

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 74 (1999)
Heft: 10: Nach dem Match geht Matias unter die Dusche

Artikel: Nun kommt die Komfortrenovation
Autor: Weibel, Mike
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-106781>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

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. [Voir Informations légales.](#)

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. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 06.05.2025

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

NUN KOMMT DIE KOMFORTRENOVATION

Nach 35 Jahren machen die Leitungen dicht, die Genossenschaft muss das Bad sanieren. Doch das neue Bad entspricht fast dem alten und bildet kaum Mehrwert. Darum kommt oft die Küche mit unter den Hammer.

MIKE WEIBEL

Bis vor vier Jahren waren es ausschliesslich technische Gründe, die zu Badrenovationen führten. Meistens war die Warmwasserversorgung wegen der zurostenden Rohre nicht mehr gewährleistet, und auch die gusseisernen Abwasserrohre schluckten mit jedem Tag etwas weniger. Seit der Druck des Wohnungsmarktes auch auf die Gemeinnützigen durchschlägt, sind Komfortrenovationen angesagt: Vor allem die Küche wird auf Vordermann gebracht, und wenn der Sanitär schon im Hause ist, wird gleich auch das Badezimmer erneuert.

DAS DESIGN OPTIMIERT NIEMAND Die Genossenschaften hätten heute kein Interesse mehr, sehr preisgünstige Wohnungen anzubieten, weil sie damit eine sozial einseitige Mieterschaft ansprechen, hört man oft. Trotzdem bauen Genossenschaften keine Luxusbäder in ihre Altliegenschaften. «Der Standard im Bad bleibt gleich wie vor 30, 40 Jahren», sagt Paul Schatz, Architekt in Basel*. «Geändert hat sich die Farbe der Plättli – heute weiss, früher gelbcremig –, der Laviorand ist flach statt gerundet, das WC hat eine zweistufige Spülung, und die Mischbatterien sind einhändig bedienbar. Das Design optimiert niemand», sagt der Architekt. Es tönt etwas resigniert.



Beliebte Methode bei der Badrenovation: Vorwandinstallationen.



FOTOS: BfR

Häufig renovationsbedürftig: Badezimmer aus den 60er Jahren

Tatsächlich sind die meisten Genossenschaften bei Badsanierungen stark eingeschränkt. Die Nasszellen der heute zur Renovation anstehenden 60er- und 70er-Jahre-Bauten sind traditionell klein gehalten (4 bis 6 m²) und schränken das Layout entsprechend ein. So kommt die neue Stahlbadewanne meist dorthin, wo schon die alte gelegen hat. Grundrissänderungen im Bad sind selten ein Thema. «Wenn ein grosszügiger Korridor ans Bad angrenzt, lässt sich das Badezimmer mit geringem Aufwand vergrössern», sagt Paul Schatz. Dann entsteht Platz für ein doppeltes Lavabo oder für einen Waschturm. Dreieckige Badewannen dagegen sind bei Gemeinnützigen kaum gefragt.

Umbau-Spezialist Schatz plädiert jedenfalls dafür, bei einer Badrenovation gleich einen fachmännisch angelegten Waschmaschinen-Anschluss zu installieren. Allzuoft komme es vor, dass Mieter/innen trotz Verboten auf eigene Faust ein Gerät anschliessen. «Sie schliessen die Waschmaschine

* Paul Schatz ist Inhaber der Firma BfR (Büro für planmässige Renovation), die seit 20 Jahren vor allem auf dem Bauplatz Basel tätig ist. In dieser Zeit hat das heute sechs Personen umfassende Team 1600 Wohnungen renoviert.

Das Architekturbüro tritt dabei als eine Art Generalunternehmer auf, indem es stets dieselben Handwerker bezieht. Während des ganzen Umbaus richtet sich die Bauleitung des BfR mit Containern auf dem Bauplatz ein und ist damit ständig präsent. Man bearbeitet nie mehrere Objekte nebeneinander, sondern zieht wie eine Bauhütte von einer Siedlung zur nächsten. Viele Baugenossenschaften der Region Basel gehören zu Schatz' treuen Kunden.



dann an die Batterie der Badewanne an und öffnen beide Hähnen», fährt er weiter. Weil der Druck des Kaltwassers stärker ist, drängt das Kaltwasser in die Warmwasserleitung – bis bei einzelnen Mietern kaltes statt heisses Wasser aus der Brause fliesst. Der Ärger für die Verwaltung ist garantiert, die Aufklärung des Falles benötigt Know-how.

OPTIONEN PRÜFEN Badrenovationen sind grundsätzlich in verschiedenen Varianten machbar. Kommt der Zeitpunkt eines Leitungsdefektes ungelegen, weil in den nächsten Jahren ohnehin saniert werden soll, empfiehlt sich eine einfache Rohrsanierung. Als Übergangslösung für einige Jahre sei dieses Verfahren durchaus geeignet, meint Experte Schatz.

Wenig gebräuchlich ist heute der Ersatz der Leitungen im bestehenden Mauerwerk. Zwar ist diese Variante preisgünstig, doch die Bauzeit ist fast doppelt so lang wie mit vorfabrizierten Elementen. Besonders zu beachten sind bei dieser Lösung Schallprobleme. Solche lassen sich heute mit speziellen Leitungsrohren verringern.

Bei Renovationen häufig verwendet werden vorfabrizierte Sanitärblöcke, auf die direkt geplättelt werden kann. Beliebt ist aber auch die Vorwandinstallation mit integrierten Möbeln. Beide vorgefertigten Varianten sind innert weniger Tage einsatzbereit.

Weil die elektrischen Installationen aus dieser Epoche den heutigen gesetzlichen Ansprüchen meist nicht mehr genügen, drängt es sich auf, sie ebenfalls zu ersetzen. Die Wände müssen ohnehin neu verputzt werden. Je nach Kanton gelten auch neue gesetzliche Vorschriften für die Kanalisation, welche im gleichen Zug umgesetzt werden können. Nicht selten entstehen dadurch happige Mehrkosten.

Für Architekt Schatz eröffnet eine Badrenovation weitere Optionen. Es lohne sich zu überlegen, ob im selben Zuge nicht eine zentrale Wohnungslüftung einzubauen wäre.



Neues Bad mit nachträglich eingebautem Fenster, ganz in Weiss.

Denn die neuen Fenster lassen keinen Luftaustausch mehr zu, und es kommt zu Problemen mit der Luftfeuchtigkeit in den Wohnungen. Die Lüftungsrohre liessen sich in denselben Schächten führen wie die offengelegten Sanitärrohre. Schliesslich seien heute schon elektronische Steuerungen auf dem Markt, welche die Wohnung in Abwesenheit der Bewohner/innen be- und entlüften. Die Mehrkosten seien gering.

Ebenfalls zu beachten ist gemäss dem Basler Renovationsexperten die Möglichkeit, dass die Behörden eine Grauwasser-Pflicht für die Toilettenspülung einführen. Deshalb rät er, die Steigzone im Hinblick auf diese Neuerung einzurichten. Auf der individuellen Ebene dagegen hält Paul Schatz nicht viel vom Trinkwasser-Sparen. «Wenn wir Neoperl-Aufsätze installiert haben, reklamierten die Mieter nach einem halben Jahr, das Wasser fliesse nicht mehr richtig – statt einfach die Aufsätze kurz in Essig einzulegen», erinnert er sich.

VIEL STAUB Die Bauzeit ist eine wichtige Grösse bei Renovationen. Nur selten kann eine Liegenschaft dafür geräumt werden. Der Umbau «unter Betrieb» erfordert ein straffes Bauprogramm, um die Nerven der Mieter/innen nicht übermässig zu strapazieren. Die heikle Phase einer Badrenovation, wo die sanitären Apparate der Wohnung nicht zugänglich sind, ist in der Regel auf eine Woche beschränkt. Voraussetzung für die kurze Bauzeit ist allerdings der Einsatz von Vorwandinstallationen. Standard ist ebenso ein Ersatz-WC für die betroffenen Mieter/innen. Wichtig ist in diesem Zusammenhang, dass die Betroffenen frühzeitig informiert werden und sich darauf vorbereiten können, eine Menge Staub in der Wohnung zu haben.

Die Kosten für eine Badsanierung belaufen sich nach der Erfahrung von Paul Schatz je nach Situation auf 22 000 bis 26 000 Franken. Da die Genossenschaft als Vermieterin nicht in jedem Fall einen Mehrwert geltend machen kann, wird sie eine Mietzinserhöhung gut prüfen. Weil zusätzlicher Komfort offenbar mehr in der Küche als im Bad gefragt ist, kombinieren viele Bauherrschaften die Erneuerung dieser beiden Sanitärräume und können den Mehrkomfort in der Küche zum Teil auf die Mieterschaft überwälzen. ■



Der Platz bleibt beschränkt: Die bescheidenen Grundrisse der Genossenschaftsbauten bieten wenig Spielraum.