Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 11 (1936)

Heft: 10

Artikel: Reparaturfragen

Autor: Plattner, E.

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-101035

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 08.08.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Unterschied zwischen Luft- und Körperschall können wir uns am besten vorstellen, wenn wir uns an Berichte aus den Gefängnissen erinnern, wo die dicken Gefängnismauern wohl jeden menschlichen Laut hermetisch abzuschliesen vermochten, durch die hindurch aber die Gefangenen sich mittels Klopfen verständigen konnten. Ein weiteres Beispiel: Pochen an Wasserleitungen dient bei Bergunglücken oft zur Auffindung der Überlebenden! Das ist Körperschall.

Die Decken in der Kolonie Oerissteig sind nur 11 cm stark, massiver Eisenbeton, d. h. zirka 275 kg/m² roh. Sie sind wohl bedeutend besser eingespannt, indem hier alle Zwischenwände als Tragwände ausgebildet wurden. Aber sie sind zu leicht, um eine Verbesserung in bezug auf Schalldämpfung zu ergeben. Die Untersuchung ergab also die eine, wertvolle Erkenntnis, dass es absolut nichts nützt, einen teuren, schwimmenden Unterlagsboden auf eine leicht, d. h. billig konstruierte Decke zu legen! Er kommt dabei gar nicht zur Wirkung.

Nach Herr Ing. Pfeifer wird man bei den Wohnbauten am besten so verfahren, dass man in Zukunft massive Decken von etwa 16 cm Stärke (min.), d. h. roh zirka 400 kg/m² Gewicht herstellt und dem Trittschall mit einer Zwischenlage von relativ billigem Filzkarton zu begegnen sucht. Die Rohkonstruktion wird dadurch etwas verteuert, der Zwischenbelag ist aber eher billiger, so dass die ganze Decke keine wesentlichen Mehrkosten verursachen wird als die bisher üblichen Konstruktionen. Doch darf man, wie gesagt, an den damit zu erzielenden Erfolg keine übertriebenen Erwartungen knüpfen.

Reparaturfragen

Von E. Plattner

Im Heft Nr. 7/1935 wünschen Sie durch Umfrage über das Kapitel « Ausführung von Reparatur- und Unterhaltungsarbeiten in Wohngenossenschaften in eigener Regie » Aufklärung.

Als langjähriger Mitarbeiter (technischer Berater und Aufsichtsführender über Reparatur-, Unterhalts- und Instandstellungsarbeiten) im Vorstand von zwei grossen Wohngenossenschaften erlaube ich mir, einige Antworten auf Ihre Frage zu geben:

Wir haben gute und schlechte Erfahrungen gemacht. Zuerst will ich von einem guten Fall sprechen:

So haben wir einmal mit arbeitslosen Genossenschaftern den alten Makadambelag in Wegen und Höfen in einer Wohngenossenschaft in eigener Regie herausgerissen und erneuert, d. h. also, die Leute selbst eingestellt und bezahlt und die Materialien beschafft, es waren alles Arbeiter, die eine solche Arbeit noch nie ausgeführt, ja, noch nie eine Schaufel in der Hand gehabt hatten.

Wir haben natürlich vom Arbeitsamt zwei fachkundige Arbeiter zugezogen, und so ging die Sache ganz gut, und die Arbeit wurde sehr solid ausgeführt.

Für solche Arbeiten, die, unter einer richtigen Aufsicht sozusagen alles unter einer Hand vereinigt, ausgeführt werden können, mag es noch gehen, nicht aber z. B. für innere und äussere Maler- und Tapeziererarbeiten, wo die Leute einzeln verteilt, gewissermassen versteckt sind und man keine richtige Übersicht hat über sie, wie nun das nachfolgende schlechte Beispiel zeigen soll:

In einer Wohngenossenschaft sind, bevor ich die Leitung über die Reparatur- und Unterhaltsarbeiten übernahm, Maler- und Tapeziererarbeiten an arbeitslose Genossenschafter vergeben worden, und zwar eben in eigener Regie: Man bezahlte die Leute im Stundenlohn, kaufte die Materialien, wie Farben und Tapeten, sowie die Handwerkergeräte selbst. – Und da hat man sehr schlechte Erfahrungen gemacht: es wurde zuviel Material vergeudet, zuviel Farbe angemacht, die dann eintrocknete und verdarb, zuviel Tapeten bestellt und die übrigbleibenden Rollen nicht retourniert, es wurde nicht Sorge getragen zum Handwerkgeschirr usw. Dann hatte es Leute dabei, die unfähig waren, eine gute Arbeit zu leisten, oder aber solche, die wohl sauber arbeiteten, aber zu langsam. Die Arbeiten waren daher mangelhaft oder kamen zu teuer.

Zu was für Auswüchsen solche Regiearbeiten führen können, soll auch noch erwähnt sein: Ein Maler, der lange Zeit bei einer Wohngenossenschaft angestellt war, bezog noch nebenzu in unerlaubter Weise die Arbeitslosenunterstützung, bis es durch irgendeinen Umstand auskam und er bestraft wurde. Andere Maler arbeiteten unter Tags bei einem Meister und führten dann nachts die Regiearbeiten als Doppelverdienst aus; auch dies ging so lang, bis eine Anzeige dem ein Ende bereitete. – Natürlich hat sich die Wohngenossenschaft durch solche Vorkommnisse unliebsame Scherereien mit den betreffenden Behörden zugezogen und hat dann endgültig Schluss gemacht mit der Ausführung von Arbeiten in eigener Regie, ausgenommen ganz kleine und übersehbare Reparaturen.

Nun werden alle Maler- und Tapeziererarbeiten an einen Malermeister vergeben mit der Bedingung, die arbeitslosen Leute nach Möglichkeit und Eignung zu beschäftigen, und so fahren wir nicht schlecht, um so mehr, als der betreffende Meister äusserst billige Preise macht.

Nun noch Allgemeines:

Viele Leute sind ja beruflich oder moralisch gar nicht in der Lage, selbständig zu arbeiten, und können überhaupt nur unter der starken Hand eines Meisters etwas leisten; teils sind sie auch zu jung und unerfahren. Ich habe auch schon beobachtet, dass Wohngenossenschaften Regiearbeiten an Mitglieder vergaben, die Staatsarbeiter waren, welche dann diese Arbeiten als Doppelverdienst in ihrer freien Zeit ausführten, was auch nicht richtig ist.

Volkswirtschaftlich, und besonders heute in der Krisenzeit, ist es überhaupt prinzipiell nicht richtig, Arbeiten direkt an Arbeitslose zu vergeben, denn

wenn die Meister ausgeschaltet werden, müssten mit der Zeit diese « stempeln gehen », ausserdem werden die Arbeitslosen, wie man vorstehend gesehen hat, dadurch zu allerlei verleitet, selbstverständlich ungewollt von der Genossenschaft.

Dann habe ich auch schon beobachtet, wie Wohngenossenschaften ohne technischen Berater Arbeiten an unfähige Firmen vergeben und dadurch ganz unsaubere Arbeit erhalten haben.

Jede Genossenschaft sollte einen tüchtigen Baufachmann als Berater zuziehen, am besten den Ersteller der Bauten (Architekt oder Bauführer), der kennt ja die Bauobjekte am besten, oder doch sonst einen Fachmann, der schon solche Bauten (Kleinwohnungen oder Mehrfamilienhäuser für Genossenschaften) ausgeführt und Erfahrung in Reparaturen und Unterhalt hat, und ihm die Leitung aller Reparatur-, Unterhalts- und Instandstellungsarbeiten übertragen, die Kosten für die Beratungen und Aufsicht machen sich bezahlt. So wie der Satz geprägt worden ist: « Reparieren heisst – sparen », möchte ich denselben ergänzen : « Unter fachkundiger Aufsicht reparieren heisst – sparen! »

Natürlich entstehen auch Neid und Missgunst unter den angestellten Arbeitslosen: « Warum darf der und jener länger arbeiten als ich? », sagt der Unfähige, wenn ein Fähiger länger beschäftigt wird, und schiebt dem Leiter alle nur möglichen unlautern Sachen unter. – Oder wenn man zu einer Arbeit z. B. 8 Mann braucht, und es sind 12 Arbeitslose vorhanden, kein Leiter würde es fertigbringen, nach der Ansicht aller dieser 12 Leute eine gerechte Verteilung zustande zu bringen.

Was ich da schon alles erlebt habe, nur beim Verwenden von Genossenschafterinnen zum Reinigen von Wohnungen, ist ein Kapitel für sich !

Zum Schluss möchte ich allen Genossenschaften abraten, Reparaturarbeiten in eigener Regie auszuführen, denn es ist nur eine scheinbare Verbilligung, in Wirklichkeit kommt alles teurer !

Und dann: Gebt auch dem Handwerksmeister sein Brot, er haftet den Genossenschaften prinzipiell mit seinem Vermögen (es braucht nicht gross zu sein) und mit seiner Berufsehre !

Anders beim Arbeitslosen: Was will man dem nehmen, wenn eine Arbeit schlecht ausgeführt ist, er hat ja nichts, ist vielleicht nach Beendigung der Arbeit aus irgendeinem Grund ausgezogen.

Wer bezahlt dann die Garantiearbeiten? – Die Genossenschaft!

Beim Meister hat man aber einen finanziellen oder doch moralischen Garantierückhalt !

Ein letzter wichtiger Punkt darf auch nicht vergessen werden bei Ausführung von Regiearbeiten: Die Unfallversicherung, die Suva, nimmt temporäre Versicherungen nicht an, eine Genossenschaft müsste sich für die Zeit der Arbeitsausführung privat versichern und das ist zu teuer.

Die Genossenschaften und der Mieterwechsel

Von R. Waldner-Oswald

Wenn auch die Wohngenossenschaften im allgemeinen bestrebt sind, ihren Mitgliedern angenehme und billige Wohnungen zur Verfügung zu stellen, so müssen sie gleichwohl mit regelmässigen Mieterwechseln rechnen. Dieser Mieterwechsel wird von der Lage des Wohnungsmarktes wesentlich beeinflusst, und in Zeiten von Wohnungsüberfluss ist der Mieterwechsel ein Faktor, mit dem die Genossenschaften im Ausgabenbudget nicht zu schmal rechnen dürfen.

Auf dem Platze Basel sind in der Nachkriegszeit, d. h. zur Zeit der Wohnungsknappheit die sogenannten Instandstellungskosten in die Mietverträge aufgenommen worden und seither nicht mehr verschwunden. Der Hausbesitzer wollte sich dadurch die Kosten sichern, die mit einem Mieterwechsel verbunden sind. Diese Kostendeckung ist vielfach missbraucht worden; sie hat daher bis in jüngster Zeit Anlass zu Auseinandersetzungen zwischen Vermieter und Mieter gegeben. Ein kürzlich getroffener Kompromiss zwischen Hausbesitzer und Mieterverein hat der Diskussion vorläufig ein Ende gesetzt.

Nachdem die Instandstellungskosten auf dem Platze Basel Usus geworden waren, haben sich die Wohngenossenschaften den Verhältnissen angepasst. Diese Anpassung erfolgte nicht, um Geschäfte zu machen, sondern um die Mehraufwendungen aus dem Mieterwechsel zu decken. Bei der Berechnung der Mietzinse werden nur die normalen Aufwendungen, wie Hypothekenzinse, Unterhalt, Verwaltungsspesen usw. berücksichtigt, nicht aber die ausserhalb eines normalen Unterhaltes liegenden Aufwendungen, die durch einen Mieterwechsel bedingt werden. Die gemachten Erfahrungen zeigen, dass die Wohngenosseschaften ihr Konto « Instandstellungskosten » mit Defiziten abschlossen. Die von den Mietern zu leistenden Beiträge, die im Maximum 15 % betrugen, reichten in der Regel nicht aus, um die Aufwendungen der Genossenschaften zu decken. Diese Aufwendungen betreffen: Weisseln von Küchen und Zimmern, Tapezieren, Malen und Reinigen. Da die Genossenschaften Wert darauf legen, dass sich die neuen Mieter in ihren Wohnungen zu Hause fühlen, müssen beim Mieterwechsel sehr oft Arbeiten vorgenommen werden, die ohne Wechsel nicht in Frage kämen.

Die Situation, die sich durch den obenerwähnten Kompromiss zwischen Hausbesitzer und Mieterverein ergeben hat, wurde in einer Generalversammlung der Sektion Basel des schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen besprochen. In der Diskussion kam einhellig zum Ausdruck, dass die Genossenschaften die bezogenen Instandstellungskosten tatsächlich für die Instandstellung der vom Mieterwechsel betroffenen Wohnungen verwendet haben und dass die Genossenschaften darüber hinaus noch Aufwendungen machen mussten, um die neuen Mieter in tadellos hergerichtete Wohnungen