

Renovation und Erneuerung : Generalthema bei vielen Wohnbaugenossenschaften

Autor(en): [s.n.]

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **51 (1976)**

Heft 6

PDF erstellt am: **16.08.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-104617>

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.

Renovation und Erneuerung: Generalthema bei vielen Wohnbaugenossenschaften



«Die so plötzlich eingetretene veränderte Wirtschaftssituation nach einer über Jahre hinaus andauernden Hochkonjunktur hat die Bautätigkeit der gemeinnützigen Baugenossenschaften stark beeinflusst. Anstelle von grossen neuen Bauvorhaben rücken Renovierungen in den Vordergrund. Genossenschaften, welche sich in den letzten Jahren aktiv an der Vergrösserung des Wohnungsbestandes beteiligt haben, müssen sich heute unter den neuen Voraussetzungen auf dem Wohnungsmarkt um die Vermietung der erstellten Wohnungen bemühen, eine Situation, die seit 30 Jahren nicht mehr festgestellt wurde. Heute besteht kein Zweifel, dass in einer allfälligen weiteren Rezession nur jene Wohnungen vermietet werden können, die einen gewissen Komfort anzubieten haben.»

Die obigen Zeilen entstammen dem kürzlich erschienenen Jahresbericht einer grossen Baugenossenschaft. In diesen Sätzen ist genau das enthalten, was – in Variationen – auch die meisten anderen Wohn- und Baugenossenschaften beschäftigt.

Die nachfolgenden Zitate stammen alle aus Jahresberichten von Bau- und Wohngenossenschaften. Sie sind in ähnlicher Form auch in zahlreichen anderen Rechenschaftsberichten zu finden und könnten beliebig erweitert werden:

Unser Ziel ist, die Altliegenschaften durch Ausführung von Renovations- und Unterhaltsarbeiten weiterhin gut zu unterhalten. Dies nicht zuletzt auch in der Absicht, dem Bauhandwerk heute Arbeit zu verschaffen.

Ein allzu grosses Gefälle im Einrichtungsstandard könnte sich künftig bei der Vermietung als nachteilig erweisen. Die wirtschaftliche Lage und die Subventionspraxis ermuntern, mit solchen Arbeiten nicht zu zögern.

Unsere Hauptsorge muss deshalb in der nächsten Zeit eindeutig sein, einen tragbaren Kompromiss zwischen den Interessen der gegenwärtigen Mieter nach einem möglichst tiefen Mietzins und der Notwendigkeit der weiteren Vermietbarkeit zu finden. Die Vermietbarkeit muss nicht nur für die nächsten zwei Jah-

Renovation abgeschlossen
(Photo Uto Generalunternehmung AG)

re, sondern langfristig gesichert bleiben, wenn die derzeitigen Mieter sich letztlich nicht, durch unbesetzte Wohnungen, zu höheren Kosten, bei gleichem Komfort, verurteilen wollen.

Es zeigt sich immer wieder, dass unsere durchschnittlich dreissigjährigen Liegenschaften, in Kriegszeiten und deshalb mit teilweise qualitativ schlechtem Material erstellt, einer ständigen Kontrolle und Erneuerung bedürfen.

Der Umbau kann als gut gelungen bezeichnet werden. Unsere ersten Alterswohnungen haben so viel an Wohnwert gewonnen, dass sie auch für unsere Genossenschafter in unterbesetzten Objekten wieder attraktiv sind. Dank einem grosszügigen «Zustupf» aus dem genossenschaftseigenen Solidaritätsfonds blieb die aus dieser Erneuerung resultierende Mietzinserhöhung in tragbaren Grenzen.

Im abgelaufenen Jahr wurden Fr.609453.- für Erneuerungen und Fr.93420.- für Unterhalts- und Reparaturarbeiten verausgabt. Die Erhöhung der Übernahmepflicht von Anteilscheinen brachte uns Fr.173000.-. Wir haben jedoch noch grosse Ausgaben vor uns.



Renovation bevorstehend

Erneuerung im Gange
(Photos Scheiwiller)



Für den Vorstand stellte sich die Frage, ob die ebenerdigen Häuschen aus dem Jahre 1929 mit ihren grossen Gärten einer Neuüberbauung weichen sollen oder ob eine bauliche Sanierung, auch wenn sie aufwendig wird, vorzuziehen sei. Auf Grund sorgfältiger technischer Vorabklärungen scheint die Erhaltung und damit die bauliche Sanierung dieser beispielhaften Gartenstadtsiedlung das Richtige zu sein.

Im vergangenen Jahr wurden für Unterhalt und Erneuerung unserer Liegenschaften total Fr.1932852.75 aufgewendet.

Seit 1972 sind insgesamt 192 Badezimmer saniert worden. Anschliessend sollen nun die letzten Einfamilienhäuser ohne Badezimmer damit ausgerüstet werden.

Wir liessen 36 Dreizimmerwohnungen gründlich überholen und bauten neue Zentralheizung, Küchen, Duschen, Waschautomaten und Doppelverglasungsfenster ein. Ohne dadurch Einsparungen herauszufordern, erhöhten wir die Mietzinse von Fr.158.- auf Fr.335.- pro Monat. Im Anschluss an Altbausanierungen sind in weiteren Liegenschaften grössere Innenrenovierungen ausgeführt worden.

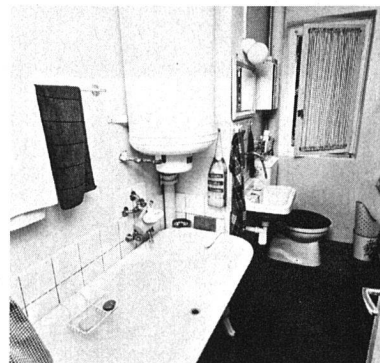
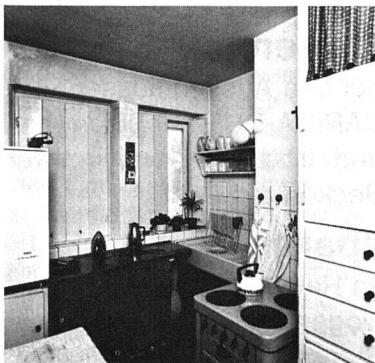
Anstelle von Einzelkochherden werden Einbauküchen mit Kühlschrank vorgesehen. Ein Teil des Renovationsprogrammes ist in der Überbauung bereits ausgeführt, indem anstelle der Heizanlagen der Anschluss an das Fernwärmenetz vollzogen wurde.

Einschliesslich der letzten Etappe der Küchen- und Badezimmer-Renovierung budgetierten wir pro 1976 für Reparaturen und Erneuerungen Fr.450000.-, wovon Ende Dezember 1975 bereits Arbeiten für über Fr.106000.- ausgeführt waren.

Nachdem die im Jahre 1972 geplanten Modernisierungsarbeiten wegen den Kreditrestriktionen des Bundes zurückgestellt werden mussten, hatte sich im vergangenen Jahr die Situation grundlegend geändert. So wurden die Kreditrestriktionen vom Bund weitgehend gelockert. An der Vorstandssitzung vom 15. Juli 1975 fasste der Vorstand den Entschluss, das seinerzeitige Vorhaben in die Tat umzusetzen.

Wichtige Einrichtungen unserer Überbauungen müssen ersetzt werden. Es handelt sich dabei vor allem um die Heizanlagen, das Fernheizleitungsnetz, die Elektroboiler und die Kochherde. Aber auch die Kücheneinrichtungen entsprechen nicht mehr den Wünschen der Hausfrauen.

Ablaufschema für gutgeplanten Umbau von Küche und Bad



Diese Bilderfolge demonstriert die vollständige Renovation von Küche und Bad innert Wochenfrist. Die Photos zeigen von oben nach unten: Alter Zustand / Demontage / Montage von Sanitärblock, Steigleitungen und Radiatoren / Montage von Küchen- und Badezimmer-Einrichtung / neuer Zustand. (Bilder: Unirenova)

