

"Den Älteren etwas bieten"

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

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **81 (2006)**

Heft 4

PDF erstellt am: **17.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-107461>

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 transparente Balkonkonstruktion überzeugt auch ästhetisch.



Verglaste Balkone werten Siedlung der BG zum Stern in St. Gallen auf

«Den Älteren etwas bieten»

Im Rahmen einer Aussensanierung ersetzte die Baugenossenschaft zum Stern in St. Gallen kleine Balkone. Die neuen Turmkonstruktionen versah sie mit einer Verglasung. Dadurch verlängert sich die Nutzungsdauer der Balkone markant. Dank einem mieterfreundlichen Vorgehen bleiben die Wohnungen günstig.

VON RICHARD LIECHTI ■ Wie wertet man einfache Häuser aus den 40er-Jahren auf, die eine Isolierung benötigen und sich durch eher kleine Wohnungen auszeichnen? Wenn es die Bausubstanz zulässt, entscheiden sich gerade grössere Genossenschaften meist für eine umfassende Erneuerung, die eine Vergrösserung der Wohnfläche einschliesst. Immer öfter orientieren sie sich am Minergie-Standard, was mit zusätzlichen baulichen Massnahmen verbunden ist. Solche Eingriffe bieten langfristig betrachtet grosse Vorteile. Anders sieht es für die heutigen Bewohner aus: Sie müssen mit beträchtlichen Mietzinserhöhungen rechnen und während der langen Umbauzeit meist eine neue Unterkunft suchen. Und gerade die Älteren brauchen oft gar keine grössere Wohnung.

KOSTEN IM VORDERGRUND. Kleine Genossenschaften, bei denen die Mieterstimme grosses Gewicht hat, wählen deshalb oft einen «sanfteren» Weg. Tatsächlich lassen sich Wohnungen auch mit kostengünstigen Massnahmen aufwerten. Das hat kürzlich die 1945 gegründete Baugenossenschaft zum Stern in St. Gallen bewiesen. Sie besitzt insgesamt 96 Wohnungen, davon 64 in St. Gallen-St. Fiden und 32 in Gossau. Während man einen Teil der St. Galler Siedlung vor einigen Jahren saniert hatte, benötigten 24 Wohnungen an der Spitel- und der Kolumbanstrasse eine Aussenrenovation. Anders als bei der früheren Etappe entschied man sich diesmal dafür, die alten, schmalen Balkone mit ihren Kältebrücken vollständig zu ersetzen. Der Vorstand prüfte auch eine Wohnraumvergrösserung, bieten

die Vierzimmerwohnungen doch nur 75 Quadratmeter Fläche. Doch sprachen sich die Mitglieder wegen der Mietzinsaufschläge dagegen aus. Auch eine umfassende Wärmesaniierung nach Minergie war aus diesem Grund kein Thema.

Statt dessen schlug der Vorstand den Genosschafterinnen und Genosschaftern vor, die neuen Balkone mit einer Verglasung zu versehen – was grosse Zustimmung fand. «Wir wollten den zahlreichen älteren Bewohnerinnen und Bewohnern, die kaum mehr aus dem Haus kommen, einen Aussenraum bieten, den sie länger nutzen können», erklärt die Genossenschaftspräsidentin, Susan Bucher Trösch. Lärmimmissionen, die häufig ein Grund für die Verglasung von Balkonen sind, spielten dagegen kaum eine Rolle.

TRANSPARENZ UND SICHTSCHUTZ. Die Bauarbeiten gingen im Frühling vergangenen Jahres über die Bühne; in den Sommerferien konnten die Bewohner die privaten Aussenräume bereits benützen. Die alten 1,10 Meter breiten Balkone ersetzte man durch eine Turmkonstruktion, die 2,40 Meter breite und 3,60 Meter lange Balkone bietet. Bei der Verglasung wählte man ein System mit Belüftungsspalten, so dass keine Tauwasserprobleme auftreten. Die transparente Konstruktion mit ihren grossen Glasflächen bietet auch ästhetische Vorteile, was mit ein Grund war, dass man keinen beheizten Wintergarten wollte. Dessen geschlossener Eindruck, so die Genossenschaftspräsidentin, passe kaum zu einer offenen Genossenschaft.

Sicht- und Wetterschutz bieten Gelenkarmstoren auf der Vorderseite sowie Senkrechtstoren auf den Seiten. Sie besitzen einen automatischen Antrieb und sind mit einem Wetterwächter ausgerüstet, der bei aufkommendem Wind für das Hochziehen sorgt. Auch die Balkonbrüstungen mit ihren Milchglasscheiben bieten einen gewissen Sichtschutz. Daneben versah man die Fassade mit einer 14- bzw. 12-cm-Polystyrol-Dämmung. Man entschied sich dabei für eine Aufdopplung, da die – ebenfalls geprüfte – vorgehängte Fassade von der Stadt nicht bewilligt wurde. Ihre Plattenverkleidung hätte das Erscheinungsbild der Gesamtsiedlung beeinträchtigt.

MIETERFREUNDLICHE KOSTENAUFTEILUNG. Die Kosten überwälzte die Genossenschaft zu 50 Prozent als wertvermehrend auf die Mietzinse, bei einer Abschreibungsdauer von 30 Jahren. Dies ergab einen moderaten Aufschlag von 150 Franken, so dass die 4-Zimmer-Wohnungen nun auf 800 bis knapp 1000 Franken einschliesslich Nebenkosten zu stehen kommen. Die ersten Erfahrungen sind positiv: Nicht nur dass die Bewohner die Balkone bis



Sitzplatz und Terrasse von innen: viel Licht selbst bei nebligem Wetter.

weit in den Herbst nutzen konnten, bei Sonnenschein kann das Mittagessen selbst im tiefsten Winter «draussen» eingenommen werden. Wegen der Belüftungsspalten sinkt im übrigen der Anreiz, den Balkonraum mit einem «Öfeli» ganzjährig bewohnbar zu machen.

Obwohl die Baugenossenschaft zum Stern in diesem Fall auf eine eigentliche Vergrösserung der Wohnfläche verzichtete, denkt sie doch an die Zukunft. So hat sie damit begonnen, bei einzelnen Wohnungen Zimmer zuzusammenzulegen. Dadurch entsteht aus einer Vierzimmerwohnung eine Dreizimmerwohnung mit einem 29-Quadratmeter-Wohnzimmer, die auch modernen Anforderungen genügt. Zudem ist der neue Balkonboden so ausgelegt, dass eine spätere Erweiterung der Wohnungen möglich wäre. Die gut unterhaltenen Liegenschaften mit den eleganten Glasbalkonen sorgen für eine Aufwertung des Quartiers, das einen hohen Ausländeranteil aufweist. Susan Bucher erhält jedenfalls viele Anfragen und Komplimente.

GÜNSTIGE WOHNUNGEN ERHALTEN. Auch beim nächsten Erneuerungsprojekt setzt die Baugenossenschaft zum Stern auf ein behutsames Vorgehen. Bei der Siedlung in Gossau, die



Fotos: wohnen



Die verglasten Balkone bzw. Sitzplätze können von Frühling bis Herbst genutzt werden.

äusserst günstige Wohnungen zwischen 400 und 800 Franken bietet, wird man unterschiedlich stark eingreifen. Geplant sind verschiedene Varianten, die auch eine Erweiterung von Küche und Bad umfassen. Bei einem Teil der Wohnungen will man die Zinse jedoch tief halten und nur Fassaden und Balkone erneuern. Damit bleibt ein Angebot für diejenigen Mieter, die mit bescheidenem Budget auskommen müssen.

Fotos: Jansen AG



Vorher – nachher: 9-Quadratmeter-Terrassen statt Mini-Balkone.

Baudaten

Bauträger:
Baugenossenschaft zum Stern, St. Gallen

Architekten/Bauleitung:
Max Stirnemann, St. Gallen

Unternehmen (Auswahl):
Hofstetter AG, Wittenbach (Stahlbau)
Jansen AG, Oberriet
(Balkonverglasung System Lumon)
Bärlocher AG, St. Gallen (Baugeschäft)
Karl Bubenhofer AG, St. Gallen
(Fassadendämmsystem)
Griesser AG, Aadorf (Beschattung)

Umfang:
24 Wohnungen (Fassadendämmung,
Balkonanbauten, Verglasung)

Kosten:
1,4 Mio. CHF