

Für die Zukunft vibauen

Autor(en): **Liechti, Richard**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **81 (2006)**

Heft 4

PDF erstellt am: **21.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-107462>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrücke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

<http://www.e-periodica.ch>

Erste Etappe der Siedlung Lerchenfeld in St. Gallen komplett erneuert

Für die Zukunft vorbauen

Nach 44 Jahren war die Erneuerung überfällig: Die Wohnbaugenossenschaft Lerchenfeld in St. Gallen entschied sich deshalb nicht nur für eine Rundum-Sanierung, sondern schaffte mit Vorbauten mehr Wohnraum. Aus Kostengründen verzichtete sie jedoch auf eine Maximallösung.



Dank der Anbauten und einer neuen Raumaufteilung entstanden bis zu 32 Quadratmeter grosse Wohnzimmer.



Anbauten und neue Balkone werten die Siedlung Lerchenfeld auf.

VON RICHARD LIECHTI ■ Konkurrenzlos günstig waren die 36 Wohnungen in den vier ältesten Häusern der Siedlung Lerchenfeld, die in einem industriell geprägten Umfeld westlich vom St. Galler Stadtzentrum liegt. Weniger als 600 Franken monatlich kostete eine Vierzimmerwohnung. Das liegt zum einen am gemeinnützigen Charakter des Vermieters, der Wohnbaugenossenschaft Lerchenfeld. Zudem waren die Wohnungen seit ihrer Erstellung im Jahr 1959 nie renoviert worden. Dies entsprach der Strategie früherer Genossenschaftsvorstände: Um die Mieten tief zu halten, griff man kaum ein, ja, die Mieterinnen und Mieter legten beim Malen und Tapezieren selbst Hand an.

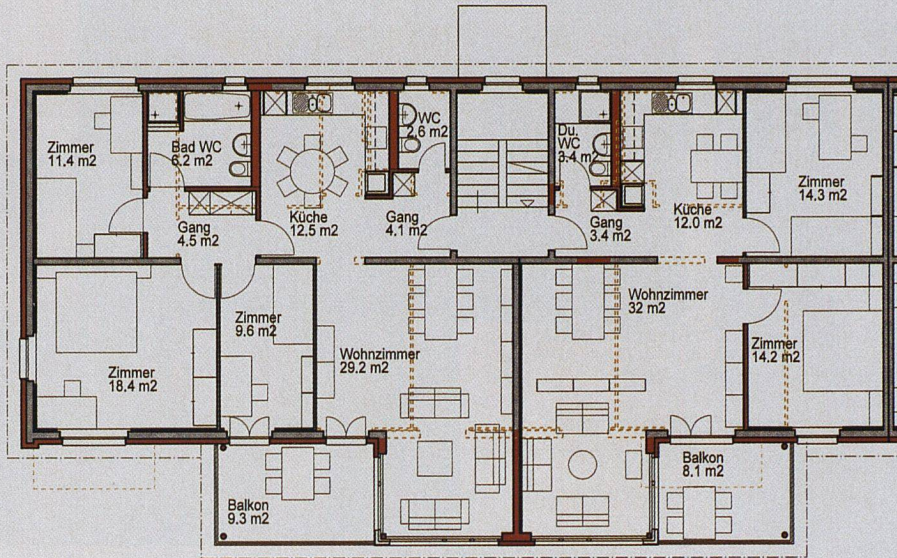
GROSSES VERSTÄNDNIS. Der heutige Vorstand entschloss sich, die Erneuerung anzupacken. Die vier Mehrfamilienhäuser (zwei Doppelhäuser, zwei freistehende) benötigten insbesondere eine wärmetechnische Verbesserung der Gebäudehülle. Der Innenausbau war stark

veraltet, die Grundrisse mit den kleinen Zimmern nicht mehr zeitgemäss. Inzwischen seien die Ansprüche gestiegen, erklärt Genossenschaftspräsident Niklaus Koster, immer öfter sei etwa der Ruf nach neuen Küchen laut geworden. Den Entscheid konnte der Vorstand selbst fällen, denn die Wohnbaugenossenschaft Lerchenfeld ist keine Mieter-Mitglieds-genossenschaft. Ihre Gründung geht hauptsächlich auf die Initiative von Arbeitnehmern und Handwerkern mit christlichsozialem Gedankengut zurück – Gründerpräsident war kein Geringerer als der nachmalige Bundesrat Kurt Furgler. Heute machen Privatpersonen den Grossteil der Mitglieder aus. Die Genossenschaft besitzt im Raum St. Gallen insgesamt 250 Wohnungen.

Da der Sanierungsbedarf derart offensichtlich war, stiess das Projekt bei der Mieterschaft auf grosses Verständnis. Es brachte allerdings neben beträchtlichen Mietzinserhöhungen die Ausquartierung während sechs Monaten mit sich. Um Wohnungen als Zwischenlösung

bereitstellen zu können, wählte die Genossenschaft ein Vorgehen in Etappen. Die Arbeiten begannen im Herbst 2003 und werden noch dieses Jahr abgeschlossen. Bei der Vergabe kamen vor allem Unternehmen aus dem Umkreis zum Zug, mit denen man bereits gute Erfahrungen gemacht hatte.

NEUE GRUNDRISS. Die zwei Doppelhäuser strahlen bereits im neuen Glanz. Die wichtigste Massnahme sind Vorbauten auf der Gartenseite, die den Wohn-/Essbereich um neun Quadratmeter vergrössern. Mit 25,9 bis 32 Quadratmetern können sich die so entstandenen Wohnzimmer sehen lassen. Hinzu kommen die gedeckten Balkone, die bis zu 9,3 Quadratmeter Fläche bieten. Während man im einen Doppelhaus die Grundrisse beliebt, um eine grössere Zimmerzahl zu erhalten, besitzen die Wohnungen im andern Doppelhaus eine gänzlich neue Aufteilung, wobei statt 5- und 4-Zimmer-Wohnungen nun 4½- und 3½-Zimmer-Wohnungen zur Verfügung stehen. Diese Wohnungen waren gefragter als diejenigen mit der früheren Aufteilung, obwohl beide die gleiche Gesamtfläche besitzen. Bei den Küchen setzte man wiederum auf Metall, hatten die alten Metallküchen doch fast ein halbes Jahrhundert überdauert. Alle Wohnungen erhielten neue Bäder mit WC, die meisten grösseren Wohnungen zusätzlich integrierte oder separate Duschen und ein zweites WC. Bei den Böden wählte man für die Wohnzimmer Parkett, für die übrigen Zimmer Linoleum. Zur Innensanierung gehören auch neue, isolierte Unterlagsböden, eine Schallschutzverstärkung bei den Wohnungstrennwänden sowie der Ersatz der gesamten Haustechnik. Die Wärmeversorgung geschieht wie bis anhin über die Fernheizung der Kehrlichtverbrennung. Die Fassadenisolation besteht ▶



Grundriss von Haus Eisenbahnstrasse 14a (Hälfte eines Doppelhauses): Diese Wohnungen erhielten eine gänzlich neue Einteilung, wobei die Zimmerzahl um einen Raum verringert wurde. Die alten Grundrisse sind gelb gestrichelt eingezeichnet.

aus einer 10-cm-Polystyrol-Aufdopplung mit Kunststoffverputz. Sämtliche Fenster mit Läden und Storen mussten ebenfalls ersetzt, die Dächer nachisoliert werden.

KOSTENFRAGE ENTSCHEIDEND. Bei Baukosten von gut 200 000 Franken pro Wohnung stellt sich die Frage, ob ein Abbruch der recht einfachen 50er-Jahr-Häuser und das Erstellen einer Neubausiedlung nicht sinnvoller gewesen wäre. Damit hätte man die Grundrisse noch besser optimieren können. Hinzu kommt, dass die gewählte Sanierung in Bezug auf Wärmedämmung und Energieeffizienz keine maximale Lösung darstellt. Gemäss Genossenschaftspräsident Niklaus Koster hat man diese Option durchaus geprüft, betrage die Investition für das ausgeführte Projekt doch rund 70 Prozent der Kosten eines Neubaus. Ein Ersatzneubau hätte aber bedeutet, dass die Wohnungen noch einiges teurer geworden wären und man die bisherige Mieterschicht nicht mehr hätte ansprechen können. Die

Genossenschaft habe jedoch zum Ziel, günstige Familienwohnungen anzubieten. Aus dem gleichen Grund verzichtete man auf eine Sanierung nach dem Minergie-Standard, bei der vor allem die Kosten für die kontrollierte Lüftung ins Gewicht gefallen wären. Die Zinsaufschläge liegen bei durchschnittlich 500 Franken, so dass eine Viereinhalbzimmervohnung (rund 100 m²) in den zwei sanierten Blöcken neu 1020 bzw. 1120 Franken netto kostet. Trotz dieser Aufschläge in der Grössenordnung von 90 Prozent waren nur wenige Wegzüge zu verzeichnen. Die Mietzinse sind für St. Gallen immer noch günstig. Dies liegt auch am fairen Baurechtszins, den die Genossenschaft der Landeigentümerin, der Ortsgemeinde Straubenzell, zu entrichten hat. Und, wie Niklaus Koster betont, natürlich am gemeinnützigen Charakter einer Genossenschaft, die auf die Abschöpfung von Gewinnen verzichtet und günstige Rahmenbedingungen bei der Finanzierung an die Mieter weitergibt.



Blick in die neue Wohnküche.



Beim Haus Eisenbahnstrasse 4, das diesen Herbst als letztes fertiggestellt wird, ist noch der frühere Zustand sichtbar. Bereits ist das Fundament für die Erweiterung und die Balkone gelegt.



Die neuen gedeckten Balkone bieten rund neun Quadratmeter Fläche.

Baudaten

Bauträger:

Wohnbaugenossenschaft Lerchenfeld, St. Gallen

Architekt/Bauleitung:

Bayer Partner AG, St. Gallen

Unternehmen (Auswahl):

- Dörig Fenster Service AG, St. Gallen-Mörschwil (Fenster 1. Etappe)
- EgoKiefer AG, St. Gallen (Fenster 2. Etappe)
- Forster AG, Arbon (Küchen)
- Fink Rolläden + Storenservice AG, St. Gallen (Storen, Jalousien, Markisen 1. Etappe)
- Baumann Hüppe AG, St. Gallen (Storen 2. Etappe)
- Suntec AG, Wil (Jalousien, Markisen 2. Etappe)
- Krüger + Co. AG, Degersheim (Bauaustrocknung)

Umfang:

4 Blöcke, 36 Wohnungen, Innen- und Aussensanierung

Kosten (Voranschlag):

7,3 Mio. CHF total
203 000 CHF/Wohnung