

Unterhalt, Renovation, Erneuerung und Modernisierung

Autor(en): [s.n.]

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **59 (1984)**

Heft 5

PDF erstellt am: **13.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-105295>

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.

Unterhalt, Renovation, Erneuerung und Modernisierung

Die sorgfältige und fachmännische Betreuung obigen Aufgabenbereiches einer Genossenschaftsverwaltung kann viel zu Wohnlichkeit und Wohnwert der Genossenschaftswohnungen beitragen. Welcher Stellenwert diesem Kostensektor im finanziellen Haushalt der ABL zukommt, zeigen schon einige wenige Zahlen:

Innert 60 Jahren (1924–1983) sind bei der ABL insgesamt 1675 Wohnungen gebaut oder gekauft worden. Die gesamten Baukosten, inkl. 3,7 Millionen für Bauland, betragen 62,1 Millionen Franken.

Für *Unterhalt, Renovation und Erneuerung* (Werterhaltung) sind in dieser Zeit insgesamt 38,1 Millionen aufgewendet worden. Für die *Modernisierung* (Wertvermehrung) sind im gleichen Zeitraum 24 Millionen ausgegeben worden. Zusammengezählt wurde also in diesen 60 Jahren für die Instandhaltung der Liegenschaften gleichviel Geld ausgegeben, wie für die Neubauten samt Bauland. Auch wenn man den unterschiedlichen Geldwert berücksichtigt, sind diese Zahlen doch sehr eindrücklich.

Unterhalt, Renovation, Erneuerung

Als Unterhalt, Renovation und Erneuerung bezeichnet die ABL alle Instandhaltungsaufwendungen, die direkt auf den Mietzins umgelegt werden. Zurzeit beträgt dieser Anteil bei allen ABL-Wohnungen 126 Franken pro 3-Zimmer-Wohnung und Monat (4-Zimmer-Wohnungen 20% mehr). Überschüsse oder Unterdeckungen laufen über einen Reparaturenfonds, der eine Ausgleichsfunktion hat für die in grösseren Zeiträumen anfallenden Renovationen und Erneuerungen.

Der *Unterhalt* umfasst die regelmässig anfallenden Kleinreparaturen aller Art von 18 Franken/WE (= Durchschnittskosten pro 3-Zimmer-Wohnung und Monat der letzten 14 Jahre beim Kostenindex von 1983) und die Pflege der Umgebungsanlagen (10 Franken/WE).

Unter *Renovationen* versteht die ABL die ordentlichen (alle 16 Jahre) und die ausserordentlichen Innenrenovationen (Wohnungswechsel, Mieterwünsche) der Wohnungen (27 Franken/WE). Als *Erneuerung* werden die unregelmässig in grösseren Zeiträumen anfallenden Grossreparaturen bezeichnet (Treppenhäuser, Jalousieläden, Fenster und Ersatz der Apparate wie Waschmaschinen, Kühlschränke, Kochherde, Heizzentralen und Badinstallationen sowie der Er-

satz der alten Bodenbeläge und Elektroinstallationen) mit einem Kostenaufwand von 41 Franken/WE sowie die Fassadenrenovationen mit Kosten von 24 Franken/WE.

Zählt man alle diese Instandhaltungskosten zusammen, so sind dies 120 Franken/WE. Da im Durchschnitt dieser 14jährigen Vergleichsperiode der durch den Mietzins abgedeckte Betrag etwa 3 Franken/WE höher war, konnte in diesem Zeitraum der Reparaturenfonds entsprechend geöffnet werden.

Modernisierungen

Modernisierungen sind bei der ABL Aufwendungen, die einen neuen, gegenüber dem Neubau zusätzlichen Komfort darstellen. Diese Investitionen werden jeweils den Neubaukosten zugerechnet und sind durch entsprechende Mietzinsaufschläge vom Mieter kostendeckend zu verzinsen. Sie werden deshalb nur im Einverständnis den betroffenen Mietern, der demokratischen Mehrheit, ausgeführt, wobei allerdings manchmal einige Überzeugungskraft notwendig ist. Nach vollzogener Tat ist das Lob aber in der Regel immer ziemlich einhellig.

Recht interessant ist auch, in welcher Reihenfolge die zusätzlichen Komfortwünsche der Genossenschafter realisiert wurden. Als erstes kamen die *Waschautomaten* mit bescheidenen Kosten (3500 Franken pro Maschine), die ab 1954 innert etwa 10 Jahren in allen ABL-Häusern installiert wurden. Bereits 1954 wurde auch die erste grössere *zentrale Warmwasserversorgung* eingerichtet. Die grosse Ablösung der Kachelöfen durch *Zentralheizung und zentrale Warmwasserversorgung* erfolgte 1966–1973 für 794 Wohnungen bei einem Kostenaufwand von 8000 Franken pro Wohnung.

Die *Bad-Modernisierung* beschäftigte die ABL 1969–1973 und 1981/82, wobei insgesamt 1026 Badezimmer mit Kosten von 3400 Franken pro Bad den neuen Vorstellungen eines modernen Einbades angepasst wurden. Bei der letzten Baderneuerung 1981/82 betrug die Kosten pro Bad bereits 6600 Franken.

Die *Küchenmodernisierungen* waren 1971–1979 an der Reihe. Insgesamt 1318 Küchen sind mit Kosten von rund 7000 Franken pro Küche modernisiert worden.

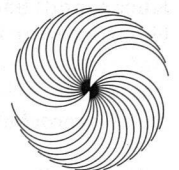
Im Interesse der Energiesparmassnahmen wurden 1975 und 5300 Fenster (mit Vorfenster) durch moderne *Isolierverglasungsfenster* ersetzt, Kostenaufwand pro Fenster bei 500 Franken.

Alle Wohnsiedlungen sind bis 1957 ohne spezielle Abstellplätze für Autos gebaut worden. In den älteren Wohnsiedlungen mit 1243 Wohnungen wurden im Laufe der Jahre auf allen bestehenden Strassen und Asphaltplätzen mit geringem Kostenaufwand 280 *Parkplätze* errichtet, während bei den neueren Wohnbauten mit 412 Wohnungen beim Neubau 250 *Autogaragen* oder *Autohallen-Einstellplätze* geschaffen wurden. Die erste nachträglich gebaute Autoeinstellhalle für 40 Autos wurde 1983 im Zusammenhang mit einer Zivilschutzanlage verwirklicht. Die zweite für 65 Autos konnte 1984 bezogen werden, die dritte für 120 Autos wird demnächst gebaut, sofern die Generalversammlung dies bewilligt. Die Kosten betragen heute rund 20000 Franken pro Auto-Einstellplatz, während die ABL in den Jahren 1925–1935 Hunderte von Wohnungen baute in der Preislage von 13000 bis 18000 Franken pro 3-Zimmer-Wohnung.

Auf Grund dieses Arbeitskonzeptes und einer mittelfristigen Planung über 5 Jahre waren auch die Finanzierungsprobleme durchaus lösbar. Die aus eigenen Quellen zufließenden Mittel (Mietzins, Anteilscheine, Darlehenskasse usw.) konnten alle nach dem Neubau jeweils entstandenen Kosten für Unterhalt, Renovation, Erneuerung und Modernisierung vollaufdecken. Nur vorübergehend musste jeweils die Hilfe der Finanzinstitute zur Nachfinanzierung in Anspruch genommen werden. Rg

**Schaub
Maler**

Freiestrasse 186
8032 Zürich



Tel. 53 50 60

