

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 59 (1984)
Heft: 5

Artikel: Renovation der Siedlung Lauriedhofweg in Zug
Autor: [s.n.]
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-105294>

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>

Entscheidungsfindung: (Weiter-)reparieren oder sanieren?

In den letzten Jahren begannen sich in den über 30jährigen Liegenschaften die Reparaturen im Sanitärbereich zu häufen. Die Gas-Durchlauferhitzer waren langsam am Ende, eine Ersatzteilbeschaffung nahezu unmöglich. Boiler zeigten Undichtigkeiten. Die grosse Typenvielfalt der Armaturen war, bei steigender Störanfälligkeit, nicht unbedingt reparaturfreundlich. Eine Auswechslung der Apparate und Armaturen war angezeigt.

Eine – glücklicherweise etwas zu gründliche – Auswechslung eines Abwasserrohres brachte unerwartet Durchrostungen zutage. Auch bei den mit Druckspülung versehenen Ausspülklosetts waren vermehrt Verengungen durch Urinesteine festzustellen. Der Reparaturbereich begann sich auszudehnen.

Im weiteren waren Überlegungen über die Vermietbarkeit der Wohnungen mit dem vorhandenen Komfort anzustellen. Rund 42% der Mieter standen im Pensionsalter. Wie lassen sich, wenn auch preisgünstig, solche Wohnungen (Küche mit Steingut-Schüttstein, freistehendem Gasherd, 30jährigem Küchenschrank, ohne Kühlschrank, die Badezimmer/WCs ohne Warmwasser beim Lavo) in Zukunft weitervermieten?

Ebenfalls war zu diesem Zeitpunkt eine vor drei Jahren inoffiziell ins Gespräch gekommene Änderung der Energieversorgung durch das Lieferwerk zu berücksichtigen. Der Entscheid über die Einstellung oder Weiterführung der Gasabgabe steht noch heute aus!

Nach Beurteilung aller Fakten nahm eine Gesamterneuerung der Nassräume immer mehr Gestalt an. Verschiedene Unsicherheiten in bezug auf Einschätzung der Situation, der Umbaumöglichkeiten und der Finanzen bewogen den Vorstand, mit der Baugenossenschaft Glattal in Zürich Kontakt aufzunehmen. Diese ermöglichte die Besichtigung von ähnlich gelagerten Umbauten. Gleichzeitig wurde eine Besprechung mit den dafür verantwortlichen Architekten ermöglicht. Die empfangenen Eindrücke wie auch die Gespräche mit betroffenen Mietern sowie die Aussprache mit Bauherrschaft und Architekten haben dann die Leitung der Genossenschaft veranlasst, den ganzen Problembereich eingeleitet zu bearbeiten.

Die Frage «Auswechslern oder Ge-



samterneuerung» stand im Mittelpunkt, wobei als zweite Entscheidung die Klärung der Energielieferung mitberücksichtigt werden musste. Nach Abwägen aller Fakten, unter Einbezug der Verantwortung des Vorstandes, wurde beschlossen, auf «Flickarbeit» zu verzichten und eine Gesamterneuerung, inbegriffen die Warmwasserversorgung, zu planen. Die Firma Meier + Steinauer wurde im Dezember 1982 mit dem Vorprojekt einer umfassenden Sanierung von Küche und Badezimmern in 87 Wohnungen betraut. Nach gründlichen Vorbereitungen, unter Mithilfe der Architekten, wurden die Genossenschafter über Umfang und Ausführungsart orientiert, so dass an einer ausserordentlichen GV das Projekt praktisch einstimmig gutgeheissen wurde.

Die Entscheidung «Reparieren oder Sanieren» wird alle Genossenschaftsverwaltungen einmal beschäftigen, eine Entscheidung, die von vielen Faktoren und Überlegungen beeinflusst wird. Auch wenn Liegenschaften gut unterhalten werden, kommt früher oder später der Zeitpunkt, wo tiefgreifende Änderungen unumgänglich werden. Fachgerechte Reparaturen entwickeln sich, auf Jahrzehnte betrachtet, zu «Flickarbeiten», weil sie immer nur einen beschränkten Teil des Ganzen erfassen können.

Vor Jahren schrieb der damalige Zentralpräsident A. Maurer in dieser Zeit-

schrift einen Artikel mit der Überschrift «Flickwerk genügt langfristig nicht». Ähnliche Überlegungen waren auch beim vorliegenden Entscheid ausschlaggebend. Die Maxime «Nicht nur verwalten, sondern Wert erhalten» erschien auch hier von ausschlaggebender Wichtigkeit.

Die erste Phase

Als erste Phase erfolgte eine Mass- und Zustandsaufnahme, die zusammen mit den teilweise vorhandenen alten Planunterlagen Grundlage für die Erarbeitung der einzelnen Grundrisstypen ergaben. Die 87 Wohnungen der Siedlung teilen sich in nicht weniger als 12 voneinander wesentlich abweichende Grundrisstypen auf! Offenbar war vor bald 40 Jahren Vielfalt bezüglich Anordnung der Küchen und Badezimmer wichtiger als «Fassadensprünge». Äusserlich passen sich die Bauten der damaligen Zeit sehr gut an: Man wollte Wohnungen produzieren, keine Denkmäler setzen, und so ist denn auch die Verwendung erster vorfabrizierter Bauteile im Ansatz erkennbar.

Der Ist-Zustand

Die erste Etappe der Siedlung Lauriedhofweg wurde in den Jahren 1948/49 projektiert und gebaut, die zweite Etappe in den Jahren 1950/51.

Die *Wohnungen* weisen den damals üblichen Standard auf:

- Küche mit Spültrog, freistehendem Gasherd und Geschirr- sowie Vorrats-schränken;
- Badezimmer mit eingemauerter Wanne, Lavabo und WC;
- die Badezimmer werden zum Teil durch Abluftkanäle entlüftet.

Die Heizungen vor der Sanierung:

Als *Wärmeproduzenten* stehen zwei Stahlkessel Ygnis NAI 250 in der Heizzentrale. Pro Heizkessel sorgt ein vollautomatischer Leichtölbrenner für die nötige Leistung. Die Rauchgase gelangen via Rauchrohr durch mit nichtrostenden Futterstahlrohren sanierte Kamine ins Freie. Eine spezielle Regulierung sorgt für minimale Heizwassertemperatur in den Heizkesseln.

Das *Warmwasser* wird in jeder Wohnung mittels Gasbadeofen oder Elektroboiler zubereitet.

Die *Wärmeverteilung* für alle Häuser geschieht über eine Fernleitung, die zum Teil in den Kellergeschossen, zum Teil im Terrain verlegt ist. Für die Zirkulation des Heizwassers sorgen eine Kesselpumpe sowie eine Netzpumpe.

Für alle Häuser wird in der Heizzentrale die der jeweiligen Aussenlufttemperatur entsprechende Heizwasser-Vorlauf-temperatur angepasst, mittels einer witterungsabhängigen Vorlauf-temperaturregulierung.

Als *Wärmeconsumenten* sind in den einzelnen Häusern bzw. Zimmern Säulenradiatoren mit Handradventilen montiert.

Die Ausdehnung des Heizwassers geschieht in einem Expansionsautomaten (variable Drucküberlagerung).

Die Heizanlage nach der Sanierung

Der *Brennstoff* (Heizöl extraleicht) wird in einem erdverlegten Tank gelagert. Als *Wärmeproduzenten* stehen die beiden vorhandenen Stahlkessel zur Verfügung. Die Kessel wurden vom Hersteller umgebaut, so dass mit einer minimalen Abgastemperatur von etwa 140 °C gefahren werden kann. Dieser Umstand erlaubt nun auch einen 2-Stufen-Betrieb mit den vorhandenen Leichtölbrennern.

In die bestehenden *Kaminzüge* aus nichtrostendem Stahl ist je am Fuss eine Falschlufklappe mit Elektromotor eingebaut. Bei Brennerstillstand stehen diese Klappen offen. Dies verhindert eine unnötige Durchspülung der Heizkessel mit Falschluff (geringerer Bereitschaftsverlust der Kessel).

Je eine *Kesselpumpe* sorgt für die Durchströmung des entsprechenden

Heizkessels mit einem definierten Heizwasser-Massenstrom.

Je ein stetiger, elektrischer *Regler*, eingebaut im Kesselrücklauf, wirkt auf ein Stellglied mit elektrischem Antrieb. Somit wird eine minimale Kesselrücklauf-temperatur von etwa 60 °C gewährleistet.

Die Wahl zwischen Hauptkessel und Kaskadenkessel kann mittels einer elektronischen *Kaskadenregulierung* getroffen werden.

Die *Wärmeverteilung* (Heizwasserverteilung) erfolgt weiterhin über die vorhandenen Fernleitungsrohre.

Für die *Zirkulation* des Heizwassers sind zwei neue Rohreinbaupumpen installiert worden. Als *Energiesparmassnahme* (elektrischer Strom und Wärmeleistungsverluste der Heizrohre) ist eine elektronische Pumpenmotor-Drehzahlregulierung (Frequenzumrichtung) installiert worden, reguliert von einem Druckdifferenzregler.

Die Heizwassertemperatur in die Fernleitungsrohre wird neu auf mindestens 70 °C gehalten und bei tieferen Aussenlufttemperaturen bis maximal 105 °C nach oben geschoben.

In jedem Haus (12) werden zwei *Wärmeconsumenten* mit Heizwasser versorgt:

- 1. Konsument: Heizkörper;
- 2. Konsument: Wärmetauscher für Warmwassererzeugung.

Die Heizkörper als erste *Wärmeconsumentengruppe* werden nun in jedem Haus mit der entsprechenden Heizwasser-Vorlauf-temperatur versorgt. Eine von der Aussenlufttemperatur abhängige Vorlauf-temperaturregulierung sorgt dafür.

Im *Wärmetauscher* als zweitem *Wärmeconsument* wird das Warmwasser erzeugt. Eine 2-Punkt-Regulierung, wirkend auf ein Stellglied mit Elektromotorantrieb, sorgt für einen Warmwassertemperatur von maximal 65 °C.

Die Ausdehnung des Heizwassers erfolgt ins vorhandene Druck-Expansionsgefäss.

Das *Warmwasser* wird neu zentral aufbereitet (siehe Wärmetauscher). Pro Haus ist ein 500 Liter fassender Warmwasserspeicher aufgestellt (Ausnahmen: 3 10-Familien-Häuser = 2 x 500 Liter).

Renovationskonzept Küche und Bad

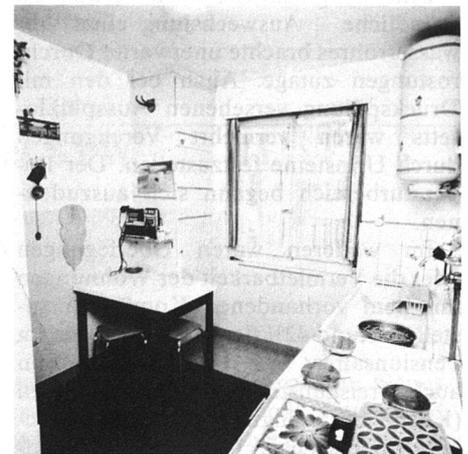
Küche:

Die Fronten sind in einer freundlichen Holzimitation, die Abstellflächen in einem Beigeton vorgesehen. Die Abdeckungen sind aus Chromstahl. Die komfortablen Kochherde und Kühlschränke (mit separatem Tiefkühlfach) stammen aus Zug, ebenso wie auch die hinter einer Blende verdeckt angebrachten Dampfabzüge.

Die Rückwand zwischen Unter- und Oberbau wird mit Plättli verkleidet. Der bestehende Boden wird mit einem zur Kombination passenden Novilon-Bodenbelag abgedeckt. Die Wände und die Decke erhalten einen Kunststoffputz; Türe, Radiator und Heizleitungen werden neu gestrichen.

Badezimmer:

Das Badezimmer wird mit dem Möbelprogramm «Variella-Compact» ausgestattet. Die Möbelteile sind hellbeige, das Spülbecken und der WC-Sitz dunkelbeige. Die Wände im Bereich der Möbel und der Badewanne werden geplättelt, und zwar auf eine Höhe von etwa 190 cm. Der Boden wird mit dazu passenden Platten abgedeckt. Decke und Wände erhalten einen Kunststoffverputz. Türe, Radiator und Heizleitungen werden gestrichen.



Die künftige Vermietbarkeit der Wohnungen würde vor allem durch mangelnde Attraktivität und fehlenden Komfort in Küchen und Badezimmer mitbeeinträchtigt. Die Küchenbuffets sind 30 Jahre alt, ein Kühlschrank gehört nicht zur Ausstattung, Steingut-Schüttsteine und freistehende Kochherde sind auch nicht mehr zeitgemäss. Das alte Badezimmer (unten) hat kein Warmwasser für den Waschtisch und weist zahlreiche weitere kleine und grössere Mängel auf.



Wöchentlicher Arbeitsablauf in den Wohnungen

1. Arbeitswoche

Montag: Demontage der Küchen- und Badezimmer-Einrichtungen. Durchbrüche der Steigleitungen für Küche und Badezimmer. Demontage der Heizkörper in Küche und Badezimmer. Ergänzung des Überzuges in Küche und Badezimmer. Abbruch der Gas- und Lüftungskamine.

Dienstag/Mittwoch: Rohrinstallation durch Elektriker in Küche und Badezimmer. Verputzarbeiten auf Wänden in Küche und Badezimmer, Montage der neuen Sanitärinstallationen.

Donnerstag/Freitag: Montage der neuen Kücheneinrichtungen. Montage der Badezimmer-Einrichtung (WC betriebsbereit).

2. Arbeitswoche

Montag bis Freitag: Fertigmontage der Kücheneinrichtung. Plattenarbeiten in Küche und Badezimmer. Vorarbeiten für die Malerarbeiten in Küche und Badezimmer.

3. Arbeitswoche

Montag bis Freitag: Malerarbeiten auf Decken, Wänden, Holzwerk usw. in Küche und Badezimmer.

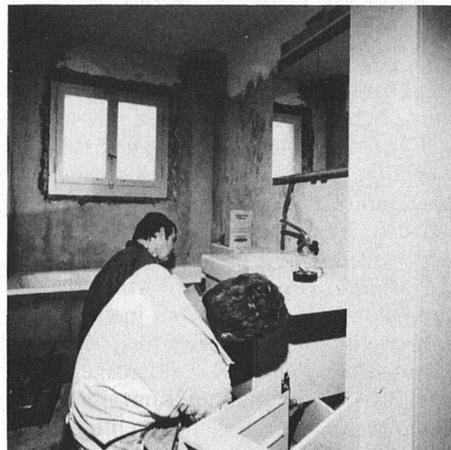
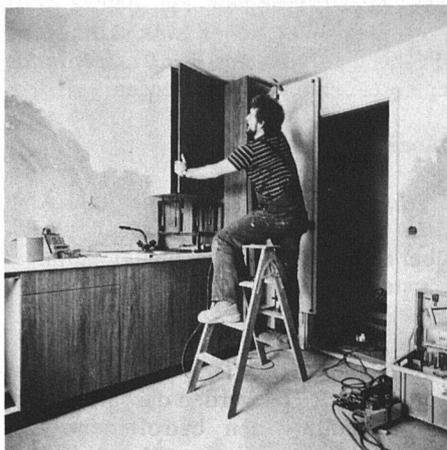
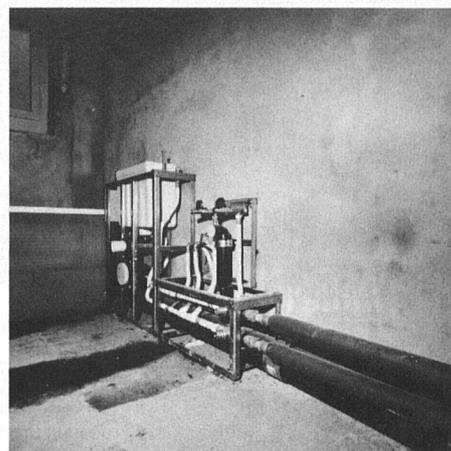
4. Arbeitswoche

Montag bis Freitag: Verlegen des Bodenbelages in der Küche. Fertiginstallation durch Elektriker. Fugarbeiten in Küche und Badezimmer. Montage der Heizkörper in Küche und Badezimmer.

5. Arbeitswoche

Fertigstellungsarbeiten der Maler. Ausbesserungs- und Malerarbeiten im Korridor.

Photos: Tanja Niemann
Text: René Speck, Wohnbaugenossenschaft Heimat; Ernst Meier (Meier + Steinauer, Arch.); Bernhard Gattiker (Heizungsanlage)



Zum Arbeitsablauf: In der ersten Woche Demontage der alten Küchen und Badezimmer-Einrichtungen, Neuinstallationen

und bereits Beginn der Montage der neuen Küchen- und Badezimmer-Einrichtungen. Das WC ist benutzbar.

Schon in der vierten Arbeitswoche präsentieren sich Küche und Badezimmer in neuem Glanz und voll benutzbar. Die zukünftige Vermietbarkeit ist wieder gewähr-

leistet, die Räume sind attraktiv und – im Hinblick auf künftige Jahrzehnte – dank dem gewählten Installationssystem äußerst reparaturfreundlich.

