



Die Wohngenossenschaft Kannenfeld hat sich für ein Vorwandssystem des Herstellers talsee entschieden. Auch die Badmöbel und Spiegelschränke stammen von diesem Unternehmen. Je nach Platzverhältnissen sind eckige oder runde Ausführungen zum Einsatz gekommen.

Wohngenossenschaft Kannenfeld in Basel erneuert 262 Bäder

# Grossprojekt mit individuellen Lösungen

Erste Projekte scheiterten wegen der Kosten. Doch dann setzte die Wohngenossenschaft Kannenfeld in Basel auf eine bewährte Vorwandlösung. Schliesslich geht es um nicht weniger als 262 Bäder, die innert sechs Monaten zu sanieren sind.

Von Katrin Petkovic

Ende 2016 entschied sich die Wohngenossenschaft Kannenfeld für ein ambitioniertes Projekt: 262 Badsanierungen in allen 25 Häusern, darunter elf verschiedene Badtypen und diese jeweils in der gespiegelten Variante, sollten innerhalb von kürzester Zeit wieder auf Vordermann gebracht werden. Die letzte Bad- und Leitungssanierung hatte zwischen 1986 und 1989 stattgefunden. Die in diesem Zeitraum gelegten Wasserleitungen verursachten inzwischen vier bis fünf massive Wasserschäden pro Jahr. «Wir mussten vorwärtsmachen», so der Genossenschaftspräsident Gregor Stotz. Da die Küchen erst 2002 saniert worden waren, verzichtete man auf eine gemeinsame Erneuerung. Nebst den Bädern werden auch die Kanalisation, die Kaltwassertrasse und sämtliche Leitungen ersetzt. Vor der Ent-

scheidungsfindung hatten Vorstand und Baukommission gemeinsam die Badausstellung der Firma talsee in Pratteln besucht. Danach entschloss man sich für ein Vorwandssystem und gegen eine konventionelle Sanierungslösung. «Das Konzept hat uns sehr gut gepasst, da es individuell anpassbar ist. Ausserdem sprach die kurze Ausführungszeit dafür», erklärt Gregor Stotz.

## Aller guten Dinge sind drei

Schon im Jahr 2014 hatte der Vorstand die Generalsanierung der Wasserleitungen beschlossen. Da dies mit erheblichen Umtrieben verbunden ist, sollten gleichzeitig die Badzimmer erneuert werden. Ein erstes Projekt scheiterte jedoch aufgrund enormer Kosten an der ordentlichen Generalversammlung vom 29. Mai



**Vorwand und Möbel werden im Werk bereitgestellt, auf die Baustelle geliefert und dort montiert (im Uhrzeigersinn von links). Innert zehn Arbeitstagen können so 24 Bäder erneuert werden.**

2015. Auch ein zweites Projekt wurde am 5. November 2015 an den Vorstand zurückgewiesen. Daraufhin gründete man eine Arbeitsgruppe, die zusammen mit dem Architekturbüro Flubacher Nyfeler Partner die Grundlagen für ein Vorprojekt entwickelte. Auch die Mieterschaft wurde in diesen Prozess miteinbezogen, indem sie aufgefordert wurde, zur Thematik «Dusche oder Badwanne?» Stellung zu nehmen. Der Rücklauf sei erfreulich gewesen, seien doch rund zwei Drittel der Anfrage nachgekommen.

Das Ergebnis der Umfrage führte zum Beschluss, in den Zwei- und Dreizimmerwohnungen Duschen und in den Vier- und Fünzimmerwohnungen Badwannen einzubauen. Klar ist, dass dies nicht bei allen Mietern auf Wohlwollen stösst. Jedoch lag ein demokratischer Entscheid von den Genossenschaftern und Genossenschafterinnen vor. Anfragen für Ausnahmen wurden deshalb auch von der Arbeitsgruppe strikte abgelehnt, zumal diese auch zu organisatorischen Problemen führen könnten, wie Martin Plattner, Projektleiter und Architekt, den Mitgliedern an der Generalversammlung vom 4. April 2017 erklärte.

### Hohe Anpassungsfähigkeit

Bei der Ausführung waren individuelle Lösungen gefragt: So reagierte man auf die unterschiedlich grossen Bäder mit eckigen und zusätzlich runden Waschtischen, wo es der Platz nicht anders zulies. Auch die Badmöbel sind individuell an den Raum angepasst. Grosse integrierte Schubladen bieten viel Stauraum. Der Spiegelschrank erstreckt sich über die ganze Wandbreite, ist massvariabel angefertigt und

vergrössert das sonst eher schmale Bad optisch. Ein indirektes Licht unten und ein direktes Licht oben stärken den wohnlichen Charakter des Raums, was der Wohngenossenschaft wichtig war. Zusätzlich befinden sich auch hinter den Spiegeltüren Abstellflächen.

Das Projekt wurde traditionell mit einem Architekten und einem Bauführer abgewickelt. Zwischen April und Oktober werden im Schnitt innert zehn Arbeitstagen 24 Bäder saniert. So können jede Woche zwölf fertige Bäder an die Mieter übergeben werden. Nebst dem hohen Sanierungstempo profitieren die Mieter auch von der kurzen Montagezeit. So steht ihnen lediglich während fünf Tagen kein Wasser in ihrer Wohnung zur Verfügung. Um den Komfort

## Baudaten

### Bauträgerin:

Wohngenossenschaft Kannenfeld, Basel

### Architekt:

Flubacher Nyfeler Partner Architekten AG, Basel

### Baumanagement und Bauleitung:

Erwin Kreiter (Bauführer)

### Unternehmen:

Schmutz + Partner AG, Basel (Sanitärplanung)  
Beat Joss & Partner, Basel (Heizungs- und Lüftungsplanung)  
edeco AG, Aesch (BL) (Elektroplanung)  
talsee AG, Hochdorf (LU) (Vorwandssystem, Badmöbel, Becken, Spiegelschrank)

### Umfang:

25 Häuser (18 mit sechs Stockwerken und je 12 Wohnungen, 7 kleinere mit zwei Stockwerken und je 6–12 Wohnungen), insgesamt 262 Wohnungen; Badsanierung, Erneuerung von Kanalisation, Kaltwassertrasse und sämtlichen Leitungen

### Baukosten:

12,5 Mio. CHF total  
47 709 CHF/Wohnung

### Mietzinserhöhung:

2-Zimmer-Wohnung (70 m<sup>2</sup>):  
+ 119 CHF/Monat  
3-Zimmer-Wohnung (80 m<sup>2</sup>):  
+ 136 CHF/Monat  
5-Zimmer-Wohnung (100 m<sup>2</sup>):  
+ 170 CHF/Monat



Bad im früheren Zustand ...



... und in heutiger Optik.

trotz Sanierungsarbeiten möglichst hoch zu halten, wurden ein Wasserzugang auf jeder Etage sichergestellt und Duschen und Toilettenanlagen im Keller installiert. Somit bleiben die Wohnungen während der ganzen Arbeiten bewohnbar.

#### **Schallschutz verbessert**

Ein weiterer Grund für den raschen Baufortschritt waren die fixfertig angelieferten Brand- und Schallschutzschächte. Diese werden direkt auf der Baustelle ausgeflockt. Dadurch ist der

Brandschutz nach kantonalen Vorgaben gewährleistet. Durch hochschalldämmende Rohre und die Verhinderung von Schallbrücken mit entsprechenden Befestigungen wird dem Wohnkomfort Rechnung getragen. «Nebst der guten Lösung für den Brandschutz ist der Schallschutz nun wesentlich verbessert worden», so Werner Lüthi, der als Sanitärinstallateur diese Ausflockungsvariante für talsee in seiner Werkstatt mitentwickelt hat. Einen weiteren Vorteil dieser Brand- und Schallschutzlösung sieht er in der Abkoppelung von Etage zu Etage, was den Zugang ohne grossen Aufwand jederzeit ermöglicht.

Mit 12,5 Millionen Franken ist die Badsanierung eines der grössten Projekte, die die Wohngenossenschaft Kannenfeld je realisiert hat. Der Mietzins steigt nach der Sanierung um 1.70 Franken pro Quadratmeter. Dies blieb aber ohne Folgen. «Unser Mieterwechsel war im üblichen Rahmen», sagt Gregor Stotzt. Welche Erfahrungen, die er während des Projekts gemacht hat, könnten für andere Baugenossenschaften wichtig sein? «Das A und O eines Bauprojektes ist das Vorprojekt. Man sollte darin lieber etwas mehr Zeit und Geld investieren. Eine gründliche Abklärung Zustand der Leitungen, Untergründe, mögliche Schwierigkeiten usw. – zahlt sich am Ende aus», resümiert der Kannenfeld-Präsident. ■



Die Siedlungen der Wohngenossenschaft Kannenfeld stammen aus der Nachkriegszeit.