

Die Erhaltung und Erneuerung der Bausubstanz : Beispiel GBSG Lägern

Autor(en): **Zwimpfer, Urs A. / Rennhard, Rolf**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **55 (1980)**

Heft 4

PDF erstellt am: **17.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-104951>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern. Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Die Erhaltung und Erneuerung der Bausubstanz: Beispiel GBSG Lägern

Die Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft Lägern wurde Ende der vierziger Jahre mit Sitz in Wettingen gegründet. Bedingt durch den enormen Mangel an Wohnraum, waren die Gründer, welche in überwiegender Zahl gewerkschaftlich organisiert waren, zur Selbsthilfe entschlossen. Dank massgeblicher Unterstützung des damaligen Schweizerischen Bau- und Holzarbeiterverbandes, heute GBH, konnten die Gründer das Werk beginnen.

Innert knapp dreissig Jahren entstand die grösste Wohnbaugenossenschaft im Kanton Aargau mit 584 Wohnungen in Baden und Wettingen. Nach der Übernahme der Bau- und Wohngenossenschaft Hertenstein mit Liegenschaften in Kirchdorf und Büblikon auf den 1. Januar 1979 hat die «Lägern» heute 613 Wohnungen.

Während der ganzen Aufbauzeit stand die Erstellung von dringend benötigtem Wohnraum in der sehr stark expandierenden Industrieregion Baden im Vordergrund. Die Zielsetzung, Wohnraum zu gemeinnützigen Bedingungen zur Verfügung zu stellen, liess manch andere Notwendigkeit zweit- oder gar dritt-rangig erscheinen. Die laufenden Immobilieninvestitionen wirkten sich auf den Unterhalt aus, für welchen nicht mehr im gewünschten und notwendigen Masse Mittel zur Verfügung standen. Nachträglich können immer viele Wenn und Aber vorgebracht werden. Die Aufbauleistung der Gründergeneration ist umso bemerkenswerter, als sie gegen harte Widerstände zustande kam.

Zudem muss hier noch bemerkt werden, dass im Kanton Aargau eine Förderung und Unterstützung der Genossenschaften, wie sie zum Beispiel in der Stadt Zürich seit Jahren bestehen, nicht vorhanden ist.

1976 bis 1979:

Erhaltung der Bausubstanz und Erhöhung des Wohnwertes

Auf den 1. Januar 1976 wurden die verantwortlichen Organe der Genossenschaft stark erneuert. Die Lage des Wohnungsmarktes schloss die Frage der Erstellung neuer Wohnungen aus. Die Erhaltung der Bausubstanz, verbunden mit einer zeitgemässen Erhöhung des Wohnwertes im Rahmen einer nach kaufmännischen Grundsätzen geführten Geschäfts- und Finanzpolitik, erhielt Vorrang.



Als erste Massnahme wurde die Bausubstanz mit einer umfangreichen Inventarisierung erfasst. Die Erfassung erfolgte nach folgenden Gesichtspunkten:

- Vorhandene Mängel und deren Behebung
- Voraussichtbare Schäden und deren Abwendung
- Wünschbare Verbesserungen.

Zusammen mit der Inventarisierung wurden alle Mieter über ihre Wünsche befragt und die Bewohnerstruktur statistisch erfasst. Das Ergebnis der Inventarisierung war wenig ermutigend. Mit mehreren Millionen Investitionen war zu rechnen. Das Vorstellungsvermögen vieler, wie die anstehenden Probleme bewältigt werden sollten, wurde zumindest arg strapaziert.

Der glückliche Umstand, dass der Bund 1976 als Konjunkturförderungsmittel 12% Kapitalzinszuschüsse für wertvermehrende Erneuerungskosten zusicherte, ermöglichte dem Vorstand, 1976 der Generalversammlung die Totalerneuerung einer Siedlung von 30 Wohnungen in Baden vorzuschlagen. Die Bedenken der Genossenschafter gegen eine umfassende Totalerneuerung waren anfänglich nicht gering. Dank sachlicher Information stimmte eine tragende Mehrheit einer ersten Totalerneuerung zu.

Der Versuch aktiver Mitwirkung gelang nicht auf Anhieb. Eine Baukommission, welcher auch Bewohner der Siedlung angehörten, konnte infolge Uneinigkeit der Mietervertreter nicht opti-

Neben Substanzerhaltung und Verbesserung der Wohnungen wurde auch der gediegenen Erneuerung der Umgebung grosse Bedeutung beigemessen.

mal arbeiten. Die Mieterdemokratie erlitt einen schweren Rückschlag, verursachte doch diese Farbe der neuen Küchen fast unüberbrückbaren Streit. Das Gelingen des Vorhabens war vor allem der strikten Einhaltung des Terminplanes und des Kostenvoranschlages zu verdanken.

Mit den Erfahrungen des ersten Totalerneuerungsvorhabens wagte der Vorstand, den Genossenschäftern die Totalerneuerung von drei Siedlungen mit insgesamt 106 Wohnungen, welche die Bedingungen zur Erlangung von Kapitalzinszuschüssen erfüllten, vorzulegen. Hierbei handelt es sich um zwei Wohnhäuser in Baden mit 18 Wohnungen und zwei beisammenliegende Siedlungen in Wettingen mit insgesamt 88 Wohnungen. Im Bereich der beiden Wettinger-Siedlungen - von welchen nachfolgend im besonderen berichtet wird - musste zur Hebung des Wohnwertes auch das Parkierungsproblem gelöst werden. Eine radikale Lösung drängte sich auf. Die Blechlawine musste unter den Boden.

Der Entscheidungsprozess wurde intensiv vorbereitet. Ein Podiumsgespräch zum Thema «Wohnbautätigkeit in der Rezession» ermöglichte allen Interes-

sierten eine umfassende Information. Eine ausserordentliche Generalversammlung beschloss am 3. März 1977 die Totalerneuerung von 106 Wohnungen, wovon 88 in Wettingen, und den Bau einer Unterflurgarage mit 117 Parkplätzen, im Gesamtbetrag von über 7,7 Millionen Franken. Gleichzeitig mit dem Bau der Unterflurgarage wurde ein Sammelchutzraum für 460 Personen erstellt.

Die Realisierung dieses Vorhabens erfolgte unter Aufsicht einer Baukommission, welcher auch zwei Mietervertreter angehörten. Die Mitarbeit der Mietervertreter übertraf alle Erwartungen. Die Betreuung der Bewohner durch ein Baukommissionsmitglied bei der Umsiedlung in Ersatzwohnungen und den damit verbundenen Problemen wurde allgemein - insbesondere von den älteren Mietern - sehr geschätzt.

Die Arbeitsvergebungen brachten keine unüberwindlichen Schwierigkeiten. Offerten von leistungsfähigen Unternehmen waren vorhanden. In einzelnen Fällen war es allerdings notwendig, die Unternehmen auf die Einhaltung des Gesamtarbeitsvertrages hinzuweisen, und wo ein Hinweis nicht genügte, etwas deutlicher zu werden. Für die Lägern, als gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft, ist dies selbstverständlich.

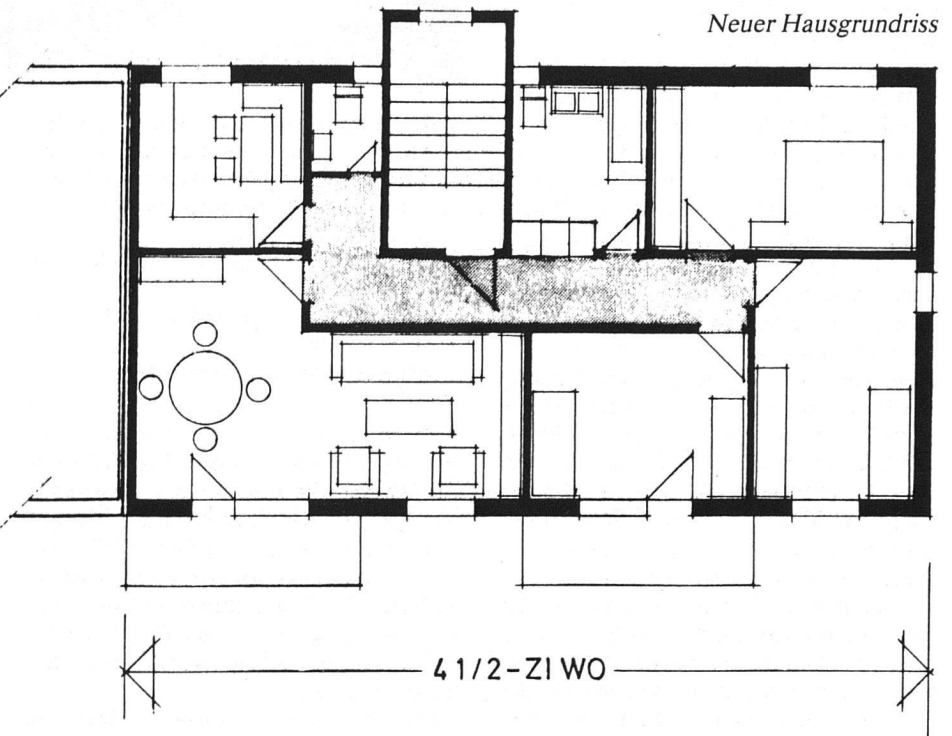
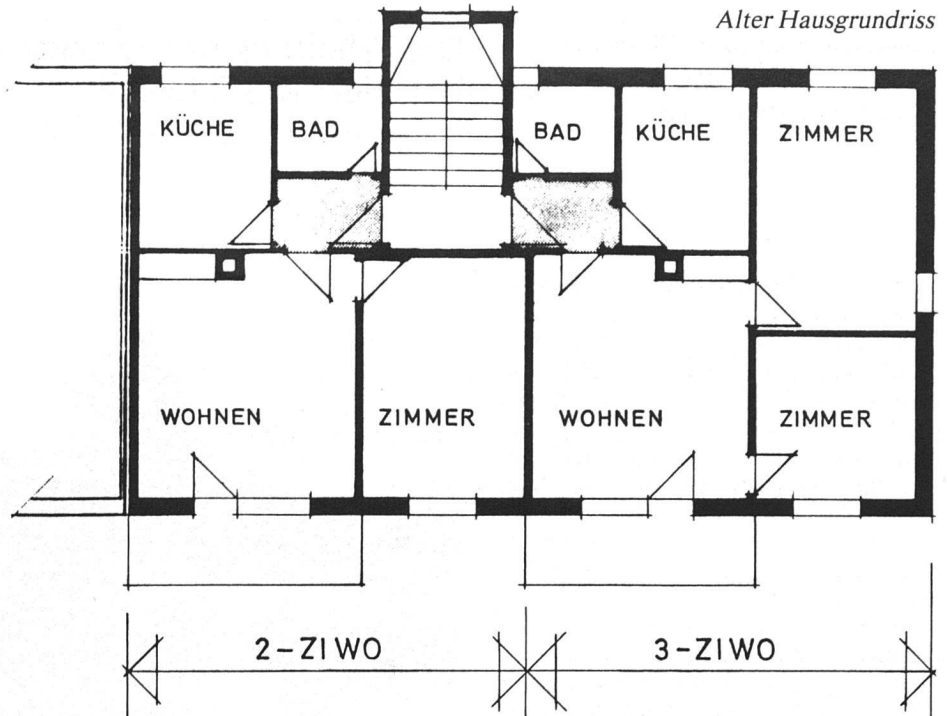
Die Erstellung der Unterflurgarage löste das Parkproblem. Die Umgebungsgestaltung allerdings musste neu gelöst werden. Eine ansprechende Konzeption mit einem kinderfreundlichen, weil nicht zu tiefen, Teich wurde realisiert.

Die Finanzierung des künstlerischen Schmuckes der Umgebung erfolgte nach «freier Vereinbarung» mit den Unternehmern durch Abzug von 1% der Abrechnungssumme.

Am 23. Juni 1978 konnte die Unterflurgarage mit einem grossen und äusserst gelungenen Lägernfest unter dem Motto: «Wer arbeiten kann, kann auch festen», abgeschlossen. Der ausgezeichneten Arbeit des konzillianten Bauführers war es zu verdanken, dass Pannen ausblieben.

Kostenmässig wurden die bisherigen Totalerneuerungen mit erheblichen Kostenunterschreitungen abgeschlossen, was nicht zuletzt auch auf die geringe Kapazitätsauslastung des Baugewerbes zurückzuführen ist. Zwei zinsgünstige Darlehen des SVW im Umfang von 700 000 Franken sowie Kapitalzinszuschüsse des Bundes von über 1 Millionen Franken halfen mit, die Fremdfinanzierung zu optimieren, was sich langfristig äusserst vorteilhaft auf den Finanzhaushalt auswirken wird.

Bisher wurden so über 150 Wohnungen total erneuert. Weitere Erneuerungen folgen. Die anfängliche Zurückhaltung der Genossenschafter und Mieter ist einem unbändigen Erwartungsdruck gewichen. Trotzdem, ein schrittweises Vorgehen wird notwendig sein.



Grundrissveränderungen in der Überbauung Klosterbrühl, Wettingen

Drei Säulen

Neuen Wohnraum zur Verfügung stellen, die Bausubstanz erhalten und die Spekulation aktiv verhindern sind unseren Erachtens die drei Säulen des gemeinnützigen Wohnungsbaues. Die Stärkung der zweiten Säule ist gegenwärtig das Hauptanliegen der GBSG Lägern. Die Begründung kann volkstümlich wie folgt gegeben werden:

Ein privater Hauseigentümer wird für

guten oder schlechten Unterhalt durch den zu erzielenden Verkaufspreis belohnt oder bestraft. Ein Genossenschafter kann mit einem eingeschriebenen Brief Mietverhältnis und Mitgliedschaft beenden und die Genossenschaft mit ihren Problemen vergessen.

Das Fünfliberdenken ist leider weit verbreitet. Nur die Pflege des genossenschaftlichen Geistes und Gutes garantiert die Zukunft der Genossenschaft.

Urs A. Zwimpfer

Die Realisierung (88 Wohnungen in Wettingen)

1. Inventarisierung

1.1. Aufnahme des Istzustandes

Als Grundlage für eine realistische Basis der Totalerneuerungen diente eine seriöse Aufnahme des Istzustandes, wie Installationen, Wohnungszustand, Allgemeinräume, Fassaden und Umgebung. Dabei wurden folgende Kriterien ins Auge gefasst:

- Behebung bestehender Schäden und Mängel
- Abwendung drohender Schäden und Mängel
- werterhaltende Ausführungen
- Erfassen von individuellen und realisierbaren Anregungen und Wünschen der Bewohner, welche im Zusammenhang mit den vorgesehenen Arbeiten ausgeführt werden können.
- bauliche Verbesserungen zur Standard-Anpassung der alten Wohnungen an die heutige Norm, ebenfalls zur Erhaltung guter Vermietbarkeit.

1.2. Auswertung

Der Auswertung der aufgenommenen Mängel schenkte man ein spezielles Augenmerk. Galt es doch, auch Folgearbeiten, d. h. Arbeiten, die aufgrund des Istzustandes nicht unbedingt nötig gewesen wären, die sich durch die Erneuerungsarbeiten aufdrängten, ebenfalls zu erfassen. Für die Beurteilung ergaben sich folgende Punkte:

a) Normale Abnutzung

- Malerarbeiten an Decken und Wänden sowie Holzwerk
- Tapezierarbeiten
- Bodenbeläge

b) Technische Mängel im Sanitär- und Elektrobereich

- undichte, verkalkte und reparaturanfällige Sanitärleitungen
- ungenügende und zum Teil nicht mehr vorschriftsmässige elektrische Installationen

c) Einrichtungen von Küche und Bad

- nicht mehr zeitgemässe Kucheneinrichtungen (alte und freistehende Kochherde und Kühlschränke)
- alte und ungenügende Apparate und Armaturen in den Badezimmern

d) Bauliche Mängel

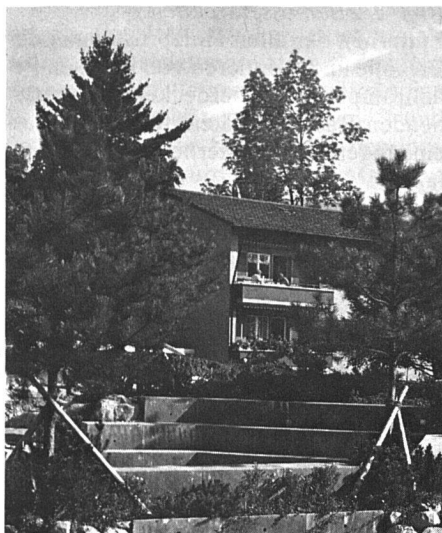
- Wand- und Deckenrisse
- ungenügende Isolationen

e) Teilweise Grundrissveränderung

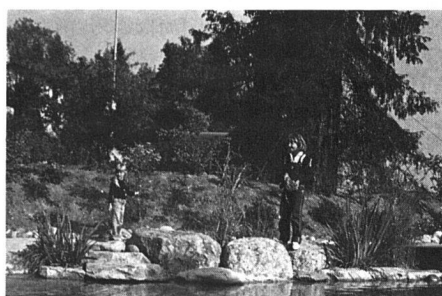
- wegen gefangenen Zimmern und fehlenden Korridoren.

2. Planung

Da praktisch alle Wohnungen bewohnt waren, mussten 2 Hauptprobleme gelöst werden.



Ausschnitt Kinderspielplatz



Am Teich

2.1. Mieter

Was machen die Mieter während der Bauzeit?

Auf diese Frage gibt es 2 Antworten mit unterschiedlichen Auswirkungen.

- Bleiben die Mieter während der Umbauzeit in ihren Wohnungen, so sind sie extremen Belastungen wie Lärm, Schmutz, unhygienischen Bedingungen usw. ausgesetzt.
- Bei einer Aussiedlung der Mieter muss der Umzug in Kauf genommen werden, dafür entfallen aber alle vorher erwähnten negativen Auswirkungen. Zudem kann mit einer kurzen Bauzeit gerechnet werden.

Unter Berücksichtigung aller positiven und negativen Aspekte entschloss man sich für die 2. Variante, die Aussiedlung der Mieter. Dank einem gezielten Leerwohnungsbestand war es möglich, denjenigen Mietern, welche nicht selber eine Wohnung besorgen konnten, eine Ersatzwohnung anzubieten. Der Umzug wurde von der Genossenschaft organisiert und die entsprechenden Kosten übernommen.

2.2. Termin

Dank einem straffen Bauprogramm war es möglich, jeweils ein Haus mit 6 Wohnungen in 5 Wochen total zu erneuern. Dieser kurze Bautermin war nur realisierbar, weil die Termine der einzelnen Handwerker genauestens programmiert und realistisch eingeplant worden sind.

Unkenrufe

Baugenossenschaften, die ihre älteren Wohnungen renovieren, haben in der Presse mit Misstönen zu rechnen. So sind auch bei der Gemeinnützigen Bau- und Siedlungsgenossenschaft «Lägern», Wettingen, die Unkenrufe nicht ausgeblieben. Die Vorwürfe, aus welchen Motiven sie auch erhoben werden, lauten immer gleich: Die erneuerten Wohnungen kosteten mehr Miete und es sei noch Brauchbares ersetzt worden.

Auf solche pauschalen Vorwürfe gibt es eine ebenso allgemeine Antwort. Die Bau- und Wohnungsgenossenschaften hatten nie den falschen Ehrgeiz, mit Renovationen zuzuwarten, bis der letzte Ablauf durchgerostet und der letzte Kochherd ausgefallen sind. Wie überall gibt es auch im Wohnungswesen einen Unterschied zwischen Ramsch und Qualität. Gegenüber Mietern mit niedrigeren Einkommen ist es speziell unverantwortlich, die Wohnungen so verkommen zu lassen, dass sie letztlich gezwungen sind, ausziehen. Red.

Ferner war es notwendig, dass diverse Arbeiten parallel ausgeführt werden konnten. Dies erfordert aber eine gute Koordination, sowie gut eingespielte Arbeitsequipen. Für das gute Gelingen dieses Vorhabens war es wichtig, bei der Vergebung der Arbeiten den richtigen Unternehmer zu finden, der in der Lage war, das nötige Einfühlungsvermögen aufzubringen. Denn die Devise hiess von Anfang an: «Miteinander geht es besser».

Obwohl die Planung Erfolg versprach, war es unumgänglich, tägliche Terminkontrollen durchzuführen, denn der Einzugstermin musste unter allen Umständen eingehalten werden. Bei all den Terminfragen durfte aber das Wichtigste nicht vergessen werden: die Qualität der Arbeiten.

3. Ausführung

Aufgrund der festgestellten Mängel sowie deren Beurteilung ergab sich folgende Ausführung:

BKP 211 Baumeisterarbeiten

Spitz- und Zuputzarbeiten für Installationen, sowie Abbruch von alten Kaminen, Öfen, Wänden und Leitungsschächten. Neues Mauerwerk, Sanieren von Rissbildungen.

BKP 222 Spenglerarbeiten

Demontage von alten verzinkten Dach-

rinnen und Abfallrohren. Neue Ausführung in Aluman, sowie Dachfenster und Fensterabdeckungen.

BKP 230 Elektrische Installationen

Versetzen der Wohnungszähler zentral in den Keller sowie ersetzen der alten Sicherungstableaus. Einbau einer Gegensprechanlage mit automatischer Türöffnung. Erneuern der gesamten elektrischen Installationen.

BKP 240 Heizungsinstallationen

Demontage der bestehenden Heizkörper in den Zimmern sowie Wiedermontage, inkl. neuen Heizwänden in den Küchen.

BKP 250 Sanitäre Installationen

Demontage der alten Installationen. Neuinstallation mit zeitgemässen Apparaten und Armaturen.

BKP 252 Kücheneinrichtungen

Einbau von neuen Küchen mit vermehrtem Angebot, komfortablem Kühlschrank, Kochherd und Dampfzug.

BKP 271 Gipsarbeiten

Neue Wand- und Deckenputze, Isolations- und Gipstrennwände.

BKP 272 Schlosserarbeiten

Entfernen der alten Holzbrüstungen der Balkone und montieren von farbigen Pelichromplatten. Überdecken der bestehenden Rastervordächer bei den Hauseingängen. Neue externe Briefkastenanlagen.

BKP 273 Allgemeine Schreinerarbeiten

Neue feuerhemmende Wohnungsabschlussüren, teilweise neue Zimmertüren, neue Schliessanlage, Vorhangbretter, wo möglich montieren von Einbauschränken.

BKP 281 Bodenbeläge

PVC - Bodenbeläge in den Zimmern sowie Küche und Bad, abschleifen und versiegeln der bestehenden Parkettböden, wo nötig ersetzen derselben.

BKP 282 Plättliarbeiten

Neue Wandbeläge mit Dekor-Platten in Küche und Bad.

BKP 285.0 Malerarbeiten, äuss. Arbeiten

Neue buntfarbige Fassadenanstriche inkl. Holz- und Metallarbeiten.

BKP 285.1 Malerarbeiten, innere Arbeiten

Entfernen der bestehenden Tapeten und tapezieren der Wände mit Raufasertapeten, Dispersionsanstrich in dezenten Farbtönen. Anstriche auf Holzwerk zum Teil in bunten Tönen.

BKP 411/412 Erd- und Kanalisationsarbeiten

Erstellen von Sickerleitungen entlang der Kellerwände.

BKP 421 Umgebungsarbeiten

Rohplanearbeiten und erstellen neuer Pflanz- und Rasenflächen, neue Gehwege und Abstellplätze mit Betonsteinen. Planung von grosszügigen Gartenanlagen zum Teil mit Teich, Spiel- und Ruheplätzen.

Ergänzende Auskünfte über Details der Bauausführung oder des Terminprogramms: Rolf Rennhard, Tel. (056) 26 68 88 (c/o GBSG Lägern).

Alle Bemühungen zur Erhaltung und zeitgemässen Erneuerung unserer Bausubstanz sind lediglich ergänzende Massnahmen, um Mitmenschen im lebendigen Gebilde einer Baugenossenschaft ein angenehmes Wohnen zu ermöglichen.

Rolf Rennhard

Die Zuger Stärke ist

