

Für die Farbe sorgen die MieterInnen

Autor(en): **Liechti, Richard**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **77 (2002)**

Heft 10

PDF erstellt am: **13.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-107113>

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.

Fambau erneuert Bäder und Küchen in Tscharnergut-Hochhaus

Für die Farbe sorgen die MieterInnen

Wie modernisiert man rund 40-jährige enge Küchen und Bäder, wenn nur wenig oder gar kein Platz für Grundrissvergrösserungen vorhanden ist? Die Fambau fand für 90 Wohnungen in einem Tscharnergut-Hochhaus Lösungen, die auch auf die Kreativität der Mieterschaft setzen. Dank einem straffen Zeitplan verliefen die Arbeiten äusserst speditiv.

VON RICHARD LIECHTI ■ Die Wohnung im 18. Stock ist attraktiv, keine Frage. Dem aus Zürich Angereisten fällt zunächst die ungewohnte Ruhe auf – trotz weit geöffneter Fenster – und die Sicht auf grüne Hügel und weiter weg zur Jurakette. Dabei befinden wir uns in einer der urbansten Gegenden, die es hierzulande überhaupt gibt: in der Grossüberbauung Tscharnergut am äusseren Westrand Berns. Dann fällt der Blick auf das lichtdurchflutete, grosszügige Wohnzimmer mit dem Parkettboden, der in den vierzig Jahren, die die Hochhaussiedlung inzwischen auf dem Buckel hat, noch schöner geworden ist.

Das konnte man von den Küchen und Bädern gleichen Alters nicht behaupten. Einrichtungen, Apparate und Leitungen waren hoffnungslos veraltet, die Flächen entsprachen den heutigen Bedürfnissen nicht mehr. Die Besitzerin des Hochhauses an der Waldmannstrasse 31, die Baugenossenschaft Fambau, entschloss sich deshalb, Küchen, Bäder und Installationen in den 90 Wohnungen vollständig zu erneuern. Neben der Werterhaltung wünschte man sich auch eine Steigerung der Wohnqualität, erklärt Paul Gygax, Chef Bauwesen bei der Fambau, gleichzeitig sollten die Mietzinse für die bisherigen BewohnerInnen tragbar bleiben.

VERGRÖSSERUNG DER KÜCHENFLÄCHE. Mehr Komfort war allerdings bei den engen Zeilenküchen ohne eine Grundrissvergrösserung nicht möglich, schon weil moderne Geräte schlichtweg keinen Platz gehabt hätten. «Wir untersuchten die verschiedenen Möglichkeiten und damit auch die Qualitäten der Woh-



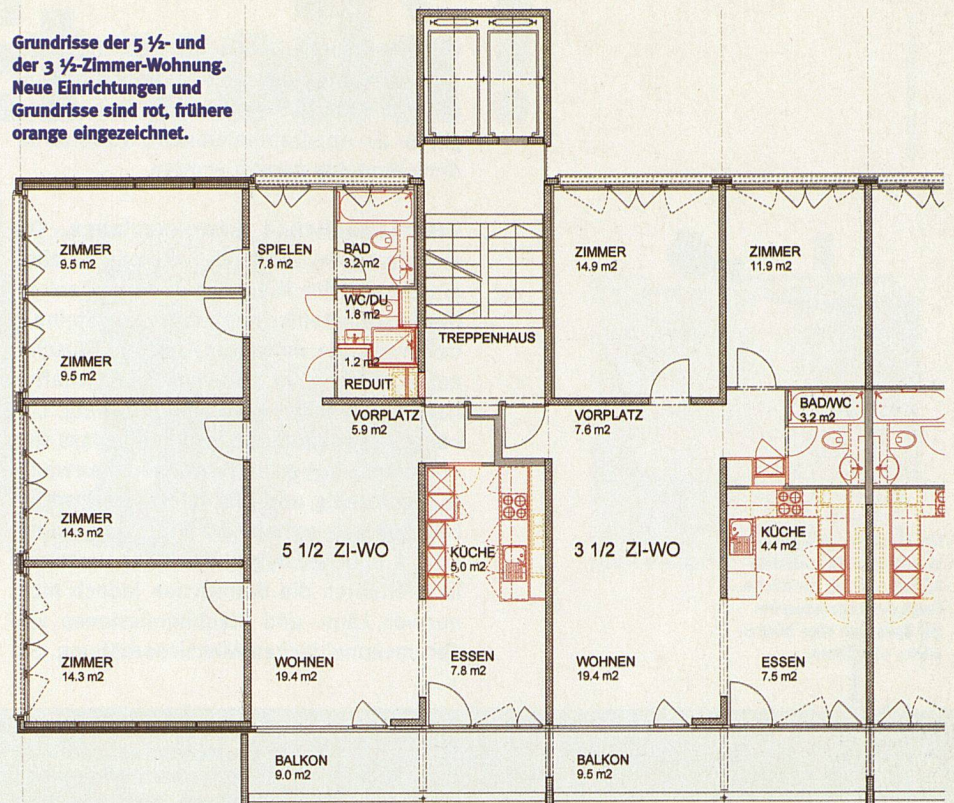
Aus dem engen Raum mit den teils 40-jährigen Einrichtungen entstand eine zeitgemässe Küche.

nungen», erzählt Daniel Teuscher vom Architekturbüro Reinhard + Partner, das für die Planung und Organisation verantwortlich zeichnet. Dabei fand man bald heraus, dass die Erweiterung der Küche nicht auf Kosten des von den BewohnerInnen geschätzten Essplatzes geschehen durfte. Dafür liess sich ein parallel anschliessendes Réduit nutzen. Wegen der offenen Struktur der Küche konnte man zudem auf die Tür verzichten, was den Einbau einer Winkeltüche möglich machte.

Auf der andern Seite der nunmehr zugemauerten Türe bot sich die Gelegenheit, einen kleinen Schrankraum einzurichten, der das weggefallene Réduit ersetzt.

Von der Enge der alten Küchen zeugen heute nur noch Fotos. Die MieterInnen verfügen nun über zeitgemässen Komfort: einen Glaskeramikherd mit Dampfzug, Arbeitsflächen mit Steinabdeckung, unvergleichlich mehr Stauraum, einen modernen Kühlschrank, in den grösseren Wohnungen mit separatem

Grundrisse der 5 1/2- und der 3 1/2-Zimmer-Wohnung. Neue Einrichtungen und Grundrisse sind rot, frühere orange eingezeichnet.



Vom Zeitgeist der 60er-Jahre hin zum hellen, freundlichen Bad der heutigen Zeit. Neutrale Farben, platzsparende Einrichtungen und ein grosser Spiegel werten den Raum auf.



terInnen die Möglichkeit zu geben, die Bäder mit farbigen Accessoires selbst zu gestalten. Die Fambau liegt damit voll im Trend, ist doch der Stellenwert solcher «Nebensächlichkeiten» in der Inneneinrichtung in den letzten Jahren stark gestiegen (siehe auch Beitrag auf Seite 9). Davon zeugt die breite Palette von Produkten für das Bad, die durch starke Farben und ungewöhnliche Dessins auffallen. Dank der bis zur Decke reichenden weissen Fliesen und der grossen Spiegelfläche kommen sie hier besonders zur Geltung. Zu erwähnen sind schliesslich die Separat-WCs der Fünfeinhalbzimmerwohnungen. Trotz einer leichten Vergrösserung auf Kosten eines Réduits standen nur knappe 1,8 Quadratmeter zur Verfügung, um WC, Lavabo und die neue Dusche unterzubringen.

JEDEN TAG EINE SANIERUNG BEGINNEN. Gute Lösungen finden ist das eine, die Umsetzung einer Sanierung von 90 Wohnungen in rund 90 Tagen das andere. Die Planer tüftelten hierzu ein minutiöses, im Ausdruck mehrere Meter langes Programm aus. Das Prinzip: Jeden Tag mit der Sanierung einer neuen Wohnung beginnen, jeden Tag eine beenden. Pro Wohnung sind zweieinhalb Wochen Bauzeit angesetzt, in denen der Einsatz der jeweiligen Handwerker genau festgelegt ist. Dies bedingte von allen Beteiligten grösste Zuverlässigkeit, hätte ein Unternehmen Verzögerungen verursacht, wäre der gesamte Ablauf durcheinander gekommen. Unvorhersehbares gab es allerdings auch hier, etwa Probleme wegen der in die Decken einbetonierten Heizung. Deshalb schalteten die Planer nach jeweils zwanzig Tagen einen Puffer ▶

Tiefkühler. Dort besteht auch die Möglichkeit, einen Geschirrspüler anzuschliessen.

KLEINE BADEZIMMER AUFWERTEN. Gerne hätte man auch die Badezimmer vergrössert, doch liess sich dies nicht verwirklichen, ohne anderweitig wichtige Fläche zu verlieren. Die Architekten versuchten deshalb, mit einer geschickten Einrichtung das Beste aus den kleinen Räumen zu machen. So versteckte man die Leitungen hinter einem besonders

schmalen Vorwandsystem, wählte ein platzsparendes Lavabo und Unterbauschränke. Gerade weil keine Grundrissvergrösserung möglich gewesen sei, habe man bei den Einrichtungen nicht sparen wollen, erklärt Paul Gyax. So etwa beim grossen Spiegelschrank, der für die Illusion von mehr Raum sorgt und so platziert ist, dass sich die BadbenützerInnen gleich beim Eintreten ins Auge blicken. Bei den keramischen Wandplatten setzte man auf neutrale, helle Farben, um den Mie-

von einer Woche ein. Bei der Wahl der Handwerker setzte man auf eine Ausschreibung unter leistungsfähigen Firmen. Das gleiche gilt für die Apparatelieferanten, wo verschiedene Produkte geprüft wurden.

VERSTÄNDNISVOLLE BEWOHNERINNEN. Die Einhaltung des strengen Zeitplans ist allerdings auch der Mieterschaft zu verdanken, die den Arbeiten keine zusätzlichen Steine in den Weg legte. Ihr windet Architekt Teuscher ein Kränzchen, in privaten Liegenschaften hat er auch schon ganz anderes erlebt. Das hängt sicherlich damit zusammen, dass sich die Fambau früh an die BewohnerInnen wandte. Rechtzeitig und klar informieren, nichts beschönigen, so habe die Strategie gelautet, erklärt Bauchef Gygax. An einer Versammlung erfuhren die Betroffenen jedoch nicht nur von Lärm- und Staubimmissionen und der unvermeidlichen Mietzinserhöhung. Sie

Um Fläche zu gewinnen, schlug man das schmale Réduit (rechts) zur Küche. Dank der zugemauerten Tür liess sich eine Winkelküche einrichten.



Das Hochhaus an der Waldmannstrasse 31 während der Bauarbeiten. Ersichtlich ist der Fassadenlift, mit dem Schutt und Grobmaterial transportiert wurden.

Fotos: Foto-Studio Bill

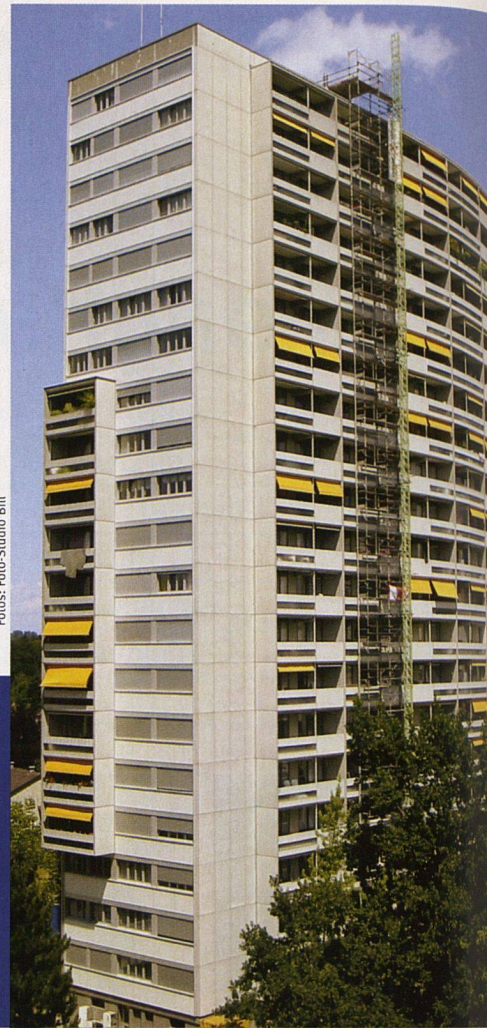



Foto: Richard Liechti

Im Separat-WC der Fünfeinhalbzimmerwohnungen brachte man WC, Lavabo und Dusche auf 1,8 Quadratmetern Fläche unter.

konnten eine eigens erstellte neue Küche und ein Bad im Massstab 1:1 begutachten, anfassen und sich am Modell Details erklären lassen.

Die MieterInnen konnten während der Arbeiten in der Wohnung verbleiben. Für die Unannehmlichkeiten erhielten sie einen Mietzins geschenkt, ausserdem gilt die Erhöhung erst ab Mai 2003. Sie fällt recht moderat aus: Bei der Dreieinhalbzimmerwohnung etwa steigen die Zinse von 813 auf 992 Franken. Damit sind die Hochhauswohnungen auch im Vergleich zum Umfeld nach wie vor günstig, wie Paul Gygax betont.

Den Standard der übrigen Räume hatte die Fambau vor der Sanierung ebenfalls untersucht. Er erwies sich als noch zeitgemäss, das gleiche gilt für den Mix mit mehrheitlich grösseren Wohnungen, wie sie nach wie vor gefragt sind. Viele MieterInnen leben denn auch seit Jahren hier, manche seit der Erstellung vor vierzig Jahren. Dieser Tage kehrte wieder Ruhe ein im Hochhaus am Stadtrand. Bei der Fambau darf man zufrieden feststellen: Die Arbeiten sind zügig abgelaufen, die Kernzonen für die nächsten zwei bis drei Jahrzehnte bereit. Und am wichtigsten: Die MieterInnen geniessen Wohnungen, die deutlich mehr Komfort bieten. 

Am Bau Beteiligte

Bauträgerin:
FAMBAU, Bern

Architekten:
Reinhard + Partner,
Planer + Architekten AG, Bern

Küchen:
Piatti AG

Apparate:
V-Zug AG

Vorwandsystem Bad:
Sanitas Troesch AG

Gesamtkosten:
CHF 5,5 Mio.

Bauzeit:
April bis September 2002

Mietzinsbeispiele (exkl. NK):
3½-Zimmer (69 m²):
alt CHF 813, neu CHF 992
5½-Zimmer (100 m²):
alt CHF 1143, neu CHF 1375