

Sicherheit dank Kostendach : die WBG Bundespersional Reckenholz erneuert ihren gesamten Wohnungsbestand

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

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **80 (2005)**

Heft 4

PDF erstellt am: **08.08.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-107359>

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 WBG Bundespersonal Reckenholz
erneuert ihren gesamten Wohnungsbestand

Sicherheit dank Kostendach

Bald kann die Wohnbaugenossenschaft des Bundespersonals Reckenholz in Regensdorf-Watt die Gesamterneuerung ihrer zwei Siedlungen mit 62 Wohnungen abschliessen. Ein etappenweises Vorgehen und eine straffe Zeitplanung in den Bauphasen ermöglichten eine mieterfreundliche Abwicklung der Arbeiten. Die Zusammenarbeit mit einer Generalunternehmung erwies sich dabei als gute Lösung.



VON RICHARD LIECHTI ■ Als Willy Kessler vor zehn Jahren das Amt des Präsidenten der Wohnbaugenossenschaft des Bundespersonals Reckenholz übernahm, stand eine grosse Aufgabe an. Beide Siedlungen waren nämlich in die Jahre gekommen. Eine Anpassung an die heutigen und die künftigen Bedürfnisse schien angezeigt. Reparaturen häuften sich. «Wir wollten kein Flicker ohne Ende», erklärt Willy Kessler. Deshalb entschloss sich der Vorstand, den Zustand der Bauten abklären zu lassen und eine längerfristige Erneuerungsstrategie zu formulieren.

Die Genossenschaft trägt den Namen der Landwirtschaftlichen Forschungsanstalt Re-

ckenholz in Zürich Affoltern, deren Angestellte sie 1971 gründeten. Im nahen Regensdorf erstellte man auf Land des Bundes 1973/74 die Siedlung Geren sowie 1976/77 an der Rümliangerstrasse im Ortsteil Watt die Siedlung Bungert. Erstere zeichnet sich durch Flachdächer und Betonelemente aus, während die zweite mit ihren Steildächern konventioneller daherkommt. Beide umfassen jeweils 31 Wohnungen mit ähnlichen Grundrissen. Diese waren bisher den Angestellten der Forschungsanstalt sowie weiterem Bundespersonal (Bahn, Post, ETH Höggerberg) vorbehalten. Dank der Lockerung der entsprechenden Vorschriften wird sich dies ab 2006 ändern.

ETAPPIERUNG ALS VORAUSSETZUNG. Für die Gesamtanierung stellten die Genossenschaftsverantwortlichen verschiedene Bedingungen. Die wichtigste war gemäss Willy Kessler die Etappierung. Aussen- und Innenarbeiten sollten in einer klaren zeitlichen und örtlichen Staffelung ausgeführt werden, um sie für die Mieterschaft möglichst erträglich zu gestalten. Die Bewohner sollten jederzeit in den Wohnungen verbleiben können. Weiter galt es, alle Massnahmen auf ihre Wirtschaftlichkeit zu überprüfen. Denn die Statuten der Genossenschaft halten fest, dass den Mitgliedern preiswerte Wohnungen zu verschaffen sind.

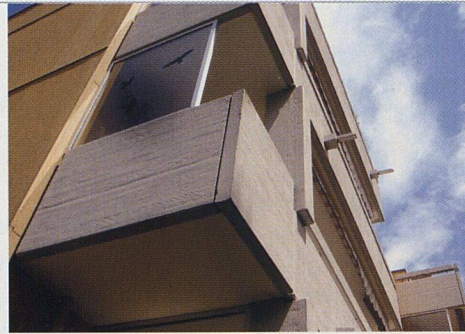
Als Partnerin wählte die Genossenschaft Reckenholz die Zürcher Ortobau Generalunternehmung AG. Deren Analyse ergab, dass die Sanierung der Gebäudehüllen wegen der Wärmeverluste vordringlich war. Angesichts korrodierender Leitungen und veralteter Küchen und Bäder sollte danach eine Innenrenovation erfolgen. Das Erneuerungskonzept vermochte die Genossenschaft zu überzeugen: Es umfasste vier Etappen, die sich über acht Jahre erstreckten. Ein Zwischenjahr war jeweils für die Projektierung der folgenden Etappe reserviert. Konkret bedeutete dies, dass 1999 die Aussensanierung Geren, 2001 die Aussensanierung Bungert und 2003 die Innensanierung Geren über die Bühne gingen. 2005 folgt als letzte Etappe die Innensanierung Bungert. Selbstverständlich nahm man alle Einzelmassnahmen bezüglich ihrer Auswirkungen auf die Mietzinse genau unter die Lupe.

MITSPRACHE TROTZ GU. Die Mitglieder der Genossenschaft konnten über jede der vier Etappen einzeln abstimmen – und dabei auch über die weitere Zusammenarbeit mit der Generalunternehmerin. Zur Organisation der beiden Aussensanierungen bildete der fünfköpfige Vorstand selbst die Baukommission, bei den Innenrenovationen stiessen aus beiden Siedlungen je zwei Mietervertreter dazu. Auf die Auswahl der ausführenden Unternehmen nahm man durchaus Einfluss. «Wir gingen jeweils die Submittentenliste gemeinsam durch», erklärt Arnoud Kerkhof von Ortobau, der das Sanierungsprojekt während der ganzen Dauer leitet. So achtete die Genossenschaft darauf, dass auch lokale Firmen zum Zug kamen, mit denen man schon bei Unterhaltsarbeiten gute Erfahrungen gemacht hatte. Beim Gerätekauf wählte man Schweizer Hersteller.

Bei den Aussensanierungen ging es vor allem um die Instandsetzung der Fassaden und Dächer. Dabei musste der Beton teils bis auf die Armierungen abgespitzt, Armierungseisen ersetzt werden. Eine Nachdämmung drängte sich nicht auf, da es sich um Zweischalmauerwerk mit Isolation handelt. Als grosse Schwachstelle erwiesen sich jedoch die undichten Fenster, die man wegen des Fluglärms ►

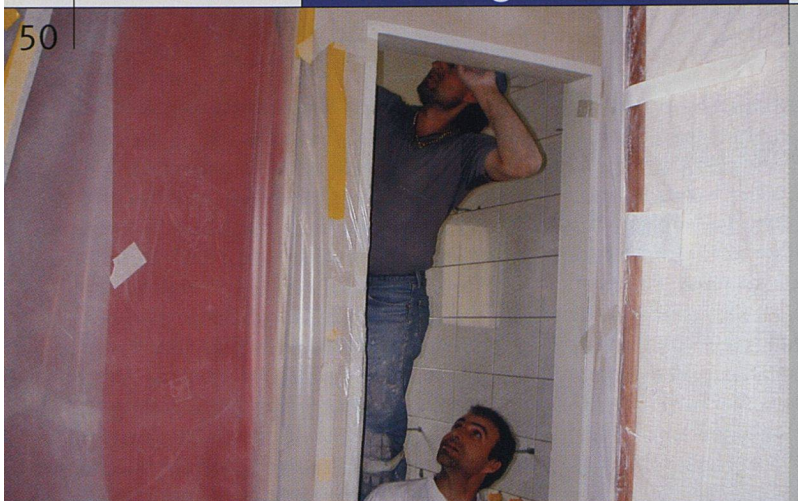


Blick auf die Eingangsseite: Neue Fenster sorgen für Schallschutz.



Detailansicht der Balkone: aufgefrischter 70er-Jahr-Charme.

Die WBG Bundespersonal Reckenholz erneuert ihre beiden Siedlungen Geren und Bungert in Regensdorf. Im Bild eines der zwei sanierten Mehrfamilienhäuser an der Gerenstrasse.



Staubwände und verklebte Türen schützten die von der Sanierung nicht betroffenen Räume.

Die 70er-Jahr-Küchen ersetzte die Genossenschaft durch eine moderne Winkelküche. Mit Granitabdeckung, Geschirrspüler oder grossem Kühlschrank bietet sie einen hohen Standard.



Ein grosser Waschtisch mit Schrank findet sich in den Bädern. Die neuen Leitungen verdeckt eine Vorwandkonstruktion.

durch solche mit hohem Schallschutz ersetzte. Aus Kostengründen verzichtete man auf eine Sanierung nach Minergie-Standard; das Gleiche gilt für weitere Massnahmen wie etwa Solarkollektoren.

STRAFFER ZEITPLAN. Eine organisatorische Knacknuss stellte die Innensanierung dar, galt es doch, sie möglichst rasch und mieterfreundlich abzuwickeln. Zu ersetzen war insbesondere das gesamte Leitungssystem ausser der Heizung. Küche und Bad waren gänzlich zu erneuern. An Stelle der schalltechnisch unbefriedigenden Lüftung über einen einzigen Schacht traten Einzelrohre und Einzelventilatoren. Der Generalunternehmer setzte auf eine straffe Organisation der Arbeiten, die einem eigentlichen Stundenplan folgten. Dabei kamen strangweise jeweils vier Wohnungen übereinander an die Reihe, für die eine Bauzeit von zwei Wochen reserviert war. Jede Woche wurde ein neuer Strang in Angriff genommen bzw. abgeschlossen. Dabei achte-

te man darauf, immer nur einen Strang pro Treppenhaus in Arbeit zu haben. Dadurch hatten die Mieter Gelegenheit, auch mal die sanitären Einrichtungen oder die Küche des Nachbarn zu benutzen. Gleichzeitig platzierte man vor dem Haus Container mit WC und Dusche. Von der Sanierung nicht betroffene Räume erhielten wirksame Abtrennungen. – Nach rund drei Monaten waren die Arbeiten abgeschlossen.

Dank grösserer Stückzahl und geschickter Vergabe erzielte man gemäss Arnoud Kerkhof günstige Preise. So kamen die neuen Winkelküchen auf nur rund 10 000 Franken zu stehen, obwohl sie modernen Komfort bieten: Granitabdeckungen, Geschirrspüler, grosser Kühlschrank mit Separattiefkühler usw. Im Bad entschied man sich für das heute übliche Vorwandssystem. Nicht erneuert wurden die Linoleumböden, deren Ersatz man jeweils bei Mieterwechseln neu beurteilt. Die Mehrheit der Mieter entschied sich dafür, sie mit Spannteppichen oder mit schwimmend verlegtem Laminat zu bedecken. Dies war von den Mietern selber zu bezahlen, galt es doch, den Kostenrahmen nicht zu sprengen. An der Gerenstrasse stieg der Mietzins einer Viereinhalbzimmerwohnung, deren Grundriss durchaus noch zeitgemäss ist, denn auch nur moderat von rund 1000 auf 1340 Franken inklusive Nebenkosten.

GU-VERTRAG MIT KOSTENDACH. Die Innensanierung der Siedlung Bungert, die im April 2005 begonnen hat, wird sich ähnlich abspielen und einen vergleichbaren Standard bieten. Damit geht eine zehnjährige Zusammenarbeit zwischen der Genossenschaft und dem Generalunternehmer zu Ende. Laut Genossenschaftspräsident Willy Kessler erwies sie sich für die kleine Genossenschaft mit ihren Laiengremien als gute Lösung. Ein Kostendach-Vertrag bot nicht nur Sicherheit in Bezug auf die maximalen Investitionen. Im Gegensatz zu einem Pauschalpreis sorgt er auch für Trans-

parenz: Die einzelnen Schlussabrechnungen sind für den Bauherrn einsehbar, und er kennt die Marge des Generalunternehmers. Die werkvertragliche Haftung des GU-Partners bot zusätzliche Sicherheit.

Wichtig war gemäss Willy Kessler aber auch die personelle Kontinuität: Projektleiter Arnoud Kerkhof vermochte nicht nur ein Vertrauensverhältnis zum Vorstand zu schaffen, sondern auch zu den einzelnen Mietern. Deren Zufriedenheit mit dem rundum erneuerten Zuhause hat sich bereits herumgesprochen. Im kommenden Jahr, wenn die Wohnungen nicht mehr ausschliesslich an Bundesangestellte vermietet werden müssen, wird es jedenfalls kaum zu aufwändigen Ausschreibungen kommen. Interessenten aus dem Quartier stehen bereits auf der Warteliste. ☺

Baudaten

Bauträger:
Wohnbaugenossenschaft des Bundespersonals Reckenholz, Zürich

Bauleitung:
Ortobau Generalunternehmung AG, Zürich

Unternehmen (Auswahl):
Esslinger AG, Zürich (Baumeister)
Herzog Küchen AG, Unterhörstetten (Küchen)
V-Zug AG, Zug (Küchenapparate)
Preisig AG, Zürich (Sanitär/Spengler)
Burkhalter AG, Zürich (Elektro)
RWD Schlatter AG, Dietikon (Türen)
Sponagel AG, Zürich (Böden, Platten)

Umfang:
4 MFH, 62 Wohnungen

Gesamtkosten:
6,4 Mio. CHF

Kosten pro Etappe:
0,9 Mio. CHF (ausser)
2,3 Mio. CHF (innen)