

# DIE INNOVATOREN WOHNSTADT UND WGN – EIN PORTRÄT

Andreas Herbst, Geschäftsleiter Wohnstadt  
Bau- und Vorstandsmitglied WBG Nordwestschweiz



Abb 47: Die Überbauung St. Johanns-Parkweg direkt am Rhein. Hier konnte der WGN bezahlbaren Wohnraum schaffen, wie es ihn sonst mitten in der Stadt kaum mehr gibt.

**W**ohnstadt und Wohngenossenschaftsverband Nordwest (WGN) sind Beispiele für jüngere, aktive Wohngenossenschaften. Sie haben in der Region Basel in vierzig Jahren zusammen über Tausend Wohnungen dem gemeinnützigen Wohnungsbau zugeführt. Das sind Jahr für Jahr zwischen dreissig und vierzig neue Wohnungen. Die Gründung fand in den 70er-Jahren, zu einer Zeit der starken Stadtflucht statt. Der Rhein war damals oft blau und grün gefärbt und stank immer wieder. Ökologie war ein Fremdwort und der Umweltschutz noch nicht einmal erfunden. Mittlerweile sind die beiden Wohnbauträger im besten Erwachsenenalter und realisieren Grossprojekte. Was zeichnet sie aus und weshalb sind sie innovativ?

## DIE GRÜNDUNG

«So wie im Moment gebaut wird, kann es doch in Sachen Wohnungsbau nicht weitergehen!»

Mit dieser Überzeugung und vielen Ideen taten sich 1973 Basler Architekten wie Hans Zwimpfer, Max Alioth und andere sowie der St. Galler Ökonom und spätere Direktor des Bundes-

amtes für Wohnungswesen (BWO), Peter Gurtner, zusammen und gründeten Wohnstadt. Zehn Jahre später gründeten zahlreiche Genossenschaften unter der Leitung von Theo Meyer den WGN als Wohngenossenschaftsverband zur Realisierung des Wohnbauprojektes St. Johanns-Parkweg. Die «gemeinsame Selbsthilfe» als Grundlage für Genossenschaften war bei beiden Bauträgern eine wichtige Vorgabe. Das Ziel war nicht, in erster Linie für sich selber zu bauen, sondern guten, günstigen und nicht der Spekulation unterworfenen Wohnraum für andere zu schaffen. Die beiden Bauträger waren von Anfang an unternehmerisch ausgelegt.

## INNOVATIONEN IN DEN FRÜHEN NEUNZIGERJAHREN

Inhalt statt Profit. Auf diese Kurzform könnte das Grundprinzip einer Genossenschaft gebracht werden. Dieser Ansatz ermöglicht Experimente und neue Organisationsformen. Bei Wohnstadt waren das die Mietermitbestimmung und mit Gemeinschaftseinrichtungen ausgestattete Wohnsiedlungen in verdichteter und kostengünstiger Bauweise. Zielpublikum waren engagierte Eigentümer und Dauermieter.

Neben organisatorischen Innovationen wie der Etablierung von Mieter- und Siedlungsvereinen für die Organisation wurden professionelle Dienstleistungen «à la carte» für Milizorganisationen entwickelt. Als innovatives Angebot gelten auch die speziellen und betreuten Wohnungen für Rollstuhlfahrende in Riehen, die Wohnstadt anbietet (vgl. Interview mit D. Aeschbach). Auch bei der Bauweise und Materialisierung sind Innovation im grösseren Massstab zu nennen: Holzelementbau, kontrollierte Wohnungslüftung, Grauwassernutzung, Minergie-P.

Das alles tönt aus heutiger Sicht nicht mehr spektakulär und vieles gehört zum Repertoire aufgeschlossener Bauträger. Wohnstadt hatte aber bereits in den frühen 90er-Jahren Zeichen in diesen Bereichen gesetzt. Für zahlreiche Projekte wurde Wohnstadt mit Preisen unter anderem für «Gute Bauten in den Kantonen BS und BL», dem «Faktor 4 Preis» sowie dem Schweizer Solarpreis 2005 ausgezeichnet.

Der WGN realisierte zahlreiche Siedlungsprojekte und erwarb Liegenschaften in der Stadt, und vor allem auch in der Region Basel. Es entstanden klassische Genossenschaftswohnungen und genossenschaftliche Reihenhaussiedlungen. Diese stetige Entwicklung des Liegenschaftsbestandes machte den WGN fit für die Realisierung grösserer Projekte in naher Zukunft.

Bemerkenswert ist die Schaffung eines eigenen Hilfsfonds, wie ihn der WGN 1993 in Form einer Stiftung eingerichtet hat. (vgl. Kasten am Schluss dieses Beitrags).

### INNOVATIVE GENOSSENSCHAFTEN

Die Ausrichtung auf lange Zeiträume, die Gewichtung von Inhalt und Profit bieten Genossenschaften eine gute Innovationsbasis. Die Nähe der Entscheidungsträger zum Leben der Bewohner, aber auch die interdisziplinäre Zusammensetzung

der Organisationen führen dazu, dass Nachhaltigkeit im Handeln zu einer Selbstverständlichkeit wird. Engagierte Einmalbauträger sind vielleicht im Einzelfall innovativer, doch ihnen fehlt es in der Regel an Konstanz. «Wiederholungstäter» können aus den eigenen Erfolgen und Fehlern lernen und dadurch Ideen verbreiten helfen. Sie haben schlichtweg mehr Praxis.

### Genossenschaften und Erstellung von Wohneigentum

Genossenschaftlich erstelltes Wohneigentum, diese Begriffskombination führt bei kritischen Zeitgeistern zu Stirnrundeln – das Wort «Spekulation» liegt in der Luft. Gerade in der Startphase hatte Wohnstadt mehr Ideen als Kapital. Die bekannten Häuserbauer der Region hatten zwar in der Regel solide Arbeit geleistet, ihre Produkte waren aber in erster Linie auf Mehrheitsfähigkeit getrimmt. Gemeinschaftlichkeit und Innovation waren in den so entstehenden Wohnsiedlungen wenig gefragt. Für ein Publikum mit anderen Vorstellungen des Zusammenlebens gab es kaum Angebote.

Hier schloss Wohnstadt eine Lücke mit verdichteten Siedlungsformen, welche kostengünstig und mit gemeinschaftlicher Infrastruktur realisiert werden konnte. Entstanden sind Vorzeigesiedlungen für engagierte Nachbarschaften, welche bis heute hervorragend funktionieren.

Ein Beispiel aus dieser Frühzeit ist die 1982 fertiggestellte Siedlung «Wohnstadt am Deich» in Therwil. Dort wurden Einfamilienhäuser Rücken an Rücken und übereinander realisiert, sodass ein eigenes Haus für eine Viertelmillion Franken möglich wurde. 20 Jahre später wurde mit der Gehrhalde in Riehen eine grosse Reiheneinfamilienhaussiedlung für Mittelstandsfamilien verwirklicht.



Abb 48: Wohneigentum 1: Günstiges Wohneigentum in verdichteter Bauweise aus den 80er-Jahren, die Siedlung «Am Deich» in Therwil. Die Back-to-Back-Situation wurde von Zwimpfer und Meyer Architekten geplant und erhielt eine Auszeichnung für gute Bauten.



Abb 49: Wohneigentum 2: Die Siedlung Gehrhalde in Riehen mit 56 Reiheneinfamilienhäusern von 2001 setzt auf ökologische Bauweise und wendet den Baustoff Holz an, der Mitte der 90er-Jahre wiederentdeckt wurde.





Abb 54: Ansicht der Siedlung Niederholzboden von Westen, Blick vom Garten Richtung Südosten

## ALS MINERGIE NOCH EIN FREMDWORT WAR

Guido Köhler im Interview mit Daniel Aeschbach, Bewohner der ersten Stunde und Mitglied des Siedlungsvereins Niederholzboden

**Guido Köhler: Daniel, wie bist Du zur Siedlung Niederholzboden gekommen?**

Daniel Aeschbach: Wir mussten damals aufgrund des anstehenden Nachwuchses die Wohnung in der Oltingerstrasse in Basel verlassen. Freunde hatten uns informiert, ausserdem wohnte meine Schwester bereits in Riehen. Dann sahen wir uns den Rohbau an und entschlossen uns für eine 4-Zimmerwohnung im Erdgeschoss. Heute bewohnen wir eine 5½-Zimmerwohnung im ersten Stock.

**Warum seid Ihr eingezogen? Was hat Euch überzeugt?**

Im Vordergrund stand natürlich, dass nur Familien einziehen konnten. Damit war klar, dass die Betreuung der Kinder leicht sein würde. Aber sicher hat auch der Preis eine Rolle gespielt. Als wir einzogen, sah das Modell vor, dass die Mieten

zu Beginn günstig sein und dann um 3% pro Jahr steigen sollten. Ende 2001 wurde allerdings die Wohnbauförderung des Bundes mittels WEG [→ Glossar] für Neubauten eingestellt. Wegen der tieferen Zinsen, der niedrigen Inflation und der Vermietungspraxis von Wohnstadt war der Anstieg seither nur noch moderat.

**Hat das Energiekonzept bei der Wahl eine Rolle gespielt?**

Natürlich war das interessant. Aber Kündigungsschutz, Mitspracherecht, das Gemischte Wohnen mit den Behinderten und die Selbstverwaltung waren ebenso wichtig. Hinzu kommt die Möglichkeit, zusätzliche Räume zu mieten, z.B., wenn man ein Arbeitszimmer braucht. Das war bei uns der Fall. Gut finden wir auch den Gemeinschaftsraum – ein Luxus, der von allen finanziert wird.



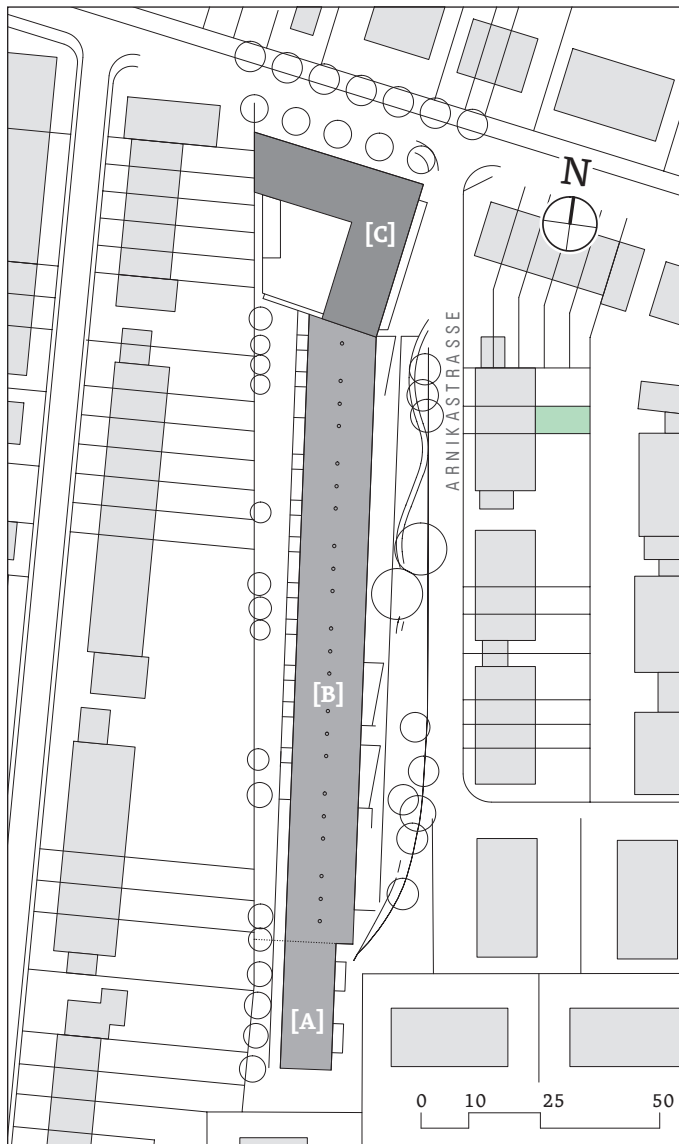


Abb 55: Ende der 80er-Jahre wurde als Antwort auf die Stadtflucht das verdichtete Bauen proklamiert. Leider verpassten es Gesetzgeber und Planer, hierfür Qualitätskriterien zu definieren.

Die Siedlung Niederholzboden zeigt an verschiedenen Orten, welches solche Kriterien sein könnten: Gliederung des Raums versus monotone Grünstreifen, extensive Bepflanzung mit einheimischen Gehölzen versus Kirschlorbeerallerlei, abwechslungsreiche architektonische Struktur an geschlossenen Baukörpern anstelle langweiliger Hamsterkäfige.

Erstes Kriterium ist die Schaffung von urbanen, brauchbaren Grünräumen. Der Grünstreifen auf der Westseite ist äusserst schmal, dafür ohne Grenzen wie Zäune oder Hecken. Eingänge und Balkone sind Bestandteile des Streifens, dadurch wirkt dieser viel grosszügiger als er ist (Abb. links). Ein weiteres Kriterium ist die Aufhebung der Entflechtung von motorisiertem Verkehr und Langsamverkehr. Hier ist dies auf der Ostseite so gelöst, dass die Auf- und Abgänge zugleich Zugänge und Spielflächen bilden (siehe nächste Seite). Dieser fließende Übergang könnte durch die Umwandlung in eine Spielstrasse noch verstärkt werden.

Als Letztes ist die Abkehr vom Eigen- zum Gemeinschaftsraum zu erwähnen: Vergleicht man die Flächen mit denjenigen der Einfamilienhäuser auf der anderen Seite der Arnikastrasse, hat der Einzelne in der Wohngemeinschaft insgesamt «mehr» Aussenraum zur Verfügung als die Einfamilienhausbesitzer auf ihren Parzellen (im Plan Beispiel grün eingezeichnet). Das Einführen solcher Qualitätskriterien wäre dringend nötig, um dem verdichteten urbanen Raum mehr Lebensqualität zu geben.

## EINE GRÜNE OASE IN RIEHEN

Die Siedlung Niederholzboden gehört der Wohnstadt Bau- und Verwaltungsgenossenschaft. Sie wurde von der Metron Architektur AG Brugg geplant und 1994 auf dem Areal einer ehemaligen Gärtnerei gebaut. Baurechtsgeberin ist die Gemeinde Riehen. Der langgezogene, 200 m lange L-förmige Bau besteht aus drei Teilen: vier Reiheneinfamilienhäusern (Wohneigentum) im Süden [A], 30 Mietwohnungen in der Mitte [B] und im Norden dem abgewinkelten Kopfbau mit 11 rollstuhlgängigen Wohnungen [C] des regionalen Vereins «Wohnen für Körperbehinderte» (siehe Plan).

Neben dem Konzept des «Gemischten Wohnens» stach der Bau seinerzeit durch ein Energiekonzept hervor, das den Minergie-Standard vorwegnahm. Es sind dies die kompakte Hülle, die kontrollierte Lüftung (heute Komfort-Lüftung genannt) die 25 cm starke Dämmung und die kleinen Fensterflächen mit den verschiebbaren Läden. Geheizt wird mit Gas. Das Meteorwasser des Dachs wird über eine Ableitung auf der Ostseite versickert. Das Flachdach ist extensiv begrünt.

Im Kopfbau befinden sich im Erdgeschoss zusätzlich ein Mehrzweckraum mit Küche und Beamer sowie eine grosse Sonnenterrasse mit Sonnensegel. Der Mehrzweckraum hat direkten Zugang zur Terrasse. Das Gebäude bekam 1997 die Auszeichnung für gute Bauten des Kantons Basel-Stadt.

Besonders zu erwähnen ist die Teilselbstverwaltung durch den Siedlungsverein, dessen Vorstand paritätisch besetzt ist. Dabei bilden jeweils acht Wohnungen eine Haus-Einheit. Weiter sind die Eigenheimbesitzer, die Behinderten und Wohnstadt darin vertreten.

Heute gilt der Bau in der ganzen Schweiz als eines der gelungensten Beispiele für verdichtetes Bauen. Weniger ruhmreich ist die Geschichte der Wohnbauförderung des Bundes (WEG), die heute aber keine Rolle mehr spielt. Die Grundverbilligungsschuld [→ Glossar] ist nur noch gering und wird in zwei bis drei Jahren getilgt sein. Die Wohnungen befinden sich für den Raum Basel im oberen Preissegment. Werden die Nebennutzflächen wie Keller, Balkone und Gartenplätze jedoch hinzugerechnet, sind die Preise moderat. Ausserdem können Schaltzimmer zugemietet werden, was eine flexible Mietbelastung zulässt.

Im Jahr 2011 wurde vom regional verankerten Verein Sonnenklar eine kleine Photovoltaikanlage auf dem südlichen Teil des Dachs installiert.

Die Mieter und Mieterinnen können gelassen in die Zukunft schauen: Einzig die in die Jahre gekommene kontrollierte Lüftung muss demnächst saniert werden. Der Wohnkomfort ist auch nach 18 Jahren noch sehr hoch.