

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 86 (2011)  
**Heft:** 12

**Artikel:** Schluss mit Mini-Wohnzimmern : Lägern Wohnen erneuert Siedlung im Kappelerhof, Baden  
**Autor:** Liechti, Richard  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-247690>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **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. [Voir Informations légales.](#)

### **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. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 02.04.2025

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

Lägern Wohnen erneuert Siedlung im Kappelerhof, Baden

# Schluss mit Mini-Wohnzimmern

Bei den 13 Häusern im Kappelerhof in Baden ging es nicht nur um die dringende Modernisierung der Gebäudehüllen. Dank einem Vorbau kann die Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft Lägern (Lägern Wohnen) nämlich deutlich grössere Wohnzimmer und Balkone anbieten.

## Von Richard Liechti

Lägern Wohnen (früher GBSG Lägern) besitzt im Quartier Kappelerhof am nordwestlichen Ortsrand von Baden mehrere Siedlungen. Die grösste liegt entlang der Stockmattstrasse. 13 Häuser bilden dort ein kleines Quartier. Und ein attraktives dazu: Denn nach der bald abgeschlossenen Gesamterneuerung kommen die Häuser in neuer Frische daher. Anbauten, die mit ho-

rizontalen Holzplatten verkleidet sind, setzen einen Akzent an den nunmehr in einem kräftigen Ockergelb leuchtenden Fassaden. Und sie sorgen dafür, dass der Wohnwert der 133 Wohnungen deutlich gesteigert werden konnte.

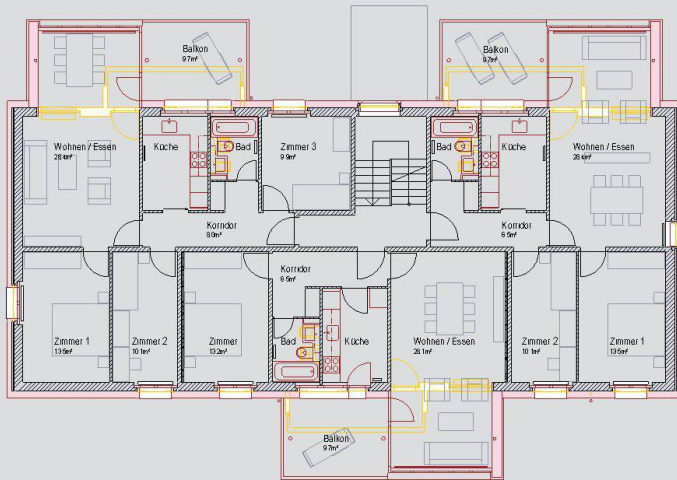
### Günstigen Wohnraum erhalten

Doch blenden wir zurück. Im Jahr 2007 bildete Lägern Wohnen eine Siedlungskommission, um die Erneuerung an der Stock-

mattstrasse an die Hand zu nehmen. Der Bedarf war offensichtlich: Die Häuser aus den Fünfzigerjahren besaßen nämlich keine Wärmedämmung. «An kalten Tagen haben wir tausend Liter Heizöl verbrannt», sagt Christoph Bernet, Geschäftsleiter von Lägern Wohnen – ein unhaltbarer Zustand. Umfassende Sanierung oder Ersatz – diese Frage stellte sich als nächstes. Eine Machbarkeitsstudie zeigte auf, dass ein Neubau zwar die Chance geboten hätte, moderne

Eines der 13 erneuerten Mehrfamilienhäuser an der Stockmattstrasse: Die neuen Anbauten umfassen einen grossen Balkon sowie eine Wohnzimmererweiterung (weisse Fenster).



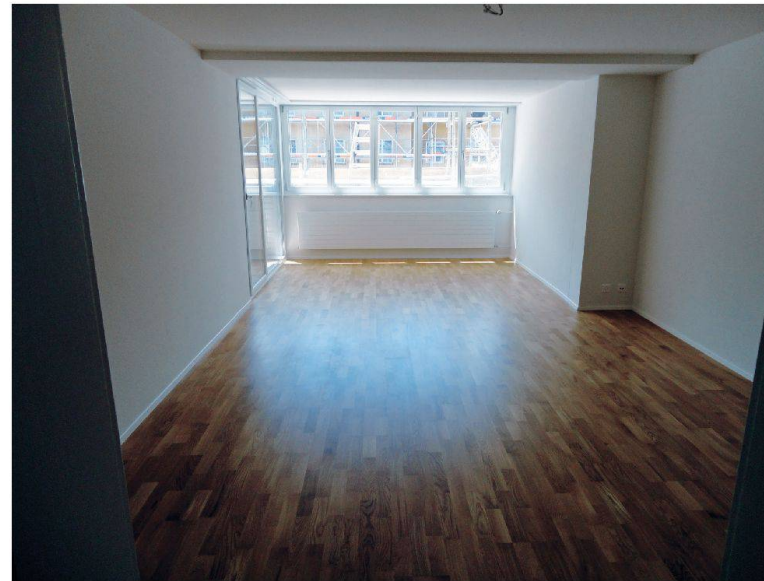


**Grundrissplan:**  
rot = neu, gelb = alt.

Wohnungen mit allem Komfort, etwa auch den heute fehlenden Liften, zu erstellen. Allerdings hätte man insgesamt nur unwesentlich mehr Wohnfläche schaffen können und die Mieten wären weit höher ausgefallen als bei der Sanierungsvariante.

Kam hinzu, dass sich die Genossenschaft bei einer anderen Siedlung in Baden bereits

**Blick auf zwei Gebäudezellen: Die neuen Anbauten bestimmen das Erscheinungsbild.**



**Die Wohnzimmererweiterung ist klar ablesbar: Sie vergrößert den Raum um zehn Quadratmeter.**

für die Variante Ersatz entschieden hatte, was naturgemäss höhere Mietzinse bedeutet. Der Vorstand beschloss deshalb nach eingehender Analyse, an der Stockmattstrasse die Sanierungsvariante weiter zu verfolgen. Denn er wollte an diesem Standort, der zwar nicht schlecht, aber auch nicht top ist, weiterhin günstigen Wohnraum anbieten.

Allerdings sollten die sanierten Wohnungen soweit als möglich den heutigen und künftigen Bedürfnissen entsprechen.

#### **20-Zentimeter-Dämmung und Pelletheizung**

In einem Planerwahlverfahren fand die Genossenschaft ein überzeugendes Projekt, dem auch die Mitglieder zustimmten. Beim Wunschcatalog galt es allerdings aus Kostengründen Abstriche zu machen. So verzichtete man auf den Einbau von Liften und auf die teure Komfortlüftung, die für den Minergiestandard notwendig gewesen wäre. Daneben ist die energietechnische Sanierung jedoch umfassend: Eine 20-Zentimeter-EPS-Isolation schützt nun die Fassaden. Auch Kellerdecken und Dachböden erhielten eine Wärmedämmung. Die Fenster ersetzte man durch Dreifachverglasungen, wobei man sich für Kunststoff entschied. Weichen musste auch die ökologisch fragwürdige zentrale Ölheizung. Erstmals hat die Genossenschaft hier eine Pelletheizung eingebaut, die von einer Gasheizung unterstützt wird. Da sich Pellets vor allem für einen konstanten Betrieb eignen, läuft im Sommer, wenn nur eine kleine Leistung für die Warmwasseraufbereitung benötigt wird, nur die Gasheizung.

Im Hausinnern ging es zum einen um den kompletten Ersatz des Leitungsnetzes sowie den Einbau neuer Bäder und Küchen. Dabei stellt die Genossenschaft zwar einen guten Standard zur Verfügung – so gibt es etwa neu einen Geschirrspüler –, übte aber auch hier Kostendisziplin. So entschied man sich gegen den heute weit verbreiteten Naturstein und baute günstigere Kunstharzabdeckungen ein – die sich mit ihrem



Küchen und Bäder bieten wieder heutigen Komfort (links: Küche im früheren Zustand).



dunklen Farbton durchaus sehen lassen können. In den Wohnzimmern liess man neue Parkettböden legen, in den Schlafzimmern Linoleum. Nicht zu beseitigen war das Problem des Innenschalls, das sich sogar verstärken kann. Wegen der dichten Hülle vernehmen die Mieterinnen und Mieter bei geschlossenen Fenstern nämlich keinen Aussenlärm mehr. «Jetzt hören sie nur noch den Nachbarn», weiss Christoph Bernet. Und nehmen ihn stärker wahr, weil er nunmehr die einzige Lärmquelle ist.

#### Zehn Quadratmeter mehr Fläche

Daneben ging es eben darum, mehr Wohnfläche zu schaffen. Zwar hatte man in drei Häusern schon in den 1980er-Jahren Wohnungen zusammengelegt. Doch bei 81 Einheiten mass das Wohnzimmer nur gerade 18 Quadratmeter. Gleichzeitig drängte sich bei allen Wohnungen eine Balkonvergrösserung auf. Man entfernte deshalb die bescheidenen alten Balkone und erstellte statt dessen Anbauten. Diese beherbergen einerseits zehn Quadratmeter zusätzliche Wohnzimmerfläche und bieten andererseits ebenfalls zehn Quadratmeter grosse Balkone. Bei den Dachwohnungen waren die Erweiterungen allerdings nicht möglich, da sie das Satteldach überragt hätten. Diese Wohnungen kommen dafür in den Genuss von 20-Quadratmeter-Balkonen. Die Wohnungen, die dank der früheren Zusammenlegungen bereits grosse Wohnzimmer besaßen, erhielten nur einen Balkonanbau.

Die Genossenschaft führte die gesamte Erneuerung in bewohntem Zustand durch. Auf die ursprünglich geplante Durchführung in acht Etappen verzichtete man, weil

dies sowohl für die Handwerker als auch für die Bewohnerschaft grösseren Aufwand bedeutet hätte. Mit Ausnahme einer Sommerpause nahm man deshalb ab August 2010 jede Woche einen neuen Leitungsstrang in Angriff. Die Arbeiten an den Häusern werden Ende Jahr, die Umgebung im Frühjahr 2012 fertiggestellt sein. Für Mieter, deren Wohnung zu einem späteren Zeitpunkt auf dem Programm stand, bestand die Möglichkeit, in bereits renovierte Wohnungen zu wechseln, was allerdings nur zum Teil genutzt wurde. Während der Umbauphase der Küchen und Bäder stellte die Genossenschaft mobile Sanitäreinrichtungen, Rechauds und einen Notwasserhahn im Treppenhaus zur Verfügung. Für die Sorgen und Nöte der Mieter stand der Bauleiter zudem während regelmässiger Sprechstunden zur Verfügung – eine Dienstleistung, die rege genutzt wurde.

#### Moderate Mietzinse

Die Mietzinse dürfen zwar nach wie vor als moderat gelten. Da die Wohnungen vorher äusserst günstig waren, fallen die Erhöhungen prozentual allerdings beträchtlich aus. So kostete eine Vierzimmerwohnung im zweiten Stock (70 Quadratmeter) bisher nur 805 Franken – wobei es sich um den teuersten Wohnungstyp handelt. Neu wird diese Wohnung auf rund 1288 Franken zu stehen kommen, allerdings mit zehn Quadratmetern mehr Fläche und grossem Balkon. Gleichzeitig sinken die Nebenkosten von 215 auf 160 Franken. Die Wiedervermietung ist gut angelaufen. Allerdings sei die Resonanz bei Familien, die eigentlich das Zielpublikum der vergrösserten Wohnungen

wären, noch gering. Christoph Bernet weiss allerdings aus Erfahrung: Das kann sich ändern, sobald der attraktive Grünraum fertiggestellt ist. Anlass zur Hoffnung auf Nachwuchs gibt es auch sonst. Der Geschäftsleiter stellt nämlich fest, dass sich unter den Neumieter viele junge Paare finden. ☺

#### Baudaten

##### Bauträgerin:

Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft Lägern, Wettingen (Lägern Wohnen)

##### Architekten:

rgp architekten, Baden (Projektleitung)  
Rothenfluh + Baur Architekten AG,  
Neuenhof (Bauleitung)

##### Unternehmen (Auswahl):

Hächler AG, Wettingen (Baumeister)  
Bürgler AG, Wettingen (Baumeister Umbau)  
Beglinger & Lüscher AG, Veltheim (Fenster aus Kunststoff)  
Talsee AG, Adliswil (Sanitärapparate)  
Herzog Küchen AG, Schlieren (Küchen)

##### Umfang:

13 Häuser, 131 Wohnungen, Gesamt-erneuerung mit Wohnraumerweiterung bei 81 Wohnungen

##### Baukosten:

18,2 Mio. CHF

##### Mietzinsbeispiele

##### (mit Wohnraumerweiterung):

3-Zimmer-Wohnung, Parterre:  
vorher (60 m<sup>2</sup>): 722 CHF plus 180 CHF NK  
nachher (70 m<sup>2</sup>): 1124 CHF plus 140 CHF NK  
4-Zimmer-Wohnung, 2. Stock:  
vorher (70 m<sup>2</sup>): 805 CHF plus 215 CHF NK  
nachher (80 m<sup>2</sup>): 1288 CHF plus 160 CHF NK