

Baugenossenschaften setzen bei Badezimmern auf Qualität und Langlebigkeit

Das zählt im Bad

Welche Gedanken machen sich Baugenossenschaften bei der Planung der Nasszellen? Was ist ihnen wichtig? Und wie setzen sie ihre Pläne um? Fünf Genossenschaften beleuchten anhand eines besonders gelungenen Badezimmers die wichtigsten Grundsätze.

Von Daniel Krucker

Tageslicht und hochwertige Materialien



Bild: Thomas Stalder

Besondere Qualitäten

Das Bad hat Tageslicht, eine Kombination von mechanischer und natürlicher Belüftung und hochwertige Materialien. Über das Plattenformat kann man geteilter Meinung sein.

Baustandard fürs Bad

Vor drei Jahren hat die BEP für alle Räume ein Farb-, Material- und Nutzungskonzept erstellt. Fürs Bad haben wir beispielweise definiert, dass mindestens dreissig Zentimeter grosse Fliesen verwendet werden sollen und helle matte Farben mit leichter Patinierung zu bevorzugen sind.

Durchschnittliche Kosten

Bei der Standardsanierung Küche/Bad, also nicht nur Bad alleine, rechnen wir mit insgesamt 70 000 Franken. Darin enthalten sind auch neue Zu- und Ableitungen. Bei Neubauten haben wir keine Benchmarks.

Mittlere Lebensdauer

Nasszellen sanieren wir praktisch immer zusammen mit den Küchen. Bei uns ist das nach etwa 20 bis 30 Jahren der Fall.

Zweite Nasszelle

Bei Neubauten werden in Wohnungen bis dreieinhalb Zimmer nur Duschen eingebaut. Bei Wohnungen ab vier Zimmern ist ein zweites Bad nicht zwingend, auf jeden Fall planen wir aber ein separates WC.

Waschturm im Badezimmer

Die Haltung der BEP ist hier eindeutig: Wir unterstützen Gemeinschaftswaschküchen und achten bei der Planung darauf, dass den Leuten am Waschtage mehr als nur eine Maschine zur Verfügung steht. Anschlüsse in den Badezimmern für Waschmaschine und Tumbler sehen wir nicht vor.

Badmöbel

Unterbaumöbel findet man bei uns nur wenige, aber selbstverständlich ist Platz für indivi-

Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals Zürich (BEP)

Anzahl Wohnungen gesamt: 1801

Siedlung: Industrie 2 Zürich, Sanierung 2018

Grösse Bad: 5 m²

duelle Lösungen vorhanden. Bei Neubauten entscheiden wir uns schon lange für möglichst grosse Spiegelschränke mit einer komfortablen Ablage darunter.

Häufigste Reparaturen

Weitaus am häufigsten konfrontiert sind wir mit Schimmelbefall wegen ungenügender Lüftung.

Farb- und Materialwahl

Wir verwenden zum Beispiel Verputze und Farben auf mineralischer Basis und orientieren uns bei der Materialauswahl an den Vorgaben von Minergie-Eco. Die Farbkonzepte in unseren Wohnungen sind eher klassisch zurückhaltend. Modetrends sind weniger gefragt.

Optimal genutzte Flächen



Bilder: z/Vg.

Besondere Qualitäten

Wir haben es geschafft, mit einer Neuordnung von WC, Dusche/Bad und Lavabo die kleinen Flächen optimal auszunutzen. Die hochwertigen Materialien, Glastrennwände bei den Duschen und dimmbare Leuchten sorgen für eine warme Ausstrahlung.

Baustandard fürs Bad

Wir achten darauf, dass die Bäder zum Rest des Gebäudetyps sowie zum übrigen Ausbaustandard der Wohnung passen. Langlebige Produkte sind uns wichtig. Und wir entscheiden uns nur für Armaturen mit längerfristiger Ersatzteilgarantie. Wir prüfen auch, ob Wartung, Ersatz und Reparaturen inhouse durchgeführt werden können.

Durchschnittliche Kosten

Schwierig zu sagen. Je nach Bauprojekt kann die Investition etwas höher oder tiefer ausfallen. Auf jeden Fall orientieren wir uns an einer guten Produktequalität.

Mittlere Lebensdauer

Grosso modo sind es bei uns 35 bis 40 Jahre.

Zweite Nasszelle

Bei Sanierungen orientieren wir uns am Ist-Bestand. Bei Neubauten planen wir ab vier Zimmern mit zwei Nasszellen (Badezimmer plus WC mit Dusche), und unter vier Zimmern sind keine Badewannen mehr vorgesehen.

Waschturm im Badezimmer

Sofern genügend Platz vorhanden ist, stattdessen unsere Neubauwohnungen mit Anschlüssen für einen Waschturm aus. Wenn Neumieter den Waschturm wünschen, bleiben die Geräte im Eigentum der EBG und die Finanzierung wird individuell über den Mietzins abgegolten.

Badmöbel

Unterbaumöbel mit Schubladen planen wir als Grundausstattung bei Sanierungen. Beim Neubau kann die Erstmietlerin wählen, ob sie ein Badmöbel wünscht und bezahlt dieses dann über den Mietzins. Dazu kommen die üblichen Accessoires wie Handtuchradiatoren, Badtuchstangen und Handtuchhalter. Und wir wählen neu Spiegelschränke mit dimmbarem Licht.

Häufigste Reparaturen

Sie betreffen defekte Mischer und Armaturen. Zusammen mit unseren Haustechnikern haben wir einen «EGB-Standard» entwickelt. Das heisst, wir verbauen wenn möglich nur Produkte, die unsere Mitarbeitenden selbst reparieren können.

Farb- und Materialwahl

Wir verwenden Materialien, die gut altern und geringen Unterhalt verursachen. Bei der Farbgebung bleiben wir gemäss unserem Standard «neutral/natürlich». Entschieden wird in der Baukommission. Darin Einsitz nehmen neben Mitarbeitenden der Geschäftsstelle und Vorstandsmitgliedern auch Bewohnende, in der Regel eine ältere sowie eine jüngere Person. ➔

Eisenbahner-Baugenossenschaft beider Basel (EBG)

Anzahl Wohnungen gesamt: 560

Siedlung: Schützenmatte, Strangsanierung Küche/Bad 2022

Grösse Bad: 4,6 m²

Farbig und praktisch



Bild: Knapkiewicz + Fickert AG

Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Winterthur (GWG)

Anzahl Wohnungen gesamt: 1429

Siedlung: Vogelsang, Winterthur, Neubau 2021

Grösse Bad: 4 m²

Besondere Qualitäten

Wir haben auf kleiner Fläche ein gutes Bad realisiert. Auch die Farbigekeit gefällt uns sehr, und der hinter den Plättli versteckte Spülkasten schafft eine praktische Ablagefläche.

Baustandard fürs Bad

Uns ist wichtig, dass wir die Wohnungen bedürfnisgerecht ausstatten. Bei einer Umfrage

wünschten sich sechzig Prozent der Befragten eine Badewanne. Überraschenderweise erhielten wir diese Antwort unabhängig vom Alter der Bewohnenden und der Haushaltsgrösse. Wegen der einfachen Reinigung setzen wir neu auf spülrandlose Rimless-WCs.

Durchschnittliche Kosten

Wir orientieren uns nicht an einem vordefinierten Budgetrahmen, sondern bestimmen Ausbau und Grösse bei jedem Bauprojekt immer wieder neu.

Mittlere Lebensdauer

Im Schnitt sind das bei uns 30 bis 35 Jahre. Falls der Zustand der Leitungen und die optische Alterung es zulassen, verlängern wir mit einer Softsanierung die Lebenserwartung um weitere rund 15 Jahre.

Zweite Nasszelle

Ganz grob gesagt: Ab dem vierten Zimmer planen wir meistens ein zweites Bad. Wir berücksichtigen aber auch Aspekte wie Standort und Platzverhältnisse.

Waschturm im Badezimmer

Grundsätzlich gibt es in unseren Bädern keinen Anschluss für Waschmaschine und Tumbler. Gemeinschaftswaschküchen fördern das Zusammenleben, und gemeinsam genutzte Geräte sind nicht nur ökonomischer, sondern auch ökologischer. Aber das ist nicht «Gesetz».

Badmöbel

Früher haben wir häufig Unterschrankmöbel eingebaut. Heute möchten wir den Leuten die Freiheit lassen, selbst zu entscheiden, wie sie das Bad möblieren. Auch praktische Gründe sprechen gegen fix eingebaute Möbel: Menschen, die auf einen Rollator oder Rollstuhl angewiesen sind, haben ohne Unterbauschränke mehr Bewegungsfreiheit.

Häufigste Reparaturen

Nachlaufendes Wasser im WC steht weit oben auf der Liste. Diese Reparatur wird manchmal durch die Hauswartung, in der Regel aber durch eine Sanitärfirma ausgeführt.

Farb- und Materialwahl

Die Eigenschaften unserer Bauteile werden von der Baukommission vorgegeben. Je nach Siedlungsgrösse haben wir auch schon ein Musterbad erstellt. Den endgültigen Entscheid fällt die Baukommission, die bei der GWG nicht nur aus Baufachleuten besteht, sondern breit abgestützt ist. Wir stellen fest, dass unsere Badezimmer in den letzten Jahren farbiger geworden sind. Materialisierung und Farbgebung sollen zur ganzen Siedlung passen.

Versteckte Werte

Besondere Qualitäten

Bei diesem hindernisfreien Bad sind die versteckten Werte das Besondere: Die Duschrinne gewinnt Wärme und somit Energie zurück, die Bäder sind mit einem Dusch-WC ausgestattet.

Bilder: z/Vg.

Baustandard fürs Bad

Unsere Bäder müssen natürlich rollstuhlgängig sein. Aus ökologischen Gründen entscheiden wir uns immer für Spardüsen und Armaturen, die in der Griff-Mittelstellung nur kaltes Wasser liefern. Um möglichst wenig Fugen zu haben, wählen wir grosse Platten für Böden und Wände.

Durchschnittliche Kosten

Wir rechnen jeweils mit rund 30 000 Franken.

Mittlere Lebensdauer

30 Jahre.

Zweite Nasszelle

Wenn immer möglich planen wir mit einem separaten WC. Falls überhaupt, gibt es eine zweite Nasszelle nur in Wohnungen mit vier und mehr Zimmern.

Waschturm im Badezimmer

Die Bäder statten wir mit einem Anschluss für Waschmaschine und Tumbler aus. Einen Waschturm installieren wir aber nur auf Wunsch der Mietenden, und diese übernehmen von Anfang an die vollen Beschaffungskosten.

Badmöbel

Wir verzichten auf Unterbauschränke, weil diese doch recht stark beansprucht werden, was wiederum eine relativ kurze Lebensdauer zur Folge hat. Unsere Standardausstattung umfasst Tuchstange, WC-Papierhalter, Duschkorb und Spiegelschrank. Bei der Produktauswahl sind uns Qualität und damit Langlebigkeit wichtig.

Häufigste Reparaturen

Die Reparatur und der Austausch von Waschtischmischern kommen am häufigsten vor. Dazu bieten wir in den meisten Fällen externe Fachleute auf. Unterstützung erhalten sie von unserem Hauswartteam bei der Reinigung der Duschrinne für die Wärmerückgewinnung oder beim Service für das Dusch-WC.

Farb- und Materialwahl

Bei Neubauprojekten ist es die Baukommission, die die finalen Entscheidungen trifft. Bei Sanierungen sind vor allem unsere Bewirtschafterinnen und Bewirtschafter involviert, die sich eng mit dem Architekturteam besprechen. Wenn es um die Farbwahl geht, wagen wir eher keine Experimente. Diesbezüglich sind wir zurückhaltend unterwegs.



Alters- und Wohngenossenschaft Logiscasa, St. Gallen

Anzahl Wohnungen gesamt: 89
Siedlung: Brogepark, Neubau 2021
Grösse Bad: 5,2 m²

Fenster zum Öffnen



Baugenossenschaft Rotach Zürich

Anzahl Wohnungen gesamt: 1112
Siedlung: Triemli 1, Neubau 2016
Grösse Bad: 5,3 m²

Besondere Qualitäten

Es handelt sich um ein Bad mit Tageslicht und einem Fenster, das sich öffnen lässt.

Baustandard fürs Bad

Bei den Geräten berücksichtigen wir nach Möglichkeit Schweizer Anbieter mit guter Ersatzteilverfügbarkeit. Und wir bauen beispielsweise nur Badewannen mit einer sogenannten Revisionsöffnung ein. Ausserdem wählen wir möglichst grossformatige Wand- und Bodenplatten.

Durchschnittliche Kosten

Einen konkreten Budgetrahmen haben wir nicht definiert. Wir bewegen uns aber bei den Nasszellen im «mittleren Standard», weil uns Qualität wichtig ist.

Mittlere Lebensdauer

Der durchschnittliche Sanierungszyklus beträgt bei uns etwa 35 Jahre. Mit periodischen Zustandsberichten beurteilen wir, ob eine Sanierung eher vorgezogen werden muss oder allenfalls noch hinausgeschoben werden kann.

Zweites Bad

Bei Neubauten planen wir für jede Wohnung ab vier Zimmern eine zweite Nasszelle.

Waschturm im Badezimmer

In den letzten Jahren hat sich bei uns der Trend hin zu Waschmaschine und Tumbler in den Wohnungen entwickelt. Es werden dann nur noch allgemeine Trocknungsräume erstellt. Die Thematik diskutieren wir bei jedem Bauprojekt aber wieder neu.

Badmöbel

Standardmässig sind bei uns abgesehen vom Spiegelschrank keine Badmöbel vorgesehen. Zur Grundausstattung gehören WC-Papierhalter, Duschstangen sowie Duschkörbe.

Häufigste Reparaturen

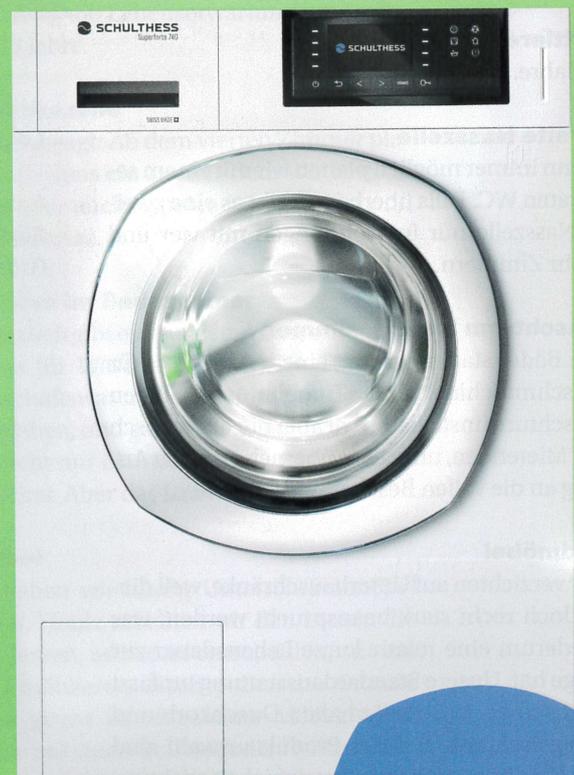
Das Auswechseln von Silikonfugen steht bei uns wohl an erster Stelle. Deshalb verzichten wir – wenn möglich – auf Silikonabdichtungen und verbauen Bade- und Duschwannen mit Stahlzargen.

Farb- und Materialwahl

In der Regel ist es so, dass die beauftragten Architekten im Planungsprozess ein projektspezifisches Farb- und Materialkonzept entwickeln. Dieses wird dann im Projektausschuss diskutiert und letztlich vom Vorstand bewilligt. Wichtige Aspekte im Entscheidungsprozess sind die Langlebigkeit und auch eine gewisse Zeitlosigkeit bei der Farbwahl. Damit wollen wir vermeiden, dass vor Ablauf der technischen Lebensdauer beispielsweise wegen Druck durch die Mieterinnen und Mieter eine Sanierung vorzeitig erfolgen muss. ■

Hebt sich ab.

In Langlebigkeit und Kundenservice.



washMaster
das neue digitale
Zahlungssystem