Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 98 (2023)

Heft: 3: Sanft Sanieren

Artikel: Wohn- statt Laborexperimente

Autor: Papazoglou, Liza

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-1055616

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: 20.08.2025

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

Bild: Yanik Bürkli

Das Haus Planaterra 11 wurde 1911/14 vom Bündner Kantonsbaumeister gebaut. Es wurde von der Genossenschaft Bainviver-Chur übernommen und umgenutzt. Die Wohnungen und das Bistro sind bereits in Betrieb, nun wird noch der bisherige Parkplatz zur Begegnungszone umgestaltet.

Wohnbaugenossenschaft Bainviver-Chur nutzt Kantonsgebäude zu Wohn- und Gewerberaum um

Wohn- statt Laborexperimente

Am Rand der Churer Altstadt hat die Wohnbaugenossenschaft Bainviver-Chur ihr erstes Projekt realisiert. Sie hat dafür das ehemalige Chemielabor, Schulhaus und Amtsgebäude Planaterra 11 behutsam umgebaut. Entstanden sind charmante Wohnungen und Räume für Gemeinschaft. Mit einem Bistro, Veranstaltungssälen und dem Platz vor dem Haus öffnet sich die Genossenschaft zudem ins Quartier.

Von Liza Papazoglou

«Leben. Wohnen. Geniessen»: Das gelbe Banner an der grosszügigen Hausfront begrüsst Passantinnen und Passanten, die von der Churer Altstadt her die steile Planaterrastrasse in Angriff nehmen, mit einer fröhlichen Ansage. Es steht selbstbewusst für die Vision der 2013 gegründeten Wohnbaugenossenschaft Bainviver-Chur. Nach einem intensiven Jahrzehnt ist ihr Traum endlich Realität geworden: Im Februar sind 28 Menschen zwischen sieben und 78 Jahren hier eingezogen. Sie wollen das grosse, 1911 vom damaligen Kantonsbaumeister als Chemielabor erstellte und 1914 im Norden um einen Schulhaustrakt erweiterte Haus mit Leben füllen, das auch ins Quartier ausstrahlen soll. Bis es soweit war, brauchte es allerdings einen langen Schnauf.

Die eigentliche Umnutzung des Hauses Planaterra 11 zu einem Wohngebäude war dabei nur eine der Herausforderungen. Denn bevor die Genossenschaft im November 2019 in einem Bieterverfahren vom Kanton den Zuschlag für das Baurecht des gut 3200 Quadratmeter grossen Grundstücks erhielt, hatte sie sich – teils gemeinsam mit anderen lokalen Gruppierungen –, bereits erfolglos für zwei andere grosse Projekte in Chur beworben: die Arealumnutzungen der alten Kunsteisbahn sowie des ehemaligen Gefängnisses Sennhof. Bainviver-Chur investierte viel Zeit und Herzblut in die

Projektentwicklungen, kam aber in beiden Fällen nicht zum Zug.

Gemeinsam zum Ziel

Dafür zahlte sich aus, dass sich die Genossenschaft gut vernetzt und bereits beim Gefängnisprojekt eng mit der IG Sennhof zusammengearbeitet hatte, mit der sie sich bestens ergänzt: Setzt Bainviver-Chur auf Wohnen für alle Generationen, Gemeinschaft und gemischte Nutzungen, liegt der Fokus der IG Sennhof auf Kultur. Gemeinsam erfolgte schliesslich auch die erfolgreiche Eingabe für Planaterra 11. «Wir waren zwar nicht glücklich über die Baurechtsbedingungen des Kantons und den hohen Baurechtszins, konnten uns aber schliesslich nach zähen Verhandlungen einigen», erinnert sich die ehemalige Präsidentin Brigitta Bhend.

Dann ging alles sehr schnell: Im Oktober 2020 begannen unter Einbezug verschiedener genossenschaftlicher Arbeitsgruppen die konkreten Planungen. Mit Kulturveranstaltungen und einigen Mietparteien wurde das Haus zwischengenutzt, im August 2021 bewilligte die Generalversammlung Bauprojekt und Baukredit und von Januar 2022 bis Januar 2023 erfolgten die Umbauarbeiten.

Noch nicht ganz abgeschlossen ist die Umgestaltung des Vorplatzes, der als Parkplatz diente und bereits entsiegelt wurde. Er wird naturnah und mit Bäumen bepflanzt, mit einem neuen Brunnen zum eigentlichen Dorfplatz aufgewertet und öffentlich zugänglich sein. Zusammen mit dem Bistro ohne Konsumationszwang, das vom Verein Kulturpunkt betrieben wird, soll er noch diesen Frühling seine Wirkung als attraktive Begegnungszone entfalten können. Ebenfalls zum Grundstück gehört eine Remise auf der anderen Platzseite, die an die alte Stadtmauer angebaut ist. In ihr kommen eine Werkstatt und ein Veloladen unter.

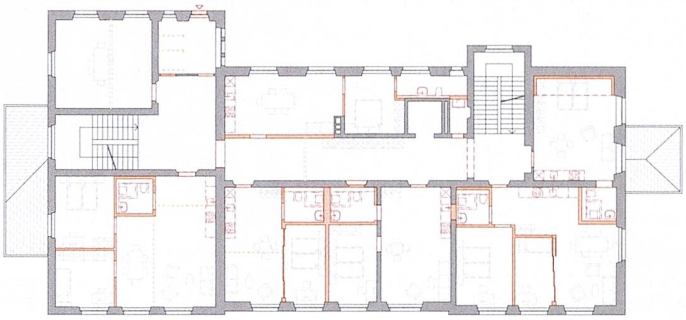
Historisches Flair erhalten

Wo früher Kinder die Schulbank drückten und Laboruntersuchungen stattfanden, sind heute 13 ganz unterschiedliche und originelle Wohnungen untergebracht. Das Angebot reicht vom Studio über die Familien- und Maisonettewohnung bis zum Cluster mit separaten Kleinwohnungseinheiten. Zudem gibt es mehrere separate, zumietbare Schaltzimmer und einen Gemeinschaftsraum. Sie alle profitieren vom Charme des Gebäudes und den haustypischen Charakteristika. So verdanken die Dachzimmer ihr Gepräge den originalen Holzbalken, während die Wohnungen in den ehemaligen Schulzimmern im ersten und zweiten Geschoss mit einer Raumhöhe von 3,4 Metern punkten. Diese wurde geschickt genutzt für deckenhohe Schrankeinbauten. Beim Umbau war es der Genossenschaft und dem Architekten Conradin Clavuot besonders wichtig, die bestehenden Qualitäten zu erhalten und möglichst wenig in die Substanz einzugreifen. Dabei half, dass das Haus in seiner Grundstruktur äusserst robust gebaut war, sagt Clavuot.

Dieser robusten Struktur konnten auch diverse spätere Um- und Einbauten wenig anhaben; so wurden zwar ab 1972 im Zuge der Nutzung des Gebäudes durch das Bündner Amt für

Bild: Yanik Bürkli

Im Cluster mit fünf Wohneinheiten lebt eine Gruppe Menschen, die sich seit Beginn für das Projekt engagiert und hier ihren gemeinsamen Alterswohntraum verwirklicht haben.



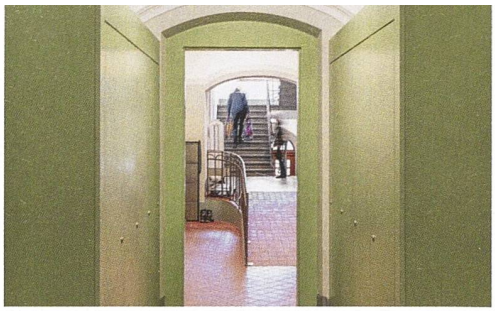
Umbauplan des ersten Geschosses.

Bilder: Ralph Feiner, Malans

Bild: Büro Clavuot

Die Wohnungen in den ehemaligen Schulzimmern profitieren von überhohen Räumen, die Einbauschränke und Stauraum ermöglichen. Im obersten Geschoss schläft man unter den aufgefrischten Holzbalken.

Gemeinschaft ist Bainviver-Chur wichtig. Im steilen Hang hinter dem Haus soll auf der Wiese noch ein Garten angelegt werden.



Bilder: Yanik Bürkli

Das Farbkonzept orientiert sich am Bestand. Die ehemals getrennten zwei Gebäudetrakte wurden mit Durchbrüchen und Schrägen verbunden.

Lebensmittelsicherheit und Tiergesundheit die ehemaligen Schulzimmer unterteilt, der Estrich ausgebaut sowie Sanitäranlagen, ein Lift und Lüftungen installiert. Dennoch haben viele Elemente ihren ursprünglichen Zustand bewahrt. Auch heute noch kommen die ursprünglichen Treppenhäuser mit ihren geschwungenen Geländern schön zur Geltung. Die grosszügigen Gänge sind mit originalen Plattenböden versehen, und auch viele Türe wurden erhalten.

Eingriffe in die Gebäudestruktur gab es nur wenige. Rollstuhltaugliche Schrägen und Wanddurchbrüche verbinden neu die beiden Haustrakte, deren Böden leicht höhenversetzt sind. Im Erdgeschoss mit seinen öffentlichen Nutzungen bilden zudem zwei zu Türen umgebaute Fenster neu einen direkten Ausgang zum Vorplatz. Ausserdem versuchte der Architekt, möglichst viele Bauteile weiter zu verwenden. Bei den Fenstern aus den 1990er-Jahren etwa verzichtete die Genossenschaft vorläufig auf einen Ersatz, Radiatoren und Lavabos wurden wo möglich wieder eingebaut. Dabei habe man aber bald gemerkt, so Clavuot, dass Wegwerfen fast immer günstiger komme als eine Wiederverwendung. «Das war ernüchternd.»

Hohe Wohnqualität

Der ganze Aufwand hat sich gelohnt. Im und am Gebäude finden sich etliche schöne Details, die für Atmosphäre sorgen, wie die Deckenstukkaturen im Treppenhaus, die holzüberdachten Eingänge oder der Gemeinschaftsraum, dessen Täferung sich der früheren Funktion als Schulvorstandszimmer verdankt. Auch die Wohnungen haben viel Cachet, die Mehrheit profitiert dank der hohen Räume von reichlich Licht und Sonne und in den oberen Stockwerken überdies von der stimmungsvollen Aussicht auf die Altstadt. Neue Eichenholzböden, zart pastellfarbene Einbauten und eine moderne Ausstattung sorgen für Wohnlichkeit.

Dennoch konnte Bainviver-Chur nicht alles so umsetzen, wie es ursprünglich angedacht war; es galt, die Projektideen an die historische Bausubstanz anzupassen. Die alten Gänge bestechen zwar durch Grosszügigkeit und Flair; dass sie aus Denkmalschutzgründen nicht angetastet werden durften, schränkte aber die Möglichkeiten der Grundrissgestaltung ein, sagt Vorstandsmitglied Cornelia Bischoff. Für eine Genossenschaft, die den Platz möglichst effizient nutzen will, ist das nicht eben ein Vorteil. Wegen dem Brandschutz durften zudem die vielen geräumigen Wandschränke nicht erhalten bleiben. Sie wurden durch teure brandschutztaugliche Schränke ersetzt, die als Ersatz für den fehlenden Keller Stauraum bieten.

Zusätzliche Fenster und Lukarne

Im Übrigen wurden gemeinsam mit der kantonalen Denkmalpflege konstruktive Lösungen gefunden. So durften zum Beispiel einzelne Fenster neu eingebaut werden, um mehr Licht in Wohn- und Dachräume zu bringen, und auch der Clusterwohnraum im dritten Stock ist dank einer zusätzlichen Lukarne nun bedeutend heller. Die Restaurierung historischer Bauteile wie etwa der Friese in den Gängen des ersten und zweiten Geschosses wurde möglich durch Beiträge der Denkmalpflege. Von grösseren Dämmmassnahmen hat man abgesehen, da in den 1990er-Jahren bereits das Dach isoliert worden war und die Energieverbrauchszahlen der letzten Jahre relativ moderat ausfielen. Eine Aussendämmung wäre auch gar nicht

Baudaten

Bauherrschaft
Wohnbaugenossenschaft Bainviver-Chur

Architektur
Conradin Clavuot, Chur

Landschaftsarchitektur
Kohler Landschaftsarchitektur, Bad Ragaz

Unternehmen (Auswahl)
Degonda SA (Holzfenster)
Energiebauen.ch AG (Baumanagement)
Flimser Schreinerei GmbH (Schreinerarbeiten)
Movanorm AG (Küchen)
Scheuermann AG (Bodenbeläge Holz)
Vetsch-Bau AG (Baumeister)

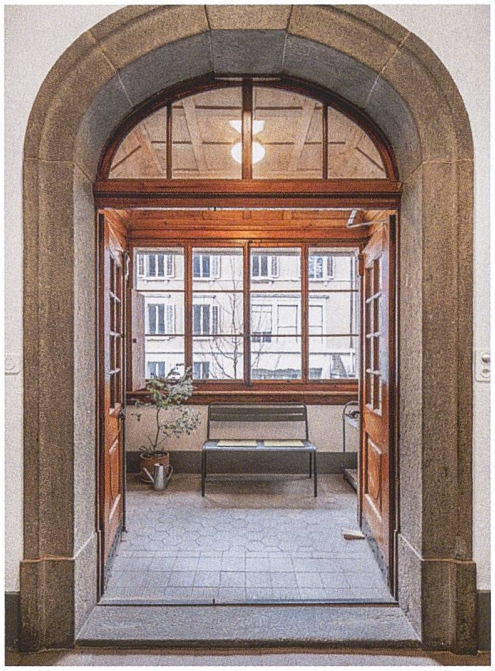
Umfang
11 Wohnungen (1 bis 4 Zimmer), 1 Cluster (5 Zimmer), 1 Maisonette (4 ½ Zimmer), 4 Schaltzimmer, 3 Mansarden (davon 1 Gästezimmer), Gemeinschaftsraum, Büro, Waschraum mit Gartenzugang, Bistro, 2 Veranstaltungsräume, Remise mit Veloladen und Gemeinschaftswerkstatt

Art der Umbauten
diverse Rückbauten, Einbau Küchen/Bäder/Haustechnik, Leitungsersatz, Sanierung Bodenbeläge / Einbau Parkett, Bodendämmung EG, Fernwärmeanschluss, verkehrsberuhigte Umgebungsgestaltung

Umbaukosten
5,5 Mio. CHF total (provisorisch)

Mietzinsbeispiele
2-Zimmer-Wohnung, 47,4 m²:
1055 CHF plus 155 CHF NK
17 000 CHF Anteilkapital
4-Zimmer-Wohnung, 69,7 m²:
1475 CHF plus 225 CHF NK
23 500 CHF Anteilkapital

Die geschützten Treppen und Gänge mussten in ihrer Grundstruktur erhalten bleiben und wurden denkmalpflegerisch saniert.



Viele historische Details wurden erhalten, so etwa der alte Eingang zum Schulhaus und das getäferte Schulleiterzimmer, das heute als Gemeinschaftsraum dient.

in Frage gekommen, weil das Haus im Altstadtperimeter und damit unter Schutz steht, zudem konnte so die historische Fassade praktisch unverändert erhalten bleiben. Die alte Gasheizung wurde durch einen Anschluss ans Fernwärmenetz ersetzt.

Unerwartete und verteuernde Massnahmen gab es einige. Beispielsweise mussten die drei Hauptböden im Erdgeschoss bis aufs Erdreich abgetragen und vollständig erneuert sowie gedämmt werden, weil sie feucht und morsch waren. Auch war der Ersatz sämtlicher Elektro- und Wasserleitungen erforderlich. Als besonders komplex und aufwändig erwies sich für den Architekten der Einbau der gesamten Haustechnik und Leitungsstränge; dafür mussten geschützte Bauteile und anderweitig benutzte Raumbereiche durchkreuzt werden, gleichzeitig waren ästhetische Lösungen gefragt. Alles in allem beliefen sich die Umbaukosten auf rund 5,5 Millionen Franken.

Bezahlbare Mieten

Dass die Mieten mit gut 1500 Franken netto für eine 65 Quadratmeter grosse Dreizimmerwohnung im bezahlbaren Rahmen liegen, verdankt sich nicht zuletzt der breiten Unterstützung des Projekts; über 120 Mitglieder zählt die Genossenschaft Bainviver-Chur mittlerweile. Bewohnende, aber auch weitere Genossenschaftsmitglieder zeichneten Anteilscheine in grosszügiger Höhe. Der Solidaritätsfonds des Verbands Wohnbaugenossenschaften Schweiz unterstützt das Projekt mit einem Darlehen von 510 000 Franken, weitere Darlehen kamen von anderen Genossenschaften und Privatpersonen. Zudem erhielt das Projekt Spenden von verschiedenen Stiftungen. Die Hypothek läuft über die Alternative Bank Schweiz.

Die Vermietung war problemlos, auch wenn nur wenige aus der Gründungsgruppe heute im Haus wohnen: Geblieben sind die Menschen, die sich mit dem Cluster ihren gemeinsamen Alterswohntraum verwirklicht haben, ein Ehepaar und ein Single. Hinzugekommen ist eine bunte Schar von Leuten, die in Wohnformen von der Patchworkfamilie bis zur Studenten-WG leben. «Die Mischung passt, alle sind unkompliziert, und die Stimmung ist gut», freut sich Vorstandsmitglied Bischoff. Eben ganz Bainviver-Chur: Leben. Wohnen. Geniessen. ■

Bild: *Wohnen*

Das Haus ist dicht an den steilen Hang gebaut. Ein Lichtgraben erlaubt die Nutzung der Rückseite.

Bild: Riccardo Götz

Die Remise (links im Bild) vis-à-vis des Haupthauses auf der anderen Platzseite gehört auch zum Planaterra-Areal. Sie beherbergt neu eine Werkstatt und einen Veloladen. Das Bild zeigt ein Konzert vor dem Hausumbau.