

# Fluchen verboten

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

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **79 (2004)**

Heft 10

PDF erstellt am: **05.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-107311>

## **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.

Eine Firma in Basel saniert Badezimmer und Küchen innerhalb nur einer Woche

# Fluchen verboten

Bei Sanierungsprojekten von Genossenschaften sind meist Dutzende von Wohnungen und deren Bewohner betroffen. Der Faktor Zeit spielt deshalb eine zentrale Rolle. Die Firma BfR AG in Basel hat ein effizientes System für Gebäudesanierungen entwickelt: Sie garantiert zum Beispiel, innerhalb nur einer Woche eine komplette Badezimmerrenovation abzuwickeln.

Innerhalb nur einer Woche kann ein Badezimmer einen neuen «Look» erhalten. Sinnvoll, wenn Mieter mitentscheiden: das Einrichten eines Musterbades.



Fotos: BfR AG

**VON DANIEL KRUCKER** ■ Im Westen Basels, kaum mehr als einen Steinwurf von der französischen Grenze entfernt, besitzt die Baugenossenschaft «Im Burgfelderhof» 100 Wohnungen, die Ende der 1960er-Jahre entstanden sind. Der Präsident der Genossenschaft, Christian Hess, erinnert sich, wie sich vor einigen Jahren die baulichen Probleme in vielen Badezimmern zu häufen begannen: «Mal klemmte es hier, mal bröckelte es dort», fasst er die Situation zusammen. Eine Sanierung schien unumgänglich. Während einer Vorstandssitzung informierte ein Mitglied über das «Büro für planmässige Renovationen» (BfR AG), das verspreche, innerhalb nur einer Woche ein Badezimmer komplett zu sanieren. Das Erstaunen war gross.

**MUSTERBAD BESCHLEUNIGT ENTSCHEIDUNG.** Der Geschäftsführer des Büros, Paul Schatz,

trieb die Planung nach einem ersten Treffen so weit voran, dass bald schon in einer leer stehenden Wohnung ein Musterbadezimmer eingerichtet werden konnte. Alle Genossenschafterinnen und Genossenschafter waren eingeladen, sich vom möglichen neuen Bad einen Eindruck zu verschaffen. Schatz sieht gerade für Genossenschaften einen grossen Vorteil in solchen Musterzimmern: «Die meisten Menschen, die mit der Bauerei nicht direkt zu tun haben, verfügen in der Regel nicht über eine sehr ausgeprägte Vorstellungskraft. Aber wenn sie sich in einer Küche oder einem Bad richtig bewegen und alles ausprobieren können, sind sie eher in der Lage, ihre Inputs einfließen zu lassen. Und bei einer allfälligen Abstimmung ist es für den Vorstand einfacher, das Projekt den Genossenschaftern näher zu bringen.» An der Generalversammlung der Baugenossenschaft

Burgfelderhofpräsentierte ersogar nochmals persönlich das vom Vorstand ausgewählte Bad.

Über 2500 Wohnungen hat das Unternehmen bis heute renoviert. Dabei hat sich gezeigt, dass bei älteren Badezimmern nicht einfach die Möbel ausgetauscht werden können, um eine echte Komfortverbesserung zu erreichen. Die versteckte Technik in den Wänden darf auf keinen Fall vernachlässigt werden. «Das optische neue «Outfit» sollte plus, minus eine Generation halten. Die dahinter stehende Technik aber sollte schon von etwas längerer Dauer sein», verdeutlicht der Experte. Bald schon steht eine erste Zahl im Raum. «Meist erschrecken dann alle erst einmal ein bisschen und rutschen unruhig auf ihren Stühlen umher», erzählt Paul Schatz lächelnd. Beim Vorstand der Baugenossenschaft Burgfelderhof war es nicht anders. Die ►

Gemüter würden sich aber meist schnell beruhigen, wenn man die errechneten Baukosten auf die einzelnen Genossenschafter herunterbreche. Je nach finanzieller Möglichkeit des Bauträgers muss bei einer Badezimmer-sanierung mit einer Erhöhung des Mietzinses zwischen 90 und 140 Franken gerechnet werden, inklusive Peripherie-Erneuerungen wie Arbeiten an der Kanalisation oder an den elektrischen Installationen. «Hier stelle ich dann meist fest, dass dies der Rahmen ist, in dem sich heutzutage die meisten gemeinnützigen Wohnbauträger ohnehin bewegen.»

**AUF DEM BODEN DER TATSACHEN BLEIBEN.** Erst nach diesem Zahlenspiel werden Grundgedanken zur Sanierung ausgetauscht. Dabei geht es um die Frage, ob eher eine einfache und günstige Bauweise gefragt ist oder ob das neue Bad auf ein deutlich höheres Niveau gebracht werden soll. Die Erfahrung des Büros hat gezeigt, dass sich die Mehrheit der Genossenschaften nicht unbedingt für die kostengünstigste Lösung entscheidet. Mehr Komfort in der Ausstattung kostet den einzelnen Mieter letztlich schätzungsweise zwischen fünf und acht Franken mehr. «Dank einer transparenten Information haben unsere Mitglieder die Vorteile einer qualitativ besseren Variante erkannt», stellt zum Beispiel Christian Hess fest. Diskussionen um einige Franken mehr oder weniger habe es deshalb kaum gegeben.

Was dagegen die Portemonnaies der Genossenschafter stark belastet, sind Grundrissveränderungen. Darüber und über mögliche Raumvergrößerungen spricht Paul Schatz

**Nach dem selben effizienten System plant das BfR auch komplette Fassadensanierungen innert kürzester Zeit. Im Bild das Haus der Wohnbaugenossenschaft St. Jakob in Basel mit neuen Balkonanbauten.**

nicht gerne. BfR-sanierte Küchen oder Bäder präsentieren sich nach der Erneuerung zwar modern und fit für die nächste Generation. Im Kern aber verändert sich nichts Wesentliches. «Gedankenspielerien um Badezimmervergrößerungen sind meist reine Illusion», doziert der langjährige Partner von Wohnbaugenossenschaften. Über Quadrat-zentimeter werde kaum gesprochen, weil jede Veränderungen grosse Kostenfolgen mit sich bringe.

**ZEIT IST GELD.** Eine komplette Badezimmer-sanierung innerhalb einer Woche ist in der Tat aussergewöhnlich. Aber gerade für Mieter, die keine Möglichkeit haben, während der Umbauzeit die Wohnung zu verlassen, ein grosser Pluspunkt. Doch worin liegt das Geheimnis einer solch kurzen Bauzeit? «Einer der massgebenden Faktoren ist sicher, dass wir bei jeder Baustelle ein Containerdorf aufstellen, in dem die Unternehmer-Werkstätten untergebracht sind», verrät Paul Schatz. So wird keine Zeit für Fahrten von der Baustelle zur Werkstätte und zurück verloren. Die Beteiligten sind den ganzen Tag über in der unmittelbaren Nähe der Baustelle. Das Allerwichtigste aber dürfte der straffe Einsatzplan sein, aus dem jeder Arbeiter auf die «halbe Stunde genau» entnehmen kann, wann er mit welcher Arbeit beginnen beziehungsweise fertig sein muss. Ohne dieses rigide Zeitmanagement sind solch kurze Bauzeiten nicht einzuhalten. Dieses System hat Einfluss auf die gesamte Organisation am Bau. Weil das meiste nicht vor Ort, sondern bereits zuvor zusammengesetzt und fixfertig angeliefert wird, gibt es auf BfR-Baustellen keine Handlanger-Jobs. Gefragt sind nur qualifizierte Fachleute. Kurze und effiziente Entscheidungsprozesse gehören zu den wei-



**Auch wenn es schnell gehen soll: Gemäss den Erfahrungen von BfR entscheiden sich Baugenossenschaften bei Erneuerungen in der Regel für hochwertige Materialien. Hier das Beispiel einer Küchensanierung der Baugenossenschaft Holeestrasse, Basel.**

teren Merkmalen dieser Schnellsanierungen. Für Paul Schatz ist es deshalb nicht vorstellbar, während der Bauphase einen vollzähligen Vorstand als Gesprächspartner zu haben. Darum stellt er jeweils bereits in der Planungsphase den Antrag, ein oder höchstens zwei Mitglieder aus dem Gremium als ständige Ansprechpartner zu delegieren. Und wenn selbst diese Lösung während der Bauzeit nicht zu schnellen Entscheiden führt, vereinbart er mit den Bauherren, dass auf der Baustelle im Notfall die Auftragnehmerin autonom entscheidet, um keine Zeit zu verlieren. «Wenn wegen eines Kommunikationsproblems die Leute ein oder zwei Stunden herumstehen, sind schnell einmal 50 000 Franken in den Sand gesetzt.» Ist keiner der Ansprechpartner zu erreichen, behält sich Schatz deshalb vor, selbst zu entscheiden. Dafür garantiert er für die Preise.



**MIT HAUT UND HAAREN DABEI.** Container-Dorf vor dem Bauobjekt, eine hohe Zahl von gut qualifizierten Berufsleuten: Wie wirkt sich dieses zwar effiziente, aber aufwendige System auf die Baukosten aus? Paul Schatz schätzt, dass seine Projekte etwa drei bis fünf Prozent teurer zu Buche schlagen als bei der Konkurrenz. Für Christian Hess überwiegen aber die Vorteile insgesamt. «Die höheren Baukosten haben pro Wohnung kaum

einen Franken mehr Miete ausgemacht», erklärt er und weist ein weiteres Mal auf den Faktor Zeit hin, der insbesondere für die Mieterschaft viel Mühsal erspare.

Wer steht hinter der BfR AG? Tatsächlich gibt es in der Region kein anderes Unternehmen, das ähnlich organisiert ist. Die Firma besteht nur aus dem Ehepaar Paul und Rita Schatz. Für die Bauprojekte sucht sich das Büro jedes Mal Partnerfirmen. Den Einwand, dass es sich

dabei um eine eigennützige Lösung handelt, weil das Unternehmen so keine Verantwortung für seine Angestellten tragen muss, lässt der Inhaber aber nicht gelten: «Seit Jahren stehen im Schnitt täglich etwa 130 Arbeiter auf einer BfR-Baustelle. Ausserdem arbeiten wir natürlich mehr oder weniger immer mit denselben Handwerkern zusammen, von denen meines Wissens keiner zur Hauptsache von uns lebt.»

Paul Schatz hat viele kommunikative Talente, die er bei seinen Projekten gezielt einsetzt. So erhalten beispielsweise die Beschäftigten allesamt kostenlose T-Shirts, die mit den Firmenlogos der beteiligten Baufirmen bedruckt sind. Ein «Benimm-Kodex» soll für eine gute Atmosphäre auf der Baustelle sorgen. Vor Baubeginn trimmt Paul Schatz die Baufachleute darauf, dass jeder Mieter am Morgen mit Namen begrüsst wird. Ausserdem ist Fluchen tabu: «Ausflippen auf der Baustelle gibt es einfach nicht. Wenn jemand meint, dass er gleich explodiert, ist er sogar angehalten, die Baustelle zu verlassen und irgendwo einen Kaffee zu trinken. Und von dieser Regelung wird auch Gebrauch gemacht.» ☹



Anzeige

CREA CLASSIC



**Santec Crea...**  
das raffinierte  
Vorwandsystem

Mit dem Vorwandsystem Crea lassen sich  
Badezimmersanierungen  
in kürzester Zeit realisieren.

Neue Santec AG  
Gewerbstrasse  
CH-4954 Wyssachen  
Tel. 062 957 10 40  
Fax 062 957 10 38  
e-mail:  
info@looslimail.ch



**1.** Sanitärarmaturelement Crea montieren und Leitungen anschliessen



**2.** Frontteile mit Stecksystem an Element einhängen



**3.** Unterbau ohne Schraubverbindung einhängen



**4.** In kürzester Zeit erstrahlt Ihr Badezimmer in neuem Glanz

www.santec.ch