



PUBLIKATION
Zentralplus

ZUSAMMENARBEIT
Saskja Rosset und Anja Wille
Schori (Fotografie)

TEXT
Sabine Windlin

DATUM
6.7.2026

SANIERUNG OHNE MIETERRAUSWURF? ES GEHT – WENN MAN WILL!

Am besten Lage in Zug wurde ein Mehrfamilienhaus aus den 1950er Jahren saniert: mieterfreundlich, ökologisch und erst noch im Einklang mit der Denkmalpflege. Die Bauherrin erachtet das vorbildliche Vorgehen als selbstverständlich.

Fragt man in Fachkreisen nach renommierten Zuger Architekten der 1950er und 1960er Jahre, fallen meist dieselben Namen: Leo Hafner, Hanns A. Brütsch, Josef Stöckli, Fritz Stucky, Rudolf Meuli und Hans Peter Ammann. Kaum erwähnt wird hingegen Godi Cordes. Dabei war er in dieser Zeit sehr aktiv und realisierte nach Gründung seines Büros im Jahr 1949 zahlreiche zeittypische Bauten in der Stadt Zug – unter anderem in der Räämatt, in der Gimenen, im Röteli, im Oberlehi sowie an der Rosenberg-, Meisenberg-, Weinberg-, Weid- und Ägeristrasse. Auch das Manor-Haus am Bundesplatz 5 in Zug trägt die Handschrift von Godi Cordes. Gleiches gilt für ein längliches Mehrfamilienhaus am Bleichimattweg. Dieses befindet sich im Eigentum einer Immobilien-Anlagestiftung und wurde kürzlich vom Zürcher Architekturbüro Camponovo Baumgartner AG behutsam saniert.

Trotz seiner gelben Fassade und der blauen Fensterläden wirkt das Gebäude eher zurückhaltend. Es fügt sich nahtlos in das beliebte, ruhige und doch so zentral gelegene Guthirtquartier ein.

Das Mehrfamilienhaus setzt sich aus zwei Baukörpern mit abgeschrägten Dächern und

abgestuften Volumen zusammen. Der längere Baukörper im Norden (Eingang Nr. 19 und 17) hat drei Geschosse und zwei Eingänge. Der kürzere Baukörper gegen Süden (Eingang Nr. 15) verfügt über zwei Geschosse und nur einen Eingang. Hinter der Hausreihe befinden sich im durch einen Vorplatz erschlossenen Untergeschoss die Garagen. Das Gebäude aus dem Jahr 1956 beherbergt 24 bezahlbare Kleinwohnungen, die entsprechend begehrt sind.

Bemerkenswert ist, dass es sich bei der Sanierung nicht um eine Luxussanierung handelt, bei der teure Business-Appartements entstanden. Die Mietzinserhöhungen blieben tragbar und erfolgten erst nach Bauabrechnung, also mehrere Monate nach dem Wiedereinzug. Die neuwertigen 2-Zimmer-Wohnungen kosten jetzt netto alle 1'620 Franken, die 3-Zimmer-Wohnungen bewegen sich zwischen 1'655 Franken und 1'980 Franken. Hinzu kommen Nebenkosten zwischen 190 Franken und 270 Franken. Zudem standen den Mietern während der Sanierung Ersatzwohnungen innerhalb der Überbauung zur Verfügung - ein Angebot, das viele nutzten. Sie kehrten nach den Bauarbeiten wieder in ihre geliebten vier Wände zurück. Der älteste Bewohner ist über 90 Jahre alt und weilt seit Anfang an hier; das heisst seit 70 Jahren.

Vollzogen wurde eine so genannte Strangsanierung: eine umfassende Erneuerung sämtlicher vertikaler Versorgungsleitungen – also der Wasser-, Abwasser- und Heizungsrohre –, verbunden mit der Erneuerung aller Bäder und Küchen. Dank des gestaffelten Auszugs der Mieter im Rochadeprinzip konnten die Wohnungen schrittweise leergeräumt und instand gesetzt werden. Alte Teppiche und Linoleumböden wichen hochwertigem Klötzliparkett. Bestehende Parkettböden wurden geschliffen und neu versiegelt, Wände und Decken frisch gestrichen. Insgesamt wirken die Wohnungen heute heller und freundlicher. Mit dem Einbau von zwei Luftwärmepumpen und der Fassadendämmung wurden die Häuser auch energetisch auf den neusten Stand gebracht. Gute Grundrisse hatten die Wohnungen schon immer. Durch den neuen Innenausbau, durchdachte Stauräume und die Auffrischung diverser Einbauten kommen diese jetzt aber deutlich besser zur Geltung.

Im Treppenhaus kann tagsüber dank grosszügiger Dachfenster auf künstliches Licht verzichtet werden. Die Fassadenfarben Gelb und Blau finden sich auch im Innern wieder, dort jedoch in abgeschwächter, heller Nuancierung. Die Küchen – vor der Sanierung enge, düstere Kämmerchen – wurden neu möbliert und organisiert und lassen sich jetzt mit einer Schiebetüre vom Garderobenbereich abtrennen. Ein prägendes Detail der Bauzeit sind die Zimmertüren mit Profilglas, die Licht vom Entrée ins Wohnzimmer fliessen lassen. Die 2,5- und 3,5-Zimmer-Wohnungen mit rund 40 beziehungsweise 50 Quadratmetern strahlen eine moderne Behaglichkeit aus und zeigen, dass es sich auch auf verhältnismässig wenig Fläche komfortabel leben lässt.

Angestrebt wurden eine Gestaltung und Materialisierung, die an den Charakter des Bestandes anknüpfen. Motto: «Einfach, aber wertig.» Qualitativ gute Bauteile – wie beispielsweise die Lavabos – wurden auf ihre Wiederverwertbarkeit geprüft und teilweise wieder eingebaut. Auch die Kunststofffenster, die im Rahmen einer früheren Sanierung um das Jahr 2005 eingebaut worden waren, hat man behalten. Warum ohne Not intakte Fenster ersetzen? Dies käme, so Architektin Marianne Baumgartner, einer unnötigen Erzeugung von grauer Energie gleich.

Eine einschneidende und auch für Passanten sichtbare Veränderung fand im Aussenbereich statt. Sie betrifft die Erweiterung sämtlicher Balkone um 60 Zentimeter in der Tiefe. Obwohl es sich nur um wenig zusätzlich gewonnene Fläche handelt, ist der Gewinn enorm. Nun finden nebst Pflanzen auch ein kleines Tischchen oder eine Sitzbank auf den Balkonen Platz. Die neuen Geländer wurden in Anlehnung an die bauzeitliche Konstruktionsweise

gefertigt und seitlich ergänzt. Im Garten hat man zusätzliche Hochstammbäume gepflanzt und einen Veloabstellplatz realisiert, der seinen Namen verdient; also gut erschlossen und überdacht ist.

Die Sanierung gliederte sich in drei Etappen und zog sich über einen Zeitraum von zwei Jahren. Zu keinem Zeitpunkt mussten die Mieter das Quartier verlassen. Stattdessen bezogen sie während des Umbaus der eigenen Wohnung für rund sechs Monate jene Einheiten, die temporär leer standen. Einige wenige Mieter, die die Umtriebe der Sanierung scheuten, kündigten vor Baustart von sich aus. Nach Abschluss der Sanierung konnten alle Mieter wieder in ihre bisherige Wohnung zurückkehren, und die vormals freien Wohnungen wurden neu vermietet. Ein sympathisches Vorgehen, das auf dem Immobilienmarkt als Alternative zu Leerkündigungen weiter Schule machen müsste.