

# Erstellung einer Fernheizung in Altwohnungen der Familienheim-Genossenschaft Zürich

Autor(en): **Peter, Jakob**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **40 (1965)**

Heft 9

PDF erstellt am: **16.08.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-103621>

## **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.

## Erstellung einer Fernheizung in Altwohnungen der Familienheim- Genossenschaft Zürich

Im Jahre 1963 beschloß der Vorstand der Familienheim-Genossenschaft Zürich, in den ältesten Genossenschaftswohnungen die Ofenheizung durch die Fernheizung zu ersetzen. Die zu diesem Beschluß führenden Erwägungen und die Durchführung des Bauvorhabens mögen auch andere Genossenschaften interessieren, die sich vor die Notwendigkeit gestellt sehen, ihre älteren Wohnungen zu modernisieren.

### Die 259 erneuerungsbedürftigen Wohnungen

waren in den Jahren 1925 bis 1929 erstellt worden. Es sind 208 Einfamilienhäuser, wovon 105 zu fünf, 87 zu vier und 16 zu drei Zimmern und 51 Vierzimmerwohnungen in Mehrfamilienhäusern. Es sind also vorwiegend größere Wohnungen, da die Genossenschaft anfänglich vor allem Wohnungen für kinderreiche Familien erstellte. Die Überbauung ist zudem für heutige Begriffe sehr weiträumig, beanspruchen die 259 Wohnungen doch ohne die Koloniestraßen und Spielplätze rund 96 000 m<sup>2</sup> oder 370 m<sup>2</sup> je Wohnung für Gebäude-, Hof- und Gartenfläche. Die Anlagekosten einer Wohnung betrugen im Mittel 25 000 Franken und nach Abzug der öffentlichen Beiträge je 21 500 Franken. Die Mietzinse beliefen sich vor der Einrichtung der Fernheizung auf jährlich 1200 bis 1900 Franken, im Mittel auf 1530 Franken.

### Größere Ansprüche an die Wohnlichkeit

waren es, welche die Frage der Fernheizung aufbrachten. Es handelt sich zwar um einfache Häuser und Wohnungen, die jedoch seit ihrem Bestehen recht unterhalten wurden und bei gleichbleibenden Ansprüchen wie vor 30 bis 40 Jahren eine so tiefgreifende Änderung nicht benötigt hätten. Es wurden im Ablauf dieser Zeit die Böden neu belegt, Kochherde und Schüttsteine erneuert, die Fassaden renoviert, in jede Waschküche der Einfamilienhäuser eine Ausschwinde montiert und auch an den Zugängen und Hausplätzen vieles verbessert. Wo anfänglich nur eine Badegelegenheit in der Waschküche bestand, wurden mit der Zeit richtige Badezimmer eingerichtet. In finanzieller Hinsicht gaben die Häuser nie zu Sorgen Anlaß. Die zweiten Hypotheken der Stadt Zürich, im Mittel 6500 Franken je Wohnung, sind längstens abbezahlt, so daß uns eine Wohnung noch mit rund 15 000 Franken anlag, wovon 13 000 Franken erste Hypothek und 2000 Franken Eigenkapital waren. Sorgen aber bereiteten uns die als primitiv empfundene Waschküche und die Ofenheizung mit dem Wohnzimmerofen und einem bis drei weiteren Öfen, deren Bedienung den Frauen zu mühsam wurde, wenn sie sahen, wie schön es die Bewohner auch unserer Neubauwohnungen hatten. Das Problem der Waschküchen haben wir durch die Einrichtung großer zentraler Waschräume zur vollen Zufriedenheit der Hausfrauen gelöst. Bei den Aussprachen mit den Mietern über die Heizung wurde zwar von einzelnen Männern bedauert, daß die Poesie des eigenen Ofenfeuers, der vertraute Klang des Holzfränsens und -spaltens und das Holz vor dem Haus verschwinden müssen. Die Frauen aber trauerten dieser Poesie weniger nach und machten mit Recht geltend, daß gerade die Hausfrauen in größeren Familien noch genug zu tun hätten, wenn auch das Ofenanfeuern und Holzschleppen aufhören. Auch im Vorstand fand man es nicht mehr zeitgemäß und nicht in Ordnung, wenn Kinder und besonders ältere Leute, die hier noch vielfach mit Kindern und Enkeln zusammenleben, in ungenügend geheizten oder überhaupt nicht heizbaren Zimmern wohnen mußten.

### Abreißen oder Modernisieren?

Mitten in diese Diskussionen fiel der Vorschlag, diese Häuser

abzureißen und neue zu bauen. Es lasse sich nicht verantworten, mit der Einrichtung einer modernen Heizung fast soviel Geld auszugeben, als uns die bestehenden Häuser noch anliegen. Diese Idee war verlockend. Auf diesen 96 000 m<sup>2</sup> konnten nach modernen Gesichtspunkten 800 bis 1000 Wohnungen erstellt werden, wo heute 259 standen. Wir hatten ja selbst das letzte uns zur Verfügung stehende größere Areal im Halte von 40 000 m<sup>2</sup> mit 420 Wohnungen und mancherlei gewerblichen Räumen überbaut. Wir hätten dabei den Vorteil billigen Landes gehabt. Die 259 Wohnungen lagen uns mit Fremd- und Eigenkapitalbelastung noch mit 3 860 000 Franken an, so daß der Quadratmeter Boden auf 40 Franken zu stehen kam. Bei dem Landmangel in der Stadt Zürich war daher ernstlich zu erwägen, ob es nicht unsere Pflicht sei, die Gelegenheit zur Schaffung vermehrter Wohnungen ohne Beanspruchung neuen Landes zu ergreifen.

Diesen Überlegungen standen aber gewichtige andere gegenüber, die eher für eine Modernisierung der bestehenden Häuser sprachen. Wir konnten nicht übersehen, daß die Neuüberbauung die Vernichtung von 259 großen und billigen Wohnungen voraussetzte. Wir durften auch nicht außer acht lassen, daß das Einfamilienhaus mit Garten jederzeit eine ideale Form des Wohnens für Familien mit Kindern darstellt. Da neue Wohnungen in gleicher Größe auch mit einiger öffentlicher Hilfe mindestens das Dreifache gekostet hätten und für die bisherigen Mieter unerschwinglich gewesen wären, hätten wir mehr als zweihundert langjährige Mieter vertreiben müssen. Andere billige Wohnungen hätten wir höchstens Vereinzelt anbieten können. Solche Härten darf sich, sagten wir uns, eine Genossenschaft ihren Mitgliedern gegenüber nicht leisten. Die Generalversammlung der Genossenschaft hätte einem solchen Vorgehen auch nicht zugestimmt. Das zeigte ein Antrag aus der Mitte der Generalversammlung, der dahin ging, wenigstens einen Teil der Einfamilienhäuser, das heißt ein bestimmtes Teilgebiet abzubauen und neu zu überbauen, der aber nur wenige Stimmen auf sich vereinigte. So wurde in Übereinstimmung mit den betroffenen Mietern beschlossen, die Fernheizung einzurichten und auch das bereits mit Zentralheizung versehene Genossenschaftshaus daran anzuschließen.

### Die Kosten

für die Einrichtung der Fernheizung kamen auf rund 2 500 000 Franken zu stehen und blieben um rund 100 000 Franken unter dem Voranschlag dank der sorgfältigen technischen Vorbereitung und der guten Bauführung durch den Techniker der Genossenschaftsverwaltung. In den Kosten sind inbegriffen der Abbruch der Wohnzimmeröfen, der Einbau einer Durchreiche von der Küche in die Wohnstube mit kleinem Schrank und die Einlegung von Fernseekabeln in die Fernheizungskanäle nebst Fernsehanschluß in den Wohnungen. Von den Kosten trug die Genossenschaft ungefähr einen Viertel, während der Rest durch Erhöhung der ersten Hypotheken finanziert werden konnte.

### Erhöhung der Mietzinse

Bei der Berechnung der Mietzinserhöhungen war davon auszugehen, daß die Einrichtung der Fernheizung eine Wohnung im Mittel mit rund 9600 Franken belastete. Wir betrachteten dann die finanzielle Situation dieser Wohnungen. Als Folge der Kapitalabzahlungen war die im Mietzins enthaltene Quote für Kapitalzinsen laufend gesunken, während der für alles übrige bleibende Rest entsprechend gestiegen war. Am Anfang beanspruchte die Zinsquote auch wegen des damals

höheren Zinsniveaus annähernd zwei Drittel des Mietzinses, während für alles übrige nur etwa ein Drittel zur Verfügung stand. Inzwischen hat sich dieses Verhältnis beinahe umgekehrt. So betrogen die Kapitalzinsen zuletzt im Mittel je Wohnung noch 580 Franken, so daß für die übrigen Lasten 950 Franken verblieben. Diese letztere Quote war nun so ansehnlich, daß sie ausreichend erschien für Unterhalt, Abschreibungen usw. auch nach Einrichtung der Fernheizung. Wir mußten daher die Mietzinse im wesentlichen nur um die uns anfallenden höheren Kapitalzinse erhöhen. So betrug denn auch der Mietzinsaufschlag jährlich 336, 420 und 480 Franken für die Drei-, beziehungsweise Vier-, beziehungsweise Fünzimmerwohnung. Im Mittel belief sich der Aufschlag auf 440 Franken. Es sind dies im Mittel etwa 50 Franken mehr, als wir für die Kapitalzinserhöhung brauchen. Dadurch erhöht sich die mittlere Quote für alles übrige auf 1000 Franken. Der mittlere Mietzins beträgt nun 1970 Franken gegenüber 1530 Franken.

#### Der Betrieb der Anlage

hat sich gut eingespielt. Im Sommer 1964, nachdem die Öfen bereits aus den Wohnungen entfernt waren, hatten wir einige Sorgen, ob bei den bestehenden Personalschwierigkeiten die neue Anlage auf den Herbst auch betriebsbereit sei. Das traf dann glücklicherweise zu. Die Heizquoten setzten wir auf monatlich 22, 26 und 30 Franken fest für die Drei-, Vier- und Fünzimmerwohnung. Dieser niedrige Ansatz war etwas gewagt bei der weiträumigen Anlage. Die Heizabrechnung 1964/65 ergab, daß die Quote gerade genügte, um die Rechnung auszugleichen. Die Mieter waren hocheifrig über das neue Heizungssystem. Sie hatten zum erstenmal ein wirklich durchwärmtes Haus. Der Firma Peter & Bürgisser, die das Projekt entworfen und uns in allen Fragen sorgfältig beraten hat, möchte ich auch hier den besten Dank der Genossenschaft aussprechen.

Jakob Peter

**Rob. Meier**  
SÜHNE

ZÜRICH  
Lindenhofstr. 17  
Tel. 25 79 63

# Heizung

### J. BOSSHARD, Ing., Zürich-Oerlikon

Oerlikonerstraße 78      Telephon 46 81 14 / 46 30 12

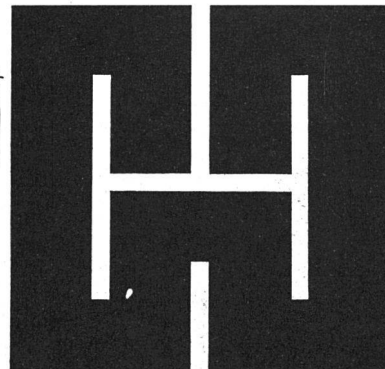
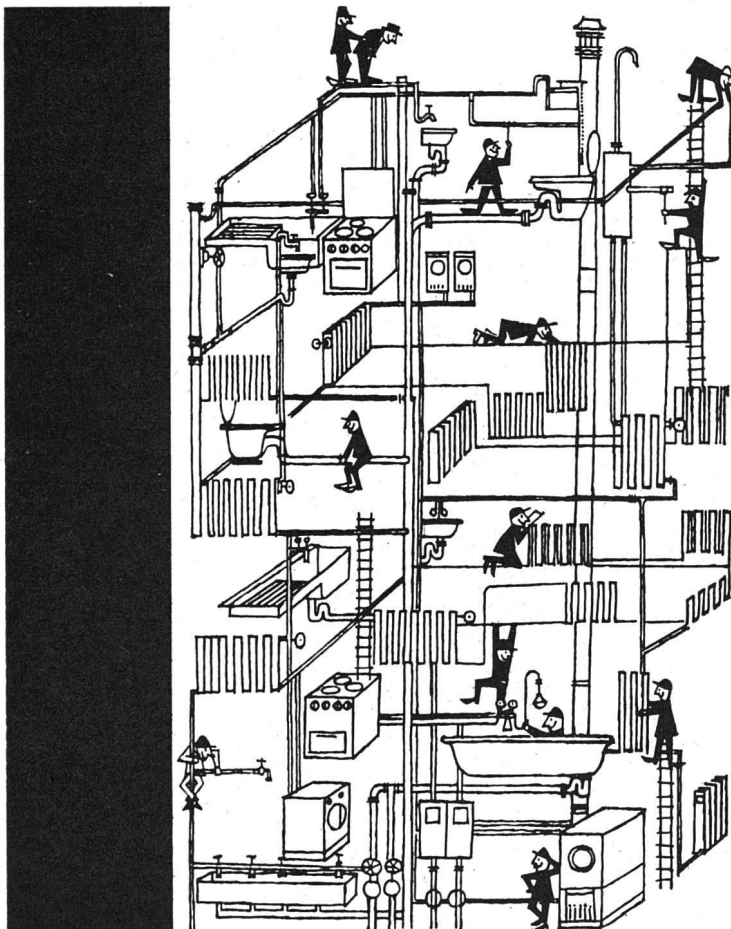
**Heizung    Lüftung    Ölfueuerung**

**Neuanlagen:** Kesselhäuser, Fernleitungen  
Radiatoren- und Deckenstrahlungs-  
heizungen  
Schwerkraft- und Pumpenheizung

**Spezialität:** Einbau von Zentralheizungen in  
bewohnte Liegenschaften

Verlangen Sie Offerte

Beste Referenzen



**F. HEUSSER ING.  
NACHF. H. KRIEMLER  
ING. SIA ZÜRICH 7/32**

**ZENTRALHEIZUNGEN  
SANITÄRE ANLAGEN  
TECHNISCHES BÜRO  
TEL. 051 32 29 72**