

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 41 (1966)  
**Heft:** 9

**Artikel:** Über die Kosten des Einbaus von Zentralheizung und Warmwasser in ABL-Altwohnungen  
**Autor:** [s.n.]  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-103685>

### **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:** 14.03.2025

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

## Über die Kosten des Einbaus von Zentralheizung und Warmwasser in ABL-Altwohnungen

Im genossenschaftlichen Wohnungsbau ist eine deutliche Tendenz festzustellen, Altbauten zu modernisieren und dem heute üblichen Wohnkomfort anzupassen. Da sich jede Baugenossenschaft bemüht, bei ihren Neubauten mit allem Komfort, das heißt Zentralheizung, Bad, moderner Küche usw. aufzuwarten, erscheint es angemessen, auch die bestehenden Siedlungen entsprechend zu unterhalten.

Auch die Allgemeine Baugenossenschaft Luzern (ABL) wurde vor die Frage gestellt, ihre im Jahre 1931 bis 1933 erstellte Kolonie Breitenlachen mit 261 Wohnungen durch die Installation einer Zentralheizung in allen Wohnungen aufzuwerten. Zudem wurden in fünf Jahresetappen in der Kolonie sämtliche Hausfassaden renoviert, die Dächer unterschindelt und die Waschküchen mit automatischen Waschmaschinen ausgerüstet. Die Kolonieverammlung vom 29. November 1963 beschloß mit großer Mehrheit, auf den Einbau einer Zentralheizung einzutreten.

Der von der Geschäftsleitung mit der Abklärung aller technischen Fragen beauftragte Heizungsingenieur Bertsch, Luzern, hielt den Zeitpunkt der Einrichtung günstig angesichts der turnusgemäß fälligen Wohnungsrenovierungen. Da bereits ein kleiner Teil der Kolonie die Zentralheizung besaß, die übrigen aber nur Warmwasser aus der bestehenden Heizzentrale bezogen, wurde die Aufnahme von zwei weiteren Hochleistungsofen notwendig. Die Gesamtkosten betragen 767 500 Franken und verteilen sich auf die Heizungsanlage (389 000 Franken), die Warmwasserverteilungsanlage (110 500 Franken) und die übrigen Arbeiten (268 000 Franken).

Da der bestehende Heizraum räumlich nicht erweitert werden konnte und andererseits eine doppelte Heizleistung erzielt werden mußte, berechnete ein neutrales Ingenieurbüro den genauen Wärmebedarf, der sich dann schließlich auf 2 403 000 kcal/h belief. Zwei Hochleistungskessel TKD zu 800 000 kcal/h mit vier aufgebauten Hoval-Boilern zu 1000 Litern und einer stündlichen Leistung von zusammen 11 200 Litern Warmwasser zu 60° C für die Deckung des Warmwasserbedarfs in allen 261 Wohnungen wurden neu installiert. Diese zwei Boilerkombinationen wurden anstelle von zwei der bestehenden Gußkessel montiert. Die restlichen drei Gußgliederkessel mit einer Gesamtleistung von 910 000 kcal/h dienen zur Deckung des Spitzwärmebedarfs bei tiefen Außentemperaturen. So konnte die vorhandene Heizzentrale ohne bauliche Veränderung übernommen werden. Die mit maximal 90° C Vorlauftemperatur betriebene Raumheizung wird vollautomatisch nach der Außentemperatur geregelt.

Die Hoval-Hochleistungskessel TKD haben sich in aller Form bewährt. Bei kleinstem Platzbedarf decken sie die Heizungs- und Warmwasseransprüche der 650 Personen zur vollsten Zufriedenheit. Der Jahresheizölverbrauch für die ganze Überbauung ist nur um etwa 75 Prozent angestiegen, obwohl jetzt 144 Wohnungen mehr beheizt werden und sich die Heizleistung (inbegriffen die Warmwasseraufbereitung) nahezu verdoppelt hat.

Über die Leitungsführung wäre noch folgendes zu erwähnen: Sämtliche Leitungen in den bauseits gebohrten Mauer- und Bodendurchbrüchen waren so zu isolieren, daß sie sich frei dehnen können. Die Fernleitungen von einem Block zum andern wurden als Pan-Isovit-Rohre direkt ins Erdreich verlegt. Um den nötigen Leitungsquerschnitt bei der Traversierung der Breitenlachenstraße (diese schneidet als Trolleybuslinie das Quartier in zwei Teile) zu erreichen, wurden parallel zu den bestehenden Fernleitungen noch Pan-Isovit-Rohre in den vorhandenen Eternitkanal gestoßen. In der Heizzentrale wurde an die bestehenden Fernleitungen angeschlossen.

Für die Mieter resultierten ab Herbst 1964 folgende Aufschläge (Betriebskosten, Verzinsung und Amortisation): Pro Monat für die Vierzimmerwohnung 46 Franken, für die Dreizimmerwohnung 36 Franken, Aufschlag ab Herbst 1967 je 10 Franken, Aufschlag ab Herbst 1970 je 10 Franken. Ab Herbst 1970 werden somit die vollen Zinszuschläge von 66 Franken für die Vierzimmerwohnung und 56 Franken für die Dreizimmerwohnung wirksam. Die ABL übernahm also in Berücksichtigung der sich sonst aufdrängenden Aufwendungen für den Ersatz und die Reparaturen der alten Öfen, Badeöfen und Kamine in den ersten drei Jahren einen Kostenanteil von monatlich 20 Franken und bis 1970 noch 10 Franken, so daß für den Mieter der ganze Aufschlag erst sechs Jahre nach der Einrichtung der Zentralheizung wirksam wird. Zieht man die im Jahre 1964 geltenden Mietzinse (rund 100 Franken für eine Vierzimmerwohnung) in Betracht, so ist also der künftige Mietzins inklusive Zentralheizung und Warmwasser immer noch lediglich kaum die Hälfte dessen, was heute in den meisten Privatwohnhäusern zu bezahlen ist.

Da die ABL noch weitere Kolonien besitzt, die der Zentralheizung und des Warmwassers entbehren, mußte die Geschäftsleitung mit Rücksicht auf notwendige Wohnungsrenovierungen und das Auswechseln von Öfen eine Ausscheidung vornehmen. Als dringlich wurde nach einer Quartiersversammlung die Einrichtung der Zentralheizung und Warmwasserversorgung in der Kolonie Weinbergli mit 192 Wohnungen beschlossen. Eine Kreditgewährung von 1 620 000 Franken für den Einbau der Zentralheizung und zentralen Warmwasserversorgung wurde an der Generalversammlung vom 14. April 1966 gutgeheißen.

Mit dem Aushub der Heizzentrale wurde Mitte Juni begonnen, so daß auch diese Mieter auf den Winter 1967 in den Genuß zentralbeheizter Wohnungen gelangen. Da in diesem Quartier noch keine Heizzentrale besteht, erhöhen sich dadurch die Kosten (nebst der eingetretenen Bauverteuerung) um ein wesentliches, so daß für eine Dreizimmerwohnung mit einem monatlichen Zuschlag von 67 bis 78 Franken gerechnet werden muß, wobei den Mietern ähnliche Erleichterungen (jährliche stufenweise Erhöhung des Zinses) zugestanden werden.

Für alle 192 Wohnungen der Weinbergli-Kolonie ist am Gebeneggweg 8 (der tiefsten Stelle der ziemlich steil ansteigenden Kolonie) eine gemeinsame Zentrale vorgesehen. Dort werden im Endausbau drei Heizkessel den gesamten Wärmebedarf von 1 800 00 kcal/h decken.

Die Fernleitungen werden auch hier als Pan-Isovit-Rohre ins Erdreich verlegt. Das Hauptverteilnetz wird mit 110/70° C betrieben, was gegenüber dem sonst üblichen System (90/70° Celsius eine Einsparung von 20 000 Franken in der Anschaffung ermöglicht. Die unterschiedliche Lage der Häuser bedingt die Erstellung von sechs Unterstationen. Ab diesen Unterstationen wird mit einer maximalen Betriebstemperatur von 90/70° C gefahren. In den Wohnhäusern ist eine Radiatorenheizung vorgesehen. Im mittleren Weinbergli Nr. 22 und 24 wurde bereits im Jahre 1959 eine Zentralheizung eingebaut. Sollte in 25 bis 30 Jahren der Ersatz von Heizkessel, Ölbrenner oder Öltank notwendig werden, so kann dann mittels Erstellung einer Fernleitung die Anlage mit der Fernheizung gekoppelt werden.

So hoffen die Geschäftsleitung und der Vorstand der ABL, daß auch die Mieter der Kolonie Weinbergli in absehbarer Zeit in den Genuß wohldurchheizter Wohnungen kommen werden.



