Abzahlungen auf den bestehenden II. Hypotheken während vier Jahren freigemacht werden.

Fr. 720 000.—

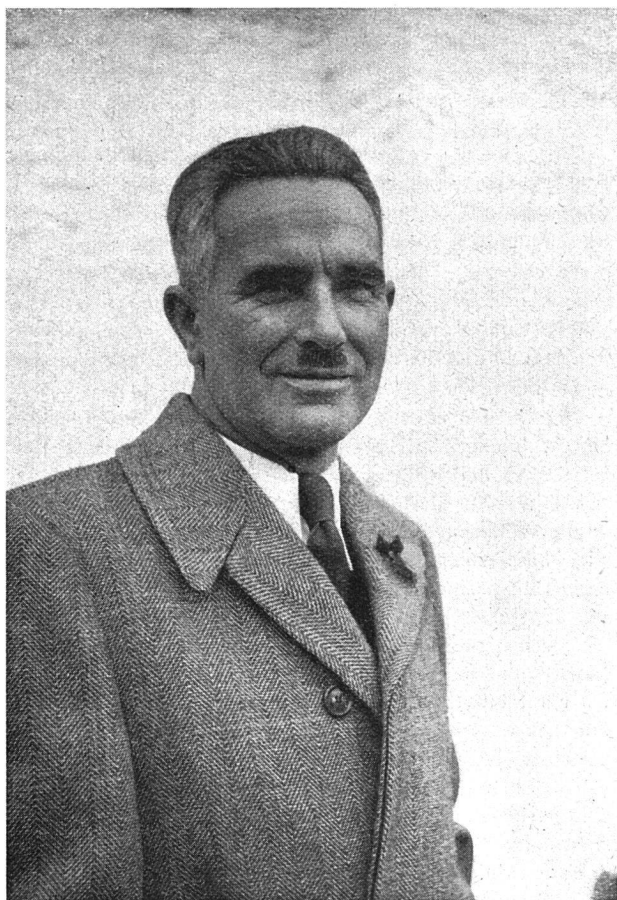
Die restlichen brachte unsere Genossenschaft aus eigenen Mitteln auf.

Fr. 620 964.15

Nach Abzug jener Aufwendungen, die als Erneuerungen, Renovationen und Reparaturen zu taxieren waren, verblieb als eigentlicher Mehrwert die Summe von Fr. 729 647.60, welche für die Berechnung des Mietzinsaufschlages maßgebend war. Da alle Wohnungen den selben Ausbau der allgemeinen Räume erhalten hatten, wurde die Zimmerzahl bei der Ansetzung des Aufschlages nicht berücksichtigt und derselbe einheitlich auf Fr. 12.— pro Monat angesetzt.

Eine zahlreich besuchte außerordentliche Generalversammlung am 15. Dezember 1956, zu welcher jedes Mitglied eine Einladung mit ausführlichen, mit Zahlen belegten Unterlagen erhalten hatte, genehmigte diesen Aufschlag einstimmig und gab darüber hinaus ihrer Befriedigung über die gelungene Modernisierung der Altwohnungen Ausdruck. Sie konnte dies um so mehr, als trotz des Aufschlages unsere Wohnungen mit Durchschnittszinsen von Fr. 91.— für Zwei- und Fr. 114.— für Drei- und Fr. 134.— für Vierzimmerwohnungen weiterhin als billig bezeichnet werden dürfen.

Die Gesteungskosten für einen Kubikmeter Heißwasser stellten sich in den letzten Jahren auf Fr. 5.—, so daß auch in dieser Hinsicht die Mieterschaft nicht teurer fährt als vordem mit Gas oder Elektrisch, dabei aber den Vorteil hat, jederzeit in unbeschränkter Menge über Heißwasser von etwa 65 Grad verfügen zu können.



Emil Sager sechzigjährig

Am 30. März 1957 konnte unser Zentralkassier, Emil Sager, seinen sechzigsten Geburtstag feiern. Als Sohn eines Arbeiters wuchs er in Wiedikon auf. Nach dem Abschluß der kaufmännischen Lehre trat er im Jahre 1917 in die Schul- und Büromaterialverwaltung ein. Im Jahre 1930 zog er in eine Genossenschaftswohnung der FGZ ein und wurde bald nebenamtlicher Buchhalter. Die Genossenschaft entwickelte sich unter der initiativen Leitung von Jakob Peter rasch zu einer der größten Baugenossenschaften Zürichs. Emil Sager wurde vollamtlicher Buchhalter und ist es heute noch. 1952 wurde er Quästor unseres Verbandes, was er noch recht lange bleiben möge.

Der Zentralvorstand, die Verwaltungskommission, «das Wohnen» und die Redaktion gratulieren ihm herzlich.