Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 79 (2004)

Heft: 4

Artikel: Für die nächste Generation bereit

Autor: Liechti, Richard

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-107259

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: 18.07.2025

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

Die EBG St. Gallen nimmt Innensanierungen mit Grundrissverbesserungen vor

Für die nächste Generation bereit

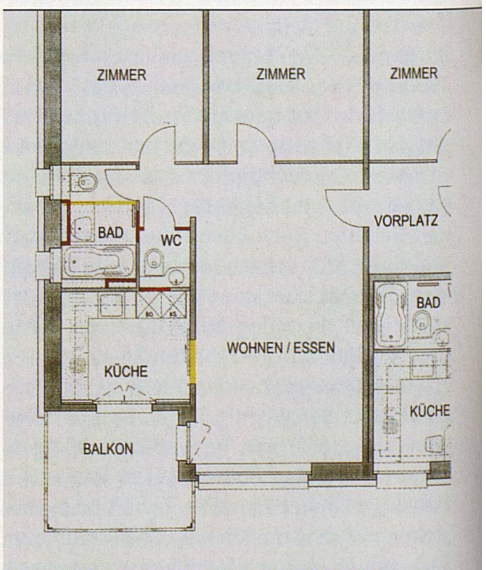
Die Eisenbahner-Baugenossenschaft St. Gallen rüstet derzeit 83 Blockwohnungen aus den 60er-Jahren für die Zukunft. Dank Grundrissveränderungen erfahren insbesondere die Nasszellen eine Verbesserung. In Küche und Bad setzt man auf hohe Qualität bei Einrichtungen und Apparaten.

Von Richard Liechti ■ Ein Reihenhäuschen mit eigenem Garten – das ist für viele junge Familien ein Traum. Für Ältere werden die steilen Treppen und der Umschwung, der gehegt und gepflegt sein will, mitunter zur Last. Die Etagenwohnung in einem modernen Block bietet irgendwann mehr Lebensqualität. Die Eisenbahner-Baugenossenschaft EBG St. Gallen kann beides bieten. Ihr Baulos I, eine geschlossene Gartenstadt aus dem frühen 20. Jahrhundert, darf als eine der schönsten Reihenhaussiedlungen der Schweiz gelten. Oberhalb, am gleichen Sonnenhang gelegen, bieten weitere Etappen aus den 60er- und frühen 70er- Jahren geräumige Blockwohnungen. Bei den 83 fast vierzigjährigen Wohnungen des Bauloses II an der Schorenstrasse 26–52 drängte sich allerdings eine Innensanierung auf, insbesondere wegen der veralteten einbetonierten Sanitärleitungen und verschiedener Mängel in den Küchen. Die Genossenschaft nahm dies zum Anlass, die Wohnungen mit einer Grundrissverbesserung «für die nächste Generation zu rüsten», wie der Präsident, Albert Noger, erklärt.

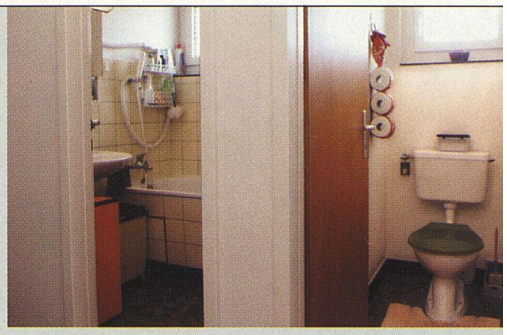
Beliebte verglaste Balkone. «Wir geniessen eine fantastische Aussicht!», sagt Frau Rezzonico. Tatsächlich, vom Balkon ihrer Vierzimmerwohnung reicht der Blick bis zum Bodensee. Die 1996 erweiterten und mit Verglasungen versehenen Balkone sind für die BewohnerInnen längst zum geschätzten zusätzlichen Wohnraum geworden. Hans Rimensberger, ein weiterer Bewohner, hat nachgerechnet: An rund 200 Tagen im Jahr nutzen er und seine Frau den stattlichen, 3,3 mal 2,3 Meter messenden Raum, der auch von der Wintersonne rasch erwärmt wird. Gleichzeitig mit der Balkonvergrösserung sanierte man in den 90er-Jahren auch die Aussenhülle. Eine hinterlüftete Fassade sorgt nun für tiefen Energieverbrauch. Die verwendeten Eternitplatten versah man mit einem grauen Verputz, um das Erscheinungsbild der Blöcke nicht zu sehr zu verändern.
Schon damals habe es seitens der Mieterschaft Bedenken gegeben, erzählt Albert Noger. Dies sei bei der Planung der nun laufenden Innensanierung nicht anders gewesen. Die Besichtigung einer noch nicht renovierten Küche zeigt denn auch: Hier haben die BewohnerInnen zu den Einrichtungen Sorge getragen. Das hängt damit zusammen, dass mehr als zwei Drittel der BewohnerInnen über sechzig Jahre alt sind, manche seit der Erstellung hier leben. Viele seien mit dem jetzigen Komfort zufrieden. «Wir mussten ihnen klar machen, dass wir für die Zukunft planen müssen», erklärt der Genossenschaftspräsident.

Durchbruch dank Musterwohnungen. Als sich nach ersten mündlichen und schriftlichen Informationen heftige Diskussionen über Notwendigkeit und Ausmass der Sanierung entfachten, beschloss der Vorstand, den BewohnerInnen die geplanten Veränderungen im Massstab 1:1 zu zeigen. Drei übereinander liegende Wohnungen sollten sozusagen als Muster renoviert werden. Neben zwei anderen Mietparteien erklärte sich auch der 80-jährige Hans Rimensberger sofort bereit, seine Wohnung zur Verfügung zu stellen. Eine positive Einstellung gegenüber Modernisierungen, die eben auch der nächsten Generation zugute kämen, gehört für ihn zum Genossenschaftsgeist. Schliesslich lebt das Ehepaar schon seit 1958 in der EGB, zuerst in einem Reihenhaus, danach aus gesundheitlichen Gründen in den Blöcken.
Das Engagement eines älteren Mitbewohners, so Genossenschaftspräsident Noger, habe denn auch eine positive Wirkung auf die anderen Mietparteien gehabt. Die Rimensbergers hatten dann nicht nur die Immissionen der Bauerei und das Umstellen der Wohnzimmer- und Küchenmöblierung in Kauf zu nehmen, sondern auch die vielen interessierten GenossenschafterInnen, die an drei Besuchstagen in die Wohnung strömten. Zusammen mit verschiedenen mündlichen und schriftlichen Informationen sowie mit Umfragen (etwa ob Badewanne oder Dusche gewünscht werde) vermochten die Musterwohnungen die GenossenschafterInnen zu überzeugen: Über 80 Prozent stimmten im Juni 2003 der Sanierung zu.

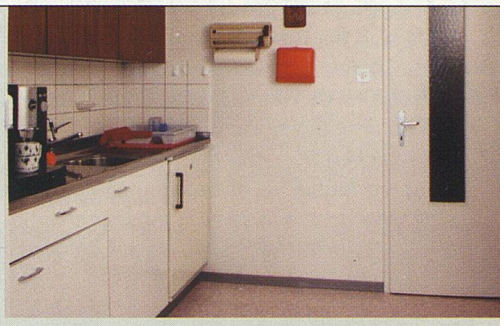
Hauptmängel im Badbereich. Der grösste Mangel der Wohnungen an der Schorenstrasse, die mehrheitlich vier Zimmer besitzen, liegt – oder bald lag – im Badbereich. So sind Badewanne und Lavabo getrennt vom WC untergebracht, wobei letzteres keine Waschgelegenheit besitzt. Bei den aussenliegenden Wohnungstypen, wo der Balkon vor der Küche liegt, entschloss man sich deshalb für eine Grundrissveränderung. So nutzt man den bisherigen Korridor, der zur Küche führt, um ein Separat-WC mit Lavabo einzubauen, während das bisherige WC mit dem Bad zu- ▶



Aus bisher getrenntem Bad und WC entstand das neue Badezimmer; der Korridor zur Küche machte einem Separat-WC Platz (rot: alt, gelb: neu).



Neu und Alt in der aussenliegenden Vierzimmerwohnung: Aus den getrennt untergebrachten Bädern und WC (ohne Waschgelegenheit!) entstand ein modernes Badezimmer mit WC. Dank der Nutzung eines Korridors konnte zudem ein Separat-WC mit Lavabo eingerichtet werden.



Dank der Sorgfalt der BewohnerInnen waren einige 60er-Jahre-Küchen noch gut instand. Damit die Wohnungen für die nächste Generation attraktiv bleiben, entschied sich die EGB St. Gallen jedoch für eine hochwertige neue Küche mit modernen Einrichtungen.

Fotos: Hans Scherrer

Der Zugang zur Küche erfolgt neu über das Wohnzimmer.

Die Siedlung Schoren der EBG St. Gallen mit der alten Dorfsiedlung sowie den zwei Baulosen aus den 60er- und 70er-Jahren im oberen Bildteil. Die fünf Blockreihen entlang der Schorenstrasse erhalten derzeit eine Innensanierung.

Die BewohnerInnen des neueren Siedlungsteils schätzen die grosszügigen verglasten Balkone, die 1996 zeitgleich mit der Fassadensanierung erstellt wurden.

sammengelegt wird. Der Zugang zur Küche erfolgt neu über das Wohnzimmer, wobei man sich hier für eine Schiebetür entschied. Bei den innenliegenden Wohnungen sprachen sich die BewohnerInnen jedoch gegen diese Lösung aus. Der Grund: Hier liegen die Balkone vor den Wohnzimmern, weshalb diese kürzer sind. Viele befürchteten, wegen der zusätzlichen Tür zuwenig Platz für die gewohnten Möbel zu haben. Immerhin, dank einer Nische gegen das Kinderzimmer konnten die Separat-WC mit Lavabos versehen werden.

Die neuen Nasszellen sind bis oben mit hellen Keramikplatten versehen, ein modernes Badmöbel verbirgt die Vorwand, in der nun die Leitungen untergebracht sind. Die Stilllegung der alten Rohre und ihr Ersatz durch die schallgedämmte Vorwandlösung bringt auch in Bezug auf Innengeräusche eine klare Verbesserung. An besonderen Einrichtungen fällt ein Handtuchradiator (Bagnotherm) auf. Platz und Anschlüsse für eine kleine Waschmaschine sind eingeplant. Wer ein Dusch-WC wünscht, muss dies zwar ebenfalls selber bezahlen, aber auch hier sind die Anschlüsse vorhanden.

Neubau-Qualität in Küche. Was schon im Bad bemerkbar ist, wird bei der Besichtigung einer neuen Küche manifest: Die EGB St. Gallen setzt bei dieser Sanierung auf sehr gute Qualität und einen gehobeneren Standard. Dazu gehören etwa Abdeckungen aus Naturstein, ein Glaskeramikherd, ein oben platzierter Backofen mit vielen Spezialfunktionen, ein grosser Kühlschrank mit separatem Tiefkühler oder ein Boden aus Steinplatten. Auch Geschirrspüler sind durchwegs und ohne Aufpreis eingebaut. «Das gehört für die Jüngeren einfach dazu», weiss man bei der EBG St. Gallen. Ein kleiner Schrank über dem Backofen ist mit Steckern für ein Steamer- oder Mikrowellengerät versehen.

Viele Details werden die BenützerInnen besonders schätzen: etwa die automatischen Schubladeneinzüge, die schallgedämpften Schranktüren oder die Eckrondelle, die besonders viel Stauraum bieten. Langlebigkeit und nicht der günstigste Preis sei bei allen Anschaffungen das wichtigste Kriterium gewesen. Auf hohe Qualität habe man auch bei der Auftragsvergabe geachtet und wenn möglich Stammhandwerker berücksichtigt, mit denen man gute Erfahrungen gemacht habe.

Bescheidene Zinserhöhung. Pro Wohnung ist mit einer Umbauzeit von drei Wochen zu rechnen, wobei die bisher betroffenen MieterInnen während dieser Zeit andere Unterkünfte suchten. Die Genossenschaft stellt jedoch auch zwei leere Wohnungen in der Nachbarschaft zur Verfügung. Eine Mietzinsreduktion gewährt man nicht, wohl aber einen Aufschub bei der Erhöhung sowie einen Beitrag an die Putzkosten. Die Mietzinse sind auch nach der Sanierung äusserst günstig. So steigt etwa der Preis für eine Vierzimmerwohnung mit Badezimmererweiterung um 240 Franken auf 1051 Franken netto.

Das Anteilscheinkapital für diese Wohnung erhöht sich von 4500 auf 6600 Franken. Hinzu kommen Pflichtdarlehen für die Bewohner mit höheren Funktionsstufen bei den SBB, die im Fall der Vierzimmerwohnung von 2200 bis 9000 Franken reichen. Diese Pflichtanteile sind in der Tat relativ hoch, müssten aber, so Albert Noger, in Relation zu einem Mietzins gesehen werden, der einige hundert Franken unter demjenigen vergleichbarer Wohnungen liege. Wer nicht eidgenössisch Bediensteter ist, muss bei der EGB St. Gallen zehn Prozent mehr Nettozins bezahlen und konnte bisher nicht Genossenschaftsmitglied werden. Letzteres wird sich dank den neuen Statuten in Kürze ändern – eine Öffnung, die mit dafür sorgen wird, dass diese Wohnungen auch in Zukunft gefragt sind.

Hohe Lebensqualität. Kommt hinzu, dass die Siedlung «für Kinder ein kleines Paradies» ist, wie Albert Noger sagt. Sie finden hier nicht nur sichere Spielorte oder gar ein sommerliches Planschbecken, auch Kindergarten und Grundschule liegen auf dem Areal, die weiteren Schulen bis hin zur Hochschule sind in der Nähe. Fazit: Wohnungen an ausgezeichneter Lage, mit grosszügigen verglasten Terrassen, Bad/WC und Separat-WC, einer modernen Küche und gut erhaltenen übrigen Räumen. Dem Genossenschaftspräsidenten darf durchaus zugestimmt werden: Diese Wohnungen sind für die nächste Generation bereit.

Baudaten

Bauträger:
Eisenbahner-Baugenossenschaft St. Gallen

Planung und Bauleitung:
Frank May, Architekt, St. Gallen

Küchenlieferant:
Elbau AG

Küchengeräte:
V-Zug AG

Sanitäreinrichtungen:
SanitasTroesch

Umfang:
5 MFH mit 83 Wohnungen

Bauzeit:
1. Etappe: Mai 2003 bis Oktober 2003
2. Etappe: Juni 2004 bis November 2004
3. Etappe: ca. Juni 2005 bis Juli 2005

Gesamtkosten:
CHF 5,4 Mio.