

Upcycling: Vom Pflegeheim zum Wohnhaus

Neues Wohnen in einer bestehenden Bausubstanz aus den 60er-Jahren. Die Basler Wohnstadt Bau- und Verwaltungsgenossenschaft erbringt den Tatbeweis. Anstatt das bestehende Pflegeheim Dominikushaus abzureissen, wertet sie es auf.

Ein Alterswohnheim wird zum Wohnen umgenutzt – diese Strategie verfolgt die Wohnstadt Bau- und Verwaltungsgenossenschaft mit dem Projekt Domino Riehen. «Kreislaufwirtschaft und Upcycling sind in der Immobilienwirtschaft angekommen», sagt Andreas Herbst, Geschäftsleiter Wohnstadt. Die Basler Genossenschaft transformiert zusammen mit den aus einem Studienauftrag als Sieger hervorgegangenen Salathé Architekten das bestehende Pflegeheim Dominikushaus zu einem Wohnort für Erwachsene und Familien. Geplant sind rund 40 Wohneinheiten vom Studio bis zum Reiheneinfamilienhaus und eine Loftwohnung in der heutigen Kapelle.

«Die Zeiten von Ersatzneubauten als einziges Patentrezept sind vorbei.»
Andreas Herbst

Im Sinne der Verdichtung

Hintergrund ist der Zustand des Alters- und Pflegeheims aus den 60er-Jahren. Es entspricht nicht mehr den Anforderungen an ein modernes Pflegeheim. Dieses wird darum in 200 Meter Entfernung und näher beim Zentrum von Riehen neu gebaut. Doch: Die Grundsubstanz ist in einem zu guten Zustand, um sie abzureissen, wie Herbst erklärt. Hinzu kommt: «Die Zonenordnung sähe an diesem Ort Einfamilienhäuser oder kleine «Blöckli» vor, die sich höchstens für Stockwerkeigentum, nicht aber für preiswerten Wohnungsbau eignen.» Ein Abbruch und Neubau ergäbe also eine schlechtere Bodennutzung und eine viel grössere Baustelle. «Die Nachbarschaft hat sich an die Bausubstanz gewöhnt und steht einer Umnutzung positiv gegenüber.»



Upcycling – was vom Bau aus den 60er-Jahren übernommen werden kann, wird in das Projekt Domino von Wohnstadt integriert.

Bild zvg

Upcycling

Herbst spricht bei diesem Projekt lieber von Upcycling als von Kreislaufwirtschaft. «Vieles bleibt, viele Bauteile, wie etwa die gesamte Haustechnik, sind nach mehr als 50 Jahren aber auch verbraucht.» Funktionierende Bauteile, wie die Komponenten der Profiküche, würden weitergegeben. Die Fenster werden zum Teil ersetzt. Welchen Nutzen das Upcycling für die Umwelt hat, liess Wohnstadt allerdings nicht berechnen. Viel Beton und damit viel graue Energie bleibe vor Ort erhalten. Hingegen werde dank der Grösse des Projekts ein Fernwärmeanschluss möglich, anstelle von Öl oder Gas.

Wohnstadt hat bereits das Baugesuch eingereicht. Die Bauten werden im Frühsommer 2023 übernommen. Bis dahin werden die Bewohnenden und das Personal des Pflegeheims den Neubau näher beim Dorfzentrum beziehen. Bis Ende 2024 sollen dann die Kleinwohnungen, grösseren Wohnungen und fünf «Townhouses» fertig sein. Ein Upcycling-Projekt, das die Zukunftsmusik auch der Wohnstadt

spielen könnte: «Jedes Haus ist ein Einzelfall – dennoch: die Zeiten von Ersatzneubauten als einziges Patentrezept sind vorbei.» Sarah Bischof

Résumé

Tout à fait dans l'esprit de l'upcycling, un EMS existant des années 60 est converti en habitat. Dans ce projet, tous les éléments de construction possibles sont réutilisés ou donnés. La coopérative bâloise de construction et d'administration Wohnstadt est à l'origine du projet Domino. Pendant ce temps, l'EMS est reconstruit plus près du centre de Riehen. «L'économie circulaire et l'upcycling ont fait irruption dans le secteur immobilier», déclare Andreas Herbst, directeur de Wohnstadt. Pour lui, les temps de la construction de remplacement comme seule solution miracle sont comptés. D'ici fin 2024, les quelque 40 unités d'habitation sous forme de logements petits à grands et de tours devraient être terminées.



Bauen und wohnen
mit Recycling
Construire et habiter
en recourant au recyclage

5-13

16
LOGEMENT SUISSE:
Succès en Romandie

22
Näfels: Alterswohnungen in
denkmalgeschütztem Haus

30
Wohnungsnot: Stadt Zug will
mehr gemeinnützige Wohnungen