

# Modernisierung von Wohnbauten

Autor(en): **[s.n.]**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **47 (1972)**

Heft 10

PDF erstellt am: **18.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-104135>

## **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.



Die Genossenschaft Breite besitzt die Liegenschaften Baldeggerstrasse 48-52 in Basel, welche insgesamt 38 Wohnungen enthalten. Es handelt sich um 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen zu günstigen Mietzinsen, welche subventioniert sind. Der Grundmietzins der günstigsten 2-Zimmer-Wohnung beträgt - ohne Nebenkosten - nur Fr. 135.-, während eine 4-Zimmer-Wohnung für etwa Fr. 300.- (exkl.) vermietet wird. An diesen Liegenschaften vorbei wird zur Zeit die Autobahn-Auffahrt für die N2 - das sogenannte Gellert-Dreieck - errichtet. Dafür mussten ein Teil der Vorgärten dem Staat abgetreten werden. In diesen Vorgärten befanden sich ca. 1 Meter unter Boden ein 8 Jahre alter Zwilling-Öltank von 2 x 20000 l Inhalt sowie ein 22 Jahre alter Öltank von 12000 l Inhalt. Für ein Neuverlegen dieser Tanks kamen die Vorgärten nicht mehr in Frage, da die Baupolizei für Tanks in der Basler Allmend keine Bewilligung mehr erteilt, ausser es würden fachgerechte Anpassungen an die Forderungen des Gewässerschutzamtes (Kavernen) vorgenommen, was sehr teuer geworden wäre. Eine Alternative bestand darin, die alten Tanks aus dem Vorgarten zu entfernen und einen neuen 50000-l-Tank im Garten zu verlegen. Die Kosten für diese Verlegung, welche ebenfalls den Bau einer speziellen Kaverne im Hintergarten er-

fordert hätte, wären auf rund Fr. 63000.- zu stehen gekommen.

Im Vorjahr waren bereits die zwei alten Heizkessel gegen neue ausgetauscht worden, da die alten Kessel defekt waren und sich deren Reparatur nicht mehr lohnte. Als die neuen Kessel angeliefert wurden, war noch nicht bekannt, dass infolge des Autobahnbaus die Öltanks abgespröchen würden und die Heizanlage 1972 nochmals umgebaut werden musste. Die Genossenschaft liess zwischen die beiden neuen Kessel einen 700-l-Boiler installieren, aber noch nicht anschliessen, in der Absicht, zu einem späteren Zeitpunkt zur zentralen Warmwasserversorgung überzugehen.

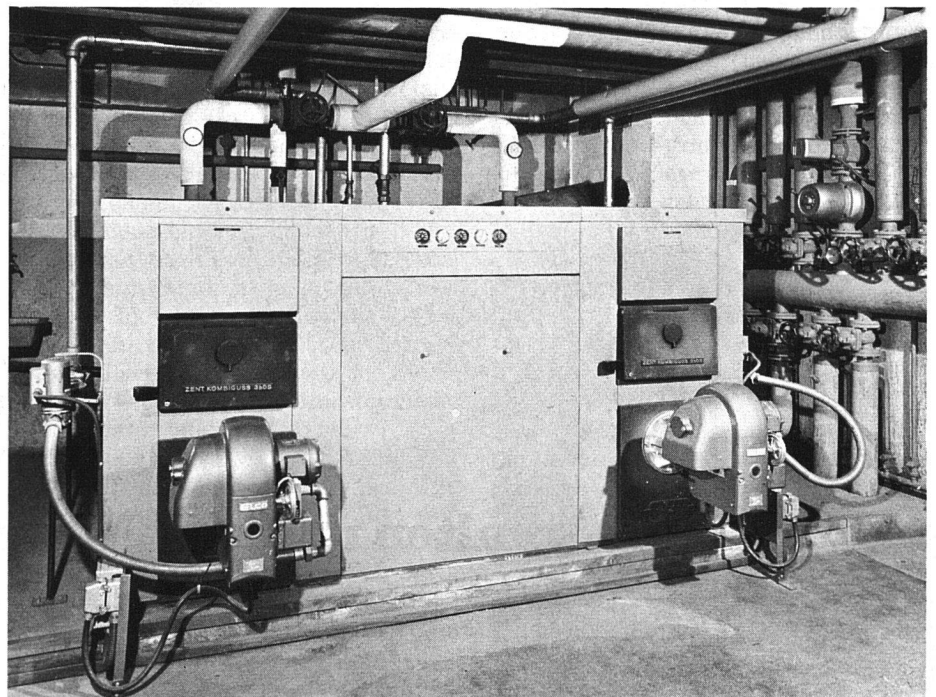
Deshalb verfügten die Liegenschaften Baldeggerstrasse 48-52 noch über eine dezentralisierte Warmwasserversorgung; jede Wohnung war mit eigenen Gas-Durchlauferhitzern ausgerüstet. Die Genossenschaft beschloss, die Heizungsumstellung nun zum Anlass für den Einbau einer zentralen Warmwasserversorgung zu nehmen. Zusammen mit dem Einbau der zentralen Warmwasserversorgung hätten für diese «Ölvariante» weit über Fr. 100000.- aufgebracht werden müssen. Rund Fr. 100000.- jedoch betrug die Vergütung des Staates für das aus den Vorgärten abgetretene Land. Die Weiterführung der Ölheizung mit einem neuen Tank im Hintergarten und dem Umbau auf zentrale Warmwasserversorgung hätte deshalb zusätzliche

Investitionen bedingt, was sich nicht ohne Mietzinsaufschlag hätte realisieren lassen können.

Deshalb wurde von der vom Nationalstrassenbaubüro beauftragten Ingenieurfirma Heinz Hossdorf SIA, Basel, als Alternative der Umbau der bestehenden Ölheizungsanlage auf die Verfeuerung von Erdgas berechnet. Dafür wurden ohne Honorare rund Fr. 22000.- veranschlagt; in diesem Betrag inbegriffen war auch eine Kaminsanierung. Dieser Betrag ist deshalb so niedrig, weil Erdgas durchs Netz franko Brenner angeliefert wird und keinerlei Lagerung benötigt. Zusammen mit den Aufwendungen für zentrale Warmwasserversorgung kam der Umbau auf Gasheizung auf rund Fr. 90000.- zu stehen, womit ein Mietzinsaufschlag vermieden werden konnte.

Der Entscheid für die Gasheizung war damit gefällt; die beiden vorhandenen Kessel wurden nun mit Gas-Gebläse-brennern ausgerüstet; deren Leistung beträgt total 360000 kcal/h. Die beiden Kessel sind in Kaskade geschaltet; in Abhängigkeit der Wärmelast werden beide oder nur ein Kessel in Betrieb genommen.

Die Jahresbrennstoffkosten bei Gasfeuerung wurden zuerst auf rund Fr. 23000.- veranschlagt. Es zeigte sich dann, dass dieser Betrag noch um einiges gesenkt werden konnte, wenn in den Liegenschaften der Genossenschaft



Breite auch die Waschmaschinen mit Gas betrieben wurden. Da deren Präsident bereits in einer andern Liegenschaft gute Erfahrungen mit Gas-Waschautomaten gesammelt hatte, beschloss die Genossenschaft, die Liegenschaft auch mit neuen Gas-Waschmaschinen auszurüsten.

Bereits im Winter 1971 waren die Gas-Kochherde in den Küchen gegen neue, moderne Allgasgeräte ausgetauscht worden. Weil nun in den Liegenschaften mit Gas gekocht, gewaschen, geheizt und Warmwasser bereitet wurde, verfügt jedes Haus nur noch über einen zentralen Zähler. Die Benutzung der Waschmaschinen muss deshalb von den Mietern über die Nebenkosten abgegolten werden, was eine Erhöhung derselben bedingte. Die Nebenkosten wurden daher für eine 2-Zimmer-Wohnung von Fr. 25.- auf Fr. 36.- angehoben, für eine 3-Zimmer-Wohnung betragen sie nun Fr. 40.- und für eine 4-Zimmer-Wohnung Fr. 45.-.

Die Sanierung des Kamins wurde durch Einzug eines Stahlrohres erreicht, wie dies bei Gasheizungen üblich ist. Dies hatte eine, wenn auch nicht projektierte, so doch äusserst angenehme Nebenwirkung: Beim Betrieb mit Ölheizung ärgerten sich die Mieter über eine zusätzliche, unerwünschte Erwärmung der an das Kamin grenzenden Zimmer

durch die Wärme-Abstrahlung der Kaminwand.

Das Stahlrohr berührt die Kaminwände nicht; deshalb entstand eine zusätzliche, wärmeisolierende Luftschicht vor der Kaminwand, welche deren übermässige Erwärmung verhindert.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass der Entscheid der Genossenschaft Breite, mit Gas nebst den Kochherden auch die Waschautomaten, die Warmwasserbereitung und die Heizung zu betreiben, den Mietern einen Zinsaufschlag ersparte. Zum unveränderten Mietzins kommen die Mieter nun in den Genuss eines wesentlich verbesserten Komforts, nämlich einer zentralen Warmwasserversorgung sowie neuer, moderner Waschautomaten.

Unsere Fotos:

- 1 Aussenaufnahme der Liegenschaften Baldeggerstrasse 48-52. (Foto H. R. Clerc, Basel)
- 2 Die Heizzentrale der Liegenschaft Baldeggerstrasse 48-52 besteht aus zwei Wechselbrandkesseln mit Gas-Gebläsebrennern, dazwischen ist ein 700-l-Boiler installiert, der die Liegenschaft mit Warmwasser versorgt. Die Totalleistung der Anlage beträgt 360 000 kcal/h. (Foto H. R. Clerc, Basel)
- 3 Blick in eine der vor kurzem ebenfalls renovierten Küchen, die mit modernen Allgasherden ausgerüstet sind. (Foto H. R. Clerc, Basel)



**Sie erhalten mehr Licht für Ihr Geld.**