Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 77 (2002)

Heft: 7-8

Artikel: Attraktiver dank Attikas

Autor: Rosenmund, Franziska

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-107093

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: 20.07.2025

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

Die Liegenschaft der Genossenschaft für Alterswohnungen Baar nach dem Umbau und der Aufstockung mit den beiden Attikawohnungen.

Fotos: zVg.

Die Genossenschaft für Alterswohnungen Baar verwandelte Kleinwohnungen in zeitgemässen Wohnraum

Attraktiver dank Attikas

Die Genossenschaft für Alterswohnungen Baar hat ihre Liegenschaft an der Bahnmatt 4 umgebaut und saniert. Die kleinen 1½-Zimmer-Wohnungen sind verschwunden und haben grosszügigen 2½- und 3½-Zimmer-Wohnungen Platz gemacht; auf dem Dach stehen zwei neue Attikas. Damit hat sich die Genossenschaft erfolgreich an die veränderten Wohnbedürfnisse älterer Menschen angepasst.

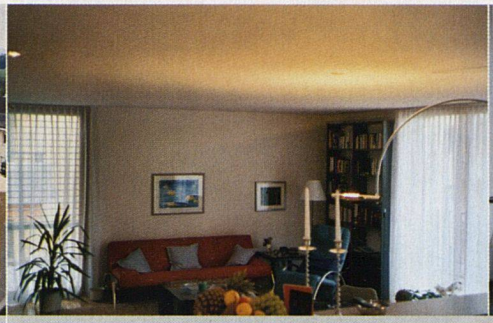
Von Franziska Rosenmund ■ «Es gab Zeiten, da bereuten wir dieses Unterfangen fast schon wieder», erinnert sich German Schnyder, Präsident der Genossenschaft für Alterswohnungen Baar, an die Anfänge des Umbaus an der Bahnmatt 4. Kaum sei die Liegenschaft im Februar 2001 eingerüstet gewesen, habe Dauerregen die Umbauarbeiten verzögert und beim Aufbau des Attikageschosses sei ein Wintereinbruch dazwischengekommen. Dennoch konnte der Baufahrplan auf den Tag genau eingehalten werden. Innert sieben Monaten waren die ursprünglich zwanzig 1½- und sechs 2½-Zimmer-Wohnungen in zwölf 2½-Zimmer- und vier 3½-Zimmer-Wohnungen umgewandelt worden. Zusätzlich hatte man dem dreigeschossigen Gebäude zwei neue 3½-Zimmer-Attika-Wohnungen aufsetzen lassen. Die kleinste Wohnung im Haus ist nun nicht mehr 30, sondern 53 Quadratmeter gross, die grösste hat neu nicht mehr 56, sondern rund 95 Quadratmeter.

«Der massive Eingriff in den Grundriss des Gebäudes war für den projektierenden Architekten eine echte Knacknuss und bedeutete für die bisherigen MieterInnen natürlich eine grosse Veränderung», sagt Schnyder. Längst nicht alle der zum Teil langjährigen BewohnerInnen seien begeistert gewesen von der Idee, ihre angestammte Wohnung für eine gewisse Zeit zu räumen und nachher in eine «neue» Wohnung zurückzukehren. Manche Mieter hätten gar keinen Bedarf nach einer grösseren Wohnung gehabt. Trotzdem wurde an der Genossenschaftsversammlung 2000 der Rahmenkredit von 3,5 Millionen Franken für den Umbau gutgeheissen. Die Sorgen der ProjektgegnerInnen habe man beim Vorstand aber ernst genommen, sagt Schnyder. Gemeinsam sei die individuelle Situation jedes einzelnen Mieters abgeklärt worden, man habe über die zu erwartenden Zinsaufschläge orientiert und Unterstützung beim Aus- und Wiedereinzug angeboten.

BewohnerInnen ins Spital umquartiert. Letztlich sind wegen des Umbaus nur sechs Leute aus der Bahnmatt 4 ausgezogen. Die übrigen MieterInnen, die während der Bauarbeiten nicht bei Angehörigen oder Bekannten unterkamen, konnten von Februar bis September 2001 in einem leerstehenden Trakt des Spitals Baar einquartiert werden. «Das Angebot des Spitals war ein Glücksfall, ohne den wir uns vielleicht bis heute nicht an den Umbau gewagt hätten», sagt Schnyder. Zu einem reduzierten Zins erhielt jeder Mieter ein Zweier-Krankenzimmer, das die Genossenschaft jeweils mit einer Kochplatte und einem aus den alten Bahnmatt-Küchen ausrangierten Kühlschrank ausstattete. «Das war eine sehr spezielle Zeit, die viele hier im Haus in bester Erinnerung haben», erinnert sich die 82-jährige Margrit Enzler, die seit acht Jahren in der Bahnmatt wohnt. Man habe die Nachbarn auf eine ganz neue Weise kennen gelernt, wenn man zusammen gekocht oder auf dem Spitalgang beieinander gesessen und geschwatzt habe.

Seit gut einem halben Jahr ist Margrit Enzler nun wieder zurück in der Bahnmatt. Ihre frühere 30 Quadratmeter grosse 1½-Zimmer-Wohnung hat sich in eine moderne 2½-Zimmer-Wohnung von 61 Quadratmetern verwandelt. «Ich kann mir gar nicht mehr ▶

Aufbau der Attikawohnungen auf dem bestehenden Gebäude.



Blick in den Wohnraum und die offene Küche einer der neuen Attikawohnungen.

vorstellen, wie ich es vorher geschafft habe, alle meine Sachen unterzubringen», meint sie. Durch die Zusammenlegung mit der benachbarten 1½-Zimmer-Wohnung hat Margrit Enzler nicht nur ein zusätzliches Zimmer, sondern auch noch einen zweiten Balkon erhalten – für sie ein weiterer Gewinn an Wohnqualität: «So ist es nicht nur grösser, die ganze Wohnung ist auch viel heller und luftiger.»

Wieder geniessbares Wasser. Nebst dem eigentlichen Umbau nahm die Genossenschaft an der 25-jährigen Liegenschaft auch die anstehenden Sanierungsarbeiten vor. Die Eingangstüre wurde automatisiert, ein neuer, rollstuhlgängiger Lift eingebaut und damit der seniorengerechte Ausbaustandard der Bahnmatt abgerundet. In den Wohnungen ersetzte man die Nadelfilzböden durch pflegeleichtes Linoleum, die Küchen verfügen neu über Glaskeramikherde und die Attikawohnungen über einen Geschirrspüler. Die alten Küchen- und Sanitäreinrichtungen konnte die Genossenschaft von Caritas abmontieren und zur Wiederverwertung abtransportieren lassen.
Als wichtigste Sanierungsmassnahme wurde die Wasserversorgung der Bahnmatt-Liegenschaft erneuert. «Es gab Zeiten, da mussten wir der Mieterschaft Mineralwasser zur Verfügung stellen», sagt German Schnyder. Durch das Mittel, mit dem man Korrosionsschäden an den Leitungsrohren bekämpfen wollte, sei nämlich das Trinkwasser zeitweise ungeniessbar geworden. «Den neuen Leitungsrohren aus nichtrostendem Stahl und Metallverbundrohren PE-X kann nun aber auch das harte Baarer Wasser nichts mehr anhaben», so Schnyder.

Zeitgemässe, zahlbare Seniorenwohnungen gefragt. Hauptgrund für den Um- und Ausbau der Bahnmatt waren laut Genossenschaftspräsident Probleme bei der Vermietung: «In den letzten Jahren wurden wir die kleinen 1½-Zimmer-Wohnungen einfach nicht mehr los, das Haus war nicht mehr voll ausgelastet», sagt Schnyder. Eine Zeitlang habe man die leerstehenden Wohnungen der Gemeinde zur Vermietung an sozial benachteiligte Personen überlassen. Dies habe sich jedoch mit der übrigen Mieterschaft nicht immer gut vertragen, und so seien die Wohnungen meistens doch leer gestanden.
Seit dem Umbau sind in der Bahnmatt nun wieder alle Wohnungen vermietet. Für die vier aus Zusammenlegungen entstandenen 3½-Zimmer-Wohnungen habe die Genossenschaft rasch SeniorInnen gefunden, die froh waren, in eine moderne und zahlbare Wohnung einzuziehen, sagt Schnyder. Nettomietzinse von 970 bis 1250 Franken für 2½ Zimmer und 1350 bis 1430 Franken für eine 3½-Zimmer-Wohnung findet er für frisch renovierte Wohnungen angemessen. Die bisherigen MieterInnen, deren Wohnungen auf 2½ Zimmer vergrössert wurden und die in den Genuss von Zusatzverbilligungen kommen, zahlen seit dem Umbau rund 60 Prozent mehr Zins. MieterInnen ohne Zusatzverbilligung, die in eine grössere Wohnung umgezogen sind, nehmen eine Verdoppelung des Mietzinses in Kauf. Da der Umbau der Bahnmatt nach den Richtlinien des BWO erfolgt ist, erhalten MieterInnen mit begrenztem Budget nach wie vor staatliche Mietzinszuschüsse (ohne WEG-Grundverbilligung).

Attika-Luxus versus Genossenschaftsidee? Eindeutig im oberen Preissegment bewegen sich die beiden neu gebauten Attika-Wohnungen. Für eine Wohnfläche von rund 95 Quadratmeter, 50 Quadratmeter Terrasse, Böden aus Parkett und eine unverbaubare Aussicht auf Zugerberg und Rigi bezahlt man netto 2580 Franken. «Wir wollten mit diesen etwas luxuriöseren Wohnungen ein anderes Mietersegment ansprechen, SeniorInnen die sich einen gehobeneren Wohnstandard leisten möchten», sagt Schnyder. Eingezogen sind ein pensioniertes Ehepaar, dem das Einfamilienhaus zu gross geworden ist, und ein alleinstehender Arzt. Dass man als gemeinnützige Genossenschaft Wohnungen von Attika-Standard baut, ist für Schnyder nur bedingt ein Widerspruch. Diese Wohnungen unterschieden sich zwar in Ausbaustandard und Preisniveau deutlich von den anderen, die Bahnmatt-Liegenschaft habe durch die Attikas aber an Attraktivität gewonnen. «Und nicht zuletzt sind dank den Attikas beim Umbau nicht nur Wohnungen ‹verloren› gegangen, sondern es konnte zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden», sagt Schnyder.
Dass es sich beim Umbau der Bahnmatt trotz der Attika-Neubauten nicht um eine Luxusrenovation handelt, bestätigen auch die Zahlen. Laut Bauabrechnung wurde der Kostenvoranschlag nicht nur eingehalten, sondern gar unterschritten. Für den Genossenschaftspräsidenten rundet dieser Umstand eine durchwegs erfreuliche Bilanz ab. «Eine attraktive, ausgelastete Liegenschaft mit zufriedenen MieterInnen – wir haben unser Ziel erreicht.»

Baudaten

Bauträger:
Genossenschaft für Alterswohnungen Baar

Architekt:
Wild-Bär + Wild, Zürich, Projekt Peter Brunner

Ausführung:
Müller + Staub Partner AG, Baar

Wohnungsspiegel:

alt:
20 1½-Zimmer-Wohnungen (31–39 m²)
6 2½-Zimmer-Wohnungen (55–59 m²)

neu:
12 2½-Zimmer-Wohnungen (53–61 m²)
4 3½-Zimmer-Wohnungen (69 m²)
2 3½-Zimmer-Attikawohnungen (95 m²)

Kosten:
CHF 3,25 Mio.

Bauzeit:
2.2001–9.2001