

Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 11 (1936)

Heft: 11

Artikel: Reparaturfragen

Autor: B.H.

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-101047>

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: 16.01.2026

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

Jahren immer wieder frisch renoviert werden, so kann man berechnen, dass die pro Jahr auszuführenden Zimmer schon fast ausreichen, um einen Arbeiter ständig zu beschäftigen. Dieser Arbeiter, einmal auf die verschiedenen Qualitätsmerkmale und Ausführungsvorteile einer solchen Arbeit eingestellt, wird sicher bei geeigneter Aufsicht seine Aufgabe gut ausführen. In ähnlicher Weise lässt sich an Hand der Betriebsrechnungen feststellen, ob sich die Anstellung eines Reparateurs, eines Gärtners usw. lohnen würde.

Es ist also sehr leicht, sich über den ersten Hauptgrund für die Anstellung von Regiearbeitern Klarheit zu verschaffen.

Viel schwieriger gestaltet sich dann aber die Frage, Jahr für Jahr zu prüfen, ob man auch dem zweiten Grund, dem finanziellen Erfolg, Genüge leistet, oder ob sich nicht bei gewissenhaftem Vergleich zeigt, dass irgendein «Privatmeister» die Arbeit gleich gut und billiger hätte ausführen können. Es zeigt sich hieraus sofort, dass ein Regiebetrieb also nur dann geführt werden kann, wenn das Bureau der Genossenschaft in der Lage ist, für jede einzelne ausgeführte Arbeit die Nachkalkulation vorzunehmen, also sich, als dem Kunden, Rechnung zu stellen. Durch solche gewissenhaft durchgeführte Notierungen und Berechnungen werden sich Vergleichsmöglichkeiten in grosser Zahl ergeben und wird man sich über die Leistungen jedes einzelnen Regiearbeiters ein genügend gutes Bild machen können.

Das Bureau der Genossenschaft muss also demnach über eine technisch geschulte Kraft verfügen oder,

was auf das gleiche herauskommt, der Regiebetrieb muss unter eine gute kaufmännische und technische Leitung gestellt werden können. Abgesehen von glücklichen Kombinationen, die sich vielleicht da und dort zeigen, zwei drei Mann unter guter Aufsicht vorteilhaft arbeiten zu lassen, bedingt dieser Umstand jedoch fast immer, dass ein solcher Betrieb eine gewisse Grösse hat, da man sonst die Kosten für die Leitung desselben nicht aufbringen wird.

Wir wissen nun aber ganz genau, dass der genannte zweite Punkt noch weitere Schwierigkeiten in sich birgt. Es ist klar, dass auch die Lohn- und Arbeitsbedingungen eines Regiebetriebes vorbildlich sein müssen. In dieser Zeit der Umwertung aller Werte steht dann der Betrieb bald da wie eine Insel im alles verzehrenden Meere. Frage ist nur, hält sich diese Insel aus eigener Kraft oder wird sie auf Kosten der Genossenschaft gestützt in irgendeiner Weise?

Wagen wir es, nach diesen kurzen Andeutungen einige Schlussfolgerungen zu ziehen:

Ein Regiebetrieb soll möglichst getrennt und selbstständig neben dem Gesamtunternehmen «auf eigenen Füssen» seine Entwicklung nehmen. Alle vorkommenden Störungen, sei es von welcher Seite sie auch kommen, können so besser abgeleitet, unschädlich gemacht werden.

Da kleinere Organisationen sich den nötigen technischen Apparat nicht leisten können, ist es angezeigt, dass dort ein solcher Betrieb nicht für ein einzelnes Unternehmen besteht, sondern von allen Verbandsmitgliedern in Anspruch genommen werden kann.

Reparaturfragen

Dem Wunsche der Schriftleitung des «Wohnen» Rechnung tragend, gemachte Erfahrungen über Ausführung von Reparatur- und Unterhaltungsarbeiten zu vermitteln, will ich in Kürze versuchen, einen Überblick zu geben über die Erfahrungen in dieser Sache, wie sie bei uns in der Allgemeinen Baugenossenschaft Luzern (A. B. L.) gemacht wurden.

Anfänglich, als unsere Häuser noch neu im Kleide standen und somit mehr kleinere Reparaturen und Unterhaltungsarbeiten in Frage kamen, wurden solche Arbeiten restlos den Privatmeistern übergeben. Wie aber die Entwicklung unserer A. B. L. grössere Formen annahm und ein Überblick auf Einzelheiten immer schwerer wurde und anderseits die Reparaturen und Unterhaltungsarbeiten sich vermehrten, wurde auch bei uns die Frage der Regiearbeit akut. Der Grundsatz, den wir seit der Gründung streng innehalten, stets für tadellos unterhaltene Wohnungen besorgt zu sein, bewog die Leitung der A. B. L. schon vor Jahren, der Regiearbeit, wo es möglich ist, den Vorzug zu geben. Beeinflusst wurde dieser Beschluss noch durch den Umstand, dass wir durch zwei auseinanderliegende grosse Fernheizungsanlagen genötigt waren, zwei tüchtige Schlosser als Heizer anzustellen. Der vollautomatische Betrieb in beiden obigen Anlagen gestattet es, diese Berufsleute für Reparaturarbeiten aller Art, die in dieses Fach einschlagen, verwenden zu können. Selbst Schlosser-

arbeiten für Neubauten wurden teilweise von diesen Handwerkern ausgeführt. Die guten Erfahrungen, die wir damit gemacht haben, bewogen die Genossenschaftsleitung dann auch, die immer grösser werden den Maler- und Tapezierarbeiten in Regie auszuführen. Nicht zuletzt diente diesem Entschluss der Gedanke als Leitfaden, soweit es die Verhältnisse gestatten, sichere Existenzen zu schaffen. So haben wir heute bei der A. B. L. zwei kaufmännische Angestellte, zwei Handwerker und zwei Maler in fester Anstellung. Während die zwei ersteren die administrative Arbeit der A. B. L. mit 924 Wohnungen und 8 Geschäftslokalen nebst der Verwaltung der Genossenschaftsdarlehenskasse mit Einlagen von rund drei Millionen Franken besorgen, haben die Schlosser pro 1935 Reparaturen und Neuarbeiten im Befrage von Fr. 12,000 nebst der Wartung der Heizanlagen ausgeführt. Die Maler verrichteten Arbeiten für zirka Fr. 14,000, wobei 135 Zimmer und Korridore tapeziert, 80 Zimmerplafonds geweisselt, 31 Küchen und Badezimmer renoviert, sowie 14 Haustüren, 54 Balkone, 115 Kellergitter und die Fernheizungsanlage Himmelrich mit Olfarbanstrich versehen wurden. Weiter wurden, nebst vielen Kleinarbeiten, an 5 Häusern der Fassadenanstrich erneuert und 5 Sechsetagentreppenhäuser total renoviert. Ein weiteres Beispiel von guter Regiearbeit in der A. B. L. wird in diesem Winter beim Bau eines grossen Einfamilienhauses

und einer modernen, doppelten, deutschen und französischen Kegelbahn, bei denen die Schlosser- und Malerarbeiten vollständig von eigenem Personal ausgeführt werden, unter Beweis gestellt. Trotz guter Bezahlung unserer Berufsleute, wobei das Besoldungsmaximum bedeutend höher liegt als z. B. bei der SBB, und der Belastung einer gut fundierten Pensionskasse, kommen unsere in Regie ausgeführten Arbeiten billiger zu stehen als Privat. Dabei haben wir aber die vollste Gewähr für einwandfreie Ausführung der Arbeit und der sparsamen, aber qualitativ guten Materialverwendung. Für Schreinerarbeiten im Unterhalt der Wohnungen verwenden wir arbeitslose Genossenschafter dieses Berufes nach Bedarf. Die übrigen Reparaturarbeiten, Dachdecker, Hafner, elektrische, sanitäre Anlagen, werden privaten Handwerksmeistern übertragen. Nach jahrelanger Erfahrung können wir heute ruhig erklären, dass wir mit den Regiearbeiten in den erst angeführten Berufszweigen die besten Resultate erzielt haben. Voraussetzung für Erreichung eines solchen Resultates

ist selbstverständlich die richtige Auswahl der betreffenden Angestellten wie der zugezogenen Hilfskräfte. Die Handwerker führen die Arbeiten auf Grund von Auftragsscheinen aus. Im übrigen arbeiten dieselben selbständig und Vorschläge und Anregungen finden immer eine gute Aufnahme bei der Genossenschaftsleitung. Auf dieser Basis kommt man zu Angestellten, die in ihrer Arbeit aufgehen zum Vorteil der Genossenschaft. Wie manches trübe Bild würde sich in vorhandenen anderen Regiebetrieben vorteilhaft verändern, wenn von oben diese Grundsätze des vorteilhaften Arbeitens besser gewürdigt und gehandhabt würden! Klar ist es auch, dass die Zahl der Festangestellten dem wirklichen Bedürfnis entsprechen soll, damit erst bei eventuellen grösseren Reparaturen oder Unterhaltungsarbeiten vorübergehender Natur zuverlässige Hilfskräfte zugezogen werden müssen. Bei einer Genossenschaft, wo diese angeführten Voraussetzungen zutreffen, wird man auf geschilderter Grundlage mit der Regiearbeit nur die besten Erfahrungen machen.

B. H., L.

Offentliche Arbeiten im Kampfe gegen die Arbeitslosigkeit und Luftschutzaufgaben der Städte

Das waren die heute so aktuellen Fragen, welche am diesjährigen Schweizerischen Städtetag (26./27. September in Lugano) behandelt wurden. Die Delegierten von 61 Stadtgemeinden nahmen mit hohem Verantwortungsgefühl gegenüber der ihrer Sorge anvertrauten Bevölkerung an den Verhandlungen teil. In den Referaten und den nachfolgenden Diskussionen kam einmütig in der ersten Frage der *Ruf nach Arbeit* und in der zweiten Frage der *Ruf nach Schutz* zum Ausdruck. Mit diesen beiden Fragen hat sich auch die von unserer Zeitschrift vertretene Bewegung zu befassen, so dass es angezeigt ist, den Lesern über die interessanten Verhandlungen unserer Stadtväter kurz zu berichten.

Referent für das erste Thema der Tagung, die Bedeutung der öffentlichen Arbeiten im Kampf gegen die Arbeitslosigkeit, war *Stadtrat E. Gaillard, Lausanne*. Er führte u. a. folgendes aus:

Die Notwendigkeit, Arbeitsgelegenheiten zu schaffen und sich nicht mit Geldunterstützungen zu begnügen, ist heute allgemein anerkannt. Rein wirtschaftlich haben die öffentlichen Arbeiten den Vorteil, dass sie Kaufkraft verteilen, ohne den Markt der Produkte zu belasten und ohne die Privatiniziativen zu konkurrenzieren. Sie stimulieren den wirtschaftlichen Kreislauf, wirken sich damit also auf das Geschäftsleben aus. Gemeinden und Staat müssen ihre Kräfte zur Schaffung solcher Arbeitsgelegenheiten vereinigen. Angestellte Berechnungen zeigen, dass 40 % der von der öffentlichen Hand für Arbeitsbeschaffung aufgewendeten Kosten durch Steuern und Einsparungen an Arbeitslosenunterstützungen einerseits in die öffentlichen Kassen zurückfließen und andererseits nicht ausgegeben werden müssen. Bei der öffentlichen Arbeitsbeschaffung ist die Beseitigung ungesunder Wohnungen bisher viel zu wenig berücksichtigt worden. An einigen Orten werden

wohl Umbauten und Reparaturen an Liegenschaften subventioniert, aber die Entfernung und Ersetzung unmöglich gewordener Wohnhäuser, die gründliche Altstadtsanierung ermöglichen würden, findet keine Unterstützung.

In der Diskussion wurden die Forderungen nach Förderung von Strassenbauten, Wohnungs- und Altstadtsanierungen und als neuer Gedanke die Förderung der Arbeitsbeschaffung auf dem Lande besonders hervorgehoben.

Zum zweiten Thema, die hauptsächlichsten Aufgaben der Städte im passiven Luftschutz, hielt Polizeiinspektor *Dr. A. Wiesendanger, Zürich*, das einleitende Referat. Er schilderte die grossen Gefahren, welchen vor allem die Bevölkerung der Städte in einem zukünftigen Kriege ausgesetzt sind. Der aktive Luftschutz ist in unserem Lande wegen den kurzen Entfernungen von den Grenzen sehr schwierig, deshalb fällt der guten Organisation des passiven Luftschutzes eine erhöhte Bedeutung zu. Die beste Organisation würde aber nichts nützen, wenn die Erziehung der Bevölkerung, die Aufklärung des letzten Mannes, der letzten Frau, des letzten Kindes nicht vor Kopflosigkeiten und Panik schützen würde. Der bauliche Luftschutz muss darin bestehen, dass in Zukunft die Wohnbauten in den Städten möglichst aufgelockert erstellt werden. In den Häusern müssen die Bewohner sich selbst schützen, zunächst durch bauliche Schutzmassnahmen an den Dächern, welche die durch Brandbomben entstehenden Brände lokalisieren, und durch Feuerwehrinstruktionen an die Bewohner. Behelfsmässige Luftschutzräume in Kellern, eventuell Erdgeschossen, können mit relativ geringem Aufwand in Privathäusern eingerichtet werden. In jedem Hause ist eine Luftschutzaufsicht zu bestimmen und zu instruieren. Nur durch weitgehenden Selbstschutz kann der öffentliche Luftschutz zu hinreichender