

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 61 (1986)
Heft: 10

Artikel: Küchen- und Badezimmer-Erneuerung
Autor: [s.n.]
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-105466>

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: 17.07.2025

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

Im August 1984 erteilte der Vorstand der Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals (BEP) den im Bereich der Wohnungssanierung tätigen Architekten Meier+Steinauer den Auftrag, Vorschläge und Kostenberechnungen für die Kolonien *Wasserwerk II* mit 72 Wohnungen, *Letten VII* mit 40 Wohnungen und *Letten V* mit 61 Wohnungen zu erarbeiten.

Ende November 1984 sind diese Vorschläge allen Kolonien durch den Vorstand der BEP übergeben worden.

Während noch im Februar 1985 die Mieterversammlungen grünes Licht für die Weiterbearbeitung und Submission der Kolonien *Wasserwerk II* und *Letten VII* ergaben, ist die Mieterversammlung der Kolonie *Letten V* erst in diesen Tagen erfolgt. Erstens wollte man die Ausführung der Renovationsvorhaben in Höhe von etwa 4,5 Mio. Franken auf drei Kalenderjahre verteilen, andererseits war allein schon durch den Altersunterschied der Kolonie *Letten V* (Baujahr 1928) ein gesondertes Renovationskonzept notwendig. Gemeinsam ist allen drei Kolonien, dass im wesentlichen auf Grund der vorhandenen Mängelanzeichen an den sanitären Versorgungs- und Entsorgungsleitungen eine Gesamterneuerung des sanitären Leitungssystems nötig wurde.

Bereich Küche und Bad

Die Bereiche Küche und Badezimmer bilden denn auch die hauptsächlichsten Erneuerungspunkte. Im Hinblick auf eine später folgende Aussenrenovation wurden bereits auch die Fenster in den genannten Räumlichkeiten erneuert, eine Massnahme, die verhindert, dass in 5–10 Jahren Wandplatten (Anschlüsse) demoliert werden müssen. Zu den zugehörigen Folgearbeiten in der Küche und im Badezimmer gehören:

- Einbau neuer Küchen und Badezimmer-einrichtungen,
- Erneuerung aller Wandplattenbeläge,
- Neuverlegen der Bodenbeläge,
- Komplette Malerrenovation,
- Neuinstallation eines Wohnungsverteiltabelleaus mit neuer (10 A) Sicherungsgruppe,
- Neuinstallation einer Ringleitung im Korridor für die spätere Anschlussmöglichkeit in die übrigen Räume (Drahteinzug),



- Montieren einer abgehängten Holzdecke im Korridor,
- Neutapezieren der Korridore (durch Regiebetrieb der BEP),
- Isolieren der Estrichböden und Kellerdecken.

Die Arbeiten sind termingemäss nach einer im voraus an alle Haushalte verteilten Mieterinformationsbroschüre ausgeführt worden. In sämtlichen Wohnungen konnten Ende der ersten Arbeitswoche bereits die neuen Küchen- und Badezimmer-Einrichtungsteile benutzt werden. Die Folgearbeiten nahmen insgesamt zusätzliche 3–4 Arbeitswochen in Anspruch und konnten dank gutem Zusammenspiel der Handwerker, der Bauleitung und auch der Kolonie-Verantwortlichen praktisch auf den Tag genau abgeschlossen werden.

Die Kosten für die beschriebenen Arbeiten bewegen sich mit kleinen Diffe-

Die Kolonie Letten VII der BEP, 1948 entlang der Imfeldstrasse in einem «Grün-gürtel» nahe der Zürcher Stadtmittle erbaut, ist ein bevorzugtes Wohnquartier, vor allem für SBB-Angestellte. Auffallend, wie auf Grund der Ausnützungsreserven durch Zwischenbauten (Kleinwohnungen für ältere Koloniewohner) bereits vor 10 Jahren zusätzlich Wohnraum geschaffen werden konnte.

Der Blick von der Rückseite der Kolonie Letten VII zu den Koloniebauten Letten V, Zugang von der Rousseaustrasse, vermittelt augenfällig die gute Wohnlage der Liegenschaften, die hier durch eine städtische Schulwiese räumlich grosszügigen Abstand haben.



renzen in der Grössenordnung von 30000 bis 33000 Franken pro renovierte Wohnung, inkl. die Isolierungsmassnahmen. Hier muss aber hinzugefügt werden, dass die Infrastruktur der Heizung und der Warmwasserbereitung praktisch neuwertig war, weshalb ein sonst umfangreicher Budgetposten nicht berücksichtigt werden musste. Die Mietzinserhöhungen, je nach Wohnungsgrösse, ergeben denn auch mit durchschnittlich etwa 140 Franken/Monat einen neuen Gesamtmonatszins – wieder durchschnittlich – von etwa 400 Franken/Monat (Nettomieten!) und dürfen als sehr angemessen betrachtet werden.

Jedenfalls haben die Genossenschaftler in den renovierten Wohnungen ins-

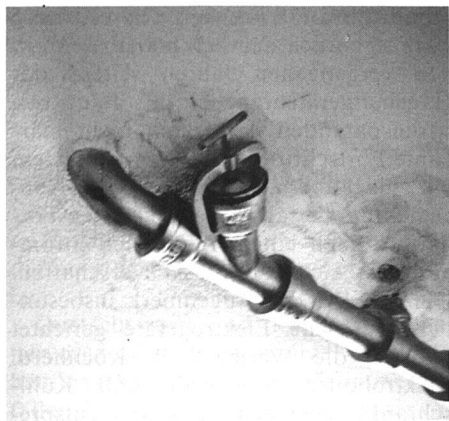
die BEP, möglichst keine Fehlinvestitionen vorzunehmen, wie dies immer wieder vorkommen kann, wenn unvorhergesehene Mängelsituationen ein Handeln erfordern. Es entspricht auch der Überzeugung der beauftragten Baufachleute, dass auf diese Weise vor allem kostengünstige und aufeinander abgestimmte Erneuerungszyklen ausgelöst werden können.

Überlegte Langzeitstrategie gegen teure Fehlinvestitionen

Diese Langzeitüberlegungen werden zu ihrem Vorteil alle grösseren Liegen-

schaftenbesitzer übernehmen müssen, wollen sich nicht, wie vielfach üblich, sogenannte «Wetterschenkel-Anstrichprogramme» durchführen, statt fundiert geplante Renovationsetappen. Am 30. September 1986 hat übrigens eine vielbeachtete Präsentation der GNEIS (Genossenschaft für neutrale Energie-Information Schweiz) im Pavillon der ETH Zürich aufmerksame Teilnehmer vor allem aus dem Kreis der Bau- und Wohn-genossenschaften zu diesem Problembereich informiert. Dabei war erfreulicherweise festzustellen, dass sich immer mehr aktive Baugenossenschaftler bewusst werden, wie wichtig diese Langzeitüberlegungen gerade im gemeinnützigen Wohnungsbau sind.

Verfärbungen an der Decke wie hier auf unserem Bild künden jeweils an, dass der Zustand der Ableitungen irreparabel ist.



Küchen und Bäder: Obwohl auf den ersten Blick noch brauchbar und intakt, mussten auf Grund des teilweise sehr



schlechten Zustandes der sanitären Installationen grundlegende Eingriffe vorgenommen werden.



gesamt positiv reagiert und erfreuen sich der modernisierten Einrichtung.

Ausblick und Pläne der BEP

Nicht zuletzt auf Grund dieser positiven Erfahrungen hat der Vorstand im März 1986 die gleichen Architekten mit der Ausarbeitung einer Langzeitstudie über sämtliche 1300 Wohnungen der BEP beauftragt.

Damit soll vor allem nach Prioritäten, entsprechend dem Ist-Zustand, ein Erneuerungs- und Unterhaltsprogramm für die nächsten 20 Jahre ausgearbeitet werden, das auch den finanziellen Mitteleinsatz vorgibt. Auf diese Weise hofft

Ausschnitt aus einer renovierten Küche.

