

Genossenschaftlicher und subventionierter Wohnungsbau

Autor(en): **A.B.**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **39 (1964)**

Heft 11

PDF erstellt am: **17.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-103576>

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.

Genossenschaftlicher und subventionierter Wohnungsbau

Ein Genossenschafter schreibt uns:

Mit Interesse habe ich in der letzten Nummer des «wohnens» Ihren Artikel «Genossenschaftlicher und subventionierter Wohnungsbau» gelesen. Da ich ebenfalls in einer subventionierten Genossenschaftswohnung wohne (allgemeiner Wohnungsbau), möchte ich mich zu diesem Thema wie folgt äußern:

Vor einigen Jahren stand in unserem Quartier der Abbruch mehrerer älterer, aber noch gut erhaltener Häuser zur Diskussion. In einer Kolonieverammlung, die kurz hernach stattfand, wies unser Präsident auf die bedauernde Lage der betroffenen Mieter hin und bemerkte, die anwesenden Genossenschafter könnten sich glücklich schätzen, in einer Genossenschaftswohnung zu wohnen, wo sie vor solchen Überraschungen sicher seien. Nun, aus irgendeinem Grunde kam es dann nicht zum Abbruch der in Frage stehenden Häuser, und es ist anzunehmen, daß auch die Mieter ihr Dach über dem Kopf behalten konnten.

In unserer Kolonie dagegen mußte seit jenem Zeitpunkt schon mehr als nur ein Genossenschafter, insbesondere aus dem sozialen Wohnungsbau, seine Wohnung verlassen, bloß weil sein Einkommen mit den behördlichen Vorschriften nicht mehr in Einklang zu bringen war. Es entstand also die paradoxe Situation, daß Genossenschafter, die Anteilscheine gezeichnet hatten und quasi Miteigentümer geworden waren, es sich gefallen lassen mußten, von einer «höheren Macht» auf die Straße gestellt zu werden, während es wohl keiner gut geführten Immobiliengesellschaft, Versicherungsgesellschaft oder Pensionskasse mit Immobilienbesitz einfallen würde, seriösen und gutsituierten Mietern die Kündigung zuzustellen. Ich meine hier als gutsituiert nicht einmal Direktoren und Selbständigerwerbende. Wenn man die neue Besoldungsverordnung der Stadt Zürich betrachtet, so haben auch Ingenieure, Chemiker, Sekretäre, Adjunkten usw. heute einen anständigen Lohn. Bei einer extensiven Auslegung der behördlichen Vorschriften hätten diese Personalkategorien aber nicht einmal Anrecht auf eine Wohnung im allgemeinen Wohnungsbau.

Diese Situation ist noch aus einem andern Grunde unbefriedigend. Jede Genossenschaft braucht, um leben zu können, Männer im Vorstand, die nicht nur Idealisten sind, sondern auch wissen, wie man die verschiedenen Probleme finanzieller und bautechnischer Natur anpackt und in einer für die Genossenschaft zweckmäßigen Art und Weise löst. Ohne behaupten zu wollen, daß Leute mit 12 000 oder 18 000 Franken Einkommen dafür weniger geeignet seien, schadet es nichts, wenn dem Vorstand einer großen Baugenossenschaft auch einmal ein Chefbuchhalter, ein Ingenieur oder ein Jurist angehört oder zum mindesten Leute, die auf diesen Gebieten beschlagen sind. Bei einer Einkommengrenze von 18 000 Franken geht aber die Genossenschaft in vielen Fällen auch guter Köpfe verlustig, die man, statt für die Dienste der Genossenschaft in Anspruch zu nehmen, vorschriftsgemäß auf die Straße stellt. Auch als Genossenschafter selbst hat man am Gedeihen der Genossenschaft mehr Interesse, wenn man vor einer Kündigung sicher ist.

Aus dieser Situation heraus ist es nicht verwunderlich, wenn die Genossenschaften weitherum gar nicht mehr so angesehen sind. Wenn man als langjähriger Genossenschafter bei einer privaten Immobiliengesellschaft auf Wohnungssuche gehen muß, ist dies für den Genossenschaftsgedanken gewiß kein Ruhmesblatt. Dazu kommt, daß einem ja nicht nur wegen zu hohen Einkommens, sondern auch wegen Unterbesetzung der Wohnung gekündigt werden kann, was beim privaten Hausbesitz in der Regel auch nicht vorkommt.

Kurz, meine Meinung geht im Grunde genommen dahin,

wenn schon mit Subventionen gebaut werden soll, die Auflagen hinsichtlich der Mieterauswahl in sich schließen, so sollten Stadt oder Kanton als Bauherr solcher Wohnungen auftreten. Dann nimmt auch niemand Anstoß, wenn die Wohnungen nur mit Bedingungen vermietet werden.

Bei den bisher subventionierten Wohnungen sollte grundsätzlich darauf tendiert werden, das Kündigungsrecht der Genossenschaft wieder integral herzustellen. Daß *beim Bezug* einer subventionierten Wohnung hinsichtlich Kinder- oder Erwachsenenzahl und Einkommen bestimmte Normen festgesetzt werden, ist an sich durchaus in Ordnung. Erfährt jedoch in späteren Jahren das Einkommen eine wesentliche Änderung – sind wir doch froh, daß es auch noch tüchtige Leute gibt, die vorwärtskommen wollen –, dann sollte, wie dies jetzt der Fall ist, ein entsprechender Mehrzins zur weiteren Förderung des Wohnungsbaues erhoben werden, aber *ohne* Festlegung einer bestimmten Einkommensgrenze nach oben. Wird der Mehrzins tatsächlich in diesem Sinne verwendet, dann kann niemand den besser situierten Mietern vorwerfen, sie nähmen Wohnungen in Anspruch, auf die sie eigentlich keinen Anspruch hätten, im Gegenteil. Heute nützt es mehr, wenn Geld für den Bau neuer Wohnungen zur Verfügung gestellt wird, besonders im Hinblick auf den jüngsten Italienererlaß, der den aus den subventionierten Wohnungen vertriebenen Schweizern zusätzliche Schwierigkeiten bei der Wohnungssuche bringen dürfte, als wenn man Leuten mit mittlerem Einkommen die Wohnung kündigt.

Schließlich kann man sich auch fragen, ob die Genossenschaften nicht besser die Subventionen zurückzahlen würden, um ihre volle Handlungsfreiheit zurückzugewinnen. Andere Leute als Genossenschaften bauen ja nicht mit Subventionen, und warum sollen nur die Genossenschaften allein die Nachteile der Subventionsvorschriften tragen?

Daß man das Einkommen erwerbstätiger Kinder bei der Bemessung des Mehrzinses teilweise anrechnet, ist an sich in Ordnung. Nicht richtig finde ich es jedoch, wenn dieses Einkommen auch zur Bestimmung der Wohnberechtigung in einer subventionierten Wohnung herangezogen wird. Klar, wenn noch erwerbstätige Kinder im gleichen Haushalt leben, könnte man sich unter Umständen auch eine wesentlich teurere Wohnung leisten. Man wird aber in den seltensten Fällen im voraus sagen können, wann die Kinder heiraten, eine Stelle in einem andern Landesteil antreten oder gar eine eigene Wohnung beziehen, weil es ihnen zu Hause nicht mehr paßt. Dann ist man vielleicht nach relativ kurzer Zeit gezwungen, erneut auf die Wohnungssuche zu gehen. Bleibt aber ein erwerbstätiges Kind im Elternhaus, dann sollte dies nicht von einer ständigen Kündigungsdrohung wegen Überschreitens der zulässigen Einkommensgrenzen begleitet sein. Will man bei den subventionierten Wohnungen unbedingt an Einkommensgrenzen festhalten, dann sollten aber doch Alter, Dauer des Mietverhältnisses, Wohndauer im Quartier berücksichtigt werden, wie dies vor einiger Zeit im Gemeinderat angeregt, aber ebenso prompt abgelehnt worden ist.

In den Weisungen an die Stimmbürger für den Bau von Alterswohnungen heißt es immer, man könne doch den alten Leuten nicht zumuten, in einem andern Quartier zu leben. Was für die alten Leute gilt, könnte man aber ebensogut auf die berufstätige Generation anwenden. Ich wohne nun seit 29 Jahren in Wollishofen, und zwar ununterbrochen an der gleichen Straße, davon seit 16 Jahren in der 1948 erstellten genossenschaftlichen Siedlung. Ich arbeite in Zürich-Enge, so daß also Wohnort und Arbeitsplatz günstig zueinander gelegen sind. In 8 Jahren werde ich pensioniert. Ich wäre daher nicht neugierig, meine gegenwärtige Genossenschaftswohnung aufgeben zu müssen bloß wegen Überschreitung der behördlich festgesetzten Einkommensgrenzen, zum mindesten

nicht vor meiner Pensionierung. Nachher ist ja mein Einkommen wesentlich reduziert. Dazu kommt, daß ich keine 200 m vom Hause entfernt einige Quadratmeter Pflanzland für Blumen, Beeren und Gewürz mieten konnte, das ich bei einem allfälligen Wohnungswechsel ebenfalls aufgeben müßte und womit eine angenehme Freizeitbeschäftigung verloren ginge.

Man kann natürlich sagen, auch andere Leute müssen ihre Wohnung aus den verschiedensten Gründen wechseln, dann kann auch einem Mieter in einer Genossenschaftswohnung

ein Wohnungswechsel zugemutet werden. Stimmt an sich schon. Nur kann man sich dann auch fragen: «Was hat unter diesen Umständen die Genossenschaftswohnung gegenüber einer Wohnung bei einem privaten Hauseigentümer überhaupt noch für einen Vorteil?» Wenn die Stadt Zürich nicht eine außerordentlich hohe Toleranzgrenze hätte und wenn sie alljährlich genau nach den Vorschriften kontrollieren würde, dann hätten wir in den subventionierten Genossenschaftswohnungen Kündigungen am laufenden Band, besonders jetzt, da allerorts die Besoldungsverordnungen revidiert werden. A. B.

Ölfeuerungen in der Praxis

In unserer letzten Ausgabe (Nr. 10/1964) publizierten wir unter obigem Titel einen Beitrag von E. Hörnlimann. Dazu schreibt uns ein Fachmann der Ölfeuerungsbranche:

Die Ausführungen von Herrn Hörnlimann beweisen, daß er mit der Materie sehr gut vertraut ist. Die verschiedenen Mängel der Ölfeuerung, die er aufgeführt hat, bestehen tatsächlich. Wir könnten Ihnen aus unserer eigenen Erfahrung Beispiele nennen.

Es ist aber durchaus nicht so, daß diese Mängel mit den heutigen modernen Ölfeuerungen immer noch auftreten müssen. Selbstverständlich werden auch mit den modernsten Ölfeuerungen die Anschaffungskosten, und zwar die zusätzlichen für die Ölfeuerung, nicht verschwinden und auch nicht geringer werden. Der Preisvorteil des flüssigen Brennstoffes ist jedoch so groß, daß in jeder Anlage diese Mehrkosten nach einigen Jahren amortisiert werden können, bei Großanlagen teilweise schon in zwei bis drei Jahren. Es entsteht also lediglich beim Bau eines Hauses im Moment ein größerer Geldbedarf, der sich aber nach einigen Jahren durch Ersparnis an Brennstoff wieder bezahlt macht.

Daß der Preis des Heizöls, speziell bei Zufuhrschwierigkeiten zufolge politischer Krisen oder Transportschwierigkeiten, steigt, ist ebenfalls unbestritten. Wenn aber eine Anlage mit einem genügend großen Ölverrat versehen ist, spielen diese momentanen Schwierigkeiten keine Rolle. Nach der Suezkrise und auch nach dem kalten Winter 1962/63 haben sich die Preise in kurzer Zeit wieder stabilisiert, ja sie sind meistens nach einer solchen Periode noch bedeutend stärker gefallen. In jeder Ölfeuerungsanlage sollte grundsätzlich ein Brennstoffverrat vorhanden sein, der einem Jahresbedarf auch bei kältestem Wetter entspricht. Dies empfehlen auch verantwortliche Bundesbehörden. Ist ein solch großer Ölverrat vorhanden, dann wirken sich Preiserhöhungen, die mitten im Winter auch bei Verknappung des Öls auftreten können, gar nicht aus. Die Mehrkosten einer größeren Tankanlage sind oft sehr gering, so daß man sich wundert, daß immer wieder am Öltank so stark gespart wird. Dieser Mangel an der Ölfeuerung ist also gar kein Mangel, wenn der Tankraum genügend groß ist.

Die Kosten für das Ersetzen der Chamotte-Steinauskleidungen sind auch nicht unbedingt zu hoch. Es gibt viele moderne Heizkessel, die überhaupt keine Chamotte-Steinauskleidung haben, wodurch auch der Ersatz solcher Steine völlig wegfällt. Aber auch bei Heizkesseln, welche eine Chamotte-Auskleidung benötigen, müssen die Steine nicht in kurzer Zeit defekt werden. Man macht ja heute nicht mehr eine gewöhnliche Ausmauerung, sondern man baut meistens eine Brennkammer ein. Eine solche Brennkammer soll überhaupt durch den Kaminfeger gar nicht entfernt werden, weil hinter den Steinen keine Rußbildung mehr auftreten kann, das heißt auftretender Ruß wird durch die große Strahlung dieser Steine fortwährend wieder verbrannt. Der Kessel muß des-

halb nur noch in den sogenannten Zügen, also in der Nachschalt-Heizfläche und im Rauchrohr, gereinigt werden. Das Einölen der Gußkessel verlängert die Lebensdauer der Heizkessel nicht und kann aus diesem Grunde entfallen. Die meisten Defekte an den Formsteinen der Ausmauerung entstehen dadurch, daß sie beim Reinigen des Kessels entfernt werden und bei dieser Manipulation zerbrechen. Wenn solche Steine einige Zeit im Betrieb stehen, werden sie sehr mürbe, so daß man sie wie rohe Eier behandeln muß. Läßt man aber die Steine im Feuerraum stehen, dann halten sie jahrelang, selbst wenn sie einzelne Risse aufweisen. Es ist auch richtig, daß die Ölfeuerung Unterhalt und Reparatur notwendig macht. Dieser Unterhalt ist aber relativ bescheiden; die meisten Firmen führen die periodischen Kontrollen sowie die auszuführenden Reparaturen gegen einen Pauschalbetrag durch. Dadurch entstehen feste Kosten, und man muß nicht mit ungewissen Reparaturrechnungen rechnen.

Richtig ist auch, daß durch die Abgase der Ölfeuerung Schäden an den Blechdächern sowohl aus Kupfer als auch aus galvanisiertem Blech entstehen. Diese Schäden rühren vom Schwefelgehalt im Öl her. Nun ist es aber eine Tatsache, daß auch in den festen Brennstoffen noch Schwefel enthalten ist, so daß auch bei der Verfeuerung von Kohle schwefelhaltige Abgase entstehen, welche die gleichen Defekte verursachen. Die größten Defekte dieser Art entstehen bei der Verbrennung schwefelreicher Öle, also mittelschwerer oder gar Schweröle. In dicht besiedelten Gebieten sollte daher kein mittelschweres oder gar schweres Öl als Brennstoff verwendet werden. Denn nicht nur das eigene Haus wird defekt, sondern auch das Haus des Nachbarn. Die heutigen Leichtöle haben aber einen sehr geringen Schwefelgehalt, so daß die Korrosionsbildung durch die Abgase ganz minimal ist. Durch eine gute Verbrennung kann außerdem der Bildung von SO_2 bei der Verbrennung entgegengewirkt werden. Durch minimalen Luftüberschuß wird die Verbindung aggressiver Schwefeloxyde vermindert, so daß die Abgase harmloser werden. Durch den Bau besser isolierter und vor allem bedeutend kleinerer Kamine kann die Gefahr von Defekten auf den Blechdächern weitgehend eliminiert werden. Gut isolierte Kamine mit kleinen Querschnitten kühlen die Rauchgase bedeutend weniger ab, so daß sie den Kamin heißer verlassen. Außerdem haben sie durch den kleineren Querschnitt eine größere Geschwindigkeit, so daß sie in höhere Luftschichten gelangen, um sich dort mit der Luft zu vermischen. Die Rauchgaskonzentration unmittelbar beim Austritt aus dem Kamin verschwindet auf diese Art. Schäden an Blechdächern werden dadurch auf ein kleines Minimum reduziert.

Ein sehr ernst zu nehmendes Problem ist die relativ kurze Lebensdauer der Heizkessel bei Betrieb mit Öl. Hier ist aber nicht das Öl als Brennstoff schuld, sondern es sind nur unrichtige Installationen. Defekte an Heizkesseln entstehen immer wieder durch schwache Belastung der Kessel, außerdem durch den Betrieb mit niedrigen Temperaturen. Aus diesem Grunde