

Pragmatismus statt Luxus

Autor(en): **Bürgisser, Thomas**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

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

Heft 12: **Licht/Renovation**

PDF erstellt am: **26.06.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-842569>

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 Hülle des Hochhauses aus den frühen 1960er-Jahren wurde komplett erneuert. Die Fassaden erhielten eine 16-Zentimeter-Steinwolldämmung.

Wogesa Wohnbaugenossenschaft Schaffhausen saniert Hochhaus

Pragmatismus statt Luxus

Schon vor vier Jahren ging die Wogesa Wohnbaugenossenschaft Schaffhausen die Sanierung ihres Hochhauses an. Diesen November fand das Projekt endlich seinen Abschluss. Dazwischen liegt eine Geschichte mit Ausnahmegenehmigung, Gerichtsfall – und schliesslich doch noch einer Lösung zur Zufriedenheit aller.

Von Thomas Bürgisser

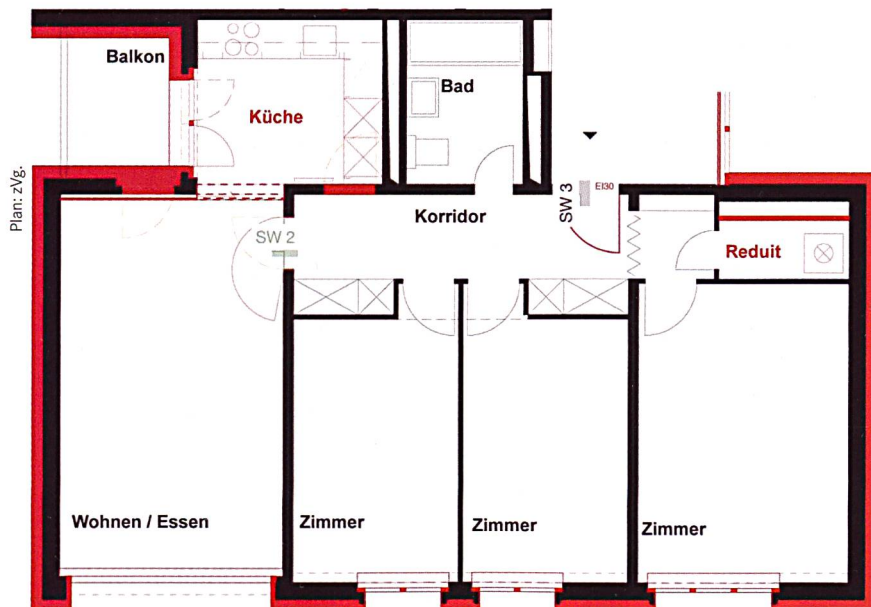
Es war einst das erste und höchste Hochhaus in der Stadt Schaffhausen: das rund dreissig Meter hohe Gebäude mit elf Stockwerken an der Winkelriedstrasse 24. Zwei Jahre nach ihrer Gründung 1958 begann die Wogesa Wohnbaugenossenschaft Schaffhausen mit dem Bau – einem genossenschaftlichen Vorzeigeprojekt, wie Sandra Mettler erklärt, seit 2016 Wogesa-Präsidentin: «Für unseren Mitgründer Karl Meier, der die Genossenschaft fast vierzig Jahre lang führte, stand der Genossenschaftsgedanke immer an erster Stelle. Und hier spielte dieser voll und ganz, mit 33 4 ½- und 3 ½-Zimmer-Wohnungen auf kleinem Raum zu sehr tiefen Mieten.»

Auch heute versucht die Genossenschaft, diesen Gedanken hochzuhalten. Gleichzeitig müsse sie sich aber auch veränderten Anforderungen stellen, was nicht immer einfach sei. So verfügt die Wogesa heute insgesamt über acht Liegenschaften mit 184 Wohnungen, einigen Ladenlokalen sowie einem

Schwimmbad. Der letzte Neubau aber liegt fast 35 Jahre zurück. «Auch wenn wir Wohnungen noch immer gut besetzen können: Wartelisten haben wir keine mehr. Denn viele suchen einen höheren Standard. Unser Trumpf sind deshalb weiterhin die tiefen Mieten», erklärt die Präsidentin. Dies müssten sie auch bei Sanierungen beachten: kein Luxus, sondern pragmatische Lösungen seien gefragt. Und trotzdem ein gewisser Komfort.

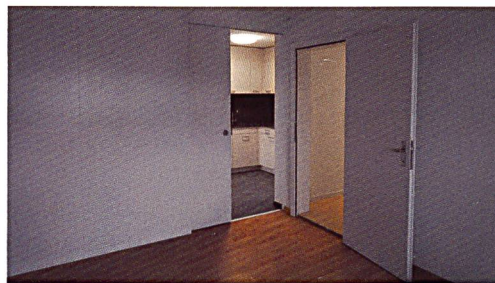
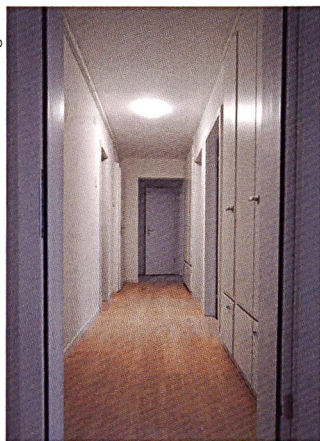
Projekt scheitert wegen Schattenwurf

2015 beauftragte die Wogesa die LBM Partner AG als Generalunternehmen, ein umfassendes Sanierungskonzept für das Hochhaus zu erarbeiten und umzusetzen. Ausschlaggebend war der Zustand der Fassade, die 1981 letztmals erneuert worden war und sich nun im oberen Bereich wegen der Witterung langsam zu lösen begann. Die Gelegenheit wollte man nutzen, um neue Balkone zu schaffen und die vorhandenen kleinen Balko-

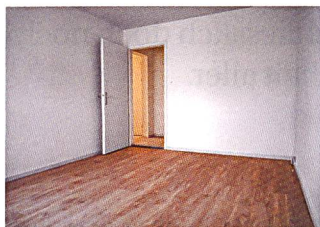


Wohnungsgrundriss (rot = neu).

Bilder: Thomas Bürgisser



Neu gelangt man vom Wohnzimmer direkt in die Küche – eine Schiebetüre kann bei Bedarf vorgezogen werden. Links, wo früher der Zugang zum Balkon war, bietet heute eine Wand Platz für einen Esstisch.



Auf Wunsch der Mieter wurden die Wohnungen teilweise auch noch gestrichen und mit Vinylboden ausgestattet.



Herzstück der renovierten Wohnungen ist die vergrösserte Küche. Wo früher der Zugang war, finden nun Backofen, Kühlschrank und weitere Schränke Platz.



Alle Wohnungen verfügen neu über einen Waschturm.

ne in Wohnfläche umzuwandeln, zu Gunsten einer grösseren Küche sowie eines Gäste-WCs. Schon wenige Monate nach Baueingabe erteilten Stadt und Kanton Schaffhausen dafür die Ausnahmegewilligung. Diese war nötig, weil die heutige Ausnutzungsziffer bereits bei weitem übertroffen war. «Deshalb kam auch kein Abriss und Neubau in Frage. Denn bei einem neuen Gebäude wäre eine solche Ausnutzung nie mehr bewilligt worden», erklärt Martin Schneider, Geschäftsleiter und Mitinhaber der Dr. Kurt Peyer AG, die im Auftrag der Wogesa für die Liegenschaftsverwaltung zuständig ist.

Rasch gab es jedoch eine Einsprache aus der Nachbarschaft, und zwar wegen dem Schatten-

wurf der grösseren Balkone. Deshalb landete das Gesamtprojekt vor dem Kantonsgericht, das gleich die komplette Bewilligung zurückzog. «Mitte 2017, nach fast zwei Jahren, standen wir wieder am Anfang», erinnert sich Sandra Mettler. Und dies erst noch mit teilweise leerem Leerstand. Denn die Genossenschafter waren frühzeitig über die Pläne informiert worden: Rund ein Drittel von ihnen kündigte anschliessend die Wohnung, wobei nur ein Teil neu besetzt werden konnte. Kurzerhand entschlossen sich die Verantwortlichen, das bisherige Projekt nicht weiterzuverfolgen und einzig eine Sanierung anzustreben. «Dabei setzten wir weiterhin auf die LBM Partner AG. Schliesslich war dort schon viel Vorarbeit geleistet worden. Jedoch neu nicht mehr als Generalunternehmen, sondern als Bauleiterin, so dass wir mehr mitbestimmen konnten», so die Wogesa-Präsidentin.

Grundrisse verbessert

Innerhalb weniger Wochen war die neue Baueingabe gemacht, im Januar 2018 informierte die Wogesa die Mieter über den genauen Ablaufplan, Anfang Mai starteten die Arbeiten. In den Wohnungen konzentrierte man sich jetzt vor allem auf das Elektrische sowie die Küche. Diese war seit 1960 unverändert, wurde nun komplett ersetzt und zum Wohnzimmer hin geöffnet, damit am Ort des bisherigen Zugangs die Küchenzeile verlängert werden konnte. Den Balkon betritt man neu von der Küche und nicht mehr vom Wohnzimmer aus. An der dadurch entstandenen Wand im Wohnzimmer hat nun ein grosser Esstisch Platz. Neu erhielten die Genossenschafter eine Geschirrspülmaschine sowie eine Waschmaschine und einen Tumbler. Der Waschturm steht im bisherigen Reduit, die Waschküche im Keller ist damit Vergangenheit.

Ob ihre Wohnungen auch noch neu gestrichen und alte Teppich- oder Laminatböden durch Vinyl ersetzt werden sollten, konnten die Mieter mit Blick auf die zusätzlichen Einschränkungen selber entscheiden. «Wir konnten den Ablaufplan in den Wohnungen zwar genau einhalten», erklärt Martin Schneider. Jeweils rund drei Wochen mussten die Bewohner aber ihre Wohnung mit Elektriker, Maler & Co. teilen – und vor allem auf die Küche verzichten. «Zum Glück war das Badezimmer nicht betroffen», sagt Sandra Mettler. Dieses war 2001 bereits renoviert worden. Trotzdem seien die Einschränkungen gross gewesen. Auch weil die Küche wegen asbesthaltigem Plättlikleber von einer Spezialfirma mit Unterdruck geräumt werden musste. «Wir halfen den Bewohnerinnen und Bewohnern mit Rechaudplatten zum Kochen aus. Viele aber konnten ihre Ferien zum Glück so legen, dass sie gleich ganz ausser Haus waren.»

Umfassende Wärmedämmung

Während im Innern also alles nach Plan verlief, kam es aussen zu Verzögerungen. Hier hatte

ein Geak-Gebäudeausweis gezeigt, was man energetisch alles machen könnte, dies auch als Grundlage für Fördermittel. Schliesslich entschied man sich aber mit Blick auf die späteren Mieten, auf eine Sanierung nach Minergie zu verzichten. Aus dem gleichen Grund beliess man die Heizung bei Gas. Da die Fassadensanierung unabdinglich war, investierte man das in der ersten Planung für den Ausbau gedachte Kapital nun in eine kompakte Aussenhülle. Die Wände wurden mit 16 Zentimetern Steinwolle eingepackt, Hausdach und Kellerdecke ebenfalls gedämmt sowie sämtliche Fenster durch Dreifachverglasung ersetzt. Beim Auftragen des neuen Verputzes machte der Genossenschaft allerdings der heisse Sommer einen Strich durch die Rechnung: Da die Materialien zu schnell trockneten, musste eine Pause eingelegt werden. Gesamthaft kam es zu rund drei Wochen Verzögerung.

Ende November aber war fast alles fertiggestellt, das Baugerüst weg und die letzten Malerarbeiten im Treppenhaus waren abgeschlossen. Was nun noch folgt, sind kleinere Aussenarbeiten, unter anderem eine neue Rampe am Eingang, um den Vorschriften zum hindernisfreien Bauen zu entsprechen. Und die definitive Bauabrechnung. «Soweit wir das bereits sagen können, konnten wir unser Budget von 3,9 Millionen Franken ziemlich genau einhalten», so Martin Schneider.

Mieten bleiben günstig

Für die Beeinträchtigungen werden die Mieter eine Reduktion von mindestens einer Monatsmiete erhalten. Sie seien glücklich über den neuen Komfort – auch wenn das nicht realisierte Gäste-WC einige noch schmerze. Klar ist aber auch, dass dieser Komfort etwas kostet. Um wie viel die Mieten erhöht werden müssen, hängt

Baudaten

Bauträgerin:

Wogesa Wohnbaugenossenschaft
Schaffhausen, Schaffhausen

Architektur:

Meyer Stegemann Architekten AG,
Schaffhausen

Baumanagement/Bauherrenvertretung:

Dr. K. Peyer AG, Schaffhausen

Bauleitung:

LBM Partner AG, Schaffhausen

Unternehmen (Auswahl):

4B AG (Fenster)
Hans Eisenring AG (Küchen)
AS Aufzüge AG (Aufzüge)

Umfang:

1 MFH, 33 Wohnungen, Gesamt-
erneuerung innen und aussen

Baukosten (BKP 1–5):

3 900 000 CHF total
1 18 000 CHF/Wohnung


Mietzinsbeispiele:

3 ½-Zimmer-Wohnung:
alt: 800 CHF inkl. NK
neu: 1050 CHF inkl. NK
4 ½-Zimmer-Wohnung:
alt: 850–1050 CHF inkl. NK
neu: 1200–1400 CHF inkl. NK

noch von den nun tieferen Nebenkosten ab, zu denen die Wogesa noch keine Einschätzung wagen möchte. Rund 250 Franken mehr werden die 3 ½-Zimmer-Wohnungen aber wohl kosten, 350 Franken mehr die 4 ½-Zimmer-Wohnungen. Mit Mieten zwischen 1200 und 1400 Franken für den grösseren Wohnungstyp ist man jedoch noch immer sehr günstig. «Damit haben wir unser Ziel erreicht», so Sandra Mettler. Sie ist auch überzeugt, dass die jetzt noch leerstehenden vier Wohnungen bis Anfang des nächsten Jahres wieder besetzt sein werden.

Deshalb zieht die Wogesa-Präsidentin ein positives Fazit aus ihrem ersten Sanierungsprojekt und möchte auch die nächsten Erneuerungen pragmatisch angehen. «Bei unserem Bestand müssen und wollen wir uns gar nicht erst in den Wettbewerb mit Neubauwohnungen begeben», stellt sie klar. Trotzdem denkt sie auch in diese Richtung. «Sobald wir unseren Bestand saniert haben, sind wir auch einem Neubau nicht abgeneigt.» ■

Anzeige



Wir sind klein genug, um
schon heute ein grosses Zeichen
für morgen zu setzen.

ammann
SCHMID

HEIZEN MIT VERSTAND.

Die Kinder von heute entwickeln die Innovationen von morgen.

Mit der Ausbildung und Förderung junger Fachkräfte leisten wir einen aktiven Beitrag für die Energiezukunft der Schweiz.

ammann-schmid.ch

VINCI
ENERGIES