

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 93 (2018)
Heft: 4: Renovation

Artikel: Kosten konsequent hinterfragt
Autor: Liechti, Richard
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-842501>

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: 14.03.2025

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

Das erneuerte Haus an der Hauptstrasse 17 in Holderbank (AG). Die Gebäudehülle steht unter Schutz.



Gemiwo erneuert Altbau in Holderbank (AG)

Kosten konsequent hinterfragt

Wenn der Erhalt von preisgünstigem Wohnraum im Vordergrund steht, muss jede bauliche Massnahme genau geprüft werden. Dieses Prinzip wandte die Gemiwo bei der Erneuerung einer Liegenschaft in Holderbank an – mit Erfolg.

Von Richard Liechti*

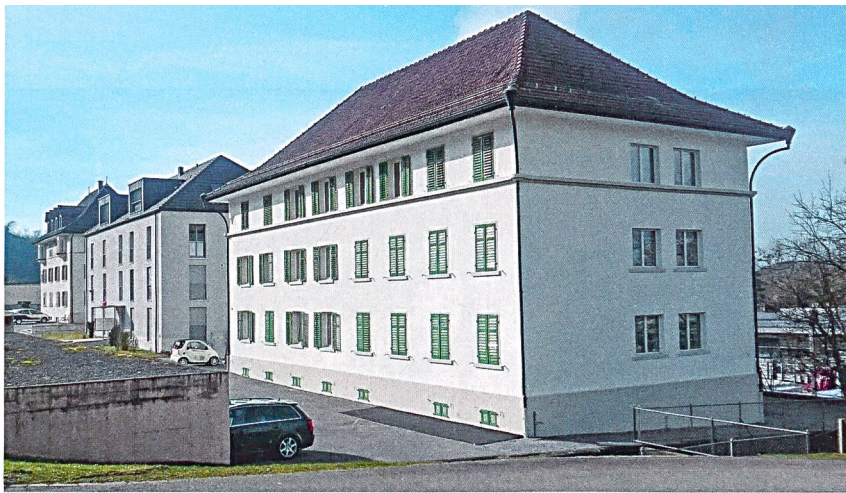


Stimmungsvolle Details blieben erhalten.

Die Gemeinnützige Mietwohn AG (Gemiwo) entstand 1991 im Umfeld des Planungsunternehmens Metron AG mit Sitz in Brugg. Die Mehrheit der Aktienstimmen der Gemiwo liegt bei der 1996 errichteten «Metron Stiftung für gemeinnützigen Wohnungsbau». Ihre Zielsetzung ist, preisgünstige Wohnungen zu schaffen und zu erhalten. Dies galt auch bei der Erneuerung der Liegenschaft Hauptstrasse 17 in Holderbank. «Zusammen mit dem Architekten wägen wir in der Projektgruppe jede Massnahme sorgfältig auf ihre Nutzen und Kosten ab», hält VR-Präsidentin Andrea Grolimund Iten fest. Deshalb verzichtete man beim charaktervollen Bau von 1915 etwa auf den Anbau von Balkonen.

Wohnungsspiegel verbessert

Im Jahr 2000 hatte die Gemiwo die beiden Gebäude Hauptstrasse 15 und 17 von der Portlandcement AG erwerben können. Vor vier Jahren erstellte sie zwischen den Häusern einen Neubau. Nun stand die Erneuerung der ersten der beiden Altliegenschaften an. Bei der Planung war zu berücksichtigen, dass die Gebäudehülle unter kommunalem Denkmalschutz steht. Mit einer Machbarkeitsstudie lotete man zunächst aus, welche Massnahmen sinnvoll, angemessen und nachhaltig wären. Zudem war von Anfang an klar, dass die Mieterschaft die Möglichkeit erhalten sollte, trotz unvermeidlichem Mietzinsaufschlag im Haus zu verbleiben. ➔



Die Gemiwo konnte im Jahr 2000 zwei Altbauten erwerben, die sie dank Ausnutzungsreserven mit einem Neubau ergänzen konnte (Mitte).



Durch eine Neuorganisation der Grundrisse konnte eine Wohnung hinzugewonnen werden.

Baudaten

Bauträgerin:

Gemiwo AG, Brugg

Architektur:

Castellani Melbourne Zumbach, Brugg

Umfang:

1 MFH, 9 Wohnungen (neu), Innensanierung, Fassadenarbeiten

Baukosten:

1,16 Mio. CHF

Mietzinse:

alt:

8 unterschiedliche Wohnungen mit Mietzinsen zwischen 403 und 701 CHF neu:

2 ½-Zimmer-Wohnung (45 m²):

590 CHF plus 120 CHF NK

3 ½-Zimmer-Wohnung (60 m²):

770 CHF plus 140 CHF NK

4 ½-Zimmer-Wohnung (95 m²):

1180 CHF plus 160 CHF NK

Die Erneuerung beschränkte sich deshalb hauptsächlich auf die Neuorganisation der Wohnungen. Anstelle der bisherigen acht unterschiedlichen Einheiten schuf man neun, jeweils drei mit zweieinhalb, dreieinhalb und viereinhalb Zimmern. Schon vor der Ausführung dieser Massnahmen hatte man neue Schallschutzfenster eingebaut, da sonst die Subventionen des Kantons verfallen wären. Alle Wohnungen erhielten gänzlich neue Bäder und Küchen. Sowohl die Sanitär- als auch die Elektroinstallationen wurden umfassend erneuert, die Wohnungstüren gemäss neuen Brandschutzrichtlinien ersetzt.

Rücksicht auf Mieterschaft

Besonderes Augenmerk galt dem Schallschutz: Die Wohnungstrennwände wurden mit Vorsatzschalen aufgerüstet, in allen Wohnungen die alten Böden ausgebaut, schwimmende Faserplatten verlegt und darauf ein Linoleum verklebt – Massnahmen, die sich laut Mieterschaft gelohnt haben. Weiter renovierte man die Fassaden und die Jalousien. Evaluiert worden war auch der Ersatz der Ölheizung. Diese wird jedoch erst im Jahr 2018 gemeinsam mit der Liegenschaft Hauptstrasse 15 durch eine Wärmepumpenheizung mit Erdsonden ersetzt.

Ein grosses Anliegen war der Bauherrschaft der sorgsame Umgang mit den Mieterinnen und Mietern. So informierte man frühzeitig über alle Details und legte den Bauablauf auf die Sommermonate, so dass sich Ausweichmöglichkeiten eröffneten. Fünf Monate vor Baubeginn kündigte man allen Mietparteien und bot ihnen eine der erneuerten Wohnungen an. Die Arbeiten erfolgten in bewohntem Zustand in zwei Etappen und waren innert vier Monaten vollendet. Geschäftsführer Dieter Hauser wertet dieses Projekt als vollen Erfolg: Nicht nur, dass Termine und Kostenrahmen eingehalten oder sogar unterschritten wurden. Die Mietzinse stiegen zwar um 75 Prozent, bleiben aber so günstig, dass sieben von acht Parteien wieder eine Wohnung gemietet haben. ■

*unter Verwendung von Berichten des Architekten und der Gemiwo

Anzeige

Ein Garten macht glücklich. Auch.

Gartenbau Genossenschaft Zürich 044 377 85 85 www.ggz-gartenbau.ch

