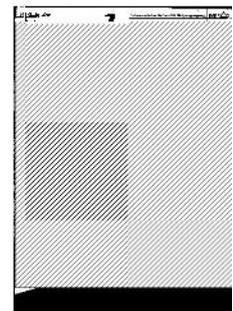




Foto: Rado Verbanov

Die Baugenossenschaft Zurlinden brachte die 128 Bäder ihrer Siedlung Langnau (ZH) in erstaunlich kurzer Zeit auf Neubausstandard.



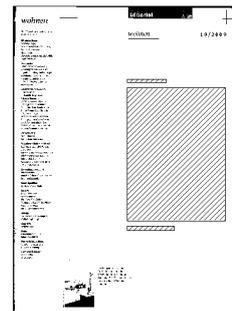
Liebe Leserin, lieber Leser

Vor hundert Jahren hätte ich nicht in einer Genossenschaftswohnung leben mögen: Da gab es nämlich kein Badezimmer. Höchstens einen Zuber im Keller, in den man nach der grossen Wäsche selbst reinsteigen konnte. Dennoch ist es den ersten gemeinnützigen Wohnbaugesellschaften zu verdanken, dass auch die ärmeren Klassen minimale sanitäre Einrichtungen erhielten. Ansonsten hiess es für die Arbeiterschicht und Landbevölkerung damals: «Sie badet nicht.» Wer mehr über die historische Entwicklung des Badezimmers erfahren will, dem sei ein Besuch im Wasser-Bad-Design-Museum der Hansgrohe AG empfohlen (Seiten 14–15).

Dass sich in der Zwischenzeit einiges getan hat, zeigt ein Blick in heutige Genossenschaftsbadezimmer: Zwar sind die Bäder, zumindest in Altbauten, noch immer klein. Doch die Baugenossenschaften investieren einiges, um sie mit modernem Komfort auszustatten. Dass dies auch auf kleinem Raum möglich ist, beweisen die Beispiele der Baugenossenschaft Zurlinden in Langnau (ZH) und der Baugenossenschaft des Bundespersonals in Basel (ab Seite 20). Oder hätten Sie gedacht, dass sich das Badezimmer auf der Titelseite in einem Genossenschaftsbau aus dem Jahr 1973 befindet?

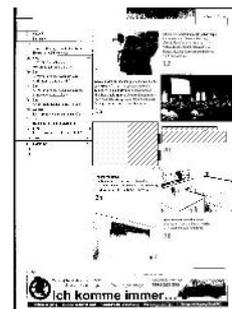
Viel bewegt hat sich in den bald hundert Jahren seit ihrer Gründung auch bei den Dachverbänden des gemeinnützigen Wohnungsbaus: Zwar sind alle drei – SVW, SWE und VLB – in Luzern entstanden, aber mit einem unterschiedlichen historischen und politischen Hintergrund. Inzwischen sehen die drei Verbände darüber hinweg und treten gemeinsam auf. Zum Beispiel am ersten Forum des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Für alle, die den Anlass verpasst haben oder nochmals Revue passieren lassen wollen, findet sich ab Seite 16 die ausführliche Nachlese.

Rebecca Omoregie, Redaktorin





**Schnell auf Neubaustandard gebracht**  
Die Baugenossenschaft Zurlinden sanierte  
in Langnau am Albis in 128 Wohnungen  
die Bäder und Küchen.



BG Zurlinden saniert in Langnau am Albis in 128 Wohnungen die Bäder und Küchen

## Schnell auf Neubaustandard gebracht

Die Baugenossenschaft Zurlinden nahm die Gesamtanierung ihrer 1973/74 erstellten Siedlung Langnau in Angriff, inklusive Bädern und Küchen. Dank moderner Systemlösungen waren insbesondere die 128 Badezimmer nach kurzer Umbauzeit kaum wiederzuerkennen.



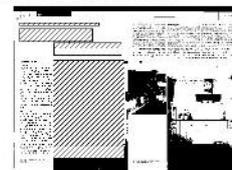
Zwischen den alten (rechts) und neuen Bädern liegen Welten.

### Von Brigitte Kesselring

Die Überbauungen «Langnau I» und «Langnau II» der Baugenossenschaft Zurlinden an der Höfli-/Breitwiesstrasse in Langnau am Albis sind von alten Bäumen und Grünflächen umgeben. In einem offenen Oval reihen sich die einzelnen Gebäude «Langnau I» um diesen privaten Park. «Langnau II» umfasst zwei Blöcke auf der gegenüberliegenden Strassenseite. Die ansprechende, wohnliche Siedlung bietet diverse Wohnungsgrössen an, in denen sich Singles sowie grössere und kleinere Familien wohlfühlen. Vor gut zehn Jahren wurden hier die Fassaden und Fenster saniert, die Erneuerung von Bad und Küche schien erst Jahre später fällig. Als damals die ersten Rostteile allerdings auf defekte Rohrleitungen schliessen liessen, wurden diese bewusst als Übergangslösung im Inliner-Verfahren saniert.

### Organisatorische Herausforderung

Vor einem Jahr wurde der nächste Investitionsschritt in Angriff genommen: die Sanierung von Haustechnik, Bad und Küche. Denn mittlerweile war das Rohrleitungssystem durchgerostet und auch der Zustand von Bad und Küche liess keine Zweifel mehr



an der Notwendigkeit einer zukunftsgerichten Gesamtanierung. Mehr als 30 Jahre täglicher Nutzung hatten unübersehbar ihre Spuren hinterlassen. Die Ausgangslage war für eine Überbauung der 70er-/80er-Jahre klassisch: verwohnte Küchen und Bäder sowie defekte Leitungssysteme als technische, bewohnte Wohnungen während der Umbauzeit als organisatorische Herausforderung. Eine entscheidende Rolle spielte hier die Planung – und der Faktor Zeit.

Die umfassende Sanierung startete 2007 mit einer detaillierten Standortbestimmung, auf deren Basis ein Grobentwurf erstellt und mit den verschiedenen Fachdisziplinen diskutiert, korrigiert und ergänzt wurde. Im Frühjahr 2008 stand dann die saubere Planung und Budgetierung fest, die der Vorstand im Sommer genehmigte. Der ehrgeizige Sanierungsplan sah für die 128 Wohnungen die Erneuerung der gesamten Steig- und Verteilleitungen für Kalt- und Warmwasser bis in den Keller, Ergänzung der Kellerdecken mit einer Wärmedämmung, Erneuerung der Lüftungsanlagen sowie eine Neukonzeption der Bäder und Küchen vor. Beim letzten Punkt stand nicht nur ein Ersatz, sondern eine wesentliche Komfortverbesserung im Vordergrund.

#### Hoher Standard

Nach der Küche, die zu einem neuen Mittelpunkt der Wohnwelt geworden ist, hat sich auch das Bad in den letzten Jahren von der reinen Nasszelle zu einem ebenso wichtigen Teil des Wohnens und Lebens entwickelt. Das sieht man den neuen Einrichtungen an: Design spielt eine grosse Rolle und neben den üblichen Sanitärkeramik-Standards Wanne, WC, Duschtasse sind heute Stauräume gefragt, ausserdem helle, lichte Raumkonzepte und durchdachte Details vom Spiegel bis zur Beleuchtung und zum Handtuchhalter. Diesen Bedürfnissen trug die Baugenossenschaft Zurlinden in Langnau Rechnung: Der Abbruch von Trennwänden brachte mehr Offenheit und Weite in einzelne Wohnbereiche. So präsentieren sich viele der Küchen heute zum Wohnen hin offen. Mit freistehender Kühl-/Gefrierkombination, Design-Abzughaube, hochliegendem Kombibackofen (Steamer/Heissluft/Grill), Granitabstellfläche und

Geschirrspüler sind sie erstaunlich hochwertig eingerichtet, mit einem Standard, der sicher weit höher liegt als in vergleichbaren Wohnungen.

Gleiches gilt nach der Sanierung für die Bäder: Durch geschickte Planung und moderne Systemlösungen konnten die meisten Bäder vergrössert und komfortabler ausgestattet werden. Der Vorher-nachher-Vergleich zeigt, dass zwischen Alt und Neu Welten liegen. Die Mieter schätzen diesen Standard, auch wenn sie dafür bis zu 15-prozentige Mietzinserhöhungen in Kauf nehmen mussten. Doch dafür konnten sie an der Vororientierung im Herbst letzten Jahres ihre Anliegen einbringen. Dazu gehörte zum Beispiel die Trennung des WC vom Bad oder die Option, in der Küche gegen Aufpreis statt des vorgesehenen Novilons einen Steinboden verlegen zu lassen.

#### Generalstabsmässige Planung

Die grösste Herausforderung dieser intensiven Sanierungsarbeiten war es, die damit verbundenen Einschränkungen und Belastungen für die Mieter so tief wie möglich zu halten. Lärmemissionen, Schmutz und Umtriebe waren nicht zu vermeiden. Entsprechend wichtig war es, speziell den Zeitaufwand für die Arbeiten in den Wohnungen auf ein Minimum zu reduzieren. Keine leichte Aufgabe bei 128 Wohnungen. Minutiöse Planung war hier die Grundvoraussetzung für eine reibungslose, schnelle und fristgerechte Durchführung. Im Taktfahrplan wurden die einzelnen Wohnungen strangweise saniert: Abbruch der Kücheneinrichtung, zum Teil Abbruch von Wandstücken, im Bad Abbruch der bestehenden Einrichtung und von Trennwänden, Ersatz sämtlicher Leitungen und Apparate, Einbau der neuen Küche und des neuen Bades, Plättli verlegen, malen, gipsen, Schlussreinigung. Ab Februar 2009 sanierte man so bis Ende August Strang für Strang. Pro Strang waren vier Wochen vorgesehen.

Während der Umbauzeit standen den Mietern 20 fahrbare Notküchen zur Verfügung sowie ein WC im Haus; in der Anlage waren Duschcontainer und WC aufgestellt. Wer es sich einrichten konnte, nahm während der schlimmsten Umbauphase Ferien

oder zog zu Verwandten oder Nachbarn. Nach zwei Wochen Provisorium konnte jeweils die Küche, nach drei Wochen das funktionsfähige Bad übernommen werden – zusammen mit einem ganz neuen Wohngefühl: «Es ist genial, was hier in so kurzer Zeit entstanden ist, die Unterschiede sind nicht zu beschreiben», meint Frau Keller, die sich in ihrer neu renovierten Wohnung – sie war als 100. an der Reihe – gerade wieder eingerichtet hat und das neue Ambiente vollumfänglich geniesst. Ein grosses Lob erhielt die Genossenschaft auch für die umfassende Vorinformation und die laufende Orientierung der Mieterschaft über die Termine und die einzelnen Bauetappen.

#### **Schnelle Systemlösung**

Erst neue Systeme und Bauweisen wie Trennwandsysteme im Trockenbau oder Vorwandsysteme im Bad haben es möglich gemacht, bewohnte Siedlungen in kürzester Zeit zu sanieren. Im Bad, das stets mit den gesamten Zu- und Abwasserleitungen verbunden werden muss, sind die Herausforderungen besonders gross. Drei Wochen vor den Umbauten in den Wohnungen wurde in den Kellern mit den Vorbereitungsarbeiten begonnen: provisorische Wasserleitungen, Bohrungen und Durchbrüche für die Leitungsdurchführungen, Vorbereitung der sanitären Leitungen. Trotz der vorhandenen kleinen Schachtmasse verfügt die Überbauung heute über ein modernes Installationssystem mit Komponenten der neusten Technik.

Für die Bäder selbst hatte man sich für das neue Vorwandsystem von Sanitas Troesch entschieden, eine Systemlösung, die sich als schnelle und umfassende Sanierungsmassnahme bewährt hat. In diesem Elementsystem sind bereits alle notwendigen Anschlüsse integriert. Der gesamte Sanitärteil, das heisst Sanitärblock, Absperrventile, Anschlüsse sowie Zu- und Ableitungen sind platzsparend im Möbel untergebracht. Dadurch braucht es keine aufwändige Montage mehr. Die Einzelelemente werden einfach auf die verputzte Wand gesetzt. Der Wandbelag kann vor oder nach der Möbelmontage angebracht wer-

den – je nach Bauprogramm. In der Umbauphase verursachte diese Systemlösung so ein Minimum an Lärm und Schmutz, was vor allem bei einer Sanierung in bewohnten Liegenschaften ein wichtiger Faktor ist. ☺

#### **Baudaten**

**Bauträger:**  
Baugenossenschaft Zurlinden, Zürich

**Projektleitung:**  
Reinhold Papst, freetime hometec AG, Dietikon

**Unternehmen (Auswahl):**  
Haerter & Partner AG, Zürich (Ingenieurbüro)  
hometec AG, Dietikon (Küchen)  
Sanitas Troesch AG, Zürich (Bäder)

**Umfang:**  
128 Wohnungen (Sanierung Bäder und Küchen, Erneuerung der Steig- und Verteilleitungen für Kalt- und Warmwasser, Dämmung der Kellerdecken, Erneuerung der Lüftungsanlagen)

**Baukosten (BKP 1–5):**  
7 Mio CHF total

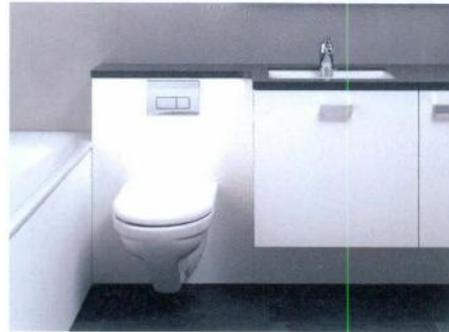
**Mietzinsbeispiele:**  
4½-Zimmer-Wohnung vorher: 1530 CHF (plus ca. 200 CHF Nebenkosten)  
Mietzinserrhöhung: Ca. 10 bis 15 Prozent  
Während der Umbauzeit wurde den Bewohnern ein Monatsmietzins erlassen.



Die Totalsanierung von 128 bewohnten Wohnungen erforderte eine straffe Planung. Die Arbeiten in den Wohnungen wurden strangweise durchgeführt, pro Strang standen vier Wochen zur Verfügung.



Fotos: Sanitas Tiresch



**In drei Schritten zur neuen Toilette-/Waschtischkombination: Das Sanitärelement enthält bereits alle notwendigen Anschlüsse und kann direkt an die verputzte Wand montiert werden.**





**Der Standard der neuen Küche liegt weit höher  
als in vergleichbaren Wohnungen.**