Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 38 (1963)

Heft: 12

Artikel: Reparieren : Modernisieren

Autor: [s.n.]

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-103502

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: 02.07.2025

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

Reparieren – Modernisieren

Referat, gehalten an der vierten Arbeitstagung des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen, von R. Schmid, Präsident der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Röntgenhof, Zürich

Überlegt man sich heute, was Modernisieren der Wohnung heißt, dann stellt sich sofort die Frage: «Wie weit ist eine moderne Wohnung komfortabel und wann ist eine moderne Wohnung luxuriös?» Der Begriff Wohnkomfort und Wohnluxus hat sich in den letzten Jahren sehr gewandelt. Was noch vor wenigen Jahren als Luxus bezeichnet wurde, gehört heute zum allgemeinen Wohnkomfort. Ich möchte das an zwei Beispielen erläutern:

I. Zwischen dem Ersten und dem Zweiten Weltkrieg hat die Stadtgemeinde Wien den Karl-Marx-Hof erstellt, eine riesige Wohnsiedlung für Arbeiter und Angestellte. Mächtige Kuben, monumentale Bauten, große Durchgänge in den Hof, viele Meter hohe Fahnenstangen bilden das imposante Werk nach außen. Im Jahre 1946 hatte ich Gelegenheit, mich einige Tage in einer Wohnung dieser großen Wohnsiedlung aufzuhalten. Ich war außerordentlich erstaunt über die Dürftigkeit dieser Wohnungen. Keine Zentralheizungen, die Wäsche mußte von den vielen hundert Mietern in einem Wäschehaus, selbstverständlich von Hand, besorgt werden. Kein Bad in der Wohnung, dem Wäschehaus war ein Badhaus angegliedert. Der Mietzins war niedrig, für unsere Verhältnisse mit 15 Franken pro Monat unverständlich tief.

II. Kurz vor dem Krieg ist unter den Genossenschaftern und weiteren Kreisen auf dem Platz Zürich eine heftige Diskussion über die Frage :«Sollen die Genossenschaftswohnungen Zentralheizungen erhalten oder nicht?» entstanden. Die einen beharrten auf dem Standpunkt, eine Genossenschaftswohnung solle so billig wie möglich sein. Wenn eine Wohnung mit einem Zimmerofen ausgerüstet ist, kann Wärme erzeugt werden, man kann in dieser Wohnung leben. Zentralheizungen sind Luxus, sind nicht notwendig, sie fördern auch die Verweichlichung. Auf der andern Seite haben die Befürworter erklärt: Es ist nicht einzusehen, wieso nicht auch die Mieter der Genossenschaftswohnungen, Arbeiter und Angestellte, von den Errungenschaften der Technik profitieren sollen. Wir möchten unsere Wohnungen so billig wie möglich, aber auch mit dem verantwortbaren Komfort zur Verfügung haben.

Heute muß über diese Frage nicht mehr diskutiert werden. Beinahe jede Neuwohnung wird, auch in den Genossenschaften, mit Zentralheizung ausgerüstet. Nicht nur mit Zentralheizung – wir erwarten auch selbstverständlich ein eingebautes Bad mit Lavabo. Wir verlangen fließendes Kalt- und Warmwasser und vieles mehr. Daraus ersehen wir, daß das, was früher abgelehnt oder mindestens nicht unbestritten war, heute ganz selbstverständlich zum Wohnkomfort auch einer Genossenschaft gehört.

Die meisten älteren Baugenossenschaften haben nun zweierlei Wohnungen nebeneinander: Wohnungen, die vor dem Krieg erstellt wurden, die noch mit einem sehr bescheidenen Wohnkomfort ausgerüstet und auch billig sind. Daneben sind die nach dem Krieg und in neuester Zeit erstellten Wohnungen, die mit dem letzten Komfort ausgerüstet sind. Es stellt sich daher die Frage, ob nicht auch die Wohnungen – Altwohnungen möchte ich sie bezeichnen – dem heutigen Wohnungsstandard angepaßt werden sollen. Natürlich bedingt die Modernisierung der Wohnungen Investitionen, die durch Mietzinsaufschlag verzinst werden müssen. Mit andern Worten – es stellt sich die Frage, ob wir diese billigen Wohnungen weiterhin zu diesem Preis abgeben oder ob wir diese Wohnungen modernisieren und dafür einen höheren Mietzins verlangen sollen. Die Erfahrungen haben gezeigt, daß es unbedingt notwendig ist, auch unsere alten Genossenschaftswohnungen dem heutigen Stand soweit als möglich anzupassen. Die Mieter wünschen eine derartige Modernisierung und sind auch bereit, diesen Mietzinsaufschlag zu übernehmen. Es ist ein Trugschluß, wenn man glaubt, diese Wohnungen sollten nicht modernisiert und für die Mieter bereitgehalten werden, die den erhöhten Mietzins nicht entrichten können. In Tat und Wahrheit wird ein Mieter, wenn die Wohnung nicht modernisiert wird, nicht künden, er wird höchstens unzufrieden sein.

Die Modernisierung der Wohnungen hat aber auch noch eine andere Wirkung. Der Preisunterschied von Neu- und Altwohnungen ist enorm. Es ist nicht zu vermeiden, daß zwischen den Mietern der Neu- und Altwohnungen gewisse Spannungen entstehen. Mit der Modernisierung und der Erhöhung der Mietzinse für die Altwohnungen wird zwar nicht ein Ausgleich, aber doch wenigstens eine gewisse Anpassung der Mietzinse an die Neuwohnungen erfolgen.

Ich habe von unzufriedenen Mietern gesprochen. Unzufriedene Mieter lassen der Wohnungseinrichtung nicht die nötige Sorgfalt angedeihen. Sie finden, es lohne sich kaum, zu den alten Sachen Sorge zu tragen. Bei einem Wohnungswechsel müssen wir auch heute, zur Zeit der größten Wohnungsnot feststellen, daß sehr viele Mieter es ablehnen, eine Wohnung zu übernehmen, die sich nicht über einen gewissen, den heutigen Verhältnissen angepaßten Komfort ausweist. Mehrere Mieter müssen angefragt werden, und in der Regel ist der Interessent, der endlich eine solche Wohnung übernimmt, nicht der Mieter, den der Genossenschaftsvorstand gerne hätte. Mit der Zeit lehnen von uns gewünschte Mieter einen Mietvertrag ab wegen der Mitbewohner, die sich in diesen «primitiven» Wohnungen aufhalten.

Wie, was und wann sollen wir modernisieren?

Ich denke, daß Genossenschaftswohnungen in Mehrfamilienhäusern, welche noch mit einer Ofenheizung ausgerüstet sind, auf Zentralheizungen umgebaut werden sollten. Voraussetzung ist, daß ein Genossenschaftsvorstand keine Modernisierung vornimmt, ohne vorher die betroffenen Mieter über die geplante Erneuerung und die damit verbundenen Mehrkosten orientiert zu haben und ihre Zustimmung eingeholt hat. Der Einbau der Zentralheizung in einen bestehenden Wohnbau ist ein großer Umbau. Es ist deshalb in allen Fällen zu empfehlen, einen Architekten, welcher sich mit Wohnungsumbauten befaßt, beizuziehen. Das Honorar des Architekten lohnt sich bestimmt.

Die billigste Feuerung ist heute entschieden die Ölfeuerung. Ich möchte deshalb schon von allem Anfang an empfehlen, die Ölfeuerung vorzusehen. Es besteht die Möglichkeit, Heizkessel mit Koksfeuerung zu beziehen, die dann für die Leichtölfeuerung einzurichten sind. Damit kann im Bedarfsfall die ganze Anlage auf Koksfeuerung umgestellt werden. Aber auch Heizkessel, die nur für die Ölfeuerung gebaut worden sind, können empfohlen werden. In der Regel sind sie wirtschaftlicher. Die *Heizanlage* sollte *vollautomatisch* eingerichtet werden, das heißt die Wärmeregulierung sollte durch Außenthermostaten gesteuert werden. Wichtig ist, daß das Rücklaufbeimischsystem angewendet wird, so daß die Heizkessel immer auf der gleichen Temperatur bleiben und dem zirkulierenden Wasser nur so viel Wärme beimischen, die notwendig ist, damit die nötige Zimmertemperatur er-

reicht wird. Diese Einrichtung verhindert die Bildung von Kondenswasser und damit die Korrosion. Mit der vollautomatischen Steuerung einer derartigen Anlage wird die Wartung auf ein Minimum reduziert.

Öltank

Der notwendige Öltank sollte einen Jahresbedarf enthalten. Man schätzt pro Wohnung rund 1000 Liter Öl – sofern nicht mit der gleichen Anlage auch Warmwasser erzeugt wird –, sonst entsprechend mehr. Der Tank soll entweder ein Eisentank mit dem nötigen Korrosionsschutz oder aber ein zwar etwas teurer, aber dafür sehr betriebssicherer Betontank sein. Überall, auch wo das von Gesetzes wegen nicht verlangt wird, soll eine Tanksicherung eingebaut werden. Anstelle der teuren Wannen, die vorgeschrieben werden, sind Sicherungsanlagen auf dem Markt, beispielsweise die Tank o mat, die jederzeit den geringsten Verlust im Öltank optisch und akustisch anzeigen und damit ein Auslaufen des Tanks verhüten. Dieses Gerät hat auch gleichzeitig eine Füllsicherung, die das Überfüllen des Tanks zwar nicht ausschließt, aber die Gefahr sehr stark reduziert. Der Preis eines derartigen Gerätes beträgt etwa 1200 Franken.

Heizkörper

In den Wohnungen sollten die wenig Platz beanspruchenden Stahlradiatoren wenn möglich unter den Fenstern, mindestens jedoch an den Außenwänden montiert werden. Spezialfirmen bohren die Öffnungen für die Steigleitungen durch das ganze Haus. Damit wird das lästige Spitzen, das Ausbrechen der Mauern, auf ein Minimum reduziert. Es empfiehlt sich auch, wenn schon die Zentralheizung eingerichtet wird, sämtliche Zimmer inklusive Bad mit einem Radiator auszurüsten. Es ist die Aufgabe des Heizungsingenieurs, die Größe der Radiatoren und der Heizkessel zu errechnen.

Warmwasserversorgung

Sehr oft wird zusammen mit der Zentralheizung auch die Warmwasserversorgung in den Wohnungen eingerichtet. Wo das die Platzverhältnisse erlauben, empfiehlt sich die zentrale Warmwasserversorgung. Sie ist nicht nur wirtschaftlicher, sondern gibt auch den Mietern mehr Spielraum in den Benützungszeiten. Vor der Erstellung einer Warmwasseranlage ist es sehr zu empfehlen, eine Wasserprobe ausführen zu lassen. Die Zusammensetzung des Wassers ist sehr verschieden. Wo das Wasser stark kalkhaltig ist, müssen entsprechende Vorrichtungen eingebaut werden, da sonst später an der gesamten Anlage Verkalkungen auftreten. Auf dem Markt sind Impfbienen, die den Kalk nicht ausscheiden, aber verhindern, daß er sich festsetzt und der dann einfach als Schlamm in der Leitung mitgeht. Es gibt auch elektromagnetische Einrichtungen, die das Festsetzen des Kalkes verhindern sollen. Bei stark kalkhaltigem Wasser empfiehlt es sich, eine Entkalkungs- und nachher eine Stabilisierungsanlage einzubauen. Umgekehrt sollen in Anlagen mit sehr aggressivem Wasser, um der Korrosionsgefahr entgegenwirken zu können, Stabilisierungsanlagen eingebaut werden.

Badezimmer

Eine weitere Modernisierung, die sehr oft verlangt wird, ist der Umbau des Badezimmers. Dagegen läßt der Grundriß einer Wohnung es selten zu, daß darin ein Bad neu eingerichtet werden kann. Immerhin muß dies auch von Fall zu Fall geprüft werden. Die Modernisierung eines bestehenden Bades besteht in erster Linie darin, daß die vorhandene Badewanne durch ein Einbaubad ersetzt wird. Ich würde abraten, die bereits vorhandene Badewanne einzubauen. Berechnungen haben ergeben, daß der Einbau neuer Badewannen billiger zu stehen kommt als der Einbau der alten Badewannen. Wenn möglich sollte im Badezimmer auch ein Waschbecken, ein sogenanntes Lavabo, eingebaut werden, wobei sehr zu empfehlen ist, dieses Lavabo möglichst groß zu halten. Auf dem Markt sind Toilettenkästchen, die mit einem Spiegel und mit einer Lampe ausgerüstet sind und das Unterbringen der Utensilien, die im Badezimmer benötigt werden, sehr erleichtern. Sehr oft ist der Standort dieser neuen sanitären Einrichtungen nicht mehr der gleiche wie vorher. Sofern die Kalt- und Warmwasserleitungen sich nicht mehr in einem tadellosen Zustand befinden, empfiehlt es sich, an deren Stelle neue zu montieren.
Zur Badeeinrichtung gehört selbstverständlich auch die Dusche, wobei ein zweiter, verstellbarer Haken es den Benützern ermöglicht, anstelle des Wannenbades nur eine Dusche zu nehmen oder aber auch nach dem Bade sich mit frischem Wasser abzuduschen.
Im Jahre 1960 haben wir 135 Bäder auf diese Art umgebaut, wobei diese neuen Badezimmer auch ein Lavabo und ein Toilettenkästchen erhielten. Für diese Neueinrichtungen mußten wir einen Mietzinsaufschlag von nur 15 Franken verlangen.

Waschküche

Sehr oft wird heute die Waschküche modernisiert. Anstelle der vorhandenen Waschhafen und Waschmaschinen werden Waschautomaten eingebaut. Es empfiehlt sich, nur die vollautomatischen Anlagen anzuschaffen. Die vorhandenen Auswindmaschinen und Waschtische sollten nicht entfernt werden. Sie bieten den Mietern, wenn sie nur einige wenige Sachen zum Waschen haben, immer wieder die Möglichkeit, diese auszuwinden. Ganz allgemein möchte ich empfehlen, in der Benützungsordnung der Waschmaschinen und -küchen großzügig zu sein. Sie verhüten damit, daß die Mieter in den Küchen waschen und auch in den Wohnungen ihre Wäsche trocknen, was für die Wohnungen sehr schädlich ist. Befinden sich die Auswindmaschinen außerhalb der Waschküche und sind sie den Kindern allgemein zugänglich, so sollten sie durch eine Vorrichtung geschützt werden. Damit wollen wir verhindern, daß Kinder mit der laufenden Maschine in Berührung kommen oder diese sogar selber in Betrieb setzen können. Bei der Berechnung der Kosten für die Benützung des Vollautomaten muß berücksichtigt werden, daß der Mieter bisher schon einen Teil an den Unterhalt der Wascheinrichtung bezahlt hat, was zukünftig wegfällt. Der Ansatz kann auf verschiedener Basis verrechnet werden. Ich kenne Genossenschaften, die auf Grund des Waschmaschinenstroms die Benützungsgebühr festlegen. Je mehr ein Mieter die Waschmaschine benützt, je mehr muß er auch für die Benützung zahlen. In unserer Genossenschaft haben wir einen Mietzinsaufschlag bestimmt, der im Mietvertrag festgelegt ist, und zwar für die Zwei- und Dreizimmerwohnungen 3 Franken, für Vierzimmerwohnungen 4 Franken und für größere Wohnungen 5 Franken pro Monat. Wir glauben, daß wir damit Unterhalt, Reparaturen und Amortisation bestreiten können.

Fernsehantennen

Neuerdings wird von den Mietern auch die Fernsehanlage verlangt. Wir haben bis jetzt den Mietern verboten, auf den Hausdächern Antennen für den Fernseh- oder UKW-Empfang anzubringen. Damit aber doch die Möglichkeit zur Benützung der Fernsehapparate vorhanden ist, haben wir begonnen, in einzelnen Kolonien Gemeinschaftsantennen einzubauen. Für eine solche Anlage müssen wir von den Mietern einen Zuschlag von 2 Franken pro Monat verlangen. Wir glauben aber auf Grund der gesammelten Erfahrungen, daß wir sogar mit Fr. 1.50 auskommen können. Dies ist die einfachste und billigste Art, wobei sich jeder Mieter je nach Bedarf seinen UKW- oder Fernsehapparat oder beide zusammen an die Gemeinschaftsantenne anschließen kann. Dies

hat aber den Nachteil, daß jeder Mieter, also auch derjenige, welcher die Anlage nicht benützt, den Aufschlag bezahlen muß. In Zürich haben wir die Rediffusion, welche sich sehr bemüht, das Fernsehen über ihre Anlagen in die Häuser zu bringen. Dieser Anschluß kostet wohl etwas mehr, der Aufschlag wird aber nur von den Mietern verlangt, welche die Anlage auch tatsächlich benützen. Wichtig ist, daß die Genossenschaften dafür besorgt sind, daß nicht auf ihren Häusern ein die ganze Gegend verunstaltender Antennenwald angebracht wird.

Finanzielle Auswirkungen

Die Modernisierung in unserer Baugenossenschaft Röntgenhof haben wir mit Kapital, das uns von der Stadt zur Verfügung gestellt wurde, durchgeführt. Dabei haben wir aus dem Betrieb soviel an die Umbaukosten bezahlt, wie der Unterhalt und die Renovation, beispielsweise der Badezimmer, der Waschküchen, der Heizanlagen usw., uns selbst gekostet hätte. Für die Neueinrichtungen haben wir einen Mietzinsaufschlag berechnet, der ungefähr 5½ Prozent des eingeworfenen Kapitals entspricht.

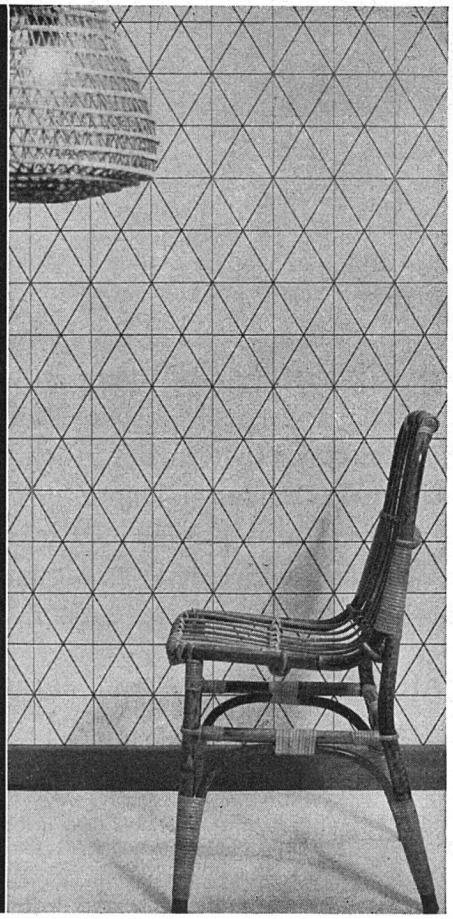
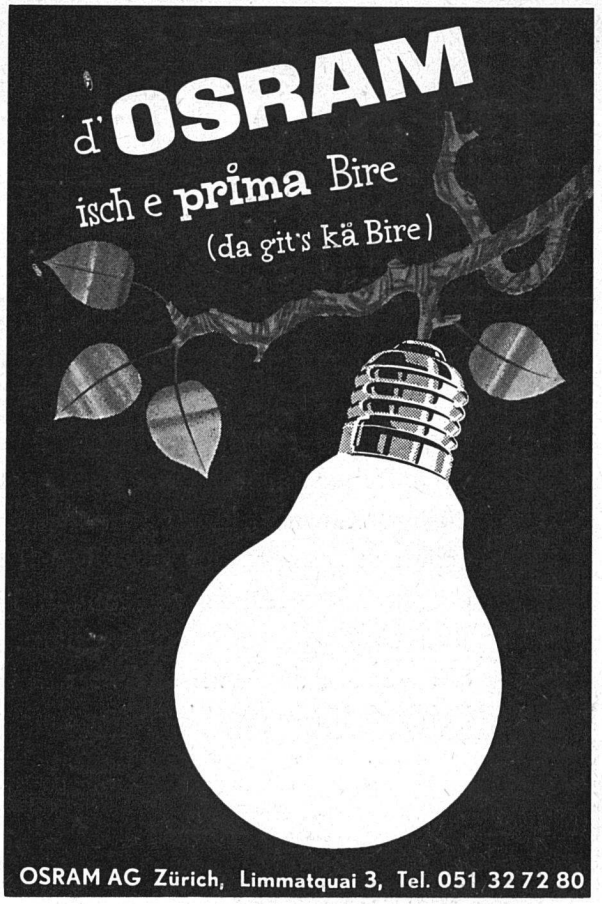
Zum Schluß möchte ich festhalten, daß meine Ausführungen nicht den Anspruch erheben, das allein Richtige zu sein und auch kein absolutes Rezept sein wollen. Vielmehr habe ich meine Aufgabe darin gesehen, durch meinen Beitrag, der auf der praktischen Erfahrung unserer Baugenossenschaft aufgebaut ist, Sie zur Mitarbeit anzuspornen. Gerne bin ich bereit, auch von Ihnen Anregungen entgegenzunehmen und Meinungen auszutauschen.

Referenzen durch namhafte Baugenossenschaften

WICHTIG BEI UMBAUTEN!

Bei Einrichtung von Zentralheizungen und sanitären Anlagen **elektrisch bohren auf genaues Röhrenmaß statt spitzen durch Beton, Eisen, Bruchstein, Plättli, Parkett usw.**

Die überaus großen Vorteile, besonders für bewohnte Liegenschaften: Minimaler Lärm, minimale Staubentwicklung — Keine Ausflickarbeiten!

A. BÄNZIGER & CO. Zürich 5, Turbinenstraße 30, Tel. 42 40 60
Spezialgeschäft für Bodenbeläge aus Linoleum, Parkett, Sucoflor und Kork

es wird schöner mit tapeten!