

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 11 (1936)  
**Heft:** 11

**Artikel:** Regiearbeit - eine Aufgabe  
**Autor:** Vogt, A.  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-101046>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **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. [Voir Informations légales.](#)

### **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. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 15.03.2025

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

Schon dieser knapp gehaltene Umriss der Organisation weist darauf hin, dass ein eventueller Ausbau als Revisionsinstitution für Verbandsmitglieder, ähnlich der des V. S. K. Basel, durchaus im Bereich der Möglichkeit liegt. Es ist doch damit zu rechnen, dass die eine oder andere Genossenschaft deren Dienste in Anspruch nehmen würde, da es nicht überall immer möglich ist, geeignete eigene Kontrollstellen zu erhalten. Eine solche Organisation müsste wohl einen stärkeren Zusammenhalt unter den Baugenossenschaften ergeben. Es ist wohl auch kaum zu zweifeln, dass nicht nur die Baugenossenschaften des Ver-

bandes an dieser Organisation Interesse hätten als Nutzniesser, auch die beteiligten Behörden und andern am Wohlergehen der Genossenschaften Interessierten müssten sie begrüßen, da damit eine wesentliche Voraussetzung dafür geschaffen werden könnte, Vertrauensunterbrüche und -minderungen, die in mancher Hinsicht von äusserster Wichtigkeit sind, zu unterbinden.\*

*\*Anmerkung der Redaktion. Die vorstehenden Ausführungen geben hoffentlich zu einer ausgiebigen Diskussion, vor allem auch über die Frage der darin angeregten Treuhandsstelle, Anlass. Wir erwarten gerne weitere Äusserungen. Auch Kritik ist uns willkommen.*

## Zum Heizbeginn

Der plötzliche Einbruch der kalten Witterung Ende September hat dieses Jahr etwas frühzeitig die Heizer auf den Plan gerufen.

Jedes Jahr macht man die Erfahrung, dass die Mieter in den Wohnungen mit Zentralheizung gewisse Vorschriften, die für einen reibungslosen Heizbetrieb wichtig sind, teilweise vergessen haben und nicht beachten. Es scheint uns deshalb nicht abwegig, wenn wir im folgenden kurz auf einige Punkte hinweisen, bei deren Beachtung dem Heizer und der Verwaltung mancher Ärger und den Mietern viele Reklamationen erspart werden.

Es ist selbstverständlich, dass nach Heizbeginn sofort die Vorfenster eingehängt werden müssen. Zu langes Lüften der Räume ist zu vermeiden, da sich sonst Wände und Decken stark abkühlen und als Folge davon nachher die notwendige Temperatur ungenügend erreicht wird. Am besten ist eine gründliche Durchlüftung der Wohnung am Vormittag während höchstens 15–20 Minuten. Im Laufe des Tages kann das Lüften einige Male je nach Bedarf für ganz kurze Zeit (höchstens 5–10 Minuten) wiederholt werden. Während dem Offenhalten der Fenster dürfen die Heizkörper nicht abgestellt werden, da sie sonst leicht einfrieren könnten. Bei sehr kalter Witterung sollen die Heizkörper überhaupt nie ganz abgestellt werden. Das Beheben von Gefrierschäden ist immer umständlich und sehr kostspielig, ganz abgesehen davon, dass der Heizbetrieb dadurch erheblich gestört wird. Die Mieter im Parterre und obersten

Stock sind dankbar, wenn die Fenster in den Kellern und Winden, besonders nachts, zu sind. Offene Fenster im Keller und in der Winde können zu einer merkbaren Senkung der Temperatur in diesen Wohnungen führen. An schönen Tagen hat man genügend Gelegenheit, Winden und Keller für einige Stunden zu lüften. Das gleiche gilt für die Treppenhäuserfenster und für die Haustüren.

Mängel und Unregelmässigkeiten in der Beheizung melde man sofort in sachlicher Weise der Verwaltung oder dem Heizer. Diese sind dankbar für solche Mitteilungen, weil sie zur Feststellung von Fehlern in der Anlage beitragen.

Zum Schlusse möchten wir noch darauf hinweisen, dass es nicht möglich ist, den persönlichen Bedürfnissen jedes einzelnen Mieters Rechnung zu tragen, wenn viele Wohnungen von einer Stelle aus beheizt werden. Wenn der eine zu kalt hat und der andere bei der gleichen Temperatur schwitzt, liegt das nicht an der Heizung und am Heizer, sondern an den Betreffenden selber. Der Mieter hat hier die Möglichkeit, zu regulieren. Derjenige, dem es zu warm ist, dreht den Heizkörper etwas ab, der andere, der friert, zieht sich etwas wärmer an.

Durch die Beachtung der verschiedenen Vorschriften erspart sich der Mieter nicht nur Reklamationen, Ärger und oft auch Streit mit seinen Hausgenossen, sondern auch Geld, denn er ist es letzten Endes, der die Kohlen zahlen muss, welche bei unrichtigem Verhalten zuviel verbrannt werden.

H. S.

## Regiearbeit — eine Aufgabe

Von A. Vogt

Gewissermassen als Ergänzung zu den Ausführungen von E. Plattner über «Reparaturfragen» respektive über die Erledigung von Reparaturen in eigener Regie, sei hier gegenüber den dort aufgeführten, mehr zufälligen Beispielen oder Einzelunternehmungen, von einem Regiebetrieb, der auf eine zehnjährige Entwicklung zurückschauen kann, einiges berichtet.

Abgesehen von all den Krisen- und Tagesfragen werden es immer die folgenden zwei Hauptgründe sein, die ein Unternehmen veranlassen, einen Regiebetrieb zu führen:

Erstens das Vorkommen immer wiederkehrender gleichartiger Aufgaben, deren Erledigung man auf Grund bestimmter Erfahrungen unter ganz besondern Bedingungen durchführen will.

Zweitens der Wille, bei der Durchführung dieser Arbeiten den Unternehmerprofit auszuschalten, oder, anders gesagt, bei der Durchführung solcher Arbeiten nach kaufmännischen Grundsätzen den Gewinn dem eigenen Geschäfte zuzuführen.

Hat z. B. eine Baugenossenschaft 300 Drei- bis Vierzimmerwohnungen mit 1000 Wohn- und Schlafzimmern und müssen solche Zimmer nach etwa zehn

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 andererseits die Reparaturen und Unterhaltungsarbeiten sich vermehrten, wurde auch bei uns die Frage der Regiearbeit akut. Der Grundsatz, den wir seit der Gründung strenge 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 werdenden Maler- und Tapeziererarbeiten 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 Betrage 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 Himmelfrich 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