Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 95 (2020)

Heft: 9: Nachhaltig Bauen

Artikel: Günstig, aber nicht billig

Autor: Rombach, Mirjam

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-919780

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: 15.07.2025

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

Bild: Carlos Crespo Photographer

Kleine Bäder erfordern clevere Lösungen. Renoviertes Bad bei der Mieter-Baugenossenschaft Zürich (MBGZ).

Welche Strategien verfolgen Baugenossenschaften bei der Badrenovation?

Günstig, aber nicht billig

Wenn alte Bäder saniert werden müssen, stellen sich komplexe Fragen: Wie nutzt man kleine Flächen so effizient wie möglich? Wie integriert man neue Haustechnik? Wie lassen sich Funktionalität und Dauerhaftigkeit mit zeitgemässem Design vereinbaren – und wie viel darf es kosten? *Wohnen* hat eine Reihe von gemeinnützigen Bauträgern gefragt.

Von Mirjam Rombach

Das Bad hat einen steilen Aufstieg erlebt: Noch im letzten Jahrhundert war die Dusche oder die Toilette in der Wohnung keine Selbstverständlichkeit. Eigene Nasszellen, wie sie gerade Genossenschaftswohnungen boten, waren deshalb eine Errungenschaft. Heute dagegen genügen sie oft nicht mehr. Marketingexperten haben das Bad zur «Wohlfühloase» erkoren; freistehende Wannen werden in offene Schlafräume platziert, atmosphärische Leuchten und Minisaunen wollen integriert werden. Mit den Gegebenheiten in Genossenschaftsbauten hat dies wenig zu tun. Oft sind die Bäder so klein, dass sie gerade genug Platz für das Nötigste bieten. Steht eine Sanierung an, ist der Spielraum also beschränkt. Doch unsere Umfrage zeigt: Auch auf engem Raum lässt sich ein attraktives, nutzerfreundliches Bad gestalten.

Bis 45 Jahre Lebensdauer

Bei Genossenschaftsbauten sind veraltete Leitungen oft der Grund für eine Badsanierung. «Umbauten fassen wir zu Gesamtsanierungen im Innern oder der Gebäudehülle zusammen. Nur weil ein Bad aus der Mode ist, sanieren wir nicht», so Alexandra Banz, Verantwortliche Portfolio- und Bauprojektmanagement bei der Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich, kurz PWG. «Ein Sanierungszyklus beträgt 30 bis 40 Jahre. Der Zeitpunkt hängt aber auch von der Planung des Gebäudeportfolios ab. Wenn möglich versuchen wir, auf 40 Jahre hinauszuzögern», so Alexandra Banz. Länger wartet man bei der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich (ABZ): Badeinrichtungen und sanitäre Installationen werden erst nach 40 bis 45 Jahren ersetzt, gleichzeitig wird in der Regel die Küche erneuert und mehr oder weniger tief in den Rest der Wohnung eingegriffen.

Anders war die Situation in einem Mehrfamilienhaus an der Oetlingerstrasse 153 und 155 in Basel. Das Gebäude mit Baujahr 1961 war 2001 vom gemeinnützigen Wohnbauträger Wohnstadt gekauft worden. Die Bäder waren in den 1990er-Jahren ohne Leitungsersatz erneuert worden, eine Sanierung war unumgänglich. Bauleiter Thomas Kühne erklärt:

Bilder: Theodor Stalder

Die BEP achtet bei der Badsanierung auf die Bedürfnisse der älteren Mieterschaft. Bis zu einer Wohnungsgrösse von dreieinhalb Zimmern baut sie in der Regel Duschen statt Wannen ein. Ein mehrflügliger Spiegelschrank sorgt für Stauraum (Bilder: renoviertes Bad in der Siedlung Letten 4, Imfeldstrasse, Zürich).

Bild: Wohnstadt

Die Wohnstadt erneuerte Bäder an der Oetlingerstrasse in Basel. In den kleineren Wohnungen baute sie Duschen ein. Wegen der engen Platzverhältnisse sind sie mit Drehtüren ausgestattet. Zudem verzichtete man auf Unterbauschränke.

«Grob rechnen wir mit Investitionen von 30 000 Franken pro Nasszelle bei 25 bis 30 Jahren Lebensdauer. Diesmal lagen die Kosten tiefer, weil die Räume klein sind und Planung sowie Bauleitung intern gemacht wurden.» Entsprechend gering ist der nachfolgende Mietzinsaufschlag. Da die Sanierung in bewohntem Zustand stattfand, wurde aus Zeitgründen ein platzsparendes Vorwandsystem eingebaut. Wenn möglich arbeitet Wohnstadt mit bewährten Schweizer Lieferanten zusammen. Familienwohnungen werden mit Badewannen, kleinere Wohnungen mit Duschen ausgestattet. Aufgrund der geringen Platzverhältnisse wurde an der Oetlingerstrasse eine Glaswand mit Drehtür montiert. Schiebewände werden nicht eingesetzt, da sie schwierig zu reinigen sind und eine kurze Lebensdauer haben. Auf Unterbauschränke wurde verzichtet. «Viele Räume waren schlicht zu schmal dafür. Wenn wir welche einbauen, dann solche unter 1000 Franken Lieferpreis», so Thomas Kühne.

Praxistauglichkeit als Kriterium

Kein Thema sind Unterbauschränke auch für die Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals (BEP). In der Regel werden die Apparate aber so platziert, dass die Mieter eigene Möbel aufstellen können. Stauraum wird stattdessen durch die Wahl grosser, mehrflügliger Standardspiegelschränke geschaffen. Diese werden nicht eingebaut, sondern im Aufputzsystem angebracht. Je nach Grundriss wird das Bad mit einem zusätzlichen Raumlicht ausgestattet, was besonders für ältere Bewohner hilfreich ist. Um deren Bedürfnissen gerecht zu werden, lässt sich die BEP von der Spitex beraten. Bis zu einer Wohnungsgrösse von dreieinhalb Zimmern werden in der Regel Duschen

statt Wannen eingebaut. «Der Duschvorhang hat dabei den Vorteil, dass er die Pflege beeinträchtigter Menschen vereinfacht und der Unterhaltsaufwand geringer wird», so Marc Bänziger, Leiter Bau. Ein Mitbestimmungsrecht der Mieter gewähren die wenigsten befragten Genossenschaften. «Berechtigte Wünsche werden geprüft», sagt Marlis Corrà, Projektleiterin Bau bei der ABZ, «entschieden wird aber nach Sinnhaftigkeit.» Einzig Wohnstadt liess die Mieter grösserer Wohnungen zwischen Dusche und Wanne wählen.

Bei der Wahl der Apparate zählt vor allem ein gutes Preis-Leistungs-Verhältnis. «Wichtig ist, dass sie bei einem Schaden leicht auszuwechseln sind», so Marlis Corrà. Neuheiten überzeugen nicht immer. «Anstelle randloser Toiletten verwenden wir mittlerweile wieder herkömmliche Modelle, weil die randlosen spritzen. Lavabos sollten möglichst tief sein – die flachen spritzen ebenfalls.» Wassersparende Armaturen seien bei Lavabo und Dusche Standard, nicht aber bei Badewannen, weil die Befüllung sonst lange dauert. Bei der Stiftung PWG achtet man aus Energiespargründen darauf, dass die Kaltwasserstellung mittig statt seitlich ist. Werden bodenebene Duschen eingesetzt, muss die Duschwanne genügend Anschlag haben, damit der Vorhang richtig schliesst. Glaswände werden aus Kostengründen nur eingesetzt, wenn der Platz nichts anderes zulässt.

Platz schaffen

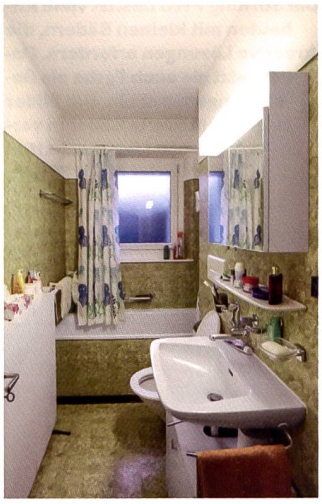
Da Anpassungen im Grundriss an hohe Investitionen gekoppelt sind, werden Änderungen nur vorgenommen, wenn dadurch ein echter Mehrwert entsteht. Viele Genossenschaften versuchen stattdessen, die vorhandene Fläche durch geschickte Planung und die Auswahl passender Sanitärapparate bestmöglich zu gestalten. Doch auch ohne Eingriff in den Grundriss ist ein Leitungsersatz für die ABZ eine Gelegenheit, die Platzverhältnisse zu optimieren. Liegt der Schacht zwischen Küche und Bad, können durch eine Verschiebung in die eine oder andere Richtung entscheidende Zentimeter gewonnen werden. «Früher bauten wir gelegentlich Fertigelemente von WC/Lavabo ein. Heute ist das keine Option mehr, weil wir weder beim Platzbedarf noch bei der Bauzeit entscheidende Vorteile sehen», sagt Marlis Corrà.

Wie die ABZ setzt auch die Stiftung PWG meist auf Vorwandsysteme, einzig bei sehr kleinen Bädern werden die Leitungen in die Wand eingespitzt, um Platz zu sparen. Sind zwei Nasszellen vorhanden, wird situativ entschieden, ob sie belassen oder zusammengelegt werden. «Auch wenn die schlauchartigen WC und die separaten Bäder mit Wanne und Lavabo eng sind, schätzen viele Familien die Flexibilität zweier Nasszellen», erklärt Alexandra Banz. Grundrissveränderungen seien zwar teuer, lohnten sich aber, wenn man dadurch die Steigzonen von Küche und Bad zusammenlegen könne. Je nach Haus verschiebt man bei der PWG auch mal eine Wand, wie etwa an der Schreinerstrasse. «So konnten wir Dusche und Lavabo ins WC integrieren, aus dem alten Bad entstand ein Reduit», so Alexandra Banz. Bei extrem kleinen Bädern mache es Sinn, die Badezimmertür umzubanden, so dass sie statt nach innen nach aussen geöffnet werden könne – vorausgesetzt, im Flur ist Platz genug dafür.

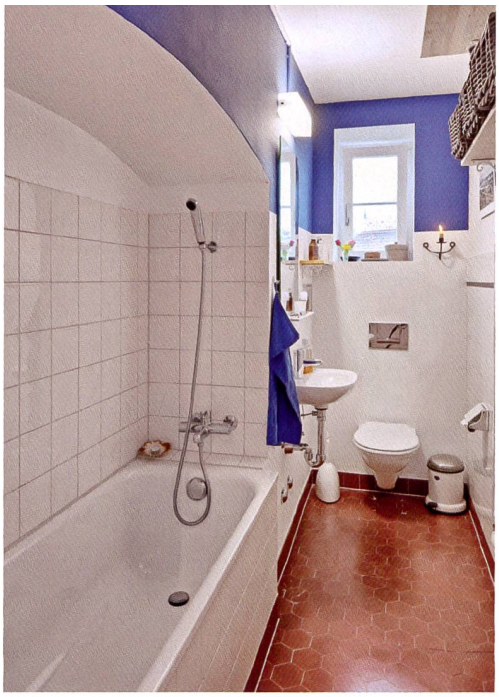
Bilder: Markus Schillig Matt

Massgeschneiderte Lösung

Auch bei der aktuellen Sanierung der Siedlung Waffenplatzstrasse der Mieter-Baugenossenschaft Zürich (MBGZ) war die Ausnutzung der Fläche ein zentrales Thema. Zuletzt waren Nasszellen und Küchen in den 1970er-Jahren erneuert worden, eine Sanierung war überfällig. Zudem verlangten die Auflagen des Umwelt- und Gesundheitsschutzes Zürich eine Asbestsanierung von Wand- und Bodenbelägen. Vorgabe der Bauherrschaft war, dass in sämtlichen Wohnungen wieder eine Badewanne eingebaut wird, auch in den kleineren und jenen im obersten Stockwerk, die unter der Dachschräge liegen. ➔



Die Mieter-Baugenossenschaft Zürich (MBGZ) erneuert derzeit Bäder aus den 1970er- Jahren (Bild unten). Aus Platzgründen baut man statt eines Spiegelschranks einen Separatschrank ein (links neben dem Spiegel).



Bilder: Ralph Hut

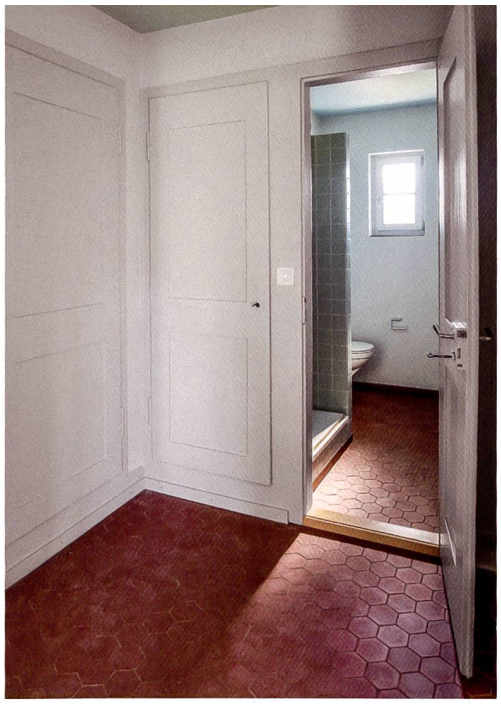
Die Stiftung PWG besitzt viele Altbauten mit kleinen Bädern, die kreative Lösungen erfordern. Dabei setzt sie auch Farbe als Gestaltungsmittel ein. Die Bilder zeigen renovierte Bäder in verschiedenen Liegenschaften in der Stadt Zürich.

Eine Besonderheit ist die Spiegel- beziehungsweise Schranklösung. «Technik und Steigleitungen benötigen heute mehr Platz als früher. Einen Standardspiegelschrank einzubauen, kam daher nicht in Frage», so Architekt Markus Schillig Matt. «Anstelle des aufgehängten Spiegelschranks entschieden wir uns für eine massgeschneiderte Lösung. Indem wir über dem Lavabo einen Spiegel anbringen und den Schrank daneben platzieren, können wir den Platz perfekt ausnutzen.» Alle Elemente sind einzeln auswechselbar; geht etwas kaputt, muss nicht der gesamte Schrank ersetzt werden. Für Baukommission und Siedlungsvertreterin wurden zwei 1:1-Modelle gebaut und verschiedene Materialien ausgestellt. Markus Schillig Matt erklärt: «Das lohnt sich. So kann vorab geprüft werden, ob die Plattengrösse passt oder die Wahl des Schranks die richtige ist. Immerhin wird dieser 179-mal nachgebaut.»

Wie viel Design darf sein?

Viele Baugenossenschaften sind zurückhaltend in Bezug auf den Einsatz von Farbe. Oft werden stattdessen schwarze, graue oder weisse Oberflächen gewählt. Auch die Baukommission der MBGZ wünschte ein neutrales Design. Damit sich das Lavabo dennoch von der Wand abhebt, sind die Kacheln beige statt weiss – für ältere Menschen sind visuelle Kontraste wichtig. Als gestalterisches Element wirken unterschiedliche Plattengrössen und Verlegearten von Wandkacheln und Bodenplatten: erstere sind geometrisch im Schachbrett, letztere englisch, also jeweils um eine halbe Länge versetzt, verlegt. Damit das Gesamtbild trotzdem nicht nervös wirkt, wur-

Bilder: ABZ



Besondere Anforderungen stellen denkmalgeschützte Objekte wie der Hintermeisterhof (Siedlung Entlisberg 1) der ABZ. Hier stellte man den roten Bodenbelag instand und arbeitete beim Farbkonzept mit der Denkmalpflege zusammen, verzichtete aber auf historisierende Elemente.

den die Fugen optisch in die Platten integriert. In der Regel werden robuste, pflegeleichte Keramikplatten eingesetzt.

Dass auch ein Bad mit schwarzen Platten und weissen Wandkacheln nicht auf Farbe verzichten muss, beweist eine Liegenschaft der Stiftung PWG an der Sennhauserstrasse. Die Mieter konnten zwischen drei Farben wählen, mit denen Wand und Decke gestrichen wurden – eine einfache und günstige Massnahme, die maximale Flexibilität bietet. Auch ein blauer Kautschukbelag wurde schon eingesetzt: «Das war eine rein gestalterische Entscheidung», so Alexandra Banz. Das Design schlage der Architekt vor. «Vor der Baukommission versuche ich immer, sein Konzept zu vertreten. Bringt man dieses durcheinander, wird es dadurch ja nicht besser. Mein persönlicher Geschmack spielt keine Rolle.»

Ausnahme Schutzobjekt

Auch die ABZ setzt auf neutrale, zeitlose Apparate und Beläge. Ausnahmen sind Schutzobjekte wie die Entlisbergstrasse 26/28 mit Baujahr 1928: Für das Farbkonzept arbeitete die Farbberaterin mit der Denkmalpflege zusammen, Grösse und Farbe der Platten orientierten sich an der Bauepoche. Der rote Bodenbelag wurde wieder instand gesetzt, auf historisierende Armaturen wurde aber bewusst verzichtet. Eine Mauer trennt die neue Dusche vom Rest des Raumes ab. Für gewöhnlich liegen die Kosten für eine Badsanierung bei der ABZ zwischen 20 000 und 30 000 Franken, Umbauten im Denkmalschutz sind etwas teurer. Wie die ABZ lockert auch die Stiftung PWG bei Schutzobjekten die Beschränkungen für Oberflächen. «Doch auch sonst müssen schöne Plättli nicht teuer sein», ist Alexandra Banz überzeugt. «Wir haben immer die Langlebigkeit im Blick. Darum finden wir, es solle günstig, aber nicht billig sein. Ohnehin ist von den Baukosten her sehr vieles vorgegeben. Das Material macht bloss einen kleinen Teil aus – da spart man keine Million mehr weg.» ■

Anzeige

PROJEKT

OETLINGERSTRASSE 153 / 155, BASEL

WIR DANKEN DER WOHNSTADT, DASS WIR MIT UNSEREM VORWANDSYSTEM ZUM IDEALEN BAD VERHELFEN KONNTEN.

SWISSFRAME AG, Dammweg 39, 3053 Münchenbuchsee,
T 031 868 30 33, info@swissframe.ch, swissframe.ch

SWISS FRAME bathroom solutions