

Praxisarbeit

Von Markus Dörig
Mitglied des Vorstandes der Siedlungsgenossenschaft Freidorf in Muttentz
Ressort Bau

Fensterauswechslung / Renovation unter dem Aspekt der Wirtschaftlichkeit, Ökologie, Denkmalpflege und Mieterschaft



Genossenschaftshaus der Siedlungsgenossenschaft Freidorf in Muttentz (BL)

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage	Seite	2
2. Einleitung	Seite	2
3. Entwicklung und Meinungsbildung	Seite	3
4. Effektives Projekt	Seite	4
5. Vorstandsentscheid, Unternehmerwahl und definitive Lösung	Seite	4
6. Schlussfolgerungen	Seite	5
7. Noch offene Arbeiten für unser Projekt	Seite	5
8. Beilagen	Seite	5

Fensterauswechslung - Renovation im Genossenschaftshaus

1. Ausgangslage

Die Siedlungsgenossenschaft Freidorf (SGF), in Muttenz (BL) wurde im Jahr 1921 erstellt und zählt 150 Reiheneinfamilienhäuser in verschiedener Grösse und ein Genossenschaftshaus, das in den Jahren 1922-1924 gebaut wurde. Das Gebäude beherbergte damals die Weiterbildung der Coop inkl. Übernachtungszimmern für Auswärtige. Es hatte eine Schule, eine Turnhalle und noch einen Verkaufsladen.

Das Genossenschaftshaus wird heute zum grössten Teil an Dritt-Firmen (IT-Branche, Coaching und Spitex) vermietet. Sowohl das Sekretariat unserer Genossenschaft wie der Siedlersaal befinden sich im Genossenschaftshaus.

Einzelne Mieter des Genossenschaftshaus melden immer wieder, dass bei starkem Wind sich die Blätter auf dem Pult bewegen und bei Regen die Sims nass sind. Damit diese Mieter nicht nur räumlich angenehme Büroräumlichkeiten mieten, sondern auch ein Wohlbehagen am Arbeitsplatz erhält, müssen die Fenster isoliert und dicht sein. So entstand das Projekt Fenstersanierung.

2. Einleitung

Nach ihrem Leitbild ist die SGF „eine gemeinnützige, dem Menschen und der Umwelt verpflichtete, politisch und konfessionell neutrale Wohn- und Baugenossenschaft“.

Unser Projekt Fenstersanierung stützt sich auf den Wortlaut "dem Menschen und der Umwelt verpflichtet" mit Schwerpunkt Ökonomie und Energie.

Im Spätsommer 2008 wurde in den 150 Einfamilienhäuser eine Fenstersanierung durchgeführt. Es wurden Holz-Metall Fenster gewählt. Die alten Fenster wurden rausgeschnitten und die neuen eingebaut.

Wir haben auf das architektonische Erscheinungsbild geachtet, indem wir Sprossen setzten und diese auf die äusseren Scheiben aufgesetzten, obwohl heute dies nicht mehr gemacht wird. Diese Lösung haben wir zum Erhalt der "historischen" Bausubstanz getroffen.

Aus betriebswirtschaftlichen Gründen haben wir aussen Metallfenster ausgewählt, um auf den immer wiederkehrenden äusseren Maleranstrich zu verzichten.

Für das Jahr 2010 war der Ersatz der Fenster des Genossenschaftshauses mit demselben Unternehmer und Vorgehen vorgesehen.

Der Holzmetallfenster Ersatz hatte unten stehenden Bericht zur Folge.

Textauszug aus dem Tätigkeitsbericht der Kantonalen Denkmal- und Heimatschutzkommission 2008. (siehe Beilage):

"Das Freidorf in Muttenz ist der bedeutendste Siedlungsbau der Schweiz aus der frühen Moderne, unmittelbar nach dem ersten Weltkrieg erbaut vom Basler Architekten Hannes Meyer im Auftrag der Konsumgenossenschaft. Die rationell angeordnete Schachbrettanlage des Freidorfs wurde zum nationalen Symbol für ein besseres Leben und für ein gehobenes Selbstbewusstsein der Arbeiterklasse. Die neoklassizistische Siedlung, eine Mischung aus Kloster und Gartenstadt, galt als Symbol einer solidarischen und demokratischen Gesellschaft.

Die 150 Einfamilienhäuser sind auf das gemeinschaftliche Zentrum mit Genossenschaftshaus und Spielwiese ausgerichtet und nicht wie in traditionellen Fabriksiedlungen auf die Villa des Unternehmers. Die Einheitlichkeit der Häuser ist bis heute gut erhalten. Die einzelnen Häuser haben grosszügige Grundrisse und Nutzgärten.

Die Siedlung ist ein bedeutendes historisches und kunsthistorisches Zeugnis ihrer Zeit. Das Bauen mit typisierten Bauteilen, das die Bauzeit verkürzte, war eine neue Erscheinung im Baugewerbe und deutete auf die beginnende Industrialisierung auch dieses Gewerbes hin.

*Die Unterschutzstellung ist dringend: **Bereits wurden die Holzfenster durch Holzmetallfenster ersetzt, und weiterer Substanzverlust droht.** Bisher sind Schutzbemühungen erfolglos geblieben.*

Zusammen mit der Gemeinde Muttenz und dem Baslerbieter Heimatschutz soll nun im Gespräch versucht werden, bei der Eigentümerin die Bereitschaft für eine Unterschutzstellung zu erreichen."

3. Entwicklung und Meinungsbildung

Im Frühjahr 2009 wurde die SGF von der kantonalen Heimatschutzkommission angeschrieben, dass die SGF für eine Ehrung vorgesehen ist.

Auszug aus dem Jahresbericht 2009 unserer Genossenschaft:

"Im September fand im Foyer des Genossenschaftshauses ein kleiner Festakt statt. Grund dafür bildete die Verleihung des Baselbieter Heimatschutzpreises für 2009 an die SGF. Sie erhielt diese Auszeichnung als bedeutendster Siedlungsbau der Schweiz aus der Zeit zwischen den Weltkriegen. Die Auszeichnung soll die Schutzwürdigkeit unserer Siedlung betonen und uns weiterhin in unserm Bemühen unterstützen, zum architektonischen Erbe Sorge zu tragen. Unser Präsident konnte den Preis in Form einer kleinen Plakette entgegen nehmen."

Was nicht geschrieben wurde, ist, dass uns alle Mitglieder der Heimatschutzkommission bei der Preisverleihung für eine sanfte Sanierung der Fenster des Genossenschaftshauses ansprachen. Als zusätzlichen Preis erhielten wir ein kleines Fenster, das symbolisch eine sanfte Sanierung aufzeigen sollte. Der Heimatschutz anbot uns ein Fenster sanft auf ihre Kosten zu sanieren, damit die bestehende Bausubstanz erhalten bleibe.

Wir haben den Preis angenommen, hatten aber immer noch den Gedanken die Fenster durch Holzmetallfenster zu ersetzen.

Im Sommer 2009 wurde unser Siedlersaal erneuert. In diesem Saal finden kleinere Feste statt. Es hat eine Küche und Platz für knapp 200 Personen. Der grösste Anlass ist das gemeinsame Nachessen nach der GV. Es nehmen jeweils gegen 100 Personen teil.

Dieser Siedlersaal hat 12 Fenster. Nun die Siedlersaal Erneuerung ging gestalterisch von Eichen Fenstern aus. Wir haben, da die Fenster zu einem späteren Zeitpunkt saniert werden, die bestehenden Fenster nur 1 mal weiss gestrichen und somit keine grossen Kosten verursacht. Die Saal Sanierung war ein Erfolg, die Mieter fanden, dass die Erneuerung, in Punkto Gestaltung und Ergänzung der Küchenanlage geglückt ist.

Der Vorstand war stark in dieses Projekt involviert. So verbrachten wir einige Stunden in diesem Saal, wählten alle Materialien und Farben aus darunter auch die Vorhänge. Wir betrachteten die Fenster intensiv und begannen über die Sanierung zu sprechen. Wir stellten fest, dass die bestehenden Fenster mit ihren alten Beschlägen und den filigranen Rahmen zu diesem Saal gehörten.

Kurz darauf entschloss sich der Vorstand das Geschenk der Heimatschutzkommission einzulösen. Die Sanierung des Fensters, wurde durch die Schreiner des Heimatschutzes ausgeführt. Die Dichtungen wurden gemacht und die Beschläge gerichtet. Auch wurden der Rollladen und die Brüstung isoliert, die zum Teil kaputten Wetterschenkel repariert oder erneuert. Leider wurde die DV-Verglasung nicht gewechselt. Optisch war es eine erfolgreiche Sanierung, das Fenster war dicht und intakt, wir waren vom Ansatz her überzeugt.

Im Januar 2011, also kurz darauf, hatten wir eine Wärmebildaufnahme unserer neuen Fenster der Einfamilienhäuser gemacht und gleichzeitig auch vom neuen, sanierten Genossenschaftsfenster. Sie zeigte, dass wir bei der sanften Sanierung unbedingt eine IV Verglasung einsetzen müssen.

An der GV 2011 haben wir einen Kredit von CHF 450'000.- bewilligen lassen. Diese Zahl haben wir aus den Kosten des Heimatschutzes und den m² Kosten für eine IV Verglasung hochgerechnet. Wir schrieben eine Ausschreibung -Sanierung der bestehenden Fenster mit IV Verglasung und inkl. Isolation der Rollladenkästen und der Brüstung- aus.

Die Kostenzusammenstellung der eingereichten Offerten war ernüchternd. Wir haben eine Budgetüberschreitung von CHF 150'000.- und gegenüber der ersten Offerte -Holzmetallfenster- sogar eine Verdoppelung.

Innerhalb des Vorstandes gingen die Meinungen auseinander. Budgeteinhaltung zum Einten und Bausubstanzerhaltung zum Andern.

Unsere Strategie war nun die Behörden zu informieren und zwar offen und transparent.

So haben wir den Kantonalen Denkmalschutz kontaktiert und ihm die erste Offerte für eine Sanierung der Fenster mit Ersatz durch neue Holz-Metallfenster in Eiche, und jene der sanften Sanierung zugesandt. Unsere Hoffnung war die Übernahme der Mehrkosten, denn wir wussten, dass die Denkmalpflege einer Auswechslung nie zustimmen kann.

Wir haben ein Treffen vor Ort abgemacht. Herr Niederberger, Stellvertreter der Denkmalpflegerin Frau Frey, erklärte uns, dass wir, da wir ja nicht unter Denkmalpflege stehen (wir sind *nur* im Bauinventar BIB als "kantonal schützenswerte Objekte des Kantons Basellandschaft" aufgeführt) dies tun könnten. Im Gespräch wies er auf den kulturellen Fonds bei Swisslos hin, der die Mehrkosten bei

denkmalpflegerischen Sanierungen übernimmt. Wir erklärten uns dazu bereit, mit der Unterstützung der Denkmalpflege, die sanfte Sanierung auszuführen.

4. Effektives Projekt

Die Denkmalpflege liess auf ihre Kosten nochmals einen Devis Text durch einen Spezialisten ausschreiben.

Im Genossenschaftshaus hat zwischenzeitlich ein Mieter gekündigt. Es konnte ein Nachmieter verpflichtet werden, der am 01.04.2012 einzieht. Wir erstellten einen neuen Mietvertrag, indem wir die sanierten Fenster erwähnten und erhöhten den Mietzins. Jetzt ist der Termin fix, dass im Minimum 20 Fenster für den neuen Mieter bis Ende März 2012 saniert sein müssen.

Der erste Spezialist der Denkmalpflege genügte den Behörden nicht. Es erfolgte mit dem zweiten Spezialisten eine zweite Begehung. Somit konnte erst im November die Ausschreibung erfolgen.

Die Ausschreibung (Beilage) des Denkmalschutzes (äusseres Glas bestehen lassen, dann eine IV Verglasung), wurde von allen Unternehmern gerechnet. In Rücksprache mit allen Unternehmern, haben wir noch eine Variantenlösung (Verzicht auf das alte Glas, nur IV-Verglasung, jedoch mit äusserem Glas in Struktur wie altes Glas) nach offerieren lassen. Alle Firmen haben für die Variante des Denkmalschutzes abgemahnt, der Grund war, dass sich Kondenswasser zwischen dem bestehendem Glas und der neuer IV-Verglasung bilden kann.

Die Beschlussfassung innerhalb unseres Vorstandes für die Varianten- und Unternehmerwahl erfolgte via Mail-Verkehr, da keine Sitzung mehr geplant war und aus zeitlichen Gründen der Entscheid gefällt werden musste.

Hier Auszüge aus meinem Mail an den Gesamt-Vorstand:

"Wenn sich Kondenswasser zwischen dem alten äusseren Glas und der neuen Isolierverglasung bildet (nicht sofort, aber in ca.10Jahren, wenn der Ölkitt spröde wird), können unsere Mieter reklamieren. Wenn sie nicht reklamieren wissen wir von Nichts und das Wasser kann über Jahre den Rahmen beschädigen (faul und morsch). Das Erstaunliche ist, dass alle Unternehmer auf das Problem hinweisen (Abmahnung).

Ich habe mit dem Denkmalschutz gesprochen und er hätte lieber seine Variante, denn so bleibt mehr von der bestehenden Bausubstanz erhalten, aber er übernimmt die Verantwortung für Folgeschäden nicht.

Ich habe dem Denkmalschutz dafür eingestanden, dass wir die Treppenhausfenster belassen. Wir sanieren diese Fenster so, wie es der Heimatschutz für uns schon gemacht hat. Somit sind diese Fenster zwar gut saniert aber beim Glas weniger isolierend (im Treppenhaus stört dies nicht, denn es wird nicht geheizt).

Im Gegenzug hat Herr Niederberger uns freie Hand für die Variantenlösung gegeben. Er hat alles mit seiner Chefin Frau Frei besprochen. Im Mail von Niederberger seht Ihr, dass wir sofort einen Antrag schreiben müssen.

Auch erhalten wir ein Schreiben, worin die Denkmalpflege den U-Wert von 1.0 begründet. Wir müssen dieses Schreiben dem Amt für Umweltschutz und Energie in Liestal senden und erhalten so noch einen kleinen "Zustupf" für unsern Energieeffort.

Als nächstes erstellen wir durch die Firma, die wir wählen, entweder die Variante 1 oder (für mich lieber) die Variante 2, eine Mustersanierung an einem Fenster. Dies wird dann begutachtet und die Zeit reicht dann just, dass die 20 Fenster in den neu vermieteten Büroräumlichkeiten der Firma Mentil saniert werden. Die Äusseren Malerarbeiten werden zu einem späteren (wärmeren) Zeitpunkt gemacht. Danach werden die restlichen Fenster im normalen Ablauf durchgezogen."

5. Vorstandsentscheid, Unternehmerwahl und definitive Lösung

Der Vorstand entschied sich für die Variante nur IV-Verglasung und vergab den Auftrag an die Firma Stamm. Die Firma Stamm sanierte sofort ein "Probefenster".

Die Besichtigung des Probefensters war von den Schreinerarbeiten her perfekt, leider hat uns der gewählte Glastyp, Ziehglas (von der Firma Trösch) und die Farbe des Glassteiges nicht gefallen.

Wieder trafen wir uns vor Ort mit einem neuen Glasmuster "Tikanaglas", aber auch dies gefiel nicht. In Liestal war eine denkmalpflegerische Sanierung erfolgt und das eingesetzte Glas "Goetheglas" gefiel dem Denkmalschutz. Somit beschlossen wir dieses Glas zu bestellen.

Die Lieferfristen betragen circa 5 Wochen, also werden die Fenster nicht vor dem Einzug, für den neuen Mieter (01.04.2012) saniert sein.

Gespräche mussten mit dem neuen Mieter geführt werden. Nun stehen diverse Varianten offen. Die wahrscheinlichste Variante wird sein, dass nur die Schreinnersanierung sofort erfolgt und der IV-Glas-

Ersatz zu einer wärmeren Zeit erfolgt, somit ein ähnlicher Ablauf wie bei allen anderen Mietern haben wird. Dem neuen Mieter müssen wir eine Mietzinsreduktion gewähren.

Die Sanierung in allen anderen vermieteten Flächen wird ebenfalls in der warmen Zeit erfolgen, so können die Fenster provisorisch mit Bauplastik geschlossen werden. Es ist uns klar, dass wir bei der Durchführung dieser Arbeiten eine Mietzinsreduktion gewähren müssen. Der Arbeitsaufwand beträgt bei jedem Mieter ca. 1 Woche.

Die Subventionsbriefe an die Swisslos und das Baselbieter Energiepaket wurden geschrieben (Beilagen).

Im weiteren erhielten wir eine Mail mit dem Problem Asbestnachweis im Kitt (siehe angefügten Bericht). Dies führt zu einem Mehraufwand beim Ausglasen und der Kitt muss separat entsorgt werden. Die genauen Kosten müssen noch ermittelt werden. Dies hat aber keine zeitliche Konsequenz.

6. Schlussfolgerungen

Wenn ein Projekt mit öffentlichen Ämtern angegangen wird, muss genügend Zeit vorgesehen werden. Die Entscheidungsfindung ist ebenfalls komplizierter und langwierig, mehrere Sitzungen müssen eingeplant werden. Eventuelle Subventionen brauchen, da der Behördenweg angegangen wird, auch seine Zeit.

Wichtig ist, dass ein gutes Einvernehmen mit den Behörden besteht, gegenseitige Akzeptanz, so sind alle beteiligten Partner am Schluss Gewinner.

7. Noch offene Arbeiten für unser Projekt.

Definitive Zeitplanung

Kommunikation der Mietzinsreduktion während dem Umbau an alle Mieter.

Zustimmung der Subventionen

8. Beilagen:

1. Deckblatt SVW
2. Detail Masse und Fotos der Fenster des Genossenschaftshauses
3. Beschrieb Umbau DV-Fenster
4. Fenster GE-Haus Vergabeantrag
5. Gewählte Umbauvariante
6. Mail mit Denkmalpflege
7. Unterstützung Swisslos
8. Antrag Swisslos
9. Brief Denkmalpflege für Förderbeiträge des Baselbieter Energiepakets
10. Fördergesuch energetische Gebäudesanierung
11. Analysebericht, Asbest in den bestehenden Kittfugen
12. Vor und Nachteile der verschiedenen Umbau-Varianten
13. Tätigkeitsbericht der kantonalen Denkmal- und Heimatschutzkommission 2008

