Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 45 (1970)

Heft: 10

Artikel: Wichtige Aspekte bei der Modernisierung von Altbauwohnungen

Autor: Hörnlimann, E.

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-103946

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: 20.08.2025

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

E. Hörnlimann

Wichtige Aspekte bei der Modernisierung von Altwohnungen

Ausgangslage

Die Wohnungen, die von Baugenossenschaften vor 40 bis 50 Jahren, also in den Jahren 1920 bis 1930 und früher gebaut worden sind, entsprechen den heutigen Anforderungen nicht mehr. Sie sind, gemessen an den heutigen Ansprüchen und Vorstellungen insbesondere der jungen Mieter, rückständig und veraltet. Die Mängel können aber nicht mit Renovationen behoben werden, weil nur bauliche Änderungen und Ergänzungen diese Wohnungen wieder attraktiv machen.

In welcher Richtung gehen die Aenderungswünsche?
Anstelle von Einzelofen-Heizung Zentralheizung.
Statt nur einzelne Räume, sämtliche Wohnungsräume heizbar.
Leistungsfähige Warmwasserversorgung in Küche und Bad.
Modernisierung der veralteten Ausstattung in Küche und Bad.
Anstelle von Fenstern mit Vorfenstern doppelt verglaste Fenster.

Was geschieht, wenn man die Altwohnungen nicht modernisiert und sich damit begnügt, nur Renovationen auszuführen und im übrigen den alten baulichen Zustand zu erhalten?

Es ist mindestens für städtische Verhältnisse eine Erfahrungstatsache, dass sich bei Wohnungswechseln nur ältere Leute als Neumieter für Altwohnungen und allenfalls Fremdarbeiter melden. Mit der Zeit wird der gesunde junge Nachwuchs in den Genossenschaftswohnungen fehlen. Die Baugenossenschaften können ihre Hauptaufgabe, Wohnungen für Familien mit Kindern bereitzustellen, nicht mehr erfüllen. Nicht nur die Häuser, sondern auch die Baugenossenschaften als Organisationen altern, und von ihrer Tätigkeit ist nicht mehr viel zu erwarten.

Gerade zur Erhaltung der Baugenossenschaften ist es darum notwendig, dass die Altwohnungen modernisiert werden, damit eine neue Generation das begonnene Werk weiterführt.

Welche Althäuser eignen sich zum Modernisieren?

Da jede Modernisierung von Altwohnungen mit grossen Kosten verbunden ist, sollten nur Häuser modernisiert werden, deren allgemeiner baulicher Zustand noch gut ist. So sollten zum Beispiel die Fassadenmauern und die innern Wände höchstens unbedeutende Risse aufweisen, mit andern Worten, die Hausfundamente müssen in Ordnung sein. Die Böden und Decken, die Stockwerktreppen dürfen keine grossen Mängel aufweisen.

Auch die Zimmergrössen sollten so sein, dass sie den heutigen und zukünftigen Ansprüchen genügen.

Wenn diese Voraussetzungen nicht bestehen, so muss man sich ernsthaft überlegen, ob modernisiert werden darf, oder ob die Häuser früher oder später abgebrochen und durch Neubauten ersetzt werden sollten.

Die gleiche heikle Überlegung muss gemacht werden, wenn die Althäuser seit ihrem Bestehen in eine andere Bauzone gekommen sind, so dass eine Neuüberbauung eine viel grössere Zahl Wohnungen ergeben würde.

Auftrag an einen Architekt

Die Modernisierung von Altwohnungen sollte einem Architekt, einem Fachmann übertragen werden. Einem Architekt, der Interesse und das Einfühlvermögen für diese besondere Bauaufgabe hat.

Bevor man sich zu einer Modernisierung entschliesst, sollte der Architekt im Sinne der gemachten Ausführungen abklären, ob sich eine Modernisierung in einem gegebenen Fall lohnt.

Der Architekt muss in der Verwendung neuer guter Baumaterialien auf der Höhe der Zeit sein. Er muss ein guter Organisator sein, der die Umbauarbeiten so aufeinander abstimmt, dass die Mieter trotz allen Umtrieben, die mit der Modernisierung verbunden sind, ihre Wohnung benützen können. Es ist mir eine gründliche Modernisierung bekannt, wo die Mieter während den Umbauarbeiten ausgesiedelt wurden, und hernach die fertig modernisierten Wohnungen wieder bezogen. Doch ist das ein Ausnahmefall und bei den Mietern handelte es sich um Einzelpersonen. Im Normalfall bleiben die Mieter während der ganzen Umbauzeit, bis die Wohnungen fertig modernisiert sind, in den Wohnungen.

Der Architekt oder sein Bauführer muss die Häuser während den Bauarbeiten unbedingt täglich besuchen und seine Dispositionen treffen. Der enge Kontakt mit den Handwerkern ist wichtig, weil sonst viel Leerlauf, unausgenützte Arbeitszeit, Zeitverlust und entsprechende zusätzliche Kosten entstehen. Es geht bei der Modernisierung von Altwohnungen weniger um ästhetische Probleme, sondern mehr um technische und organisatorische Fragen, die eine sorgfältige Bauführung erfordern.

Was und wie soll modernisiert werden?

Wie eingangs erwähnt, sind vor allem die Einzelöfen durch Zentralheizung zu ersetzen. Ob die alten Hauskamine auf ganze Höhe abgebrochen oder nur stillgelegt werden sollen, muss im Einzelfall entschieden werden. Empfehlenswert ist, wenigstens ein Kamin betriebsbereit zu lassen für einen allfällig späteren Ofenanschluss in Notzeiten. Für eine Zentralheizung braucht es eine Zentrale, die durch Verkleinern von Wohnungskellern erstellt wird, sofern nicht ein separates Heizgebäude bei einer Grossüberbauung erstellt werden muss. Da in der Regel die Kellerabteile neu eingeteilt werden müssen, ist es empfehlenswert, bei dieser Gelegenheit pro Haus einen Abstellraum für Velos und Kinderwagen und, sofern nicht vorhanden, einen (geheizten!) Wäschetrockenraum einzurichten. Die Waschküche wird anstelle der alten Einrichtung mit einem modernen Waschautomat ausgerüstet.

In den Wohnungen sind es die Küchen und Bäder, die eine Modernisierung am nötigsten haben.

Von vielen Mietern besonders erwünscht ist der Ersatz der alten Fenster mit Vorfenstern durch Doppelverglasung. Der Hin- und Hertransport der Vorfenster ist umständlich und für ältere Mieter beschwerlich, Hilfe vielfach nicht verfügbar.

Im Zusammenhang mit diesen baulichen Erneuerungen sollten die Wohnungen durch den Maler und Tapezierer gesamthaft renoviert werden.

Man muss im Zusammenhang mit den Modernisierungsarbeiten auch an eine Fassaden-Renovation denken. Die äusseren Spenglerarbeiten und das Dach müssen kontrolliert und wenn nötig instand gestellt werden.

Es sei auch auf das Garageproblem hingewiesen. Wenn möglich sollte auch dafür eine Lösung gesucht werden, die den heutigen meist unbefriedigenden Zustand in den Wohnkolonien verbessert. Bei den aufgezählten Wohnungs- und Hauseinrichtungen, die einer Modernisierung bedürfen, handelt es sich vielleicht um eine Maximal-Liste. Im Einzel-

fall kann davon abgewichen und gekürzt werden. Wenn allerdings Wesentliches weggelassen wird, so wird man das in späteren Jahren mit höheren Kosten nachholen müssen.

Ausführung der Arbeiten

Vor Beginn der Arbeiten sollten die Mieter über die vorgesehenen Modernisierungen durch den Genossenschaftsvorstand an einer Versammlung genauestens orientiert werden. Wenn der Vorstand das Modernsierungsproblem geschickt vertritt, dürfte in einer Abstimmung die Mehrheit der Mieter dem Vorhaben zustimmen.

Die Mieter sind an der Versammlung auch auf die Unannehmlichkeiten vorzubereiten, die während der Bauzeit zu erwarten sind. Nach den bisherigen Erfahrungen sind diese umso kleiner, je besser die Arbeiten vorbereitet und organisiert werden.

Der Arbeitsbeginn wird vorteilhaft etwa auf den Monat Mai festgesetzt, damit die hauptsächlichen Arbeiten bis im Herbst fertig werden. Die bisherigen Oefen dürfen keinesfalls demontiert werden, bevor die Zentralheizung in Betrieb genommen werden kann.

Das vorgenannte Bauprogramm setzt voraus, dass die Vorarbeiten für die Modernisierung schon im Vorjahr an die Hand genommen werden. Bei der Auswahl der Unternehmer ist darauf zu achten, dass diese so leistungsfähig sind, dass sie termingerecht arbeiten. In bewohnten Wohnungen wirken sich Arbeitsverzögerungen für die Mieter besonders schlimm aus, weil dann die Wohnungseinrichtungen länger als vorgesehen nicht benützt werden können.

Kosten und Mietzinsen

Die Modernisierungskosten für eine 3- bis 4-Zimmer-Wohnung betragen heute je nach Umfang 25 000 Franken bis 35 000 Franken, oft noch mehr. Die höheren Kosten verstehen sich inklusive Fassadenrenovation. Da die Baukosten steigen, werden diese Kosten leider bald überholt sein.

Bei einer sechseinhalbprozentigen Verzinsung der eigentlichen Modernisierungskosten ohne Schönheitsreparaturen (Renovationen) von rund 28 000 Franken beträgt der entstehende jährliche Mehrzins 1800 Franken oder 150 Franken monatlich.

Nimmt man an, dass der bisherige Mietzins für eine 3-Zimmer-Altwohnung pro Monat 180 Franken betragen habe, so stellt sich der neue Mietzins für die modernisierte Wohnung auf 330 Franken. Für eine gleich grosse Neubau-Wohnung muss heute pro Monat 500 Franken bis 600 Franken bezahlt werden.

Die modernisierte Altwohnung ist also immer noch wesentlich billiger als die Neubau-Wohnung.

Auf das Problem der Rentner und das Unvermögen vieler dieser Mieter, den erhöhten Mietzins für die modernisierte Altwohnung zu zahlen, sei hier hingewiesen.

Wir haben in unserer Baugenossenschaft bis jetzt in einzelnen Fällen mit Zuschüssen aus einem Hilfsfonds geholfen, doch muss in Zukunft die geeignete Lösung dafür noch gefunden werden.

Finanzierung

Selbstverständlich muss vor Inangriffnahme der Modernisierungsarbeiten die Finanzierung geregelt sein.

Bei unserer Baugenossenschaft wurden in der Stadt Zürich die folgenden Wege begangen:

Auffüllung beziehungsweise Erhöhung bereits abbezahlter Hypotheken bei der Zürcher Kantonalbank.

Darlehen der Stadt Zürich.

Gelder aus Mieter-Einlagen in die eigene Depositenkasse. (Die Depositenkasse wird mit ortsüblichen bankmässigen Bedingungen geführt.)

Eigene Mittel aus den laufenden Betriebseinnahmen.