

talsee,

Wohngenossenschaft Reuss



talsee.ch

Schnelle Badsanierung mit Raumgewinn

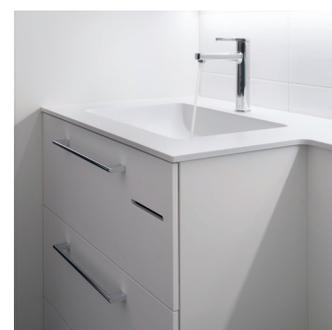
Die Wohngenossenschaft Reuss im Basler Quartier Bachletten umfasst 188 Wohneinheiten. In allen herrschte Sanierungsbedarf bei den Bädern. Mit einem konsequenten Zeitplan und dem cleveren Vorwandssystem vitessa konnte diese umfangreiche Aufgabe zügig und massgenau realisiert werden.

Das Beispiel der Wohngenossenschaft (WG) Reuss zeigt, wie sich auch ein umfangreiches Sanierungsprojekt reibungslos und nachhaltig gestalten lässt. Die Planer von Flubacher Nyfeler Partner Architekten AG setzten dafür auf die Erfahrung von talsee bei der Sanierung von genossenschaftlichen Wohnbauten. Wie beim vorangegangenen gemeinsamen Grossprojekt, der Wohngenossenschaft Kannenfeld, wurden Schnittstellen rechtzeitig besprochen und gelöst. Auch der spezielle Terminplan der Architekten sorgte für eine rasche und effiziente Umsetzung des Projekts. Er sah vor, jede Woche acht fertige Bäder zu übergeben. Diesem Konzept folgte auch der Produktionsablauf bei talsee, inklusive der wichtigen Vormontage. Denn zum hohen Tempo des Umbaus trug massgeblich die Systemlösung von talsee bei:

Das Vorwandssystem vitessa saturn kombiniert Badmöbel und Abdeckungen für Spülkasten und Leitungen in einem einzigen Element. vitessa wurde speziell entwickelt für grosse Sanierungen sowie kleinere Umbau- und Renovationsprojekte. Es bietet vier Basismodelle und eine grosse Materialauswahl sowie die Möglichkeit individueller Anpassungen. Einer der grossen Vorteile von vitessa besteht darin, dass bereits im Werk ein vorgefertigter Installationsrahmen erstellt werden kann. In diesem sind die objektspezifischen Anschlüsse integriert – der ideale Ausgangspunkt für die Lüthi Haustechnik AG, die ihre Arbeiten in der WG



Reuss damit besonders zeit- und kostensparend umsetzen konnte. Gleichzeitig stellen die Installationselemente eine stabile Basis für die notwendigen Sanitärinstallationen dar. Durch die Verlegung der Leitungen innerhalb des Unterbaus entsteht zudem ein erheblicher Raumgewinn für schmal geschnittene Bäder wie in der WG Reuss. Nützlicher Stauraum und praktische Ablagefläche kommen noch dazu.

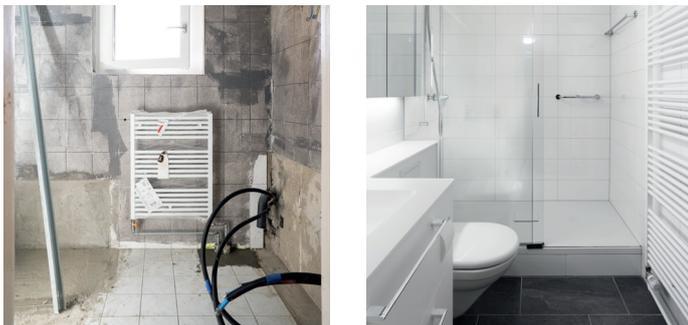


Das pflegeleichte, fugenlose Waschbecken von vitessa sowie seine Fronten aus edlem Corian® garantieren dank der schlag- und stossfesten Eigenschaften des Mineralwerkstoffs eine hohe Langlebigkeit. Ergänzt wurde vitessa bei diesem Projekt durch den geräumigen Spiegelschrank even4, der mit seiner Beleuchtung optisch ebenfalls zur Weitung der Räume beiträgt. Das Angebot wurde abgerundet durch Brandschutzschächte von talsee. Vor Ort wurden die vitessa Elemente von erfahrenen talsee Mitarbeitern montiert. Das Ergebnis sind hochwertige, langlebige und zeitlose Bäder.

Aus Sicht Bauherr: Interview mit Werner Plüss

Eine Renovation bietet die Chance für Veränderungen. Was waren die zentralen Anforderungen an die neuen Bäder für Sie als Bauherr?

Ein Wunsch der Mieterschaft war es, anstelle der alten Badewannen neu Duschen einzubauen. Er entstammt einem Antrag einer Mieterin an der Generalversammlung 2019. Eine deutliche Mehrheit hat diesem Antrag an der darauffolgenden GV zugestimmt. Mit dem Duscheneinbau wurde eine Wohnwertsteigerung angestrebt und bestens erreicht. Ansonsten wurden unsere, mit den Architekten besprochenen Vorgaben, ausgeführt. Spezielle Mieterwünsche betrafen sonst nur noch zusätzliche Haltegriffe – vor allem für ältere Mieterinnen und Mieter.



Was sind aus Sicht einer Wohngenossenschaft die grössten Herausforderungen bei so umfangreichen Sanierungsprojekten?

Das sind sicher die Kostenkontrolle und die Einhaltung der Termine. Die Planung durch die Architekten, inklusive Terminplan, wurde allerdings hier einwandfrei eingehalten. Die Sanitär Firma wie auch talsee haben ihre Aufgaben zu unserer vollsten Zufriedenheit ausgeführt.

Wie gingen die Mieter mit der Belastung während der Sanierung um?

Die Mieterbelastung war relativ hoch, dieser Umstand wurde aber durch stetige gegenseitige Informationen in einem erträglichen Rahmen gehalten.

Wie war das Feedback der Mieter nach der

Die überwiegende Mehrheit der Mieter war begeistert von den neuen Einrichtungen.

Konnte die Sanierung insgesamt nach Ihren Vorstellungen realisiert werden?

Die Sanierung war ein voller Erfolg. Auch wenn die veranschlagten Kosten aus diversen Gründen nicht ganz eingehalten werden konnten (Baukostenindex Jan. 2020 = 100 %, bis Okt. 2022 = 113 %), was unter anderem mit zusätzlichen Auflagen des AUE BS (Ersatz Regensammler) zusammenhing, welche die Kosten deutlich erhöhten.

Werner Plüss

Präsident Wohngenossenschaft Reuss

Aus Sicht Architekt: Interview mit Peter Flubacher

Worin bestand Ihr Grundkonzept bei der Sanierung der Bäder?

Die Sanierung musste ja in bewohntem Zustand durchgeführt werden. Um die Bewohner nicht länger als notwendig zu belasten, wurde ein spezieller Terminplan entwickelt. Dabei sind wir nach «Takten» vorgegangen. Ein Takt umfasste die Bearbeitung bzw. Fertigstellung von acht Bädern und hat zehn Arbeitstage, also zwei Wochen, in Anspruch genommen. Um keine Zeit zu verlieren, haben wir jeweils zu Wochenbeginn mit dem nächsten Takt gestartet. So waren zeitversetzt immer 16 Bäder gleichzeitig in Arbeit. Die Organisation und Logistik inklusive Anlieferung der Bauteile hat sich auf diese Terminvorgabe gerichtet. Um dabei keinen logistischen Engpass im Treppenhaus zu provozieren, wurde jeweils nur eine Hälfte pro Haus saniert. So konnten wir unsere Baustellen verteilen und gewissermassen von Haus zu Haus «wandern».

Mit welchen baulichen Herausforderungen waren Sie bei der Planung und beim Umbau konfrontiert und wie wurden sie gelöst?

Die einzelnen Häuser unterscheiden sich im Grundriss und in der Konstruktion. Teilweise weichen die Grössen der umgebauten Badezimmer bis zu zehn Zentimeter voneinander ab.

Mittels detaillierter Aufnahmen und Begehungen in jedem Badezimmer wurde der Bestand so genau wie möglich aufgenommen. Daraus resultierten Minimal- und Maximalmasse. Die Planung basiert auf diesen Aufnahmen und erlaubte die Vorfabrikation der Vorwandelemente. Die Unterschiede bei den Längen konnten über die Schachtwandbreite ausgeglichen werden. Auch Massungenauigkeiten konnten mit dem Schacht von talsee aufgenommen werden. Allerdings mussten dabei die Mindestmasse für die Installationen berücksichtigt werden.

Welche Rolle spielte dabei das Vorwandssystem vitessa?

Um unsere Ziele zu erreichen, wurde ein möglichst hoher Grad an Vorfabrikation eingeplant. Die engen Platz- und Zeitverhältnisse erlaubten uns keine klassische Vorwand.

Sie wird ersetzt durch das vitessa Element mit Spülkasten und Lavabo inklusive Sanipexverteiler. Die zugehörige Unterkonstruktion enthielt bereits alle Anschlussleitungen. Durch den Erhalt verschiedener Elemente und den Skaleneffekt vieler Einheiten war es möglich, das Kostenziel einzuhalten und eine moderate Mietzinserhöhung zu gewährleisten.

Auch bringt vitessa durch die Vorfabrikation einen grossen Geschwindigkeitsvorteil bei der baulichen Umsetzung. Die Planung mit dem «Systemanbieter» bietet zudem den Vorteil, dass Planung und Ausführung aus einer Hand erfolgen. Wir haben natürlich auch von der entsprechenden Erfahrung aus vielen Projekten profitiert. Dank der Schreinerei im Rücken kann auch auf Überraschungen auf der Baustelle jederzeit reagiert werden.

Was haben Sie aus dieser Sanierung mitgenommen?

Gerade bei einer Sanierung stösst man regelmässig auf unvorhergesehene Zustände im Gebäude. Dabei ist die Flexibilität und Zuverlässigkeit der beteiligten Firmen entscheidend. Weitere wichtige Parameter sind Geschwindigkeit und Effektivität, gerade auch für eine Strangsanierung. talsee war hier ein wertvoller Partner, mit dem wir gerne wieder eine Sanierung umsetzen.



Peter Flubacher
Dipl. Architekt ETH/SIA
Mitglied der
Geschäftsleitung

Flubacher Nyfeler Partner
Architekten AG
fnp-architekten.ch

Aus Sicht Sanitär: Interview mit Christoph Lüthi

Wie verlief die Ausführung mit talsee und dem Vorwandssystem vitessa konkret?

Als Geschäftsführer der Lüthi Haustechnik AG kann ich sagen, dass die Ausführung mit talsee und dem Vorwandssystem vitessa reibungslos verlief. Wir arbeiten seit vielen Jahren erfolgreich mit talsee zusammen und schätzen die professionelle Herangehensweise und das Qualitätsbewusstsein des Unternehmens sehr. Bei der Umsetzung des Vorwandsystems vitessa wurden alle Arbeiten sorgfältig geplant und koordiniert, um eine termingerechte Fertigstellung sicherzustellen. Die Zusammenarbeit mit allen beteiligten Fachleuten war dabei stets transparent und effizient.



Was sind Ihre Erfahrungen mit der Montage des Vorwandsystems vitessa?

Wir haben mit dem vitessa von talsee sehr gute Erfahrungen gemacht. Das System bietet zahlreiche Vorteile für unsere Kundinnen und Kunden sowie für uns als Sanitärfachbetrieb. Zum einen sind die vorgefertigten Elemente einfach und schnell zu montieren, was Zeit und Kosten spart. Zum anderen sind die Elemente robust und langlebig und bieten eine stabile Basis für unsere Sanitärinstallation. Auch die Abstimmung mit talsee als Hersteller des Systems verläuft stets reibungslos und unkompliziert.

Was schätzen Sie besonders an der Zusammenarbeit mit talsee?

Wir haben bereits einige Projekte zusammen bestritten und konnten dabei immer wieder positive Erfahrungen sammeln. Besonders schätzen wir an der Zusammenarbeit mit talsee die hohe Qualität der Produkte und die Flexibilität bei der Planung und Umsetzung von Projekten. talsee bietet innovative und hochwertige Lösungen für Sanitär- und Badezimmerausstattung, die unserer Kundschaft eine hohe Zufriedenheit garantieren. Darüber hinaus ist die Zusammenarbeit mit talsee stets sehr unkompliziert und effizient. Wir schätzen die Zuverlässigkeit und die Kompetenz der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter von talsee und können uns jederzeit auf eine reibungslose Abstimmung und Zusammenarbeit verlassen.

Wir freuen uns darauf, auch zukünftig mit talsee erfolgreich zusammenzuarbeiten.



Christoph Lüthi
Dipl. Innenarchitekt TS/HF
Haustechnikplaner Sanitär
Mitglied der
Geschäftsleitung

Lüthi Haustechnik AG
luethi-haustechnik.ch

Firmenportrait

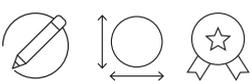
Über talsee

Inspiziert von der Natur und Schönheit des Seetals gestaltet talsee Bad Einrichtungen für einzigartige Raumgefühle. Alle Möbel entstehen massvariabel in der hauseigenen Manufaktur. Die Produktion ist darauf ausgerichtet, von Losgrösse Eins bis zur Serie alles termingerecht und mit individuellen Anpassungen auszuführen. Unsere Teams verfügen über eine ausgeprägte, technische Lösungs- und Abwicklungskompetenz. Speziell bei grossen Bauprojekten wie Sanierungen oder Neubauten von privaten wie gewerblichen Objekten setzt talsee auf die enge Zusammenarbeit mit Planern und Sanitärpartnern. Dabei bauen wir auf eine Erfahrung und Kompetenz, die zurückreicht bis in das Jahr 1896.



*«Ein erfolgreiches
Projektgeschäft basiert
auf ausgeprägten
technischen Lösungs- und
Abwicklungskompetenzen.*

*Wir begleiten Sie von der
Projektentwicklung bis zur
Umsetzung – effizient und
termingerecht. Lassen Sie sich
inspirieren.»*



Design | Customized | Service Excellence



www.talsee.ch

Ausstellungen in: Hochdorf, Basel, Bern,
St. Gallen und Zürich