

Renovieren mit Gesprächen

Autor(en): **Schifferle, Daniel**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **69 (1994)**

Heft 5

PDF erstellt am: **07.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-106131>

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.

RENOVIEREN MIT GESPRÄCHEN

DANIEL SCHIFFERLE

Mit der Neubestellung des Vorstandes in der Wohnbaugenossenschaft Laufen fand gleichzeitig ein Generationenwechsel statt. Ebenfalls änderte sich das genossenschaftliche Denken und Handeln. Damit wurde es erst möglich, den desolaten Zustand der Liegenschaften zu beheben und gleichzeitig den künftigen Finanzierungsbedarf sicherzustellen. Für die einseitige Mieter/innenstruktur (Überalterung) fand der Vorstand ebenfalls eine Lösung: das genossenschaftseigene Stöckli.

Der im Frühjahr 1990 vollständig neubesetzte Vorstand der Wohnbaugenossenschaft Laufen durfte ein äusserlich völlig intaktes Erbe antreten. Ihre Vorgänger hatten als letzte Amtshandlung eine Pinselsanierung zur Ausführung gebracht. Doch der gefällige Anstrich täuschte. Unter dem Deckmäntelchen der neuen Farbe moderte das feuchte Gemäuer vor sich hin, rosteten die Leitungen, liefen die Reparaturkosten davon. Dem neuen Vorstand war schnell klar, dass mit der Pinselsanierung nur der Schein gewahrt, der kritische, fachmännische Blick in den desolaten Zustand von Bausubstanz und Installationen aber verstellt worden war.

Der Vorstand war sich der Vielschichtigkeit der Aufgabe, die es nun anzugehen galt, bewusst. Es ging jetzt nicht nur um eine fachmännische Sanierung und um die Werterhaltung der Liegenschaften, es ging auch um eine grundsätzliche Neuorientierung der Genossenschaftspolitik. Um das Erarbeiten einer neuen Strategie nämlich, die verhindern sollte, dass sich die erlebte, dramatische Entwertung der Liegenschaften wiederholt. Auf der Suche nach einer echten, nachhaltigen Lösung stellten die neuen Verantwortungsträger fest, dass ihnen für die Erreichung der hochgesteckten Ziele das Fachwissen und die Erfahrung fehlten.

GUTE LÖSUNGEN ERFORDERN SPEZIALISTEN Das Eingeständnis, überfordert zu sein, war kein Zeichen der Schwäche, sondern das Bekenntnis zu einer zukunftssträchtigen Lösung und die Fähigkeit, die Kompliziertheit der Materie richtig einzuschätzen. Der Vorstand wurde auf die Firma Renoplan in Reinach (BL) aufmerk-



FOTO: DANIEL SCHIFFERLE

Christian Truttmann, Mitarbeiter der Renoplan Reinach, vor der Norimattstrasse 7 und 9.

sam. Die Renoplan ist ein Generalunternehmen, das sich einerseits auf die Sanierung von bewohnten Altliegenschaften spezialisiert hat, andererseits seit Jahrzehnten selber mit dem genossenschaftlichen Bauen in Verbindung steht, sei es als Initiantin oder als Teilhaberin. Die Renoplan kennt demnach das genossenschaftliche Umfeld und vor allem dessen Entwicklung und Defizite bestens.

Die eingesetzten Fachleute kennen auch die vorhandenen Finanzierungsmöglichkeiten. Sie arbeiten wo immer möglich mit Bundesunterstützung gemäss dem Bundesgesetz für Wohnbau- und Eigentumsförderung (WEG) aus dem Jahre 1974. Das Gesetz bezweckt die Erhaltung und Förderung qualitativ hochstehenden Wohnraumes in der Schweiz. Ein Hauptbestandteil des WEG ist ein Anforderungskatalog, der hohe Qualität und Dauerhaftigkeit der Sanierungen zum Ziel hat. Damit die Mieten auch nach einer sachgerechten Renovation tragbar bleiben, schreibt das WEG einen auf mindestens zwanzig Jahre hinaus wirksamen Mietzinsplan vor. Danach steigen die Mieten alle zwei Jahre um einen festgesetzten Prozentsatz an. Dank der WEG-Grundverbilligung werden die Mieten in den ersten zehn Jahren nach der Sanierung wesentlich verbilligt. In den darauffolgenden Jahren steigt der Mietzins weiter an, und die Mieterinnen und Mieter bezahlen die ursprüngliche Bundesverbilligung wieder zurück. Das WEG regelt die Verzinsung des eingesetzten Kapitals, sichert die Rückstellungen für künftige Reparaturen und garantiert die Werterhaltung von Liegenschaften weitsichtig.

Fortsetzung auf S. 22

KEINE ANGST VOR BÜROKRATISCHEN HÜRDEN Das WEG verbürgt den Kapitalbedarf der Bauherren bis zur Höhe von 90 Prozent für den privaten und bis zu 95 Prozent für den gemeinnützigen Haus- und Wohnungsbau. Das WEG erscheint in der Praxis zuweilen als bürokratisch und undurchdringlich, weshalb sich einzelne Liegenschaftsbesitzer oder Vorstände von Baugenossenschaften vor dem vermeintlich hohen Aufwand scheuen, um in den Genuss seiner Hilfeleistungen zu kommen. Statt sich selber in Regelwerk und Prozeduren des WEG einzuarbeiten, entschied sich der Vorstand der Wohnbaugenossenschaft Laufen, einen erfahrenen Generalunternehmer mit einer umfassenden Analyse des baulichen Zustandes der Genossenschaftshäuser und der Ausarbeitung eines Sanierungskonzeptes zu betrauen. Das Resultat sah für alle fünf Liegenschaften äusserst ernüchternd aus: Mit der Pinselsanierung war nur feuchtes, von Schimmelpilz durchwachsenes Mauerwerk überdeckt worden. Verwitterte, undicht gewordene Fenster und Dächer kamen zum Vorschein, sämtliche sanitären Installationen zeigten sich als vom Rost zerfressen, die elektrischen Leitungen genügten den heutigen Kapazitäts- und Sicherheitsanforderungen längst nicht mehr. Sämtliche Küchen und Bäder erwiesen sich als vollständig erneuerungsbedürftig.

Die Genossenschaftsführung war völlig überrascht vom immensen Investitionsbedarf, der sich angesichts der Analyse abzeichnete. Gleichzeitig war er aber auch überzeugt von der Notwendigkeit und Richtigkeit des vorgeschlagenen Vorgehens. Der erste und schwierigste Schritt war nun, die Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler für das Vorhaben zu gewinnen. Hier war die aufwendigste Arbeit in Richtung Neuorientierung gegeben.

Vom Sanierungsfall in eine gedeihliche Zukunft (2. Teil)

Mehr als dreissig Jahre lang hat die Wohnbaugenossenschaft Laufen ihre fünf Liegenschaften sich selber überlassen. In dieser Zeit büsste die Gebäudesubstanz einen Grossteil ihres Wertes ein. Die Mieterstruktur entfernte sich radikal von den ursprünglichen Anforderungen an den sozialen Wohnungsbau. Als umfangreiche Sanierungsarbeiten nicht mehr zu umgehen waren, sah sich der Vorstand leeren Kassen gegenüber, weil tiefe Mieten über all die Jahre hinweg die Bildung von Reserven verhindert hatten. Nach dem Präsidentenwechsel setzte eine grundsätzliche Neuorientierung ein. Mit Hilfe des WEG (Wohnbau- und Eigentumsförderungs-Gesetz) führte die Genossenschaft an allen Gebäuden werterhaltende Gesamtsanierungen durch und sicherte auch gleich den Investitionsbedarf für die kommenden Jahrzehnte. «das wohnen» setzt sich in drei Artikeln mit diesem beispielhaften Fall auseinander. Der erste Beitrag schilderte den Weg in die Krise (vgl. «wohnen» Nr. 4/94, Seite 10). Der heutige Artikel befasst sich mit der von Spezialisten begleiteten Suche nach zukunftsgerichteten Lösungen und deren Realisierung. Der dritte Teil schliesslich zeigt, wie eine Sanierung im bewohnten Bau, minutiös geplant und durchgeführt, die Störung der Bewohner in tragbarem Rahmen halten kann.

ÜBERZEUGUNGSARBEIT UND GESPRÄCHSKULTUR Geschickte Gesprächsführung und Überzeugungsarbeit waren die ersten Hürden, um eingefleischtes, sprich egoistisches, Eigendenken zu revidieren. Eine gelungene Sanierung ist nicht zuletzt das Resultat einer kompetenten Gesprächs- und Verhandlungskultur mit und unter den Genossenschaftler/innen. Auch hier konnten die Fachleute der Renoplan einen wichtigen Beitrag in allen Phasen des Entscheidungs- und Ausführungsprozesses leisten. Für das Gespräch mit den Mieterinnen und Mietern wurde von allem Anfang an besonders viel Zeit investiert, mit dem Ergebnis, dass schnell Einigkeit über die Notwendigkeit der Sanierung zustande kam.

In intensiven Einzel- und Kollektivgesprächen trug der Vorstand seine Pläne an die Mieterschaft heran, setzte sich mit den Wünschen bezüglich der Ausgestaltung von Küchen und Badezimmern auseinander. Bereits wenige Monate, nachdem die Generalversammlung den Zustandsbericht zur Kenntnis genommen hatte, war sie in der Lage, dem Vorstand den Auftrag für die Ausführung der Sanierung zu erteilen, und das mit einer einzigen Gegenstimme.

Bei allem Bemühen um Neuorientierung blieb der Vorstand in einem wesentlichen Punkt sträflich hinter den Zeichen der Zeit zurück: Keine einzige Frau fand damals in seinen Reihen Platz. In so wichtigen Dingen wie Gestaltung von Küche und Bad oder Auswahl der Farben für die Bodenbeläge konnte der Rat des in diesen Fragen sicherlich kompetentesten Teils der Mieterschaft nicht oder nur ungenügend einfließen. Daraus resultierten einerseits zu helle, äusserst pflegeaufwendige Böden. Daneben entstanden einige unbefriedigend ausgestattete Küchen, bei denen verpasst wurde, die für ein angenehmes Arbeiten notwendigen Ablage- und Rüstflächen bereitzustellen. Eigentlich erstaunlich, mit welchem Eifer sich Männer der planerischen Gestaltung fraulicher Domänen annehmen, um diesen aber bei der praktischen Hausarbeit mindestens ebenso eifrig fernzubleiben.

KOSTEN UND UNTERBELEGUNG Dank der Finanzierung mit Hilfe des WEG mussten die Mieten in der Wohnbaugenossenschaft Laufen «nur» gerade verdoppelt werden. Statt 300 bis 400 Franken kosten die Wohnungen nach der Erneuerung zwischen 600 und 800 Franken monatlich. Das ist immer noch nur etwa die Hälfte der ortsüblichen Mietzinsen. Aus diesem Grund sah sich keine einzige der Mieterparteien durch die von der Renovation verursachte Verteuerung zum Wohnungswechsel veranlasst.

Auch für das Problem der Überalterung in der Genossenschaft fand der Vorstand eine Lösung. Ein Neubau mit kleineren Wohnungseinheiten, durchwegs rollstuhlgängig, mit behindertengerecht ausgestattetem Bad/WC, soll Alleinstehenden und Hinterbliebenen das Verlassen ihrer grossen Familienwohnungen erleichtern.

Daniel Schifferle ist freier Journalist in Zürich