

Aufgeschichtet

Autor(en): **Weibel, Mike**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **72 (1997)**

Heft 4

PDF erstellt am: **08.08.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-106463>

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 neue, rot eingefärbte Schicht tritt nach aussen selbstbewusst auf

AUFGESCHICHTET

ZUERST DENKEN, DANN HANDELN Die Wohnsiedlung Kornfeld in Windisch wurde in den Jahren 1957–1963 erbaut. Nach über 30 Jahren standen in den 140 Wohnungen der Wohnbaugenossenschaft Brugg-Windisch umfassende Erneuerungsarbeiten an.

Für die Wohnbaugenossenschaft Brugg-Windisch war aufgrund von Marktbeobachtungen und der sich verändernden Mieterstruktur klar, dass neben einer ganzheitlichen Renovation auch der Wohnwert der einzelnen Wohnungen erhöht werden sollte. Denn wer verhindern will, dass in Zukunft Teile von Wohnsiedlungen leer stehen, muss neben der reinen Instandhaltung der Bau- oder Wohnsubstanz auch vermehrt eine Verbesserung der Wohnqualität anbieten.

Gemäss Präsident Willi Fischer seien die Familienwohnungen mit den kleinen Wohnzimmern einzig bei ausländischen Mieter/innen begehrt gewesen. «Manche Schweizer haben da schon die Nase gerümpft.» Dabei ist die Lage gerade für Familien gut. Alle Schulen liegen im Umkreis von 400 Metern, ein Coop-Zentrum ist in der Nähe, und zum Bahnhof braucht man zu Fuss eine Viertelstunde. Einzig die nahe Kantonsstrasse trübt die Freude ein wenig.

Der Vorstand der BG sah sich verschiedene Architekturbüros an und entschied sich für dasjenige, das ihm den besten Eindruck machte.

WEICHEN IM VORPROJEKT GESTELLT: «Verschiedene Varianten der Wohnungserweiterung im Bereich Küche/Essen und Wohnen/Aussenraum wurden einander gegenübergestellt und bezüglich der Wohnwertsteigerung beurteilt», erklärt Architekt Lukas Zumsteg. War zuerst eine Erweiterung der bloss 1,1 Meter tiefen Balkone vorgesehen, entwickelte sich daraus ein Wintergartenpro-

jekt, welches wiederum in die nun realisierte Erweiterung mündete.

Parallel dazu wurden die Kosten für die reine Erneuerung und die Erweiterungsvarianten ermittelt. Es zeigte sich, dass die Mehrkosten für eine Erweiterung nur etwa 25% der gesamten Bausumme ausmachen würden. Auf dieser Basis entschied sich die WBG für ein Gesamtpaket, bestehend aus der Erneuerung, einer wärmetechnischen Sanierung, der Erweiterung der Wohnzimmer und der Balkone und einem vollständigen Umbau der Dachwohnungen. In einem Probelauf wurde letztes Jahr ein erster Block saniert; in diesem Sommer kommen die nächsten vier dran.

Um die Wohnungen für Familien wieder attraktiver zu machen, wurde der Wohnbereich stark aufgewertet. Das Wohnzimmer wuchs von 18 auf 28 m². Ebenso wurden die schmalen, auskragenden Balkone durch grosszügige, eingezogene Loggien ersetzt. Die zusätzlichen Volumina sind zu einheitlichen, schmalen Baukörpern zusammengefasst, welche den bestehenden Bauten vorgelagert sind.

Im Wohnzimmer ist die alte Aussenwand in der Form eines «Torbogens» noch sichtbar

– was den Raum ein wenig segmentiert. Das Licht fällt hier nun direkt durch die grosszügigen Fenster ein, während die zwei kleinen Zimmer in dieser Hinsicht eher schlechter wegkommen, da ihnen nun eine Loggia vorgelagert ist.

Die Vorbauten sind als kombinierte Betonskelett- und Holztafelbauten kon-

DAS PROBLEM IST BEKANT: DIE WOHNFLÄCHEN IN ÄLTEREN MEHRFAMILIENHÄUSERN ENTSPRECHEN NICHT MEHR DEN HEUTIGEN MITTELSTÄNDISCHEN BEDÜRFNISSEN. DIE LÖSUNG IN WINDISCH ZEIGT MUT: DEM ALTBAU WURDE EINE NEUE SCHICHT ANGEHÄNGT.

struiert und mit rot gestrichenen Holzfaszementplatten verkleidet. Sie sind auf runden Betonstützen vom parkähnlichen Garten abgehoben. Bewusst haben Bauherrschaft und Architekt darauf verzichtet, den untersten Wohnungen einen privaten Aussenbereich zu erschliessen; der Garten soll allen Mieter/innen gleichermassen dienen.

UMBAU UNTER BETRIEB Da die bestehenden Küchenkombinationen zu klein waren, wurden sie nicht einfach ersetzt. Der Abbruch der nichttragenden Wand gegen den Gang ermöglichte es, eine winkelförmige Kombination mit integrierter Schiebetüre und Putzschrank einzubauen.

Für das Badezimmer wurde ein Vorwandinstallationselement entwickelt, welches alle Verrohrungen und Armaturen integriert. Da die neue Steigzone im Schrank zum Gang platziert ist, reicht das Installationselement nur bis Brüstungshöhe. Darüber wurde ein massgefertigter grosszügiger Spiegelschrank montiert, welcher durch die Spiegelung des Raumes das eher kleine Badzimmer optisch erweitert.

Mit Ausnahme der – totalrenovierten – Dachwohnungen blieben alle Wohnungen während der Bauarbeiten bewohnt. Diese Herausforderung liess die Planung des Bauablaufs zu einem kreativen Akt werden. Planung und Bauleitung mussten verschiedene Szenarien durchdenken und im Hinblick auf die Beeinträchtigung der Bewohner/innen beurteilen.

Die Vorbauten wurden bei vollständig bewohnten Wohnungen erstellt. Sie bestehen aus einem teilweise vorfabrizierten Betonskelettbau als brandsichere Tragkonstruktion für die

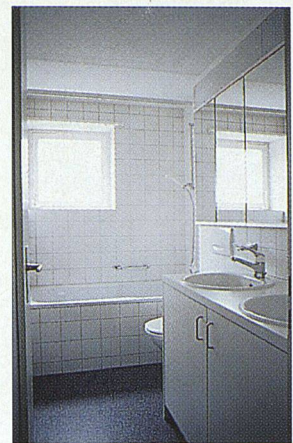
für die Wohnzimmererweiterungen. Nach Abschluss der Betonarbeiten wurde der Holztafelbau in weniger als einer Woche aufgerichtet. Die Fassade, die Balkonböden und die Dachelemente bestehen aus tragenden vorfabrizierten Holztafelelementen. Erst danach mussten die Mieter für vier Wochen das Wohnzimmer räumen, so dass der Durchbruch zum neuen Vorbau erstellt und das Wohnzimmer vollständig renoviert werden konnte.

Danach wurden Bad und Küche in vier Wochen erneuert. Die Anordnung einer neuen Steigzone für die Sanitärleitungen ermöglichte es, die bestehenden Leitungen weiterhin zu nutzen, so dass während der Bauphase in den Wohnungen am Abend jeweils immer das WC benutzbar war und Kaltwasser zur Verfügung stand. Am Wochenende waren Bad und Küchen jeweils benutzbar. Den Mieter/innen stand während des Umbaus ein Provisorium mit WC und Duschanlagen vor dem Haus zur Verfügung.

«Die sorgfältige Bauablaufplanung hat sich auszahlt: Bis heute hat niemand gekündigt», stellt Lukas Zumsteg zufrieden fest.

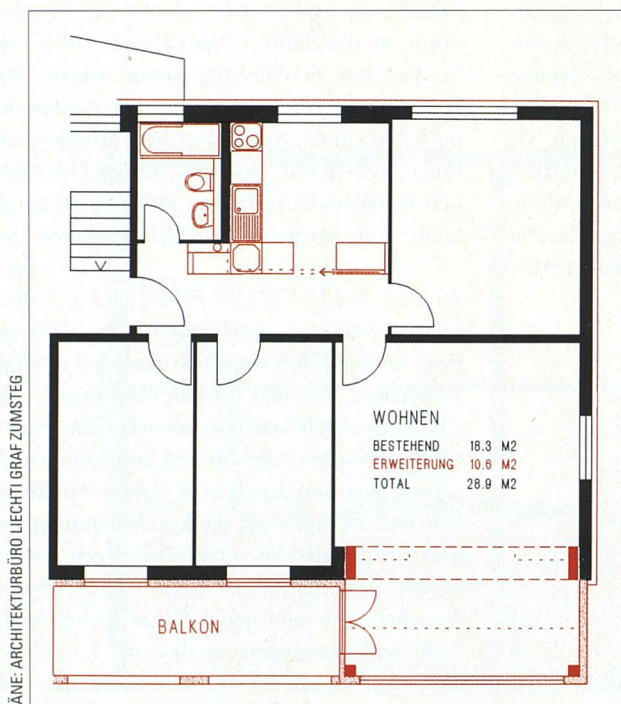
HAPPIGE ZINSAUFSCHLÄGE Die gesamten Baukosten der Siedlungserneuerung (BKP 1, 2, 4, 5) belaufen sich auf etwa 22 Mio. Franken. Davon werden 64% für die Erneuerung und die Nachisolierung, 27% für die neuen Vorbauten und 9% für den Totalumbau der Dachwohnungen benötigt. Da die Wohnungen vor dem Umbau sehr günstige Mietzinse aufwiesen, sind die Baukosten in Anbetracht der Wohnwertsteigerung verkraftbar, denn auch die Mietzinse nach dem Umbau gehören zu den günstigsten auf dem Wohnungsmarkt der Region. Sie betragen für eine Vierzimmerwohnung einschliesslich Nebenkosten zwischen Fr. 1100.– und Fr. 1150.–, für eine Dreizimmerwohnung einschliesslich Nebenkosten Fr. 990.–.

Die Zinsaufschläge für die Mieter/innen von 300 bis 400 Franken monatlich sind trotzdem happig. «Unsere Vorgänger haben immer auf tiefe Mieten gesetzt, ohne Rücklagen zu bilden», erklärt Willi Fischer, «und als das neue Mietrecht in Kraft trat, konnten wir keine grösseren Aufschläge mehr machen.» Ausserdem sind im Kanton Aargau nur jährliche Rücklagen von 0,5% des Restanlagewertes steuerfrei, in der Summe nicht mehr als 3%. Für die betroffene Siedlung hätte dies 0,5 Mio. ausgemacht, keine 2,5% des nötigen Investitionsvolumens...



Der grosse Spiegelschrank vergrössert das kleine Bad optisch.

FOTO: LIECHTI GRAF ZUMSTEG



PLÄNE: ARCHITEKTURBÜRO LIECHTI GRAF ZUMSTEG

Die Steigerung des Wohnwerts kommt vor allem im vergrösserten Wohnzimmer, in der Küche, im Bad und auf dem Balkon zum Tragen.

MIKE WEIBEL