

# "Vielen ist eine tiefe Miete am wichtigsten"

Autor(en): **Bürgisser, Thomas**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **95 (2020)**

Heft 3: **Küche**

PDF erstellt am: **10.08.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-919733>

## **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.



Bilder: Miriam Otte/Ex-Press

Die Küchen in Genossenschaftssiedlungen halten oft mehrere Jahrzehnte. Bei der Erneuerung geht es dann darum, den vorhandenen Platz optimal zu nutzen. Die Vorher-nachher-Bilder zeigen eine Küche in der Siedlung In der Ey der Zürcher Baugenossenschaft Schönheim.

Küchenrenovation: Worauf ist zu achten?

# «Vielen ist eine tiefe Miete am wichtigsten»

Für die einen ist es bereits nach 15 Jahren so weit, andere würden am liebsten 40 Jahre warten: Irgendwann aber ist die Erneuerung der Küche fällig. Welche Erfahrungen machen Baugenossenschaften bei der Küchenrenovation? Welche Tipps geben Fachleute? *Wohnen* hat sich umgehört.

Von Thomas Bürgisser

«Die Küche ist ein zentrales Element jeder Wohnung, entsprechend viel Aufmerksamkeit verdient sie, egal, ob im freien oder im gemeinnützigen Wohnungsmarkt», findet Architektin Rita Schiess. «Der Vorteil von Wohnbaugenossenschaften ist aber, dass sie meist weniger Fluktuation als andere Vermieter haben und damit stärker auf Dauerhaftigkeit

setzen können.» Tatsächlich nutzen die gemeinnützigen Bauträger, die wir für diesen Beitrag befragt haben, ihre Küchen zwischen 25 und 35 Jahre lang. Damit liegen sie über der paritätischen Lebensdauertabelle, die bei hoher Qualität von 25 Jahren ausgeht. Bei der Baugenossenschaft Silu mit Sitz in Kloten zum Beispiel sind Küchenanierungen mehr

oder weniger fix alle dreissig Jahre eingeplant. «Dann aber ist Schluss, auch wegen des Risikos von Folgeschäden», sagt Reto Mosimann, Silu-Bauverantwortlicher. «Entsprechend sanieren wir auch immer gleich vollumfassend, also inklusive Badezimmern, Wasserleitungen und Steigschächten.»

### Offene Küche – nicht immer machbar

Allgemein empfiehlt die Architektin Regine Nyfeler, bei Sanierungen immer eine Gesamtbetrachtung der Liegenschaft zu machen. «Das heisst nicht, dass jede Küchensanierung zum Grossumbau werden muss. Aber werden zum Beispiel alle Küchen in einer Liegenschaft in einem ersetzt, spart man Kosten. Und manchmal bietet sich eine einfache Grundrissveränderung für eine bessere Raumausnutzung an, die ansonsten erst Jahrzehnte später wieder möglich wäre.» Auch die Genossenschaft Solidus in Winterthur nutzt aktuell die Gelegenheit einer Gesamtsanierung zur Öffnung der Küche zum Wohnzimmer hin. «Möglich ist das aber oft nur bei Liegenschaften ab den 1980er-Jahren», erklärt Geschäftsführer Fabrice Vuilleumier. «Bei älteren Grundrissen ist die Küche meist abgekapselt und nicht direkt neben dem Wohnzimmer, so dass bei einer Küchenvergrößerung ein Zimmer verloren ginge, was für Familien suboptimal ist.» Komme hinzu, dass es oft auch eine Kosten-Nutzen-Frage sei, vor allem, sobald die Statik betroffen sei.

Das bestätigt Jutta Mauderli, Geschäftsführerin der gemeinnützigen Wohnbauträgerin Logis Suisse AG. «Wir prüfen zwar immer, ob sich Grundrissveränderungen anbieten. Die Eingriffstiefe muss aber verhältnismässig sein. Auch weil wir in 98 Prozent der Fälle in bewohntem Zustand sanieren.» Expertin Regine Nyfeler betont ausserdem, dass sich auch schon durch die Optimierung der bestehenden Küche mehr Raum und Komfort gewinnen lasse. So müsse es beispielsweise nicht immer eine Stauraummaximierung sein. «Vielen Mietern ist mehr geholfen, wenn sie zumindest noch ein wenig Freiraum haben, um die Möblierung selbst zu variieren. Denn während sich Familien vielleicht einen zusätzlichen Kasten für noch mehr Stauraum wünschen, ist für ältere Leute ein Tisch in der Küche ideal, an den sie sich zum Rüsten hinsetzen können.»

### Stauraum und Arbeitsfläche schaffen

Genau zu diesem Zweck entschied sich Solidus bei ihrer aktuellen Küchensanierung für eine zusätzliche, etwas tiefere Arbeitsfläche ohne Unterbaumöbel, an der man auch sitzen kann. Allgemein aber stünden schon genügend Stauraum und Arbeitsflächen im Vordergrund, sagt Fabrice Vuilleumier. Gleiches gilt auch für die Logis Suisse. Sie arbeitet in manchen Wohnungen zum Beispiel mit



Vor allem bei neueren Siedlungen können Küchen gegen den Wohnraum geöffnet werden. Im Bild ein Beispiel der Logis Suisse AG.



Renovationsküche der Baugenossenschaft Solidus: Bei den Einbaugeräten setzt sie wie viele Baugenossenschaften auf Schweizer Qualität.

extratiefen Küchenzeilen (siebzig statt sechzig Zentimeter) und schafft damit mehr Stau- und Arbeitsfläche. Für Reto Mosimann von der Silu wiederum sind Hochschränke bis zur Decke selbstverständlich, während er im Unterbau durchgehend auf Schubladen setzt. Damit nutze man nicht nur die Schränke voll aus, sondern berücksichtige gleichzeitig die Bedürfnisse älterer Personen, die so einfacher an die Küchenutensilien gelangen.

Rita Schiess empfiehlt zusätzlich, in ein zehn Zentimeter tieferes Gewerbspülbecken zu investieren, das ein wenig mehr kostet, die Praktikabilität der Küche aber massiv erhöht. Regine Nyfeler gibt den Tipp, Spülbecken von

## Die Expertinnen

**Regine Nyfeler-Flubacher** ist Architektin ETH/SIA sowie Partnerin der Flubacher Nyfeler Partner Architekten AG in Basel. Ihr Architekturbüro verantwortete unter anderem bereits Sanierungen der Wohngenossenschaften Kantenfeld, Gartenstrasse oder Belforterstrasse in Basel.

**Rita Schiess** ist Architektin ETH BSA SIA und Teilhaberin der Pfister Schiess Tropeano & Partner Architekten AG in Zürich, die zum Beispiel bei den Gesamtinstandsetzungen der denkmalgeschützten Siedlungen «Wohnkolonie Industrie I» und «Letten 1 & 2» der Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals (BEP), Zürich, federführend war.



**Küchenrenovation vorher-nachher bei der Baugenossenschaft Silu: Zum Einsatz kommen dauerhafte, leicht zu reinigende Materialien wie etwa die Granitabdeckung.**

## Rückmeldungen ja, Mitsprache nein

Wie sehr lassen Baugenossenschaften ihre Mitglieder bei Küchenanierungen mitbestimmen? Die Baugenossenschaft Silu etwa informiert die Mieter sehr früh über die Sanierungen, im Geschäftsbericht sowie rund eineinhalb Jahre vor dem Start an einer Mieterversammlung. «Dort nehmen wir zwar Inputs auf, sei es zu Steckdosen oder Lichtschaltern», sagt der Bauverantwortliche Reto Mosimann. Im Normalfall aber werde die Standardküche gemäss definiertem Produktkatalog umgesetzt. «Dieser stützt sich aber auf Feedbacks. Ich besuche die Genossenschafter jeweils zwei Jahre nach einer Küchenanierung und lasse teilweise Rückmeldungen in den Produktkatalog zurückfliessen.» Dabei zeige sich immer auch, wie sehr die Meinungen auseinandergingen. «Entsprechend schwierig wäre eine tiefergehende Mitsprache.»

Bei der Genossenschaft Solidus wiederum können Mieter teilweise zumindest mitreden, ob und wann die Küche saniert wird: «Aber nur bei Einfamilienhäusern», betont Geschäftsführer Fabrice Vuilleumier. Sobald mehrere Mietparteien involviert seien, werde es mit der Mitsprache komplizierter, weshalb man Inputs zwar aufnehme und in der Baukommission bespreche: Umgesetzt werden die Küchen aber einheitlich. Keine Mitsprachemöglichkeit erhalten die Mieter der gemeinnützigen Aktiengesellschaft Logis Suisse. «Wir informieren zwar, sobald wir mit der Planung beginnen. Miteinbezogen werden die Mieter in diese aber nicht. Da haben wir selbst mit jährlich fünfzig bis sechzig renovierten Wohnungen die meiste Erfahrung, wie man das Optimum aus dem Bestehenden herausholt», sagt Geschäftsführerin Jutta Mauderli.

unten und Kochfelder bündig in die Arbeitsplatte einzubauen, damit keine abstehenden Ränder entstehen. «So kann der Herd auch als Arbeitsfläche dienen. Ausserdem fällt die Reinigung leichter.»

**Dauerhafte Materialien zahlen sich aus** Pflegeleicht – das scheint für viele Baugenossenschaften nebst der Qualität auch bei der Materialisierung wichtig zu sein. Architektin Rita Schiess würde hier jeder Baugenossenschaft raten, noch stärker auf den Trumpf der Dauerhaftigkeit zu setzen. «In der Kolonie <Industrie 1> etwa haben wir uns bewusst für eine Schweizer Stahlküche entschieden. Eine solche kostet zwar zehn bis zwanzig Prozent mehr, gerade bei Genossenschaften mit ihren langfristigen Perspektiven zahlt sich diese Investition in bis zu vierzig Jahren Lebensdauer aber aus und ist auch ein echtes Bekenntnis zu Nachhaltigkeit», ist sie überzeugt. Auch Regine Nyfeler betont die Vorteile einer Stahlküche und kennt Genossenschaften, die aus Nachhaltigkeitsgründen eine solche gewählt haben. «Aufgrund der aufwendigeren Pflege verzichtet aber die Mehrheit auch schon bei Arbeitsflächen auf Chromstahl.»

Tatsächlich betonen zwar alle drei angefragten Wohnbauträger, ausschliesslich mit Schweizer Küchenbauern zusammenzuarbeiten. Aus Gründen der Nachhaltigkeit, aber auch wegen der Qualität. «Gleichzeitig sind die Zeiten aber vorbei, in denen Küchen vierzig Jahre Bestand hatten. Gerätschaften und auch Zeitgeist einer Küche sind heute schneller überholt», ist Jutta Mauderli von der Logis Suisse überzeugt «Und schliesslich befinden wir uns trotz gemeinnützigem Wohnungsbau auch in Konkurrenz mit anderen Anbietern.» So versuchen denn auch alle drei angefragten Wohnbauträger, anderweitig einen guten Kompromiss zwischen Beständigkeit, Kosten, aber auch Pflegeaufwand zu finden. Bei der Logis Suisse etwa kommt für die Arbeitsplatte Kunststein zum Einsatz, bei Silu Granit. Auch Solidus setzt aktuell auf Granit, hat aber je nach Objekt und Mietsegment auch schon Spanplatten gewählt. Hinzu kommen bei allen drei Wohnbauträgern Keramikböden – höchstens bei offenen Küchen wird Parkett eingesetzt – sowie Kunstharzfronten in hellen, neutralen Farben. Einen «kleinen Farbklecks», so Reto Mosimann, bringt die Silu jeweils mit einer Glasrückwand ein. «Aber auch aus ganz praktischen Gründen: Glas ist robust und hat keine Fugen.»

## Zurückhaltung bei Hightech-Geräten

Gleich wie bei der Küche selbst vertrauen alle drei Wohnbauträger auch bei den Einbaugeräten auf Schweizer Qualität, den Arbeitsplätzen, aber auch dem einfacheren Service zuliebe, wie sie sagen. Das seien aber immer dem Mietersegment entsprechend keine High-

techprodukte. So verzichten zum Beispiel sowohl Solidus als auch Silu auf Induktionskochfelder – dies auch, um den Mietern nicht neue, induktionsfähige Pfannen aufzubringen. Anders handhabt es die Logis Suisse. Jutta Mauderli: «Hier haben wir bewusst beschlossen, mit Induktion auf Energieeffizienz zu setzen. Pfannen sind nicht mehr so teuer, und an die neue Technik hat man sich schnell gewöhnt.» Ansonsten aber sei Energieeffizienz bei modernen Geräten keine Diskussion mehr, der heutige Standard erfülle immer hohe Ansprüche, lassen alle drei Wohnbauträger verlauten.

Auch bei der restlichen Ausrüstung sind sie sich einig: Drehknöpfe sind passé, Geschirrspüler Pflicht, Mikrowelle und Steamer gibts dagegen nicht. Diese seien auch kaum ein Bedürfnis seitens der Mieter, beobachtet Jutta Mauderli. Im Gegenteil: Dank der zurückhaltenden Ausstattung, aber auch dem grossen Auftragsvolumen könne die Logis Suisse die Kosten mit rund 10 000 Franken pro Küche zwar tief halten. «Trotzdem bekommen wir seitens Mieter eher den Ärger über die Mietzinserhöhung als die Freude über die neue Küche zu spüren. Vielen ist eine tiefe Miete schlicht am wichtigsten. Dem Rechnung zu tragen, ist ebenfalls unsere Aufgabe.» ■



Stauraum und Arbeitsfläche sind zwei wichtige Kriterien bei der Küchenplanung (Objekt der Logis Suisse).

Anzeige

# KALDEWEI

## NEXSYS

BODENEBENES DUSCHEN  
NEU ERFUNDEN.