

Mehrwert ohne Schickschnack

Autor(en): **Kopf, Elias**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **93 (2018)**

Heft 4: **Renovation**

PDF erstellt am: **26.06.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-842499>

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.



Mit drei Meter tiefen verglasten Anbauten konnten die Wohnzimmer um rund einen Drittel vergrössert werden.

Gemeinnützige Baugenossenschaft Pratteln schafft zusätzlichen Wohnraum

Mehrwert ohne Schnickschnack

Mit viel Augenmass erneuerte die Gemeinnützige Baugenossenschaft Pratteln (GBP) fünf Blöcke aus den Fünfzigerjahren, wendet sich das Angebot doch an Menschen mit tiefem Einkommen. Insbesondere eine Grundrisserweiterung verbessert die Wohnqualität signifikant.

Von Elias Kopf

Kostengünstig und familienfreundlich, aber in engen, altmodischen Grundrissen – so wohnte es sich bis vor Kurzem in der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Pratteln (GBP). Nun wurden fünf der sieben Blöcke zwischen St. Jakobs- und Baslerstrasse saniert und erweitert. Die Siedlung aus den Fünfzigerjahren mit insgesamt 84 Wohnungen ist dem Elan einiger politisch und konfessionell unabhängiger Bürgerinnen und Bürger zu verdanken, die dem damals herrschenden Wohnungselend abhelfen wollten und kurz entschlossen eine Wohn-genossenschaft gründeten. Auch die Gemeinde Pratteln (BL) zog am selben Strick, gab ein

Grundstück günstig im Baurecht ab und gewährte ein grosszügiges Darlehen.

Sozialer Zweck

Bis heute sind die Genossenschafterinnen und Genossenschafter selbst nicht GBP-Mieter. Einige engagieren sich als «Externe» gegen eine massvolle Entschädigung im Vorstand der Verwaltung. Die GBP-Wohnungen sind für Menschen mit geringem Einkommen gedacht. «Da es bei uns nicht nötig ist, ein Genossenschaftskapital einzuzahlen, können wir in Absprache mit der Behörde auch Sozialfälle aufnehmen», erklärt GBP-Präsident Jörg Rickenbacher.



Bild: Tobias Eichenberger

mitglied Margrith Helfenstein, die für die Vermietung zuständig ist.

Viel Platz gewonnen

Darum schrieb die GBP einen Wettbewerb aus – wahlweise für Sanierung oder Ersatzneubau. Die eingereichten Varianten zeigten, dass ein Abriss mit anschliessendem Neubau doppelt so teuer gekommen wäre wie eine Sanierung. Man entschied sich schliesslich für das Projekt des Basler Büros Oliver Brandenberger Architekten. Dieses sah vor, die bestehenden Bauten um eine zusätzliche Gebäudeschicht von drei Metern Tiefe zu ergänzen. Die Arbeiten dauerten von 2014 bis 2018. Durch die bauliche Erweiterung gelang es nicht nur, die Wohnzimmer um mehr als ein Drittel zu vergrössern, es entstanden auch zimmerhohe Fensterfronten. Hinzu kamen grosszügige Terrassen mit Platz für Tisch, Liegestuhl und Hängematte.

So präsentierten sich die Häuser vor dem Umbau.

Man schaue allerdings auf eine gute Durchmischung; die Genossenschaft solle ein Ort der sozialen Integration bleiben. So sei es ein wichtiges Anliegen, auch Schweizer Familien in die Siedlung zu holen. «Die demodierten Grundrisse mit ihren viel zu kleinen Wohnzimmern, winzigen Badezimmern und vogelkäfigartigen Balkonen entsprachen allerdings den heute auch im unteren Preissegment üblichen Wohnansprüchen immer weniger», meint Vorstands-

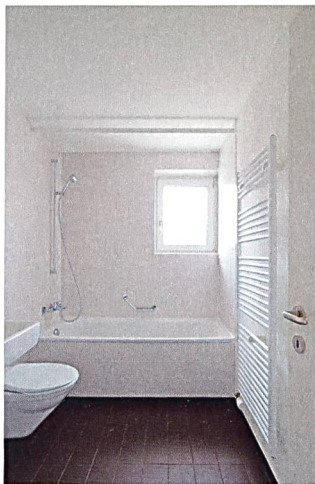
Das Konzept kommt allerdings nur bei fünf der sieben Wohnblocks zum Zug. Von den verbleibenden zwei Gebäuden wurde eines bereits im Jahr 2004 auf ähnliche Weise saniert und erweitert, das andere steht direkt auf der Arealgrenze und kann daher nicht vergrössert werden. «Hier wird in den nächsten Jahren ein Ersatzneubau unausweichlich», so Jörg Ricken-



Blick in ein vergrössertes Wohnzimmer.



Anstelle der Minibalkone verfügen die Wohnungen nun über 16 Quadratmeter Terrassenfläche.



Komplett neu sind auch Küchen und Bäder.



Schiebelamellen dienen als Sonnen- und Blickschutz.

bacher. Der neue Anbau verfügt über eine Aluminium-Dreifachverglasung. Bei den übrigen Fassaden beliess man Kompaktdämmung und Fenster aus dem vorgängigen Sanierungszyklus.

Wechsel in Alterswohnung

Häufig ergriffen Bewohnerinnen und Bewohner des jeweils zu sanierenden Gebäudes die Gelegenheit beim Schopf und zogen in eines der bereits fertiggestellten Gebäude um. Sowieso sei die Siedlungssanierung von einer regen internen Züglete begleitet gewesen, erklärt Margrith Helfenstein: «Wir mussten die Gebäude während des Umbaus vollständig räumen, konnten aber allen, die in der GBP bleiben wollten, einen Ersatz oder eine Zwischenlösung innerhalb der Genossenschaft anbieten.»

Dabei kam der GBP zugute, dass sie bloss ein paar Strassenzüge entfernt einen zusätzlichen Block mit Alterswohnungen besitzt. Viele Seniorinnen und Senioren, deren Kinder längst ausgeflogen sind, nutzten die Möglichkeit zum Wechsel in eine dieser zwar kleinen, aber sehr günstigen Wohnungen. Wer im Lauf der Sanierung zweimal umziehen musste, erhielt von der GBP sogar einen Unkostenbeitrag. Zudem wurden kostenlos Mulden bereitgestellt.

Spürbar bessere Wohnqualität

Die Wohnungen wurden punkto Grundriss und Ausstattung stark aufgewertet. Umfasste zum Beispiel eine 3-Zimmer-Wohnung vorher bloss 56 Quadratmeter Wohnfläche zuzüglich dreier Quadratmeter Balkon, beträgt die Wohnfläche neu 69 Quadratmeter; die Terrasse ist knapp

zehn Quadratmeter gross. In den Zimmern gibt es neue Parkettböden, die Gänge und Küchen wurden mit Linoleum ausgelegt, alle Bäder verfügen über robuste Keramikböden. Die Parkettböden erhielten zwecks minimaler Schallabsorption eine Korkunterschicht. Die neuen Badezimmer präsentieren sich grösser als zuvor, dagegen sind die Küchen etwas geschrumpft, da man die Zwischenwand entsprechend verschob.

Die neuen Aussenfronten sind mit externen Schiebelamellen ausgestattet, die nicht nur als Sonnenschutz, sondern auch als flexibel verstellbarer Blickschutz dienen. Dennoch machen einige Bewohnerinnen und Bewohner fleissig von Vorhängen Gebrauch. Dies behindert jedoch die Luftzirkulation und führt an einzelnen Fensterfronten zu Kondenswasserbildung und Schimmelproblemen. «Wir haben alle Mieterinnen und Mieter wiederholt darauf aufmerksam gemacht, dass keine Komfortlüftung vorhanden ist und dass dreimal pro Tag kräftig gelüftet werden muss», moniert Jörg Rickenbacher. Zurzeit kläre man ab, was sich gegen das Kondenswasser machen lasse; zum Glück seien nur wenige Wohnungen betroffen. Bei der Mehrheit der Mieterschaft herrsche grosse Zufriedenheit über die spürbar bessere Wohnqualität.

Einstellhalle statt öffentliches Parken

Auch die Hausallmend kann mit signifikanten Verbesserungen aufwarten. So wurde die Zahl der Waschküchen und Trocknungsräume verdoppelt. Im Kellergeschoss befinden sich auch die Anschlüsse für die Heizwärme, die aus einem Nahwärmeverbund bezogen wird. Fast schon als Luxus kommt die neue Einstellhalle für Autos und Motorräder daher. «Wir mussten die Parkplatzfrage angehen, weil die Gemeinde kein freies Parkieren auf öffentlichem Grund mehr gestattet», erklärt Margrith Helfenstein. Die unterirdische Halle mit 51 Plätzen verfügt über direkte Zugänge zu den Gebäuden.

Im ehemals flachen Siedlungsgelände macht sich die Einstellhalle nun als begrünter Hügel bemerkbar, da sie zur Verringerung des Aushubvolumens nicht vollständig in den Untergrund abgesenkt wurde. Dieses neue landschaftliche Element dürfte insbesondere bei den Kindern auf Anklang stossen, die hier mit ihren Dreirädern auf autofreien Fusswegen herumsausen. Für die Kleinen steht zudem ein geräumiger Spielplatz mit Klettergerät bereit. Ein gutes Zuhause für Familien mit Kindern zu schaffen, sei bis heute ein zentrales Anliegen der GBP, betonen Margrith Helfenstein und Jörg Rickenbacher beim Siedlungsrundgang: «Wir verzichteten bei der Sanierung bewusst auf teure Extras wie Lifte und Komfortlüftungen. Deshalb sind unsere Wohnungen weiterhin preisgünstig und kinderfreundlich – und warten neu auch mit attraktiven Grundrissen auf.»

Baudaten

Baträgerin:

Gemeinnützige Baugenossenschaft Pratteln (GBP), Pratteln

Architektur:

Oliver Brandenberger Architekten BSA SIA, Basel

Umfang:

5 Wohnblocks mit 60 Wohnungen, Innensanierung, Anbauten, Einstellhalle, Aussenraum

Baukosten:

16,5 Mio. CHF

Mietzinsbeispiele:

3-Zimmer-Wohnung alt
(56 m², 3 m² Balkon):
659 CHF plus 190 CHF NK

3-Zimmer-Wohnung neu
(69 m², 9,5 m² Terrasse):
1210 CHF plus 190 CHF NK

4-Zimmer-Wohnung alt
(65 m², 3 m² Balkon):
781 CHF plus 222 CHF NK

4-Zimmer-Wohnung neu
(78 m², 16 m² Terrasse):
1435 CHF plus 225 CHF NK

gadola

Qualität

Fassaden | Hochbau | Tiefbau | Erdwärmesonden | Immobilien

Qualität heisst für uns: Bauwerke zu schaffen, die heute wie morgen höchsten Anforderungen gerecht werden. Seit über 100 Jahren. +41 44 929 61 61, www.gadola-bau.ch

gadola
schafft raum

Umbau & Sanierung
Schadstoffsanierung
Neubau
Holzbau
Kleinaufträge

Bauen ist unsere Leidenschaft



Standorte mit Gesamtangebot
Winterthur 052 224 31 31
Zürich 044 325 18 18
Turbenthal 052 397 28 88
Wetzikon 044 930 61 27

Standorte Schadstoffsanierung
Bern 031 381 12 45
Basel 061 331 11 85
Luzern 041 210 09 91
St. Gallen 071 220 18 84

www.bwt.ch

HOCH PART ERRE

Architekturwandern 2018

25.5. Zürcher Wohnungswanderung: zu Architekten im Kreis 3
23.-24.6. Wandernacht mit höchstem Open-Air-Kino
30.6.-1.7. Übernachten im <Caruso St John> von Tschierstchen
25.8. Friedens- und Architekturapostel auf den Churfürsten
www.hochparterre.ch/wandern

Foto: Hélène Binet, Umbau «Aux Losanges» in Tschierstchen von Caruso St John