

Balkonzimmer mit Alpenblick

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

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **89 (2014)**

Heft 4: **Renovation**

PDF erstellt am: **12.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-585863>

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.

Wohnbaugenossenschaft Lanzgut in Thun erneuert Hochhaus

BALKONZIMMER MIT ALPENBLICK



Bilder: zVg./Wohnen

Das älteste Hochhaus in Thun ist komplett saniert worden. Die Wohnbaugenossenschaft Lanzgut schaffte mit neuen Küchen und Bädern mehr Komfort. In der warmen Jahreszeit geniesst die Mieterschaft die Aussichtslage nun von eigentlichen Balkonzimmern. Trotzdem bleiben die Mietzinse moderat.

Von Richard Liechti

Kostenbewusst sind die Baugenossenschaften schon immer gewesen. Das war 1962, als die Wohnbaugenossenschaft Lanzgut ihr Hochhaus an der Mittleren Strasse 93 fertigstellte, nicht anders als heute. Siebzig Quadratmeter Wohnfläche mussten bei der 4-Zimmer-Familienwohnung ausreichen. Alle Wohnungen im Haus, ob nun mit zwei oder vier Zimmern, erhielten die gleiche bescheidene Kochnische. Und sommerliche Abendessen auf dem Balkon gehörten damals kaum zu den Vergnügungen, wie die schmalen Masse der privaten Aussenräume beweisen.

Dank der neuen Balkontürme verfügen die Mieter nun über grosszügige private Aussenräume.

Auch gut fünfzig Jahre später, bei der Totalsanierung des Gebäudes, waren Kostenüberlegungen wichtig. Für den Präsidenten der WBG Lanzgut, Beat Frieden, darf ein günstiger Mietzins aber nicht das einzige Kriterium sein. Denn es gibt immer noch Genossenschaften, die beim baulichen Unterhalt äusserst zurückhaltend sind, um die Mieten so tief wie möglich zu halten – eine Strategie, die längerfristig nicht aufgeht. Andererseits war den Lanzgut-Verantwortlichen bewusst, dass die Mietzinse im Hochhaus nur moderat ansteigen durften. An den knappen Wohnflächen würde man nämlich auch mit der Gesamterneuerung nichts ändern können.

Ganzen Bestand analysiert

Grundlage für das Erneuerungsprojekt bildete eine Analyse des gesamten Bestands. Dafür hatte die Genossenschaft einen Anschubbeitrag vom Kanton erhalten. Die drei Siedlungs-



teile liegen beieinander: Das Hochhaus aus den frühen 1960er-Jahren (36 Wohnungen) bildet das Tor zur ersten Etappe aus den 1940er-Jahren (81 Wohnungen), die wiederum an die Siedlung Teichmattstrasse aus den 1950er-Jahren (36 Wohnungen) grenzt. Die Untersuchung ergab, dass Bausubstanz und Wohnflächen der ersten Etappe keine grösseren Investitionen mehr rechtfertigen und ein Ersatz ins Auge gefasst werden muss. Hans-Peter Pfäffli, der im Vorstand der WBG Lanzgut für die Finanzen zuständig ist, verhehlt allerdings nicht, dass dafür die Steuerpolitik im Kanton Bern ein Hindernis darstellt, müssen Reserven, die für die Erneuerung gebildet werden, doch versteuert werden.

Beim Hochhaus dagegen lohnte sich eine Sanierung, da diese noch über eine Restlebensdauer von dreissig Jahren abgeschrieben werden kann. Den Auslöser für das Renovationsvorhaben bildete für einmal nicht die Gebäudehülle, sondern die Haustechnik. Nach gut fünfzig Jahren mussten Wasserleitungen und Elektroverteilung dringend ersetzt werden. Auch die Gasherde und -backöfen bereiteten immer häufiger Probleme. Die Mini-Küchen entsprachen überhaupt nicht mehr heutigen Standards. Nicht nur, dass auch Familien mit einem kleinen Kühlschrank und ohne Geschirrspüler auskommen mussten. Es fehlte an Schränken; Arbeitsfläche gab es praktisch keine.

Balkonfläche verdoppelt

Diese Zeiten sind glücklicherweise vorbei. Heute verfügen die Mieterinnen und Mieter über allen Komfort, den eine moderne Küche bietet: Glaskeramikherd, Umluftbackofen, grosser Kühlschrank, Geschirrspüler, viel Stauraum und – endlich – auch genug Arbeitsfläche. Dabei vollzog man den Wechsel von Gas zu Elektrizität. Nicht möglich war eine Vergrösserung der Küchen, die gegen den Laubengang mit den Eingangsbereichen ausgerichtet sind.

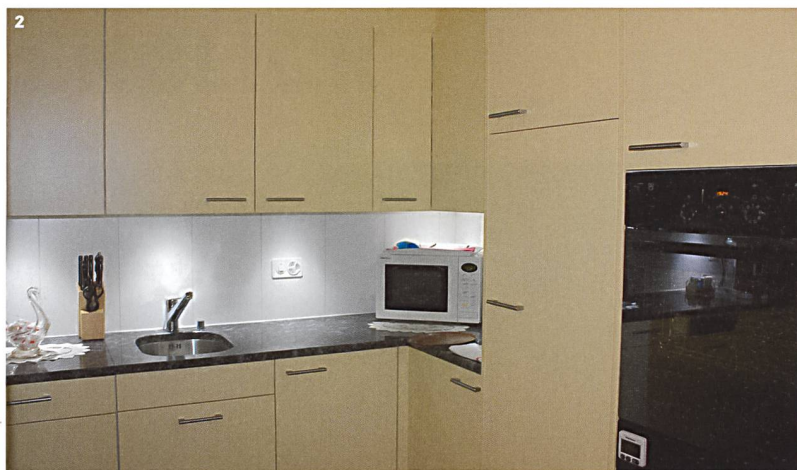
Deshalb muss die Mieterschaft in Kauf nehmen, dass nur noch Platz für einen kleinen Esstisch freibleibt. Doch der neue Komfort zählt mehr: «Ich möchte nicht mehr tauschen!», versichert eine Mieterin.

Gänzlich erneuert wurden auch die Bäder, wobei die Leitungen hinter einem Vorwandssystem verschwanden. Badewannen gibt es nur noch bei den Vierzimmerwohnungen, werden diese nach der Erfahrung des Vorstands doch nur noch von Familien mit kleinen Kindern geschätzt. In den 2- und 3-Zimmer-Einheiten ersetzte man sie deshalb durch Duschen. Eine markante Komfortsteigerung bilden die neuen Terrassen – eine Investition, die sich umso mehr aufdrängte, als man dort einen wunderbaren Blick auf die Alpen hat. Die bisherigen Balkone entfernte man vollständig und erstellte eine neue Stützenkonstruktion. Dadurch entstanden regelrechte Aussenzimmer, die mit elf bis dreizehn Quadratmetern gut doppelt so viel Fläche bieten wie bis anhin. Seitliche Schiebefenster bieten je nach Wunsch Wetterschutz. ➔



- 1 Die Balkonfassade vor der Sanierung.
- 2 Auf der Eingangs- und der Strassenseite präsentiert sich das Hochhaus mit neuer Eternitverkleidung.
- 3 Blick vom neuen Balkon auf die erste Bauetappe aus den 1940er-Jahren und die Bergkulisse, die auch an einem trüben Tag eindrücklich ist.





1/2 Die bisherigen Küchen boten kaum Arbeitsfläche und Stauraum. Neu verfügen die Mieter über allen gängigen Komfort.

3/4 Die Bäder wurden gänzlich erneuert. Die Installationen verbergen sich nun hinter einer Vorwand.

5 Beitrag zur Gemeinschaftlichkeit: der neue Sitz- und Grillplatz.

Deutlich unter Marktpreis

Erneuert hat die Genossenschaft auch die Gebäudehülle, obwohl die Fassaden schon bisher mit einer hinterlüfteten Konstruktion versehen waren. Diese ersetzte man durch eine 18-Zentimeter-Glaswolldämmung, die mit Eternitplatten verkleidet ist. Ein Schritt, der sich auch deshalb lohnte, weil der Kanton mehr Fördergelder sprach. Mit rund 180 000 Franken reichen diese aus, um die Kosten der neuen Gasheizung zu decken, die in drei Jahren die Ölheizung ersetzen soll. Mehr Wohnraum konnte die Genossenschaft im Attikageschoss schaffen, wo sie zwei 1-Zimmer-Wohnungen in grosszügige 2 1/2-Zimmer-Wohnungen verwandelte. Dafür hob sie eine gemeinsame Dachterrasse auf, die kaum benutzt worden war.

Die Arbeiten erfolgten in bewohntem Zustand. Vier bis sechs Wochen musste die Mieterschaft ohne Bad und Küche auskommen, wobei leere Wohnungen und Badcontainer zur

Verfügung standen. Die einheitliche Mietzinserhöhung fiel mit 270 Franken äusserst moderat aus. Vierzimmerwohnungen kosten nach der Sanierung zwischen 1040 und 1227 Franken einschliesslich Nebenkosten. «Das ist extrem günstig», weiss Vorstandsmitglied Hans-Peter Pfäffli. In Thun müsse man für solche Wohnungen sonst mit 1500 bis 1600 Franken rechnen.

Gemeinschaftlichkeit nicht vergessen

Zum genossenschaftlichen Wohnen gehört aber mehr als der günstige Preis. Präsident Beat Frieden hatte beobachtet, dass der Rasenplatz vor dem Hochhaus fürs Grillieren genutzt wurde. Eine Gruppe Bewohner wollte sogar selbst eine Feuerstelle einrichten. Dieses Anliegen, das offenbar einem Bedürfnis entsprach, nahm die Genossenschaft bei der Umgebungsrenovierung auf. Ein neuer Sitzplatz mit Grill lädt dort nun zum gemeinsamen Verweilen. ■

BAUDATEN

Bauträgerin:

Wohnbaugenossenschaft
Lanzgut, Thun

Architekt und Bauleitung:

Zellweger Architekten AG, Thun

Unternehmen:

Helmle AG (Baumeister)
Creabeton (Balkonelemente)
Piatti (Küchen)
V-Zug (Küchengeräte)

Umfang:

Hochhaus mit 36 Wohnungen,
Innen- und Aussensanierung,
Balkonanbauten

Baukosten:

4,4 Mio. CHF total

Mietzinsbeispiele:

2-Zimmer-Wohnung 5. Stock:
Vorher 588 CHF plus 100 CHF NK
Nachher 858 CHF plus 100 CHF NK

4-Zimmer-Wohnung 5. Stock:
Vorher 734 CHF plus 150 CHF NK
Nachher 1004 CHF plus 150 CHF NK