

# Kein Flickwerk mehr

Autor(en): **Altvater, Annett**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **82 (2007)**

Heft 7-8

PDF erstellt am: **29.06.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-107596>

## **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.



Neuster Stand der Technik: Auch ein Dampfgarer hat in der Küche Platz gefunden. Vor der Sanierung präsentierte sich jede Küche anders.



Wohngenossenschaft Morgartenring in Basel saniert Gesamtbestand

# Kein Flickwerk mehr

Einen Rückbau lehnten die Mitglieder der Wohngenossenschaft Morgartenring in Basel ab. Dafür beschlossen sie, ihre 116 Wohnungen komplett zu sanieren und mit neuen verglasten Balkonen aufzuwerten. In den Küchen hielt gar der Steamer Einzug. Und das für weniger als tausend Franken Mietzins.

**VON ANNETT ALTVATER** ■ Bei den Basler Wohngenossenschaften ist es üblich, dass die Bewohnerinnen und Bewohner selbst Hand anlegen. Da werden neue Küchen eingebaut, Badezimmer gefliest, Teppiche nach eigener Wahl verlegt. So erlebte es auch die Wohngenossenschaft Morgartenring, deren vier Häuser aus den Jahren 1922 bis 1932 mit 116 Wohnungen auf die drei Strassen Morgartenring, Furka- und Göschenenstrasse verteilt sind. Die Neuerungen dienten zwar der Verschönerung der Wohnungen, weniger aber dem Erhalt der Gebäude. Auch die Wohnge-

nossenschaft selbst verfolgte diese Philosophie: Wann immer eine Partei auszog, wurde eine Standardsanierung an der leerstehenden Wohnung vorgenommen. «Wir investierten jeweils 50 000 Franken pro Wohnung», sagt Andreas Sisti, Präsident der Wohngenossenschaft Morgartenring. Und da die Fluktuation in den vier Liegenschaften hoch war, mussten die Handwerker in den letzten vier Jahren im Schnitt einmal pro Monat anrücken. «Das bedeutete für die Mieter permanent staubige Treppenhäuser und Baulärm», so Sisti. Zu allem Überfluss konnte der

einmal definierte Standard nicht eingehalten werden, da sich das Materialangebot laufend veränderte. «Am Ende hatten wir fünf verschiedene Boden- und Wandplättli in den Wohnungen, von Standard konnte also keine Rede sein.» Völlig fern jeder Richtschnur waren jene Wohnungen, deren Mieter nie selbst Hand angelegt hatten. So wurde in einigen Küchen noch im massiven Speckstein-Lavabo aus Grossvaters Zeiten abgewaschen.

**RÜCKBAU FIEL DURCH.** Mehrere Wasserschäden brachten das Fass im wahrsten Sinn des Wortes zum Überlaufen, zerstörten manch neue Küche und führten die eben erst ausgeführten Sanierungsarbeiten ad absurdum. Denn die Bäder und Küchen konnten noch so modern sein, die Wasserleitungen waren marode. Um weitere Desaster zu vermeiden, entschloss sich die Baugenossenschaft, endlich die Komplettsanierung an die Hand zu nehmen. Dabei fiel der erste Vorschlag des ehemaligen Präsidenten bei den Bewohnern durch: Ihm hatte der Abriss mindestens eines der vier alten Häuser und ein Neubau mit grosszügigen Wohnungen vorgeschwebt. Aber ihren eigenen günstigen Wohnraum wollten die Mitglieder nicht durch teure Apartments ersetzen. Die Empörung über diese Idee erschwerte das weitere Vorgehen merklich. Erst dem neuen Vorstand mit dem Präsidenten Andreas Sisti



Liegenschaften der Wohngenossenschaft Morgartenring vor und nach der Renovation. Die Häuser erhielten eine 10-cm-Wärmedämmung.

im Juni 2006 begannen die Vorarbeiten an der Kanalisation; im Dezember 2007 werden die Handwerker alle Arbeiten erledigt haben.

**ENERGETISCHE OPTIMIERUNG.** Einer der Knackpunkte bei der Renovation war die Tatsache, dass kein Haus mit dem anderen vergleichbar ist, jedes musste als einzelnes Projekt behandelt werden. Zudem sind zwei Liegenschaften in Stahlbauweise, zwei weitere in Holzbalkenbauweise erbaut. Änderungen der Grundrisse lagen demnach nicht drin. Lediglich in einer Siedlung konnte das zuvor separate WC mit

dem Bad zusammengelegt werden, was von den Bewohnern begrüsst wurde. In einer anderen Siedlung bot der Lüftungsschacht Optimierungspotenzial, der die Abluft übers Dach ableitete. Alle Schächte wurden verschlossen, wodurch eine Wand um 35 Zentimeter versetzt werden konnte. Jetzt läuft die moderne Lüftung nicht ständig auf Hochtouren, sondern fährt ihre Leistung herunter, wenn niemand das Bad benutzt. Diese Massnahme trug auch zur Energieeinsparung bei.

Generalunternehmer Schatz bemisst das Sparpotenzial, das mittels Lüftung und Isola- ▶

und dem Vize Urs Riggenbach gelang es, eine Lösung zu finden. Den Wunschpartner fanden sie in Paul Rudolf Schatz, Inhaber der BfR AG in Riehen, der sich bereits mit dem Umbau von über 3500 Wohnungen als Experte profiliert hat. Der Generalunternehmer überzeugte Vorstand und Genossenschafter mit seinem Plan einer Komplettsanierung im Wert von 20 Millionen. «Wir hoffen, dass die Vollvariante uns anschliessend 20 Jahre Sanierungsruhe erlaubt», begründet Sisti den Entscheid. Schon einige Tage nach der Genehmigung des Sanierungsplans an der Generalversammlung

**Mieten: neu pro Quadratmeter**

Eine der grössten Neuerungen stellt der Mietzins dar, dem bis anhin eine kaum nachvollziehbare Berechnung zugrunde lag. «Am Morgartenring beispielsweise waren die Wohnungen günstiger, weil vor dem Haus viele Autos unterwegs sind und hinten der Zug fährt», sagt Sisti. Wenn Genossenschafter eine neue Küche erhielten, wertete dies die Wohnung nicht nennenswert auf. Trotzdem war die Mieterhöhung jeweils happig und überstieg den Mehrwert. Und der teils

äusserst grosszügige, teils knappe Stauraum, der in allen Liegenschaften in Form von Estrich und Keller vorhanden ist, wurde aus den Berechnungen ausgeklammert. Neu veranschlagt Sisti für die Wohnung einen Quadratmeterpreis von 12.50 Franken. Für Neben- und Nutzräume wird ein stark reduzierter Quadratmeterpreis berechnet. Sein Ziel hat er dabei erreicht: Keine sanierte Dreizimmerwohnung kostet heute netto mehr als 1000 Franken.



Wie Tag und Nacht: neues und altes Bad.



Die neuen Wintergärten sind energetisch sinnvoll und schaffen eine willkommene Vergrößerung der Wohnungen.

tion herauszuholen ist, auf 15 bis 25 Prozent. Sowohl die Kellerdecken als auch Dach, Wände und Estrich wurden mit Dämmschichten von mindestens zehn Zentimetern isoliert. Den Minergie-Standard erfüllen die Häuser jedoch nicht, laut Schatz sei das auch gar nicht möglich: «Bei diesen Liegenschaften wären massive Eingriffe vorzunehmen, die sich in der Praxis nicht bewähren würden.» So müsste die Isolationsschicht der Wand derart aufgestockt werden, dass gerade ältere Leute Schwierigkeiten hätten, an die Fensterläden heranzukommen, ohne dabei Gefahr zu laufen, den Halt zu verlieren.

**FALTBARE BALKONVERGLASUNG.** Heizkosten verringern sollen auch die neuen Wintergärten. Die alten Balkone wurden abgerissen. Anschliessend wurden grössere Vorbauten aus Metall angebracht und mit Beton ausgegossen. Diese Konstruktion ist jetzt mit isoliertem Glas verkleidet. Durch das Auslegen mit grauen Plättli erhielt der Ausbau Zimmercharakter. «So gewinnen die Bewohner zusätzlichen Lebensraum und die Wohnungen

bleiben im Winter ohne grossen Aufwand warm», erklärt Schatz den Vorteil. Im Sommer lassen sich die Scheiben komplett beiseite falten, Sonnenstoren schützen per Knopfdruck vor der Sonne.

Bis die Aussenarbeiten an zwei der Häuser abgeschlossen waren, dauerte es jedoch länger als geplant: Die Basler Stadtbildkommission erhob Einspruch gegen gestreifte Storen und befand ein von den Mietern gewünschtes Vanillegelb als Fassadenfarbe für ein Haus an der Furkastrasse für zu kräftig. Auch der Plan, wie die Vordächer an der Furkastrasse erneuert werden sollten, stiess bei der Stadtbildkommission auf Widerstand und musste abgespeckt werden.

**ERFÜLLBARE EXTRAWÜNSCHE.** Währenddessen nahmen die Handwerker im Wochentakt die Wohnungssanierungen in Angriff. Alle Holzböden mussten ersetzt werden. Hierzu wurden die Böden bis auf die rohe Balkenlage aus- und komplett neu aufgebaut. Das alte Schlackenmaterial, das beim Bau der Häuser zwischen Balken und Parkett platziert wurde, blieb unangetastet. Der trotzdem existierende Hohlraum verstärkte bis anhin jedes Geräusch wie der Klangkörper einer Gitarre. Neu ist der Boden schallisoliert.

Individuellere Arbeiten erforderten Küche und Bad: Jede Partei durfte sich aussuchen, ob eine Dusche oder eine Badewanne installiert werden sollte. «Hier war der Vorstand ungewöhnlich flexibel», betont Schatz das ungewöhnliche Entgegenkommen. Denselben Weg schlug der Vorstand auch bei der Küchensanierung ein: Bei 30 bereits sanierten und mit Einbauküchen bestückten Wohnungen wurden die Anschlüsse erneuert und so auf einen gemeinsamen Stand gebracht. Allen anderen wurde nicht nur der Geschirrspüler serienmäs-

sig eingebaut, auch ein Dampfgarer hat in der Küche Platz gefunden, die wahlweise weiss oder buchefarben ist.

**RASEN STATT ASPHALT.** Erst wenn alle Gebäude innen und aussen saniert sind, kommt die Umgebung dran, die ebenso wie die Häuser jeweils komplett unterschiedlich ist: In der Furka- und in der Göschenenstrasse wird der schwarze Asphalt hinter den Häusern durch eine Rasenfläche ersetzt. Hinter dem Morgartenring pflegen die Bewohnerinnen und Bewohner ihren eigenen Garten. Das soll auch so bleiben.

- Baudaten**
- Bauträger:**  
Wohngenossenschaft Morgartenring, Basel
- Generalunternehmer und Architektur:**  
BfR AG, Büro für planmässige Renovationen, Riehen
- Unternehmen (Auswahl):**  
alltech Installationen AG, Basel (Sanitär, Heizung)  
Canonica + Lotti AG, Basel (Gipsarbeiten/Aussenisolationen)  
Alfred Brönnimann AG, Riehen (Dachdeckerarbeiten, Spezialisolationen)  
Sanitas Troesch AG (Küchen, Badmöbel)  
Miele AG (Küchenapparate)  
Solarlux (Schweiz) AG (Wintergärten)
- Umfang:**  
116 Wohnungen
- Mietzins:**  
895 bis 995 CHF plus 120 CHF Nebenkosten (3 Zimmer, ca. 64 m<sup>2</sup>), vgl. auch Kasten
- Kosten:**  
20 Mio. CHF total