

Lieber Sorgfalt als maximales Tempo : die Baugenossenschaft Meiriacker in Binnigen BL sanierte Küchen und Bäder

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

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **80 (2005)**

Heft 10

PDF erstellt am: **21.06.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-107415>

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 Baugenossenschaft Meiriacker in Binningen BL sanierte Küchen und Bäder

Lieber Sorgfalt als maximales Tempo

Bei der Erneuerung von Küchen und Bädern investierte die Baugenossenschaft Meiriacker viel Zeit in die Planungsphase.

Denn sie wollte sicherstellen, dass keine Entscheide getroffen würden, die sich nach kurzer Zeit als falsch herausstellen.

Auch bei den etappenweise abgewickelten Bauarbeiten setzte man auf ein sorgfältiges Vorgehen.

VON DANIEL KRUCKER ■ Binningen BL ist eine attraktive Wohngemeinde in unmittelbarer Nähe zur Stadt Basel. In einem ruhigen Villenquartier erstellte die Wohngenossenschaft Meiriacker Ende der 1960er-Jahre drei Wohnhäuser mit insgesamt 17 Vierzimmerwohnungen, 34 Dreizimmerwohnungen und acht Reiheneinfamilienhäusern. Trotz der Plattenbauweise wirken die Häuser freundlich, was am roten Backsteinmauerwerk liegt, das als Fassadenabschluss eingesetzt wurde. 1985 ersetzte die BG Meiriacker Fenster und Terrassentüren; knapp zehn Jahre später erneuerte sie die gesamten Gebäudehüllen.

ENTSCHEID GEGEN GU. In den letzten Jahren fielen immer häufiger Reparaturen in den Bädern und Küchen an. Kühlschränke mussten durch die gleichen, viel zu kleinen Modelle ersetzt werden, da für grössere kein Platz vorhanden war. Zwar sind Leerstände kein Thema, aber bei Wohnungsbesichtigungen spürten die Verantwortlichen, dass die Interessenten sich mit den veralteten Küchen und Bädern nicht anfreunden konnten. Schliesslich fragten auch die Mieter immer häufiger nach, wann endlich die Küchen erneuert würden. Eine Grobanalyse im Jahr 2001 brachte erhebliche Mängel bei den Abwasserrohren

Nach zehn Tagen konnte den Bewohnern das fertige Bad übergeben werden.

und der gesamten Elektroanlage zutage. Zu diesem Zeitpunkt war bereits klar, dass es sich um ein Bauvolumen von gut drei Millionen Franken handeln würde. Um den Sanierungsauftrag bewarben sich zwei unterschiedliche Firmen: einerseits ein bekanntes grosses Basler Generalunternehmen, andererseits ein Architekturbüro. Letzteres erhielt den Zuschlag. «Die GU hat uns zwar eine günstigere Offerte unterbreitet, doch wir fühlten uns nicht ganz wohl. Nachdem wir eine Kriterienliste erstellt hatten, war klar, dass wir das Projekt lieber mit einer kleineren Unternehmung abwickeln wollten», erklärt der Präsident der Genossenschaft, Hans-Rudolf Ott.

NEUES SEPARAT-WC. Anfang 2003 bewilligten die Genossenschaftsmitglieder einen Planungskredit von 160 000 Franken. Im August desselben Jahres lag eine Detailplanung vor, die an einer ausserordentlichen Generalversammlung unterbreitet und klar angenommen wurde. In den darauffolgenden Wochen führte die Genossenschaft mit zahlreichen Mitgliedern Einzelgespräche durch, um eine mehrheitsfähige Lösung zu finden. Schnell zeigte sich, dass die Genosschafterinnen und Genosschafter eine Übereckküche wünschten, obwohl sie dadurch auf die beliebten Eckbänke verzichten mussten. Auch für die viel zu kleinen Bäder in den Vierzimmerwohnungen suchten die Verantwortlichen nach der optimalen Lösung. Der Projektverantwortliche auf Architektenseite, Martin Plattner, scherzt, man habe «beim Zähneputzen die Ellbogen angeschlagen, wenn man keine elektronische Zahnbürste benützt». Den Planern kam zugute, dass diese Wohnungen über einen recht grosszügigen Korridor verfügten, der sich ohne Probleme verkleinern liess. Mit dieser Massnahme schuf man nicht nur Platz für ein modernes Bad, sondern auch noch für ein separates WC.

GRENZEN DER MITBESTIMMUNG. Um den Mietern einen besseren Eindruck des verkleinerten Korridors zu vermitteln, errichtete das Planungsbüro ein Modell aus Holz. Martin Plattner weiss aus Erfahrung: «Bei solchen Eingriffen nimmt man den Leuten ja gewohnte Wohnecken weg. Deshalb ist es wichtig, dass man gute Argumente hat und wenn möglich Veränderungen nicht nur auf Plänen zeigt.» Nachdem Verwaltung und Planer mit allen betroffenen Mietern noch einmal ein persönliches Gespräch geführt hatten, waren am Schluss alle bis auf einen mit dem Eingriff einverstanden. ▶



Immer häufigere Reparaturarbeiten:
Die Küche vor der Sanierung.



Kompakt, geräumig und zeitgemäss:
So präsentiert sich die Küche heute.

Bei kleineren Genossenschaften – der Meiriacker umfasst 59 Wohnungen – diskutieren Vorstand und Mitglieder Bauvorhaben viel intensiver als bei grossen. Viele unterschiedliche Meinungen und Wünsche prasselten denn auch auf den Vorstand nieder. Rückblickend meint Hans-Rudolf Ott: «Am Schluss muss man den Mut haben zu sagen: So wird es für alle gemacht. Individuelle Lösungen sind schlicht und einfach nicht möglich. In diesem Zusammenhang haben wir uns auch juristisch abgesichert.»


TOILETTE UND WASSER IMMER ZUR VERFÜGUNG.

Bereits die Grobanalyse zeigte, dass die Abwasserrohre, die Warmwasserverteilung und die Elektroanlagen ebenfalls sanierungsbedürftig waren. Beim Bau der Siedlung hatte man die Elektrounterverteilung mitten in der Wand im Wohnzimmer platziert. Beim Auswechseln einer Sicherung dürfte es also jeweils zu der einen oder anderen Möbelverschiebung gekommen sein. Neu ist die Elektrounterverteilung über dem Kühlschrank zu finden. Dies hat den Vorteil, dass das gefüllte Gerät zusätzlich als Schalldämpfer wirkt.

Die Baugenossenschaft Meiriacker nahm sich für die Vorbereitungs- und Entscheidungsphase viel Zeit. Von der Auftragsvergabe bis zum Tag, als die ersten Handwerker die Wohnungen betraten, verging rund ein halbes Jahr. «Die Architekten hatten wirklich grosse Geduld mit uns und gingen immer wieder auf unsere Flöhe ein. Es lagen beispielsweise verschiedene Küchenkonzepte auf dem Tisch, bis wir uns endlich für die Übereckküche entschieden», erklärt Hans-Rudolf Ott mit einem

Schmunzeln. Während der gesamten Sanierungszeit stand den Bewohnern Warm- und Kaltwasser zur Verfügung, ebenso eine funktionierende Toilette.

LANGFRISTIG DENKEN. Dies war möglich, weil Küche und Bad nicht parallel erneuert wurden. «Die gleichzeitige Sanierung wird vielleicht etwas günstiger, aber man nimmt den Bewohnern die Grundversorgung weg. Und wenn Sie bedenken, dass für zwanzig, dreissig Jahre saniert wird, scheinen uns zwei, drei Tage längere Bauzeit mehr oder weniger marginal», sagt Martin Plattner zum Thema Zeitdruck. Offenbar konnten die Architekten mit dieser Ansicht auch den Vorstand überzeugen. Der Terminplan wurde so ausgearbeitet, dass es zwischen der Küchen- und der Badsanierung eine Pause gab. Die Mieterinnen und Mieter konnten dadurch in Ruhe die neue Küche beziehen. Insgesamt dauerte die Bauzeit pro Wohnung etwa drei Wochen.

Die Mietzinserhöhung ist in diesem Fall geradezu lächerlich klein: Die Bewohner der Vierzimmerwohnungen bezahlen gerade mal 34 Franken mehr Zins im Monat. Wie ist das möglich? Die Anfangsmietzinse wurden seinerzeit auf einem Hypozinssatz von etwa fünf Prozent berechnet. Seither führte man nie eine Mietzinssenkung durch. Hans-Rudolf Ott: «Diese Strategie ist an den Generalversammlungen immer wieder erläutert worden. Wir haben unseren Mitgliedern gezeigt, wie viel wir dadurch amortisieren konnten.» Dank der ausgezeichneten Finanzlage kamen die Bewohnerinnen und Bewohner nun zu einer grundlegenden Sanierung, die sie fast nichts kostete. 



Die Siedlung Meiriacker liegt in parkähnlicher Umgebung an bevorzugter Lage in Binningen BL.

Baudaten

Bauträger:

Wohngenossenschaft Meiriacker, Binningen BL

Bauleitung:

Flubacher, Nyfeler + Partner Architekten AG, Basel

Unternehmen (Auswahl):

- Emil Frey AG, Kaiseraugst (Baumeister)
- Dreba AG, Basel (Küchen)
- Miele AG, Spreitenbach (Küchenapparate)
- Atel AG, Basel (Sanitärinstallationen)
- Regio AG, Basel (Elektroinstallationen)
- Sanitas Troesch AG, Basel (Badmöbel und Armaturen)

Baukosten:

3,5 Mio. Franken