

Den Platz optimal genutzt : Baugenossenschaft für schönes Wohnen in St. Gallen erneuert Bäder und WCs

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

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **83 (2008)**

Heft 10

PDF erstellt am: **07.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-107724>

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.

Baugenossenschaft für schönes Wohnen in St. Gallen erneuert Bäder und WCs

Den Platz optimal genutzt

Wer in St. Gallen Leerstände vermeiden will, muss seinen Wohnungsbestand à jour halten.

Die Baugenossenschaft für schönes Wohnen (BSW) sanierte deshalb gleich in 92 Wohnungen sämtliche Badezimmer und WCs. Dank massgefertigter Badmöbel und einer sorgfältigen Etappierung kam die Erneuerung günstiger als gedacht.

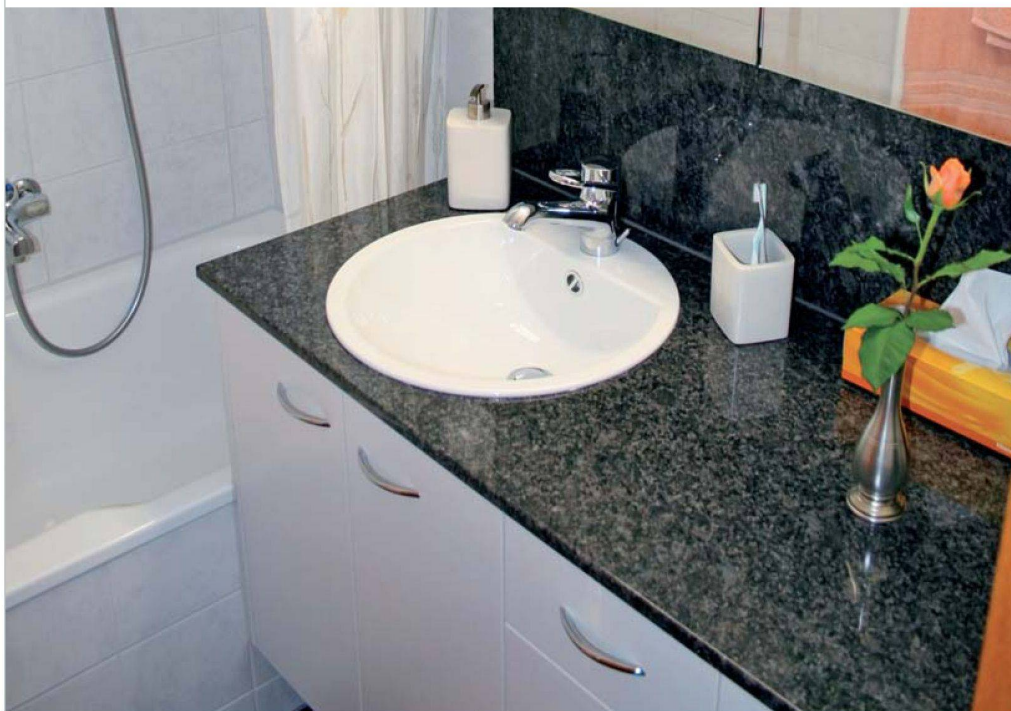
Von Daniel Krucker

In den 1960er-Jahren wurden im St. Galler «Sömmerliquartier» grössere Landreserven zur Überbauung freigegeben. Da keine der ansässigen Baugenossenschaften das Land im Alleingang erschliessen wollte, schlossen sich verschiedene lokale Genossenschaften zusammen. 1970/71 erstellte die Baugenossenschaft für schönes Wohnen St. Gallen (BSW) im Quartier eine Siedlung, die neben zwei Hochhäusern mit Alterswohnungen auch vier Wohnblöcke mit insgesamt 92 Familienwohnungen umfasst. Die Wohnungen sind bescheiden, jedoch an attraktiver Lage, in unmittelbarer Nähe zur Natur und nur wenige Busstationen vom Stadtzentrum entfernt.

Robert Geiger, Präsident der BSW, erzählt, wie die Genossenschaft in regelmässigen Abständen Erneuerungsmassnahmen traf. Mit einer Fassadenerweiterung und Balkonvertiefung vor rund zehn Jahren wertete sie die Wohnungen markant auf. Das ist wichtig im St. Galler Wohnungsmarkt, sind doch hier im Gegensatz zu anderen Regionen der Schweiz genügend Wohnungen vorhanden. Dank dieser regelmässigen Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten habe die BSW «keine Probleme mit Leerständen», wie der Präsident bekräftigt. Dafür zeigt sich die Genossenschaft auch grosszügig, wenn es um die individuelle Gestaltung und Ausstattung der Wohnungen geht. Ein neuer Wandschrank im Flur? Plattenböden statt Teppich? Eine Clossomat-toilette? Fast alles ist möglich. Einzige Bedingung: Der Mieter bezahlt die Erneuerungsarbeiten aus eigener Tasche oder finanziert sie über einen Mietzinsaufschlag.

Mehr Platz auf gleich viel Raum

Doch im Jahr 2000 zeigten Rostwasserprobleme beim Kaltwasser, dass es in den Badezimmern mit individuellen Erneuerungsarbeiten nicht getan war. Die Genossenschaft



entschloss sich zu einer umfassenden Sanierung der Bäder, WCs und sämtlicher Leitungen in den 92 Wohnungen. Architekt Max Stirnemann, der mit der Planung und Durchführung des Renovationsprozesses beauftragt wurde, erinnert sich, dass eine Vorgabe der Genossenschaft war, «das Optimum aus dem vorhandenen Platz herauszuholen». Die beiden Nasszellen waren und sind in der Tat klein. Eine Vergrösserung wäre nur durch ein Zusammenlegen von Toilette und Bad möglich gewesen. Diese Frage wurde aber nicht diskutiert, weil ein separates WC von den Bewohnern geschätzt und gewünscht wird. Trotzdem wirken die sanierten Bäder grosszügiger, was vor allem daran liegt, dass «heute alles viel komprimierter gemacht werden kann», wie Max Stirnemann erklärt. Allein die Leitungen finden heute in einer Ecke Platz, was mehr Raum schafft und somit eine bessere Möblierung ermöglicht.

Bei der Sanierung ihrer Bäder entschied sich die Genossenschaft für schönes Wohnen in St. Gallen für eine Natursteinabdeckung, ein Baustoff, der noch nicht oft in Nasszellen anzutreffen ist.

Eine optimale Platzausnutzung gelang auch dank massgefertigten neuen Badmöbeln, die ein Schreiner aus der Region in Zusammenarbeit mit dem verpflichteten Sanitärinstallateur erstellte. Dass diese Leistung letztlich 280 000 CHF günstiger war als die Offerte eines grossen Badmöbelhändlers, erstaunt Max Stirnemann noch heute. Dabei würden die grossen Händler und Hersteller ihre Produkte vor allem damit bewerben, dass diese ein raffiniertes Innenleben hätten. So rühmten sie beispielsweise die bereits eingebauten Vorrichtungen für die Leitungen. Der Sanitärinstallateur meinte jedoch, dass es dafür keine Notwendigkeit gebe. Alles Nötige werde er so



Dank massgefertigten Schreinermöbeln ist in den sanierten Bädern (rechts) jeder Winkel genutzt.



Die Toiletten vor (links) und nach der Sanierung (rechts).

wieso vornehmen, und zwar direkt beim Einbau.

Genauere Einsatzplanung notwendig

Pro Wohnung nahm die Sanierung etwa drei Wochen in Anspruch. Während zehn Tagen stand den Mietern keinerlei Wasser in der Wohnung zur Verfügung, auch nicht in der Küche. Eine Toilette und Wasseranschluss gab es in der Waschküche. Nicht wenige verreisten deshalb während der Renovation in die Ferien oder kamen bei Freunden oder Verwandten unter. Auch die Handwerker mussten sich in Gelassenheit üben. Wegen der engen Platzverhältnisse konnte jeweils nur eine Person in einer Nasszelle arbeiten.

Auf der Baustelle bestand darum Max Stirnemanns Aufgabe insbesondere darin, für einen möglichst «guten Fluss» zu sorgen. Das sei nicht immer ohne Spannungen abgelaufen.

Den gesamten Erneuerungsprozess teilte die Genossenschaft über vier Jahre in vier Etappen auf. Drei Etappen sind bisher abgeschlossen, nächsten Frühling folgt die Sanierung der letzten Bäder. Pro Wohnung machte der Architekt einen Kostenvorschlag von 38 000 CHF. Nach drei Etappen liegen die effektiven Kosten bei 32 500 CHF. Robert Geiger betont, dass es der Genossenschaft nicht darum gehe, den «letzten Preis» herauszuholen. Lokale Unternehmer und Qualitätsstandards seien zwei wichtige Kriterien bei der Auftragsvergabe.

Keine Preisseigerung wegen Etappierung

Die grossen Einsparungen verdankt die Genossenschaft vor allem dem Entscheid, die

Baudaten

Bauträger

Baugenossenschaft für schönes Wohnen, St. Gallen

Architekt

Max Stirnemann, St. Gallen

Unternehmen (Auswahl)

- Campi AG (Baumeisterarbeiten)
- Karl Spirig AG (Schreinerarbeiten)
- Köpp AG (Sanitärinstallationen)
- Keller + Cecchinato AG (Keramische Beläge)

Umfang

4 Liegenschaften mit total 92 Wohnungen
Erneuerung aller Bäder, Toiletten und Leitungen

Kosten

Pro Wohnung 32 500 CHF

Mietzinsbeispiele (nach Sanierung)

- 3-Zimmer-Wohnung (78 m²): 1127 CHF plus 115 CHF NK
- 4-Zimmer-Wohnung (93 m²): 1287 CHF plus 140 CHF NK

Möbel von einem Schreiner anfertigen zu lassen. Aber was ist mit der allgemeinen Teuerung innerhalb von vier Jahren? Gemäss Genossenschaftspräsident machten die meisten Unternehmen diese nicht voll geltend. Eine merkliche Preissteigerung und damit finanzielle Nachteile ergaben sich durch die Etappierung nicht. Im Gegenteil: Die Genossenschaft habe davon profitiert, erklärt Robert Geiger. Für jede Etappe standen wieder eigene Mittel zur Verfügung, und wegen der Investitionen habe die Genossenschaft zurzeit kaum Steueraufwendungen. Die Mieten stiegen durch die Sanierung um 40 Franken pro Monat. Für diese vergleichsweise geringe Erhöhung profitieren die Mieter von einem deutlich komfortableren Bad und WC. Und die Genossenschaft positioniert ihre Wohnungen mit der Teilerneuerung in einem Markt, in dem nicht wenige Anbieter mit Leerständen zu kämpfen haben.