



Baudokumentation

Ein «PWG-Komfortpaket» schnüren

Sanfte Renovationen in diversen Liegenschaften

Die Stiftung PWG blickt auf eine Geschichte von rund einem Vierteljahrhundert zurück, unsere Liegenschaften sind aber zumeist einiges älter. Viele haben 60, 70 oder mehr Jahre auf dem Buckel. Ihr Unterhaltsstand variiert je nach früherer Eigentümerschaft. In den meisten Fällen ist bei Besitzantritt durch die Stiftung PWG eine umfassende Erneuerung noch nicht angezeigt. Dank kleineren und gezielten baulichen Massnahmen – einem «PWG-Komfortpaket» – lässt sich aber die Wohnqualität merklich steigern. Über die Jahre ist ein diversifizierter Massnahmenkatalog entstanden.

Konzept

So spät wie möglich, aber so viel wie nötig. Nach diesem Motto schnüren wir unsere Unterhaltspakete. Denn die Rahmenbedingungen gleichen sich häufig: langjährige Mieterschaft, tiefes Mietzinsniveau, einfacher Ausbaustandard. Eine passende Unterhaltsstrategie festzulegen, ist hier eine verzwickte Sache: Die Mietenden sind zufrieden, wie es ist, doch der Zahn der Zeit nagt unaufhaltsam an der Bausubstanz.

Früher oder später wird eine umfassende Renovation unumgänglich. Den Zeitpunkt einer Gesamtanierung schiebt die Stiftung PWG aber so weit wie möglich hinaus. Ein Aufschub grosser Investitionen hält die Mieten tief. Unterhaltsmassnahmen ganz zu unterlassen, wäre aber falsch: Oft bringen bereits bescheidene Investitionen einen baulichen, wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Mehrwert.



Die Wohnungen an der Anemonenstrasse erhielten farbige Vorhänge als Sonnen- und Sichtschutz, und ein Gartenhaus ergänzte den beliebten Grillplatz. An der Röschibachstrasse wurde der Velounterstand vergrössert.

Gemeinsame Bereiche

Ein erstes Set an Massnahmen betrifft gemeinsam genutzte Räume. Besonderen Wert legen wir auf attraktive gemeinschaftlich nutzbare Aussenräume. Beispiele für eine Aufwertung finden sich etwa in der Siedlung Anemonenstrasse 30, wo nun ein Gartenhaus den beliebten Grillplatz ergänzt und der Baumbestand verjüngt wurde. An der Röschibachstrasse 67, 69 wurde der Kinderspielplatz ausnivelliert und der Velounterstand vergrössert, sodass er jetzt auch als gedeckter Sitzplatz dient.

Das Treppenhaus ist die Visitenkarte einer Liegenschaft. Gerade in älteren Liegenschaften, die oft ein reizvolles farbliches Zusammenspiel von Bodenbelag, Wandbemalung, Zierwerk aus Holz und Gips sowie Türrahmen aufweisen (z.B. Kornhausstrasse 30, Kanzleistrasse 70 und 95), lässt sich dieses Potenzial ausschöpfen. Ein frischer Anstrich und Ausbesserungen sorgen hier wieder für mehr Helligkeit und neuen Glanz.

Gewissermassen ist auch die Waschküche ein Gemeinschaftsraum. Sie dient zwar nicht in erster Linie der Begegnung, ist aber wohl wie kein anderer Ort im Haus Stein des Anstosses bei Nachbarschaftskonflikten. «Der Trocknungsraum ist immer belegt, wenn ich ihn benutzen will.» Welcher Mietende kennt das nicht? Abhilfe schafft hier ein Wäschetrockner. Das Gebläse ist bei gleicher Wirkung ökologisch sinnvoller als ein Tumbler.



Elektroanlagen

Auch im Wohnungsinnen lässt sich mit einem gezielten Eingriff bei der Stromversorgung viel Wirkung erzielen, ohne die Liegenschaftsrechnung und damit die Mieten gross zu belasten. Viele ältere Liegenschaften verfügen noch über 6-Ampere-Absicherungen. Das kann beim Gebrauch heutiger Apparate mit hohem Strombedarf zur Überlastung des Stromkreislaufes führen – die Sicherung brennt durch.

Statt des teuren Totalersatzes der Absicherung setzen wir häufig auf eine pragmatische Lösung: Jede Wohnung erhält an zentraler Stelle, meist in der Diele, eine 10-Ampere-Steckdose. Dort können dann Geräte mit hohem Strombedarf, beispielsweise ein Staubsauger, angeschlossen werden. Auch werden bei dieser Gelegenheit oft Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter) in den Feuchträumen eingebaut, wo die Gefahr eines Stromschlages höher ist. Wird eine bestimmte Stromstärke überschritten, reduzieren sie das Risiko eines Stromschlages gegenüber den älteren Schmelzsicherungen.

Ebenso bringt die Modernisierung der Klingelanlage (Sonnerie) Mehrkomfort. In den bestehenden Elektro-röhrchen können auch die Leitungen einer Gegensprechanlage und einer automatischen Türöffnung eingezogen werden. Mit geringem Arbeitsaufwand lassen sich so mehr Bequemlichkeit und Sicherheit herbeiführen: Nicht nur weiss man, wer unten Einlass erbittet, auf Knopfdruck öffnet sich dem Besuch auch die Eingangstür.



Badezimmer

Schimmel im Badezimmer ist ein ebenso bekanntes wie ärgerliches Phänomen. Manchmal hilft regelmässiges Lüften gegen die Feuchtigkeit. Aber nicht immer. Bisweilen ist auch der Fliesenschild über der Badewanne zu wenig hoch, denn diese wurde früher oft nicht zur Benutzung als Dusche ausgestattet. Werden die Keramikplatten bis auf 1,80 Meter hochgezogen, wird aus der Badewanne aber doch noch eine taugliche Dusche.

Wasser ist ein zunehmend knappes Gut und schlägt beträchtlich auf die Mietnebenkosten. Deshalb werden in unseren Liegenschaften Aquaclac-Wassersparsets montiert. Eine Garnitur umfasst je eine Mischdüse an der Küchen- und der Waschtischarmatur, eine Duschbrause mit Schlauch sowie eine Spülstopp-Vorrichtung im Toilettenkasten. Die Massnahmen reduzieren den Wasserverbrauch um mehr als 10 Prozent und senken die Mietnebenkosten.



Schon kleine Massnahmen wie eine Gegensprechanlage können einen grossen Nutzen erzielen. Beispiel dafür sind auch Spardüsen zur Reduktion des Wasserverbrauchs.

Projektdaten

Beispiel Zurlindenstrasse 277



Erwerb	2006	Anzahl Wohnungen	14
Umsetzung Komfortpaket	2009	Anzahl Gewerberäume / -fläche	0
Gebäudekosten BKP 2	171'000 Fr.	Anzahl Nebenräume	1
Baunebenkosten BKP 5	4'830 Fr.	Anzahl Parkplätze	0
Ausstattung BKP 9	710 Fr.	Mietzinseinnahmen / Jahr	ca. 120'000 Fr.
Hauptnutzfläche SIA 416	655 m ²	Mietzinse / m ² und Jahr	ca. 185 Fr.
Baukosten (BKP 1-5) / m ² HNF	269 Fr.	Bruttorendite	ca. 5,4%

Stiftung PWG
Werdstrasse 36
Postfach
8036 Zürich

Tel. 043 322 14 14
Fax 043 322 14 15
info@pwg.ch
pwg.ch

Impressum | Fotografie: Ralph Hut, Zürich | Grafik: Raphael Schenker, Zürich | Text und Layout: Stiftung PWG, KR | 5.8.2015