Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 85 (2010)
Heft: 9

Artikel: Weiss ist Trumpf : Badsanierung : Beispiele und Tipps
Autor: Krucker, Daniel
DOI: https://doi.org/10.5169/seals-170382

Nutzungsbedingungen
Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation
L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use
The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 14.12.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Badsanierung: Beispiele und Tipps

Weiss ist Trumpf

Kaum eine Massnahme betrifft den Wohnkomfort mehr als die Badsanierung, die meist mit einer Erneuerung der Küche einhergeht. Was für grössere Baugenossenschaften Routine ist, wirft für alle einige Fragen auf: Wann ist der richtige Zeitpunkt für eine Erneuerung, und wie umfassend soll sie sein? Wie bezieht man die betroffenen Mieterinnen und Mieter ein? Und vor allem: Wie soll das neue Badezimmer aussehen? Ein Blick in fünf kürzlich sanierte Bäder zeigt: Bei der Optik sind sich die Baugenossenschaften erstaunlich einig.

Von Daniel Krucker

Baudaten

Bauträger: Baugenossenschaft Silu, Bassersdorf
Siedlung: Auenring, Bassersdorf
Baujahr: 1968
Anzahl Wohnungen: 66
Massnahmen: Erneuerung von Küchen und Bädern, Grundrissvergrösserung, z. T. hindernisfreier Umbau
Kosten gesamt (nicht nur Badezimmer): 5,8 Mio. CHF
Mietzinserhöhung: 4.10 CHF/m²

Baugenossenschaft Silu, Bassersdorf (ZH)

Die Siedlung Auenring aus dem Jahr 1967 besteht aus zwei Hochhäusern mit insgesamt 66 Wohnungen. Vor sieben Jahren erhielten die Bauten eine neue Fassade und grössere, verglaste Balkone. Letztes Jahr ersetzte die Silu in allen Wohnungen Küche und Bad. Gleichzeitig nutzte die Genossenschaft die Gelegenheit, sechs Wohnungen komplett alters- und behindertengerecht umzubauen. Um die Grundrisse in den Bädern zu verbessern und Raum zu gewinnen, löste die Silu ausserdem die Réduits auf. Es habe bei der Mieterinformation schon Einwände gegeben, erinnert sich Geschäftsführer Peter Graf. Heute aber würden die Mieterinnen und Mieter die vergrösserten Bäder schätzen und er höre fast nur noch positive Stimmen. Für die Auswahl von Farben, Materialien und Geräten bezog die Verwaltung die Siedlungskommission stark mit ein, die eng mit der Baukommission zusammenarbeitete.

Was im Vergleich zu anderen Projekten auffällt: Die Silu verzichtete auf eingebaute Badmöbel. Das spart nicht nur Kosten, sondern gibt auch den Bewohnern die Möglichkeit, die Möblierung des Bads nach eigenem Geschmack zu gestalten.

Insgesamt investierte die Silu in das Sanierungsprojekt 5,8 Mio. Franken. Die Mietzinse stiegen pro Quadratmeter um 4.10 Franken – allerdings erst zwölf Monate nach Bauvollendung. Gemäss Peter Graf hält es die Silu bei Erneuerungsprojekten immer so. Mieterinnen und Mietern, für die der neue Mietzins nicht tragbar ist, will die Genossenschaft so Zeit geben, eine neue Wohnung zu suchen oder, was weitaus häufiger der Fall ist, innerhalb der Genossenschaft umzuziehen.

Fotos: zVg./wohnen

Tipps für die Badsanierung

Sanierungsphasen sind für die Mieterinnen und Mieter eine anstrengende Zeit und verlangen von der Verwaltung ein umsichtiges Vorgehen und wichtige Entscheide. Peter Scheidegger führt in Liestal das gleichnamige Generalunternehmen und hat sich auf die Planung und Ausführung von Sanierungs- und Renovationsprojekten spezialisiert. Für *wohnen* hat er sechs Punkte zusammengetragen, die es bei einem solchen Projekt zu berücksichtigen gilt:

1. Die Genossenschafter haben oft diffuse Ängste, wenn es um bauliche Eingriffe geht. Das gilt insbesondere für ältere Menschen. Auch die zu erwartende Mietzinserhöhung wirft Fragen auf. Eine gute Informations- und Überzeugungsarbeit steht bei Sanierungsprojekten deshalb an erster Stelle.
2. Grundrissveränderungen wollen gut überlegt sein. Meist geht eine Strukturveränderung zu Lasten eines Zimmers. Darum muss geklärt werden, welche Funktion der tangierte Raum danach einnehmen soll und ob das Sinn macht.
3. Neben den neuen Leitungen und einer allfälligen Kanalisationssanierung stellen die Badmöbel einen grossen Budgetposten dar.
4. Bei knappen Finanzen steckt Sparpotential vor allem in der Ausstattung des Bades (Möbel, Armaturen, Waschtische).
5. Das langfristige Denken der Genossenschaften widerspricht Punkt 4: Das günstigste Angebot ist nicht unbedingt die beste Wahl.
6. Ob acht oder zwölf Tage in einer Wohnung gearbeitet wird, vergessen die Bewohnerinnen und Bewohner. Was in Erinnerung bleibt, ist die Freundlichkeit der Handwerker, die Ordnung auf den Baustellen und letztlich die langfristige Qualitätsarbeit. Darum: kürzeste Bauzeiten lohnen sich nicht unbedingt.

Baudaten

Bauträger: Wohnbaugenossenschaft Bümpliz, Bern
Siedlung: Keltenstrasse, Bern
Baujahr: 1969
Anzahl Wohnungen: 36
Massnahmen: Küchen, Bäder, Gebäudehülle
Kosten gesamt (nicht nur Badezimmer): 4,5 Mio. CHF
Mietzinserhöhung: 285 CHF (Vierzimmerwohnung)

Wohnbaugenossenschaft Bümpliz, Bern

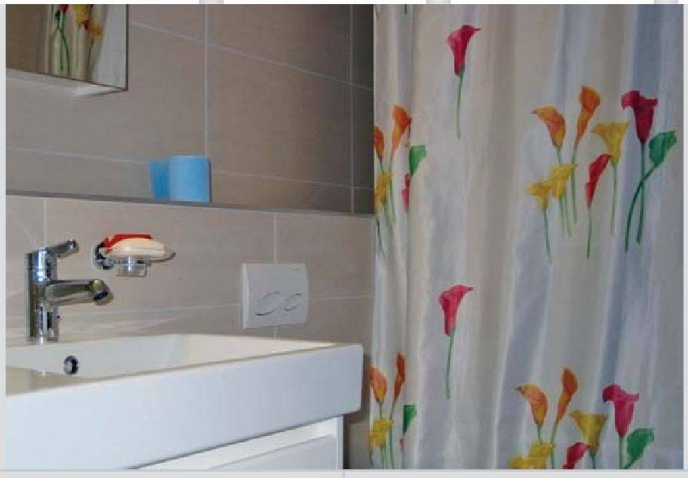
Eine grosse Sanierung erlebt zurzeit die Siedlung Keltenstrasse der Wohnbaugenosenschaft Bümpliz in Bern. Erste Arbeiten begannen im April 2010, mit der Fertigstellung rechnet Präsident Fritz Roth im November. Die Mieterinnen und Mieter der 36 Wohnungen mussten sich also auf eine längere Bauzeit einstellen, weil nicht nur die Küchen und Bäder komplett erneuert werden, sondern auch die Gebäudehülle saniert wird. Anstoss dafür war eine Zustandsanalyse, die die Genossenschaft vor drei Jahren für die Siedlung erstellen liess. Fast ein Jahr benötigte die Wohnbaugenossenschaft Bümpliz anschliessend, um die Finanzierung sicherzustellen, unter anderem, weil sie sich sowohl für das Sonderprogramm 09 des Bundes als auch für ein Darlehen aus dem Fonds de Roulement beworben hatte und diese Entscheide abwarten musste. Um die betroffenen Mieterinnen und Mieter miteinzubeziehen, gründete die Genossenschaft eigens eine Mieterkommission aus zehn Leuten. Die Gruppe traf sich regelmässig, besuchte Küchen- und Badausstellungen und entwickelte das Projekt so gemeinsam mit dem Vorstand, erzählt Fritz Roth. Die Mieterkommission bestimmte zum Beispiel, welche Farben, Materialien und Produkte verwendet wurden. Dieses Beispiel zeigt, wie stark Mieter einbezogen werden können, wenn eine Baugenossenschaft dazu bereit ist. Allen kann man es allerdings nicht recht machen: So sind etwa die Badewannen nicht bei allen älteren Bewohnern beliebt. Doch mit Blick auf den Mietermarkt entschied sich die Genossenschaft gegen Duschkabinen. Die Gesamtkosten betragen 4,5 Mio. Franken. Nach der Sanierung wird eine Vierzimmerwohnung (95 m^2) voraussichtlich 1160 Franken (inklusive Nebenkosten) kosten.

Baudaten

Bauträger: Baugenossenschaft Waidmatt, Zürich
Siedlung: Regulastrasse, Zürich
Baujahr: 1949
Anzahl Wohnungen: 35
Massnahmen: Küchen und Bäder mit Grundrissveränderungen, Leitungen
Kosten gesamt: 2,6 Mio. CHF, davon Badezimmer: ca. 1 Mio. CHF
Mietzinserhöhung: 11 Prozent

Baugenossenschaft Waidmatt, Zürich

1949 erstellte die Baugenossenschaft Waidmatt die Siedlung Regulastrasse in Zürich Nord mit insgesamt 35 Wohnungen. Die im Herbst 2009 abgeschlossene Sanierung von Bad und Küche ist für den zuständigen Bauleiter Rolf Schoch «eine gelungene Sache», insbesondere wegen der Grundrissverbesserung: Die Baugenossenschaft konnte die Küche öffnen und vergrössern, weil Bad und WC neu einen Raum bilden. Das habe nicht alle Mieter gefreut, das Separat-WC werde bestimmt von einigen vermisst, beobachtet Schoch. Bei der Mehrheit komme die neue Raumaufteilung aber gut an, denn so gelang es, zeitgemässe und komfortable Küchen zu schaffen. Ein halbes Jahr dauerten die Bauarbeiten. Auch die Baugenossenschaft Waidmatt entschied sich für einen starken Einbezug der Mieterinnen und Mieter: Eine Gruppe traf sich regelmässig mit dem Vorstand zu Planungssitzungen, an denen aktuelle Fragen diskutiert wurden. Und alle Bewohnerinnen und Bewohner konnten selbst entscheiden, ob sie im Bad lieber eine Dusche oder Badewanne wollten. Auch bei der Küchensanierung hatten sie die Wahl zwischen drei Farben. Der grösste Teil der Investitionen von total 2,6 Mio. Franken wurde aus den Mitteln des Erneuerungsfonds finanziert. Die Genossenschaft hat ausgerechnet, dass die Badsanierung alleine rund eine Million kostete. Für die Mieterinnen und Mieter schlagen die Erneuerungsarbeiten mit einem Mietzinsaufschlag von etwa elf Prozent zu Buche.



Baudaten

Bauträger: Wohnbaugenossenschaft Daheim, Biel
Siedlung: Flurweg, Biel
Baujahr: 1972
Anzahl Wohnungen: 18
Massnahmen: Küchen, Bäder, Leitungen
Kosten gesamt (nicht nur Badezimmer): 1,1 Mio. CHF
Mietzinserhöhung: 80 CHF

Wohnbaugenossenschaft Daheim, Biel

Die Wohnungen der Siedlung Flurweg der Wohnbaugenossenschaft Daheim in Biel sind sehr gefragt. Zum einen liegt die Überbauung mit 18 Wohnungen in einem ruhigen und attraktiven Quartier. Zum andern sind die Wohnungen wegen der attraktiven und grosszügigen Grundrisse bei Wohnungssuchenden beliebt. Weil sich die Reparaturen am Flurweg immer mehr häuften, reifte im Vorstand der Entscheid, die Küchen und Bäder sowie die dazugehörigen Leitungen dem heutigen Standard anzupassen, wie Präsidentin Heidi Lüdi erzählt. Im Sommer letzten Jahres wurden die Arbeiten in kurzer Zeit durchgeführt. Auch die Wohnbaugenossenschaft Daheim entschied sich für helle Keramikplatten für die Wände und einen dunklen Bodenbelag. Zudem gibt es in den Bädern fest installierte Badmöbel. Im Gegensatz zu den Küchen, die zum Essraum hin geöffnet wurden, blieben die Strukturen der Bäder unverändert. 1,1 Mio. Franken kostete die Gesamtsanierung. Die Bieler Genossenschaft finanzierte das Projekt aus Eigenmitteln sowie mit EGW- und Bankdarlehen. 80 Franken mehr Mietzins bezahlen die Mieter für die aufgewerteten Wohnungen. Im Falle von Wohnungswechseln machte die Genossenschaft einen Vorbehalt von 100 Franken und könnte die Miete also noch leicht erhöhen.

Gemeinnützige Baugenossenschaft Erlenbach (ZH)

Baudaten

Bauträger: Gemeinnützige Baugenossenschaft Erlenbach
Siedlung: Spitzliweg, Erlenbach
Baujahr: 1950
Anzahl Wohnungen: 12
Massnahmen: Küchen, Bäder, Leitungen
Kosten gesamt (nicht nur Badezimmer): 610 000 CHF
Mietzinserhöhung: 160 Franken, davon 70 Franken für die Badezimmer

Anfang der 1950er-Jahre erstellte die Gemeinnützige Baugenossenschaft Erlenbach am rechten Zürichseeufer die Siedlung Spitzliweg – ein kleines Mehrfamilienhaus mit zwölf Wohnungen. In den 1980er-Jahren ersetzte die Genossenschaft zum ersten Mal die Bäder. Weitere drei Jahrzehnte später stand die nächste Erneuerungswelle an: 2009 entschied die Genossenschaft nach einer sorgfältigen Analyse, zusammen mit den Badezimmern auch die Küchen komplett zu erneuern, wie Genossenschaftspräsident Alfons Tremp erzählt. Die Siedlung Spitzliweg zeigt die typische Architektur der Fünfzigerjahre mit kleinräumigen Grundrissen. Dies liess nicht viele Veränderungsmöglichkeiten zu. Die Genossenschaft beschränkte sich deshalb auf einen einfachen Ersatz der Bad- und Küchengeräte und auf eine Erneuerung der Leitungen. Die Wand- und Bodenplatten suchte die Verwaltung gemeinsam mit dem Architekten aus: helle Fliesen für die Wände, dunkle für die Böden. Die Bauarbeiten wurden von Mai bis Sommer 2009 in bewohntem Zustand durchgeführt, drei Wochen dauerten die Sanierungsarbeiten pro Wohnung. Während dieser Zeit stellte die Genossenschaft den Bewohnerinnen und Bewohnern im Keller Toiletten und Duschen sowie mobile Elektrokochplatten zur Verfügung.

Zur Finanzierung des Sanierungsprojekts konnte die Gemeinnützige Baugenossenschaft Erlenbach auf ihren Erneuerungsfonds zurückgreifen und die Mietzinsanpassungen deshalb etwas abfedern: Für die neuen Bäder bezahlen die Mieterinnen und Mieter etwa 70 Franken mehr Mietzins pro Monat. Insgesamt betrug der Aufschlag 160 Franken.

Anzeige