

# Ein Stück Kleinbasel mit mehr Wohnkomfort

Was spricht dafür, dass ein Ende des 19. Jahrhunderts gebautes Haus mit einfachen und günstigen Wohnungen anstelle eines Neubaus saniert und mit Dachstock-Maisonette-Wohnungen erweitert wird? Ganz einfach: Das Projekt ist nachhaltig und bietet auch künftig vergleichsweise günstigen, dafür modernen Wohnraum. Möglich macht es die Wohnstadt Bau- und Verwaltungsgenossenschaft in Basel.

Joseph Weibel, Dejo-Press Solothurn

Das Gründerzeithaus an der Klybeckstrasse 8 in Basel bot bisher acht Wohnungen in zentraler Lage und typisch für Kleinbasel: einfach – mit WC auf dem Gang und Dusche in der Küche –, aber zu günstigen Konditionen. Das ist nicht jedermanns Sache; solche Wohnungen sind aber nach wie vor beliebt. Die letzte Sanierung in den 50er-Jahren liegt weit zurück. Die Gebäudehülle musste neu saniert und die Heizung ersetzt werden. Wenn auch von den Mietern nicht explizit gewünscht, war eine Modernisierung der Genossenschaftswohnungen ebenfalls dringend nötig. Zudem entschied sich die Wohnstadt Bau- und Verwaltungsgenossenschaft, mehr Wohnraum anzubieten und das Dach mit zwei Maisonette-Wohnungen neu aufzurichten.

## Gute Gründe für eine Sanierung

Wäre ein Neubau anstelle eines Gebäudes, das durch die letzte Sanierung stark am äusserlichen Charakter (markantes Dach und geschmückte Fassade) verloren hatte, nicht die bessere Lösung gewesen? «Die Mehrkosten von 40 bis 50 Prozent für einen Neubau sowie die höheren Mietzinseinnahmen hätten dafür sprechen können», sagt Wohnstadt-Geschäftsleiter Andreas Herbst. Die Liegenschaft gehört zu den rund ein Drittel Häusern in Basel, die vor dem Zweiten Weltkrieg mit einer einfachen, aber soliden Bausubstanz erstellt wurden. «Da lohnt sich auch noch nach Jahrzehnten eine erneute Sanierung und Erweiterung», begründet Herbst die Entscheidung für eine grundlegende Sanierung von Gebäudehülle und Wohnungen. Für den Umbau sprach auch die auf längere Sicht bessere Gesamttrentabilität.



Fotos: Wohnstadt

In der Mitte dieser Häuserreihe in Kleinbasel befindet sich die Ende des 19. Jahrhunderts erbaute Liegenschaft mit dem neu aufgerichteten Dach mit zwei Maisonette-Wohnungen.

## Wohnstadt mit reicher Erfahrung

Dieses Vorgehen entspricht dem Credo der Bau- und Verwaltungsgenossenschaft: «Wir streben nach Praxislösungen und weniger nach gut klingenden Labels und Ideologen.» Aus seinen Worten spricht langjährige Erfahrung,

aus denen man gelernt habe. Wohnstadt besitzt in der Region 550 Wohnungen, gebaut zwischen 1890 und 2020. Ausserdem bewirtschaftet sie Immobilien von anderen Genossenschaften, kleineren Pensionskassen, Bürgergemeinden und Privaten.



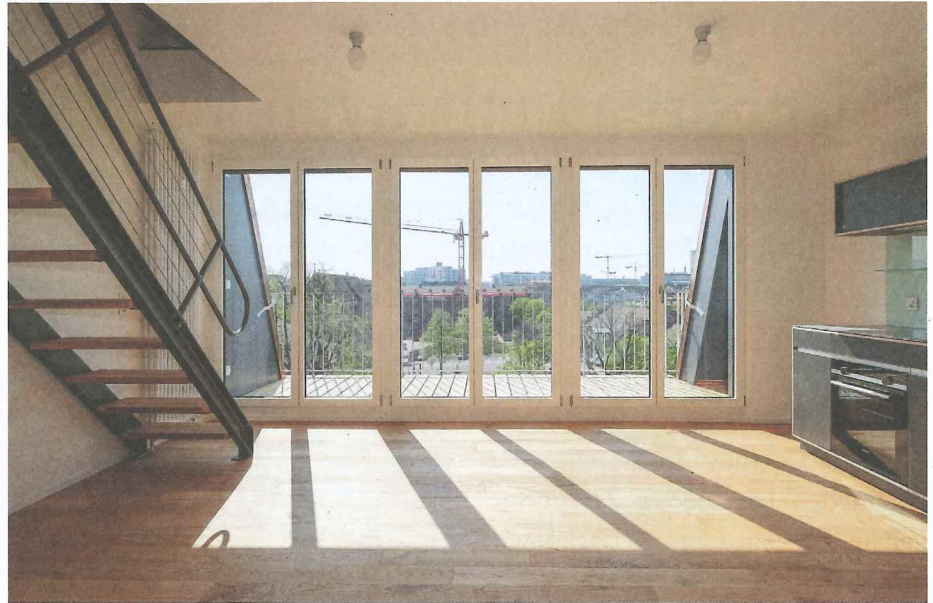
Die Maisonette-Wohnungen verfügen vor- und rückseitig grosszügige Balkone mit einem herrlichen Ausblick.



## NACHHALTIGE PROJEKTBEWIRTSCHAFTUNG

### Mietzinse bleiben attraktiv

Der ohne Mieterauszug ermöglichte Umbau an der Klybeckstrasse macht dem Wort «umfassend» alle Ehre. Die Gebäudehülle wurde saniert; sämtliche Wohnungen erhielten neben dem neuen Pinselstrich eine Nasszelle mit Dusche und WC sowie eine neue Küche. Das zentrale Anliegen der Nachhaltigkeit ist bei diesem Umbau beispielhaft: Die Isolation des mit zwei Wohnungen ausgebauten Dachgeschosses, ebenso der Kellerdecke, neue und bessere Fenster verbessern die energetische Situation. Die Gasheizung wurde mit Fernwärme ersetzt, und auf dem Dach sorgen Solarmodule auf einer Fläche von 120 m<sup>2</sup> für zusätzliche erneuerbare Energie. «Trotzdem konnten wir den bisher günstigen Wohnraum (unter 1000 Franken) erhalten», sagt Andreas Herbst. Selbst die Maisonette-Wohnungen mit neuestem Standard bleiben mit 1500 bzw. 1800 Franken unter den Vergleichswerten. Da wundert es wenig, dass die meisten bisherigen Mieter bleiben. Einziger Wermutstropfen, wenn überhaupt: Man muss Treppen steigen mögen. Lift gibt es keinen.



Innenansicht auf einen Teil einer neuen Maisonette-Wohnung mit Wohn- und Küchenbereich.

Fotos: Wohnstadt

### Ganz kurz zur Klybeckstrasse 8

Wohnfläche neu: 701 m<sup>2</sup> (vorher 553 m<sup>2</sup>; + 27 %); Wohnungsspiegel: elf Wohnungen mit 4×2,5, 5×3, 2×4 Zimmern (+ 38 %); Investitionskosten: 2,5 Mio. Franken. Architekten: Dalcher und Studer Architekten, Basel.

[www.wohnstadt.ch](http://www.wohnstadt.ch)