Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 88 (2013)

Heft: 9: Badezimmer

Artikel: Baugenossenschaft Glarus bringt Hochhauswohnungen auf neuesten Stand : in kleinen Schritten zum Ziel

Autor: Krucker, Daniel

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-390624

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

Baugenossenschaft Glarus bringt Hochhauswohnungen auf neusten Stand

IN KLEINEN SCHRITTEN ZUM ZIEL

Bilder alt: zVg., Bilder neu: *Wohnen*

Die neuen Schreinerküchen bieten einen hohen Standard und viel Stauraum (kleines Bild: Küche im 1970er-Jahre-Look).

In sieben Etappen hat die Baugenossenschaft Glarus 23 Wohnungen aus den 1970er-Jahren komplett erneuert. Details wie eine Duschbadewanne sorgen für mehr Komfort im Wohnalltag. Die Mieter profitierten von Ersatzwohnungen und grosszügigen Entschädigungen.

Von Daniel Krucker

An der Schiltstrasse am Rande von Glarus steht es, das Hochhaus der Baugenossenschaft Glarus aus dem Jahr 1975. Mit seiner Eternitfassade und den soliden Wohnungsgrundrissen ist es ein typischer Bau seiner Zeit. Bis in die 1990er-Jahre waren keine einschneidenden Erneuerungen nötig. Dann allerdings beseitigte man die Folgen der nachlässigen Bauweise der 1970er-Jahre und sanierte die Gebäudehülle. Daneben beschränkte sich die Genossenschaft auf den notwendigen Unterhalt.

Undichte Fenster als Auslöser

Als Reklamationen der Mieter wegen der undichten Fenster zunahmen, begann der Vorstand, die Idee einer Komplettsanierung zu diskutieren. Wie Roman Steiger, Leiter der Geschäftsstelle, erzählt, mussten die Rollläden bei starkem Regen teilweise geschlossen werden, weil sonst Wasser in die Wohnungen eindrang – für die Mieter ein unhaltbarer Zustand. Doch ein alleiniger Ersatz der Fenster hätte in den Wohnungen nur neue Probleme geschaffen. Wegen der zentralen Lüftung wäre mit dem Einbau von modernen Fenstern nämlich auch ein Pfeifen in die Wohnungen mit eingezogen.

Andere Lösungen waren also gefragt. Zusammen mit dem Architekten Renato Leuzinger aus dem benachbarten Netstal diskutierte der Vorstand verschiedene Varianten und Ideen, um den Komfort in den Wohnungen zu verbessern. Angesichts des Gebäudealters und der Regenproblematik erwies sich eine Total-Innensanierung als beste Lösung. Die Grundrisse blieben unverändert, da sie nach wie vor zeitgemäss sind. Nur bei den 3-Zimmer-Wohnungen öffnete man die Küchen hin zum Wohnzimmer. Da die Zwischenwand ein tragendes Element war, brachten Fachleute eine Klebearmierung an, die die Kräfte über die Decke auf die Wände ableitet. Nur wenige Millimeter dick, ist diese Armierung kaum sichtbar.

Anfängliche Skepsis

Von den Wohnungstüren über die Bodenbeläge bis zu Steckdosen und Steigleitungen wurde alles ersetzt oder aufgefrischt wie zum Beispiel die hölzerne Garderobe im Eingangsbereich. Heute sind die Zimmer mit einem geölten Eichenparkett ausgestattet und alle Räume verfügen über eine Multimediabox. Die grossen, dunklen Keramikplatten in Küche und Bad harmonieren mit dem Holzbelag. Im Bad überrascht eine Badewanne mit integrierter Dusche, in der Küche erleichtert ein hochliegender Backofen die Arbeit.

Die Statuten erlauben dem Vorstand, Investitionen von bis zehn Prozent des Anlagewertes ohne GV-Beschluss umzusetzen. Bei Sanierungen braucht es grundsätzlich keinen GV-Beschluss. Genossenschaftspräsident Heinz Rast glaubt, dass es die Sanierung an einer GV schwer gehabt hätte. Doch die Genossenschaft müsse die Gesamtschau im Auge behalten. Als die Mieter von den Renovationsplänen erfuhren, seien denn auch nicht alle begeistert gewesen. Die geplanten Duschbadewannen führten gar zu einer Unterschriftensammlung, um die Baukommission von dieser Idee abzubringen. Man befürchtete ein Auslaufen des Wassers. Der Vorstand liess sich jedoch nicht beirren und erhält heute für die Bäder praktisch nur positive Rückmeldungen.

Sieben Etappen über zwei Jahre

Knappe zwei Monate dauerte die Sanierung pro Wohnung. Während dieser Zeit stellte die Genossenschaft den betroffenen Mietern eine Ersatzwohnung im Haus zur Verfügung. Weil einige sowieso den Umzug ins Altersheim planten, gab es keine Engpässe bei den Ersatzwohnungen. Der Startschuss für die erste von insgesamt sieben Etappen erfolgte im Herbst 2011. Im September 2013 kann das Projekt plangemäss abgeschlossen werden. Damit sind zwei Jahre des ständigen Bauens und Umziehens an der Schiltstrasse zu Ende. Für die Umtriebe, die die Bewohner in Kauf nehmen mussten, zeigt sich die Baugenossenschaft Glarus grosszügig. In den sanierten Wohnungen gilt der moderat erhöhte Mietzins (siehe Baudaten) erst nach drei Monaten. Ausserdem organisierte die Genossenschaft die Umzüge und übernahm sämtliche Kosten. Zum Abschluss sollen alle bisherigen Mieter noch eine Barentschädigung in der Höhe von etwa 1200 Franken erhalten.

Zukunftsorientiert

Mit 120 Wohnungen gehört die Baugenossenschaft Glarus zu den grössten Immobilienbesitzern im Kanton. Laut Präsident Heinz Rast ist man immer offen für Neues. Auf dem Radar hat die Genossenschaft zurzeit das benachbarte Kasernengrundstück, auf dem in naher Zukunft verschiedene Bauprojekte realisiert werden dürften. Für die Baugenossenschaft Glarus eine ideale Gelegenheit, um einen weiteren Schritt nach vorne zu tun. ■

Beim Hochhaus mit Baujahr 1975 wurde in den 1990er-Jahren die Gebäudehülle saniert.

FIXE PREISE TROTZ ETAPPIERUNG

Sieben kurze Bauphasen in zwei Jahren – das ist keine gewöhnliche Etappierung. Während dieser Zeit können die Preise für einzelne Leistungen leicht ins Rutschen geraten oder auf die andere Seite ausschlagen. Das wollte die Genossenschaft ausschliessen und vereinbarte deshalb mit allen Lieferanten fixe Preise bis 2013. Für Unternehmer bedeutet eine Preisgarantie ein gewisses Risiko. Die beteiligten lokalen Firmen sind jedoch allesamt auch Mitglieder der Genossenschaft. Sie können also mit weiteren Aufträgen rechnen. Einzelne Handwerker sind mit bis zu 100 000 Franken an der Baugenossenschaft beteiligt.

1 Zuerst kritisiert, jetzt gelobt: Duschbadewanne im komplett erneuerten Bad.

2 Nicht mehr zeitgemäss: altes Bad.

3 Nur aufgefrischt: die praktische Originalgarderobe.

BAUDATEN

Bauträger:
Baugenossenschaft Glarus

Architektur:
Leuzinger Architektur, Netstal

Unternehmen (Auswahl):
Kerico Bauunternehmung GmbH, Netstal (Baumeister)
Gmür + Braun AG (Küchen)
Electrolux (Küchengeräte)
Sanitas Troesch AG (WC/Bäder)
Arondo AG (Rollläden)
Noser Holzbau AG (Böden/Fenster/Türen)

Umfang:
23 Wohnungen, Innensanierung

Baukosten (BKP 1-5):
3,05 Mio. CHF total

Mietzinsbeispiel:
4-Zimmer-Wohnung (95,9 m²):
Alt: 1070 CHF plus 140 CHF NK
Neu: 1430 CHF plus 140 CHF NK