



Wohnlektionen

*— Geschichten, Gedanken und Erfahrungen
aus 50 Jahren Wohnstadt*

Mit aktuell über 600 Wohnungen ist die Wohnstadt Bau- und Verwaltungsgenossenschaft eine der grössten gemeinnützigen Bau-trägerinnen in Basel und Umgebung. Die Rück-, Ein- und Ausblicke zum 50. Geburtstag zeigen, wie vielfältig Wohnstadt und ihre Menschen sind.



ISBN 978-3-033-10014-5



9 783033 100145 >

Geschichten, Gedanken und Erfahrungen aus 50 Jahren Wohnstadt

— Wohnlektionen



Wohnlektionen

— Geschichten, Gedanken und Erfahrungen aus 50 Jahren Wohnstadt

Inhaltsverzeichnis

Begleitwort—Eva Herzog	6	Zusammenwachsen: mit richtigem Gespür kein Problem	90	
Vorwort—Philippe Maurer	9	Genossenschaft und Wohneigentum—ein Widerspruch?	93	
Vorwort—Andreas Herbster	11	Spezielle Eigentumsprojekte: Am Deich, Im Link, Gehrhalde, Rebgässli	95	
		Eigentumsprojekte: dicht, innovativ und gemeinschaftlich	100	
Kapitel 1				
Zurückgeblickt —Geschichte und Zahlen	14	Kapitel 4		
		Gefragt —Gespräche mit Involvierten	102	
Stadtentwicklung à la Wohnstadt	17	Dorothee Huber: «Wohnstadt liegt absolut in der Zeit: reduce, reuse, recycle.»	105	
Wohnstadt—ein Rückblick aus Innensicht	20	Peter Gurtner: «Sie nannten uns den Wolf im Schafspelz.»	113	
Das Liegenschafts-Portefeuille	26	Julia Bobert: «Die pragmatische Sicht auf unsere Arbeit ist sehr hilfreich.»	121	
Mitgliederstruktur der Genossenschaft	30	Claudio Paulin: «Ich stellte fest, dass es keine Konkurrenz gab.»	131	
Wohnungsmix per 1.7.2023	31	Kapitel 5		
Wohnobjekte nach Epochen	32	Gelernt —Erfahrungen aus dem Wohnbaulabor	138	
Kapitel 2				
Bewohnt —Mietende im Fokus	34	«Ist das Ihr Haus?»—eine Satire	140	
		Architekturwettbewerbe: schlank ist gut	144	
Eva Kuhn & Christian Knörr: wohnen bleiben für immer	37	Lessons Learned: was sich seit Vitruv verändert hat	148	
Dominik Schweizer: Leben im Rollstuhl—aber selbstbestimmt	43	Guten Wohnungsbau entwickeln—20 Lehrsätze	151	
Anna Park: auf Augenhöhe mit Basels Türmen	49	Kapitel 6		
Familie Alev: grosszügig und inmitten von Grün	55	Zugabe —Liegenschaften, Namen und ein ABC	158	
Kapitel 3				
Erzählt —Geschichten um Häuser und Siedlungen	60	Wohnstadt—Häuser und Siedlungen	161	
		Personen und Geschäftsstellen	230	
Mit statt gegen die Häuser bauen—und immer für Bewohnende	63	ABC des Wohnungsbaus	232	
Statuten—mit der Zeit gehen	64	Impressum		247
Happy End: Ein Baumgartnerhaus wird der Spekulation entzogen	69			
Grösser werden: zusammenlegen oder aufstocken mit Modulen	73			
Grosser Eingriff: Totalsanierung Mörsbergerstrasse	77			
Wem nützt's? Genossenschaft und Architektur	82			
Schön sparsam: die Siedlung Niederholzboden	84			
Im Visier: gemeinsame Selbsthilfe	87			

Wohnstadt macht es vor



6 Fünfzig Jahre Wohnstadt – das ist wahrlich ein Grund zum Feiern. Seit einem halben Jahrhundert konkretisiert Wohnstadt, was politisch gefordert wird und was sich viele Menschen wünschen: attraktives Wohnen, urban, nachhaltig und selbstbestimmt. Wohnstadt hat in den letzten Dekaden unter Beweis gestellt, dass man auch mit wenig Kapital viel hochwertigen und preisgünstigen Wohnraum schaffen kann. In meiner Regierungszeit durfte ich verschiedene Projekte begleiten. Davon sind mir insbesondere die grösseren in Erinnerung geblieben. Wohnstadt ist einer der grossen «Player» im genossenschaftlichen Wohnungsbau in unserer Stadt und in der Region, und ich durfte von der Fachkenntnis seiner Exponenten, insbesondere von Andreas Herbster, stark profitieren, um den genossenschaftlichen Wohnungsbau in unserem Kanton voranzutreiben.

Heute wird Wohnstadt von über 800 Genossenschaftler:innen getragen, welche die Liegenschaften, den Lebensraum, erst lebendig machen. Neben der Notwendigkeit, günstig wohnen zu können, steht bei Wohnstadt immer der Mensch besonders im Mittelpunkt. Der Mitwirkung der Bewohner:innen wurde viel Gewicht beigemessen, was sich zu Beginn in der Gründung von Hausvereinen ausdrückte. Ebenso charakterisierten Nachhaltigkeit und Innovation ihre Projekte von Anfang an, so die pionierhafte Umsetzung neuer Bautrends: Verdichtung, Holzelementbau, kon-

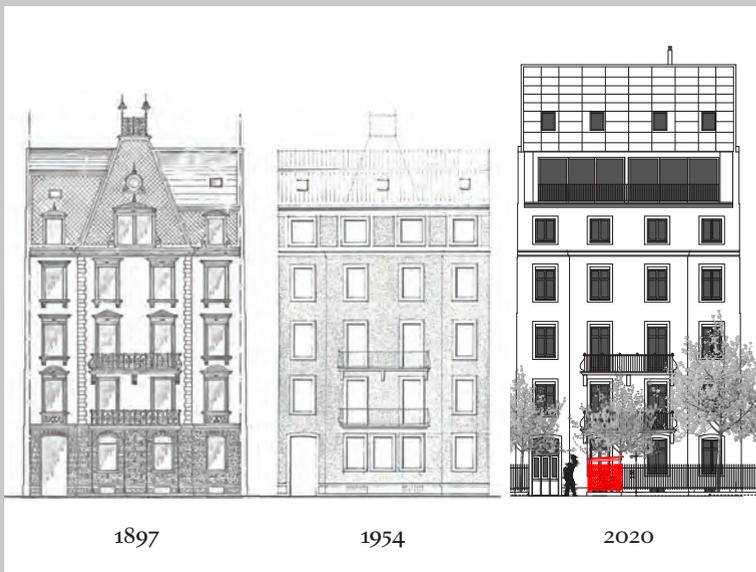
trollierte Wohnungslüftung, Grauwassernutzung und Energiemonitoring. Und Wohnstadt sitzt nicht auf seiner Expertise, sondern teilt sie mit anderen Akteuren – ebenfalls ein Merkmal, das ich zu schätzen gelernt habe.

Wenn ich in die Gründungsgeschichte von Wohnstadt blicke, verstehe ich im Nachhinein auch die Diskussionen besser, die wir bezüglich Abbruch und Neubau hatten: Die Wurzeln von Wohnstadt sind bei der sorgfältigen Renovation und Umnutzung zu suchen, bei der Pflege von Bausubstanz. Heute sind die Zeiten von Ersatzneubauten als dominierendem Patentrezept vorbei, der grauen Energie wird mehr Beachtung geschenkt und auch für Verdichtung und zusätzlichen Wohnraum werden kreative Lösungen bei bestehenden Liegenschaften gesucht. Ein beeindruckend aktuelles Beispiel ist die Umnutzung des ehemaligen Pflegeheims Dominikushaus, wo äusserst attraktiver Wohnraum geschaffen wurde. Kreislaufwirtschaft und Upcycling sind in der Immobilienwirtschaft angekommen. Der Boden ist begrenzt, die starke Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum kann nicht ausschliesslich durch neu zu bebauende Areale gedeckt werden. So ist dies eine willkommene Ergänzung und es ist wichtig, dass die Förderinstrumente des gemeinnützigen und genossenschaftlichen Wohnungsbaus auch für Liegenschaften im Bestand gelten.

Dies ist umso notwendiger, als sich die Lage auf dem Wohnungsmarkt markant zugespitzt hat: Sind die Bodenpreise aufgrund der Negativzinsen in den letzten Jahren stark angestiegen und mit ihnen auch die Mieten, so wird die Situation mit der gegenwärtigen Rückkehr der Inflation zusätzlich angeheizt. Der russische Angriffskrieg auf die Ukraine hat zu einer schlagartigen Erhöhung der Preise für Erdöl, Erdgas und Strom geführt. Die Baukosten sind gestiegen und die Bautätigkeit hat sich verlangsamt. Zusammen mit der steigenden Nachfrage nach Wohnraum durch Bevölkerungswachstum und zunehmenden Flächenverbrauch nimmt der Druck auf dem Wohnungsmarkt weiter zu und das Angebot ab. Weitere Erhöhungen des Referenzzinssatzes und damit der Mieten stehen im Raum. Wohnen



1
Zurückgeblickt—
Geschichte
und Zahlen



Stadtentwicklung *à la* *Wohnstadt*

Die «Life-Cycle-Betrachtung» ist bei Immobilien von zentraler Bedeutung. Schliesslich gibt es kaum langlebigere Güter als Wohnbauten. Die Wohnungen, die wir heute und morgen erstellen, müssen für mehrere Generationen guten und preiswerten Lebensraum bieten, für Menschen, deren gesellschaftliche, ökonomische Rahmenbedingungen und deren Umwelt wir heute gar noch nicht kennen.

17

Wie weit hilft die Vergangenheit bei der Bewältigung der Zukunft? Helfen Überlegungen aus den Siebziger- und Achtzigerjahren im heutigen digitalen Zeitalter überhaupt? Beim Wohnen und beim Bauen wahrscheinlich schon. 80 Prozent der heute bestehenden Wohnungen im Kanton Basel-Stadt waren vor fünfzig Jahren bereits gebaut, das sind etwa 90 000 von knapp 114 000. Von den in den letzten fünfzig Jahren erstellten 24 000 Wohnungen hat Wohnstadt immerhin 300 gebaut, bei einigen weiteren Hundert war Wohnstadt beteiligt.

Unsere Quartiere und Wohnungen stammen aus unterschiedlichen Dekaden. In unseren Städten – wie auch im Wohnstadt-Portefeuille – zeigt sich, dass die Bauten aus der

Unten: Die Klybeckstrasse 8 vor 120, vor 70 Jahren und heute. Die letzte Sanierung und Erweiterung erfolgte bewohnt.

Wohnstadt

— *ein Rückblick aus Innensicht*

20

Die Entwicklung jeder Organisation erfolgt in der Regel in Phasen. Bei Wohnstadt können folgende Phasen unterschieden werden:

1973–1982 Startphase

Wohnstadt wurde im April 1973 durch «Basler Architekten» und «St. Galler Ökonomen» gegründet. In Basel wurden damals jährlich etwa 2000 Wohnungen gebaut. Aus Sicht der Gründer herrschte akuter Handlungsbedarf. Der Start von Wohnstadt war harzig, das Kapital knapp. Trotzdem konnten zwischen 1976 und 1980 erste Liegenschaften (Rickenbacherstrasse in Gelterkinden, Neuensteinerstrasse, Mörsbergerstrasse, Feldbergstrasse und Homburger-/Froburgstrasse in Basel) mit total hundert Wohnungen erworben und renoviert werden. Zum Teil half das WEG-Modell des Bundes bei der Finanzierung.

Unter Einbezug der Mieterinnen und Mieter in die Verwaltung wurde z.B. die Liegenschaft Hammerstrasse 133 gekauft, die später als Genossenschaft «Wohnstadt Hammer-

strasse» verselbstständigt und an die Bewohnenden veräussert wurde. Daneben wurden in dieser ersten Dekade zwei innovative Siedlungsprojekte in Therwil am Deich (48 REFH) und in Rothenburg Luzern (30 EFH und 4 Ateliers) entwickelt und realisiert. Diese Siedlungsprojekte zeichneten sich durch Kostengünstigkeit, Verdichtung und Gemeinschaftlichkeit aus.

Die Verwaltung leistete viel Aufbauarbeit mit einer bescheidenen Infrastruktur im Büro der Architekten Hans Zwimpfer und Rudolf Meyer. Am Ende dieser Dekade hatte Wohnstadt rund 1 Mio. Franken Anteilscheinkapital gesammelt und besass rund 100 Wohnungen.

Die Entwicklung von Wohnstadt war eng mit dem Wohn- und Eigentumsförderungsgesetz des Bundes verbunden. Peter Gurtner hatte als junger Ökonom an der Hochschule St. Gallen an der Wohn- und Eigentumsförderung gearbeitet und wurde vom damaligen ersten Direktor Guggenbühl bei der Gründung des Bundesamtes für Wohnungswesen ans neue Bundesamt geholt. Wohnstadt nutzte die Chancen des Wohn- und Eigentumsförderungsgesetzes, kurz WEG. Die Summe an WEG-Grundverbilligungsvorschüssen in der Wohnstadt-Bilanz betrug Ende 1982 ca. 0,5 Mio. Franken bei einer Bilanzsumme von 18,3 Mio. Franken. Die GV-Schuld wuchs Ende 2002 bis auf 5,54 Mio. Franken an und war schliesslich 2015 vollständig getilgt.

21

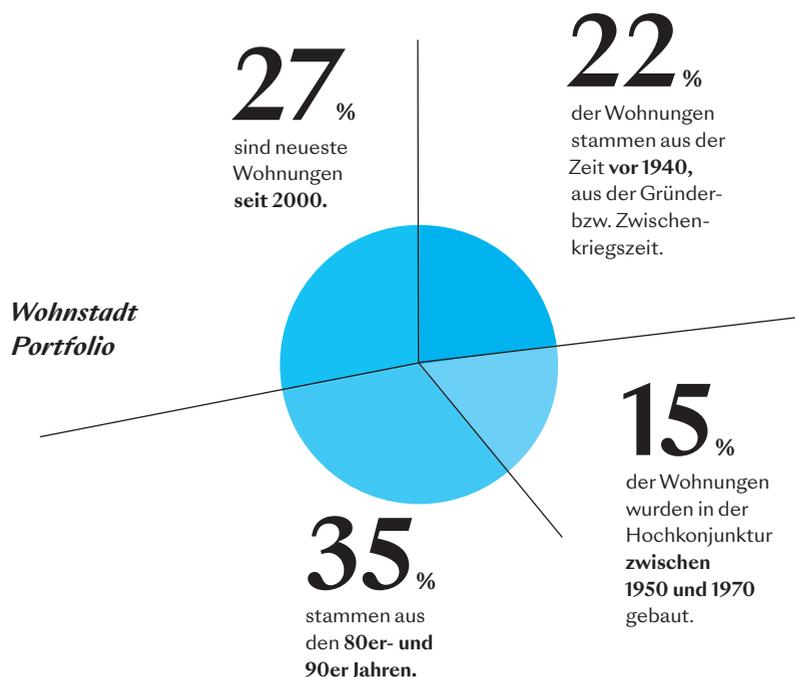
1983–1992 Etablierungsphase

Mit einer eigenen Geschäftsstelle an der Leimenstrasse erfolgte der Ausbau des eigenen Portfeuillees auf 150 Wohnungen. Diese Phase brachte je eine Verdoppelung der Mieterträge auf 1,74 Mio. Franken und des Anteilscheinkapitals auf 2,1 Mio. Franken.

Zwei grössere Siedlungsprojekte in Härkingen und Gerlafingen wurden entwickelt. Beide Projekte scheiterten an mangelnder Marktgängigkeit bzw. an örtlichem politischem Widerstand. Die Projekte waren wohl ihrer Zeit voraus oder mit guten Ideen überfrachtet. Ein drittes städ-

Wohnobjekte nach Epochen

32



Die Flächen der grösseren Wohnstadt-Wohnungen sind etwas kompakter als der kantonale Durchschnitt BS (inkl. Eigentum). Der Anteil an 1-Zimmer-Wohnungen ist deutlich kleiner, der Anteil an 4-Zimmer-Wohnungen dafür fast doppelt so hoch wie im Kanton Basel-Stadt. Unsere 1- und 3-Zimmer-Wohnungen sind knapp teurer, die 4- und 5-Zimmer-Wohnungen etwas günstiger als die Durchschnittsmieten im Kanton Basel-Stadt. Angesichts des viel jüngeren Portefeuilles dürfen die Wohnungen als preiswert bezeichnet werden.

33



Der Anteil an neueren Wohnungen (jünger als 40 Jahre) ist viermal so hoch wie im Kanton Basel-Stadt, das heisst, es sind 62 Prozent der Wohnungen gegenüber lediglich 15 Prozent im Kanton Basel-Stadt. Nur jede sechste Wohnstadt-Wohnung wurde in der Nachkriegszeit und bei Hochkonjunktur bis in die Siebzigerjahre gebaut. Im Kanton Basel-Stadt dagegen stammt die Hälfte der Wohnungen aus dieser Zeit. Knapp jede vierte Wohnstadt-Wohnung stammt aus der Gründerzeit. Im Kanton ist es etwa jede dritte.



2
Bewohnt—
Mietende
im Fokus



Eva Kuhn und Christian Knörr wohnen mit ihrem Sohn an der Mülhauserstrasse 73, dem einzigen Baumgartnerhaus von Wohnstadt. Die Wohnung wurde mit den Jahren stets sanft renoviert.

Aus ihrer anfänglichen Unkenntnis ist beim Paar Kuhn/Knörr das Interesse an Wohnstadt gewachsen, der Besuch der GV gehört mittlerweile dazu.

Wohnen bleiben für immer

Als Eva Kuhn und Christian Knörr beschlossen, zusammenzuziehen, erkundigten sie sich in ihrem Freundes- und Bekanntenkreis nach einer geeigneten Wohnung. Das Glück spielte mit. Von einem Bekannten, der an der Mülhauserstrasse 73 wohnte, erfuhren sie, dass da eine Wohnung frei werde. Es war Liebe auf den ersten Blick, erinnern sich die beiden an die erste Besichtigung – obwohl Eva Kuhn das Kleinbasel bevorzugte und sich anfänglich nicht vorstellen konnte, ins St. Johann zu ziehen. Doch vorerst gab es noch ein Hindernis. Ein Mitbewerber, der sich für dieselbe Wohnung interessierte, zog die Entscheidung in die Länge. Als Eva Kuhn, etwas ungeduldig geworden, bei Wohnstadt anrief, um sich nach dem Stand zu erkundigen, machte Dora Knecht am anderen Ende der Leitung der Warterei kurz entschlossen ein Ende: «Da ich Sie jetzt gerade am Apparat habe, fälle ich spontan den Entscheid: Sie erhalten die Wohnung.» Happy Day!

So zogen Eva Kuhn und Christian Knörr 2009 in die 5-Zimmer-Wohnung des Baumgartnerhauses ein. Von Anfang an war auch Mitbewohner Oliver Brandt an Bord, der

WG-Feeling an der Mülhauserstrasse. Links Oliver Brandt, rechts Eva Kuhn, vorne Christian Knörr. Hinten im Bild Elie.



ein Zimmer belegt und ein eigenes Bad zur Verfügung hat. Denn einst waren es zwei Wohnungen, die zusammengelegt worden waren. «Wir verstehen uns sehr gut und es hat gepasst, dass wir nicht nur in einer Kleinfamilie, sondern auch mit jemand anderem zusammenleben.» Auch für ihren Sohn Elie, siebenjährig, sei es eine gute Erfahrung, in einer Familie mit einer zusätzlichen Bezugsperson aufzuwachsen. Die Platzverhältnisse stimmen. «Auch finanziell ist es eine gute Lösung.»

Die 110 Quadratmeter grosse Wohnung kostet brutto 2100 Franken. Besonders gut gefallen die grosse Wohnküche sowie der lange Balkon, der sich im Innenhof über die ganze Länge des Hauses erstreckt und in den warmen Monaten auch als Wohnraum genutzt wird. Die Terrasse ist sowohl vom Schlafzimmer als auch vom Büro, der Küche und der Stube aus problemlos zu erreichen, denn in allen Zimmern reichen die Fenstertüren bis zum Boden. «Das macht das Wohnen zum Hof hin sehr durchlässig», so Christian Knörr. Der Innenhof ist weitläufig, die Geräuschkulisse unter anderem dank eines Kindergartens für sein Empfinden sehr angenehm.

Als die Versiegelung des Parkettbodens vor einer Weile aufbrach, meldete das Paar dies dem Liegenschaftsbewirtschafter, der die Schadensmeldung dankbar aufnahm. Es dauerte nicht lange und der alte Parkettboden wurde abgeschliffen und geölt. «Das Augenmass und das Bewusstsein von Wohnstadt für alte Bausubstanz behagt uns sehr.» Auch die Badewanne, die noch aus der Zeit von 1930 stammt, wurde rücksichtsvoll renoviert. Die formschöne Wanne auf den eleganten Füßen ist ein Schmuckstück, auf das die Familie stolz ist. Auch die Platten im Schachbrettmuster in Küche und Bad blieben erhalten und verleihen der Wohnung einen gewissen Retro-Chic. Und der Hausgang mit seinen Keramikplatten, den alten Türrahmen und Briefkästen sieht aus, als ob man rückwärts durch die Zeit schreite.

Rund 350 Häuser wurden zwischen 1926 und 1938 nach den Plänen von Wilhelm Emil Baumgartner in Basel gebaut. Das Haus an der Mülhauserstrasse 73 ist eines von

Die Wohnterrasse ist bei warmen Temperaturen beliebt. Ansonsten spielt sich das soziale Leben in der Stube und der offenen Küche ab.



mit anderen jüngeren Leuten, diese Idee gefiel ihm. Die elf rollstuhlgängigen Wohnungen sind durch «WKB – Wohnen mit Assistenz» assistiert. Hier ist man allein und doch nicht, eigenständig und trotzdem ist auf Abruf immer jemand da.

Die breiten Glastüren innerhalb des Gebäudes öffnen sich automatisch. Mit dem Lift geht es in den ersten Stock. In seiner Zwei-Zimmer-Wohnung lebt Dominik Schweizer mit den Katzen Giusy und Missy zusammen, beide einjährig. In den Zimmern hat es grosse Katzenbäume, Körbe, Kisten und eine Menge Stofftiere zum Spielen. Auch auf dem Ledersofa dürfen sich die Stubentiger austoben. «Ich habe gemerkt, dass ich wieder Tiere um mich brauche.» Die Tiere sind wild und verschmust, neugierig und schläfrig, unterhaltsam und beruhigend. Die Wohnung ist ihre Welt, ihnen genügt es – und er braucht sich um sie nicht zu sorgen.

«Hey Siri, mach die Lampen an!» Via Bluetooth wird das Licht in der Wohnung gesteuert. «Siri, gute Nacht!» Auch die Heizung und das Türschloss funktionieren via Sprechbefehl. Die Wohnung ist geräumig und schwellenlos. «Man könnte natürlich noch mehr machen, zum Beispiel Tische einbauen, die sich höher oder tiefer stellen lassen», findet Dominik Schweizer. Die Küchenkombination ist erhöht, sodass der Rollstuhl nicht anstösst. Überhaupt verändern sich in 28 Jahren die Bedürfnisse. Momentan ist Wohnstadt daran, Türen zu elektrifizieren und weitere Bewegungsmelder einzubauen.

Wenn Dominik Schweizer Gesellschaft möchte, fährt er in den Aufenthaltsraum. Hier trifft er fast immer jemanden an, sei es in der Gemeinschaftsküche oder rund um den grossen Tisch. Eine Betreuungsperson ist ebenfalls da, die bei allem hilft und anpackt. Nebenan ist der Siedlungsraum für die gesamte Niederholzboden-Genossenschaft, in dem neben Versammlungen auch Aktivitäten stattfinden.

Der grosse Innenhof und die gedeckte Gemeinschaftsterrasse im ersten Stock ermöglichen es den Bewohnenden, hindernisfrei an die frische Luft zu gelangen. Wenn Dominik Schweizer mit dem Rollstuhl zur Strassenseite fährt, sieht er dort den Spielplatz der Genossenschaftshäuser. Auf diese

Giusy ist auch beim Fototermin sehr neugierig. Für Dominik Schweizer ist es sehr beruhigend, mit Katzen zusammenzuwohnen.



Das Haus an der Klybeckstrasse 8 wurde gesamtsaniert – in bewohntem Zustand.

Anna Park konnte vom 2. Stock in eine Maisonette-Wohnung

im ausgebauten Estrich ziehen. Von dort genießt sie den Blick über den Kasernenhof und das pulsierende Leben im Kleinbasel.

Auf Augenhöhe mit Basels Türmen

Vom Balkon im 6. Stock aus sieht man so gut wie alle Kirchtürme: Heiliggeist, Martin, Leonhard, Paulus, Antonius, Elisabethen, Münster. Alle Baukräne. Und natürlich weiter auf den Gempfen, Passwang. Dazu den weiten Wolkenhimmel mit fantastischen Sonnenuntergängen. Hoch oben im Haus an der Klybeckstrasse 8 realisiert man, wie tief das Kleinbasel gegenüber dem Grossbasel liegt. Anna Park, die eine der beiden neuen Maisonette-Wohnungen im gesamtsanierten Haus bewohnt, liebt die Höhe nicht unbedingt. «Aber ich befinde mich ja nicht über der Stadt, sondern auf Augenhöhe.»

49

Es begann mit ihrer Liebe zum Kleinbasel. Lange Zeit wohnte sie zusammen mit ihrem Freund an der Breisacherstrasse in einer 2-Zimmer-Wohnung der Genossenschaft Gnischter. «Es war sehr klein und ich schlug über die Uni-Plattform einen Wohnungstausch vor. Wir suchten dieselbe Art Wohnung, einfach mit einem zusätzlichen Zimmer.» Es meldete sich eine Bewohnerin der Klybeckstrasse 8, die etwas Kleineres suchte – so kamen Anna und ihr Freund 2009 in das Haus von Wohnstadt.

Anna Park in ihrer Maisonette-Wohnung, in der sie besonders den weiten Blick schätzt.



ständern und Kleiderkästen. Vom Wohnzimmer aus führt eine Treppe nach oben, wo Anna Park unter dem aufgestockten Spitzdach ihr Schlaf- und Arbeitszimmer eingerichtet hat. Hier reicht der Blick noch ein wenig weiter, gegen Osten ist nun auch der Schwarzwald zu sehen. Obwohl es nur 66 Quadratmeter sind, wirkt die Wohnung gross, auch dank der vielen Fenster und der Helligkeit. «Manchmal ist mir der Blick auf die Stadt zu viel, dann lasse ich die Storen ein wenig herunter.» Als Philosophin lässt sich Anna Park durch ihr Umfeld inspirieren. «Wie man schreibt und denkt, hat viel damit zu tun, wie man die Welt wahrnimmt.» Deswegen sei der Ort, an dem man lebt, extrem wichtig.

Zum Wohlfühlen gehören nicht nur die neue und moderne Wohnung, das sanft renovierte Treppenhaus aus Holz, sondern auch die anderen Bewohnerinnen und Bewohner, die untereinander freundschaftlichen Kontakt pflegen. Auch das Kleinbasel, der Rummel, die Rotlicht-Szene gehören ins Bild. «Nicht dass ich die Prostitution oder die Drogenszene gut finde, aber die Sichtbarkeit gefällt mir. Die Menschen sind hier integriert, das finde ich aufrichtig. Es gehört zur Realität.»

53

Die Leute von der Klybeckstrasse 8 teilen sich ihre Ämtli. Sauberkeit in der Waschküche, Putzen des Kellers, Kompostbetreuung, Pflegen des Vorgartens, Unterhaltsarbeiten, Wischen im Hof – so funktioniert das Zusammenleben reibungslos. Im Gang des Hauses hängt ein Bild von 1890, die gesamte Strassenzeile aus einem Guss, die Kamine ragen hoch in den Himmel. Charakteristisch sind die einseitige Bebauung der in diesem Abschnitt ungewöhnlich breiten Strasse, die relativ hohen Häuser und die tiefe Vorgartenzone.

Was von der Strasse aus nicht sichtbar ist: Im Hinterhof befindet sich das Atelier Komplott für Kreativschaffende. Das kleine Backsteinhaus mit dem begrünten Hof ist eine Oase, in der sich auch die Hausbewohnerinnen und -bewohner treffen.



3

Erzählt—
Geschichten
um Häuser
und Siedlungen



Happy End: Ein Baumgartnerhaus wird der Spekulation entzogen.

Das Baumgartnerhaus Mülhauserstrasse 73 hatte Ende der Achtziger bis Anfang Neunziger Jahre eine Reihe von Handwechsellern hinter sich und landete schliesslich per Gant bei der Basler Kantonalbank. Ein damals typischer Fall von spekulativem Kaskadenverkauf. Die Bewohner konnten das Haus mangels Eigenkapital nicht übernehmen und «nur» 80 000 Franken aufbringen, was etwa ein Drittel des verlangten Eigenkapitals ausmachte. Aufgrund bestehender Kontakte zu einzelnen Wohnenden kam Wohnstadt ins Spiel und konnte das Haus Ende 1994 von der Kantonalbank übernehmen und die nötigsten Reparaturarbeiten vornehmen.

69

Nach dem Kauf mussten erste Renovationen vorgenommen werden. Der Anschaffungspreis betrug damit 1,39 Mio. Franken, die Bruttorendite war mit knapp 6,4 Prozent bei den damals noch hohen Hypothekarzinsen (1. Hypothek BKB 5,5 %) nicht kostendeckend. Vor allem konnten mit der damaligen Rechnung keine Rückstellungen für anstehende Sanierungen getätigt werden.

Trotz einiger (sehr sanfter) Verbesserungen sind die Mieten heute elf Prozent tiefer als damals. Eine rein miet-

Wohnstadt ist stolz darauf, ein Baumgartnerhaus zu besitzen. Das Gebäude an der Mülhauserstrasse 73 ist das einzige im Portefeuille.



rechtliche Betrachtung, ohne Verbesserungen und wenn alle Mieter seit zwanzig Jahren dort wohnen würden, brächte beim heute (noch) rekordtiefen Referenzzinssatz sogar noch etwas tiefere Mietzinsen mit sich. Die Bestandsmiete im Quartier gemäss dem statistischen Mietpreistraster ist in dieser Zeitspanne um 30 Prozent gestiegen, die Teuerung nach Landesindex betrug 13 Prozent. Für Wohnstadt trägt sich das Haus heute mit einer Bruttorendite auf dem Anschaffungswert von 5,7 Prozent. Natürlich müssen künftige Sanierungsarbeiten im Auge behalten werden. Der theoretische Rückstellungstopf ist noch nicht gefüllt. Die Bauten aus der Vorkriegszeit sind aber glücklicherweise «gutmütig», was ihren Unterhalts- und Renovationsbedarf angeht.

Wohnstadt konnte die anfänglich kritische Situation im Interesse der Bewohnerinnen und Bewohner aussitzen. Dies obwohl seit dem Kauf kaum Inflation aufgelaufen ist, welche den Wert der Schuld wesentlich reduziert hätte. Die vergangene Inflation ist einer der Hauptgründe, warum Altbauten vergleichsweise günstig sein können. Seit Anfang 1995 sind nur knapp über 15 Prozent Teuerung aufgelaufen, welche durch Lohnsteigerungen knapp aufgefangen wird. Zum Vergleich: Bei einem Genossenschaftsbau aus den Fünfzigerjahren haben sich die Anfangsschulden um achtzig Prozent entwertet, während die Lohnentwicklung die Geldentwertung deutlich übertroffen hat. Die Mieter solcher Genossenschaftswohnungen müssen also sehr viel weniger ihres Einkommens für den Schuldendienst ihrer Genossenschaft aufwenden.

Ein Baumgartnerhaus zu besitzen, macht ein wenig stolz. Die Häuser waren immer beliebt. Interessanterweise scheint der Aspekt «Baumgartnerhaus» mindestens in den Protokollen aus der damaligen Zeit kaum eine Rolle gespielt zu haben.

Der begrünte Innenhof an der Mülhauserstrasse 73 bietet eine Oase der Ruhe und sogar ein Stück Wildnis inmitten der Stadt.

Grösser werden: zusammenlegen oder aufstocken mit Modulen



Die Mehrfamilienhäuser in der Breite wurden 1937 (Froburgstrasse) und 1939 (Homburgerstrasse) gebaut. Es waren grosszügige 2-Zimmer-Wohnungen mit beidseitigen Balkonen und jeweils eigenem Bad. Dies waren zu jener Zeit durchaus noch Familienwohnungen. Nach dem Erwerb im Jahr 1980 wurden die Wohnungen von Wohnstadt saniert und mit Zentralheizung versehen. In den 80er- und 90er-Jahren waren 2-Zimmer-Wohnungen noch typische Einsteigerwohnungen. Entsprechend war die Fluktuation hoch. Um etwas Ruhe zu erzeugen und Wohnraum für Familien anbieten zu können, wurden bei benachbarten Leerständen insgesamt acht Mal zwei 2-Zimmer-Wohnungen zu einer 4-Zimmer-Wohnung zusammengelegt. Dafür musste lediglich die Zwischenwand zwischen den beiden Küchen abgebrochen und die Küchenzeile versetzt werden. Entstanden sind dabei mit 100 m² sehr grosszügige und vielseitig nutzbare Wohnungen. Diese bieten vier grosse Zimmer mit je einem Balkon, zwei Nasszellen und eine grosse Wohnküche. Ideal für Familien oder Wohngemeinschaften. Manchmal braucht es wenig, wenn man «mit» den Häusern baut.

73

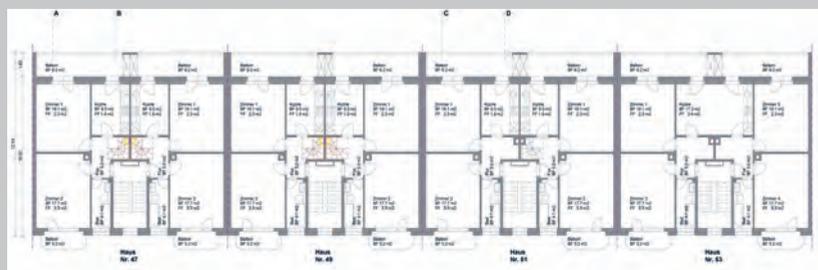
Ein fertig ausgebautes Modul-Zimmer schwebt an der Homburgerstrasse ein und wird auf dem obersten Geschoss platziert.



Der anstehende Heizungsersatz und die damit verbundene «Kollektorpflicht» führte 2017 nach fast achtzig Jahren zu einer Erneuerung des Dachs. Im Bereich von zwei der insgesamt sechs Mehrfamilienhäusern ergab sich die Möglichkeit, die darunter liegenden vier 2-Zimmer-Wohnungen ins Dachgeschoss zu erweitern. Um die Kosten und die Bauzeit kurz zu halten hat Wohnstadt gemeinsam mit der Firma Häring AG aus Eiken eine Teilaufstockung mit fertigen Zimmermodulen entwickelt und realisiert. Die Hälfte des bestehenden Dachs wurde abgebrochen und ein Treppenloch über der Eingangsdielen der darunter liegenden Wohnungen geöffnet. Die Zimmer-Module kamen fixfertig inklusive Balkonboden, Geländer, Fenster und Parkett auf dem Tiefliader angefahren. Innert sechs Stunden waren die acht circa fünf Tonnen schweren Module mit dem Pneu- kran auf der vorbereiteten Decke versetzt. Strassenseitig ist nichts von der Erweiterung zu sehen. Die neuen Wendeltreppen wurden in Modulen aufs Dach gehievt. Die strassenseitige Dachhälfte wurde neu gedeckt und bietet immer noch für jede Wohnung in den Häusern ein eigenes Estrichabteil.

75

Die Mehrkosten für den Ausbau, verglichen mit einer reinen Dachsanierung, betragen pro Wohnung weniger als 200 000 Franken. So können 4-Zimmer-Maisonette-Wohnungen mit je drei Balkonen für eine Monatsmiete von 1650 Franken netto angeboten werden. Ein kleiner, aber vielleicht wegweisender Beitrag für eine bessere Wohnraumversorgung in der Stadt.



Hofseitig die Häuser mit Modulaufstockung. In den Grundrissen rechts erkennbar die aus zwei Wohnungen erstellte 4-Zimmer-Wohnung.



4
Gefragt—
Gespräche mit
Involvierten



Gefragt Dorothee Huber

**Kunsthistorikerin
Dorothee Huber war
von 2002–2020 Mit-
glied im Verwaltungsrat
von Wohnstadt und
jahrelang Dozentin für
Architekturgeschichte**

am Institut Architektur
FHNW. Ihr spezielles
Interesse gilt der
Architekturgeschichte
der jüngeren Zeit.

«Wohnstadt
liegt absolut
in der Zeit:
reduce, reuse,
recycle.»

105

Baut eine Genossenschaft anders?

Ja. Zumindest habe ich das bei Wohnstadt so erlebt. Eine Genossenschaft baut mit gutem Material und langfristigem Zeithorizont. In den 1970er-Jahren hat Wohnstadt angefangen, bestehende Häuser zu übernehmen und diese herzurichten. Eine lange Lebensdauer war Wohnstadt immer wichtig. Die jüngeren Genossenschafter sind heute Pioniere, was das soziale, ökologische und wirtschaftliche Bauen angeht. Da wird Nachhaltigkeit in einem umfassenden Sinn betrieben.

Was heisst für Sie langfristig?

Möglichst lange. Nach dreissig Jahren muss man sicher Neuerungen ins Auge fassen. Aber wenn jemand kommt und sagt, eine Küche habe eine Lebensdauer von zwanzig Jahren, kann man sich das heute nicht mehr leisten. Genossenschaften rechnen anders. Im Unterschied zu Immobilienfonds müssen sie nicht schnell hohe Erträge erzielen, sondern können länger planen und mittlere Erträge anstreben.

Das klingt vernünftig und sollte für alle gelten.

Meine Rede. Ich erlebe es übrigens gerade persönlich als Mieterin, wie ein Immobilienfonds die Miete von einem Tag auf den anderen um vierzig Prozent erhöht!

Heute muss schnell eine Wohnung in einen vorzeigbaren, trendigen Zustand versetzt werden und man muss schnell gute Mieter finden, die bereit sind, die – in meinen Augen überhöhten – Mieten zu bezahlen. Natürlich kann eine Genossenschaft nicht viel billiger bauen als andere Investoren, aber ihre Langzeitrechnung ist eine andere. Genossenschaftler und Genossenschaftlerinnen dürfen damit rechnen, dass ihre Vermieter anständig sind und dass sie mit der Zeit von den guten Investitionen profitieren können.

Nun machen Genossenschaften mittlerweile aber auch Architekturwettbewerbe wie die Grossen. Das wirkt ziemlich luxuriös.

Das kostet etwas, ja. Aber jene, die diese Erfahrung machen, wissen, dass es zu einem guten Ergebnis führt. Sie machen ja keine offenen Wettbewerbe, sie laden gezielt drei bis fünf geeignete Architekturbüros ein und können dann vergleichen. Rundum herrscht die Überzeugung, dass man damit zu einem guten Ergebnis kommt. Das Beispiel Riehenring hat das auf jeden Fall bewiesen, auch wenn man es dort mit der Nachbarschaft nicht einfach hatte. Aber am Schluss muss man sagen, dass der Bau dank des Architekturwettbewerbs viel dazu beigetragen hat, ein etwas vernachlässigtes Gebiet aufzuwerten.

Und auf dem Lysbüchel-Areal entstehen ja schon fast Architektur-Ikonen.

Für dieses Geviert ist das sehr spannend. Was dort gebaut wird, kommt mir fast wie eine Mustersiedlung vor. Die Architekten pflegen untereinander einen kollegialen Wettbewerb. Es ist eine tolle Ausgangslage, die Habitat dort geschaffen hat, nämlich mit- und nebeneinander zu günstigen Grundbedingungen zu bauen.

Welche Rolle spielt Wohnstadt in der Basler Genossenschaftsszene?

Vor fünfzig Jahren gehörte sie zu den Pionieren. Sie hat nicht neu gebaut, sondern Häuser aus dem späten 19. Jahrhundert übernommen, die in den 1970er-Jahren besonders bedroht waren. Das Wirken von Wohnstadt zeigt, dass bejahrte Häuser dank kluger Renovation noch ein paar Lebenszyklen überstehen können, und dies in wirklich lebenswertem Zustand. Auf diesem Weg hat sich Wohnstadt eine Praxis angeeignet, von der sicher auch andere Genossenschaften profitiert haben. Wohnstadt hat einige Male früh erkannt, was die kommenden Themen sind. Die Häuser aus der Nachkriegszeit galten lange als unattraktiv, billig, spekulativ. Auch in diesem Segment konnte Wohnstadt einige Häuser renovieren und guten Wohnraum anbieten, gerade für Leute, die kein besonders hohes Einkommen haben. Auch an Häuser aus den 1980er-Jahren hat sich Wohnstadt gewagt. Andere haben da die Hände verworfen. Bei solchen Bauten musste Wohnstadt anders investieren, im kreativen Sinn.

Was ist gemeint mit schlecht gebaut?

Billiges Material, schlecht konstruiert, kurze Lebensdauer.

Wie steht es um die Ringhörigkeit solcher Bauten?

Die bleibt. Klar lassen sich leichte Verbesserungen erzielen. Aber heute ist die Erwartung auch sehr hoch. Wir ertragen es nicht mehr, wenn vom Nachbarn irgendein Geräusch zu hören ist. Vielleicht müssen wir diesen Anspruch ein wenig zurückschrauben. Ich gehe davon aus, dass man in einer Genossenschaft Probleme miteinander diskutieren kann.

«Wohnstadt zeigt, dass bejahrte Häuser dank kluger Renovation noch ein paar Lebenszyklen überstehen können – in wirklich lebenswertem Zustand.»

Dorothee Huber, Kunsthistorikerin

Das Thema Verdichtung geht auch in diese Richtung.

Enge und Nähe werden zunehmen. Beide Seiten, Eigentümer wie Nutzer, müssen lernen, damit umzugehen. Architektonisch ist Verdichtung eine spannende Herausforderung.

Kann man in Basel überhaupt noch dichter bauen?

In der Innenstadt mit den Kernzonen wird es schwierig. Aber in der Agglomeration ist noch viel Luft drin. Eine Zeit lang dachte man, dass es in den städtischen Hinterhöfen einiges an Potenzial gibt. Das ist sicher so, jedoch nicht unbedingt, um Wohnraum zu schaffen. Wenn man da noch was findet, sind das eher Nischen. Mit dem Westfeld und Lysbüchel ist nun neuer Schwung in den genossenschaftlichen Wohnungsbau gekommen. Das macht eine gute Falle. Auch die Bauten auf der Erlenmatt-Ost halte ich für gelungen.

Wenn man sich andere Siedlungen ansieht, zum Beispiel Bern-Bethlehem, könnte man sagen:

Da wäre schon noch was möglich bei uns.

In den 1960er-Jahren war eine solche Siedlung ein gutes Angebot. Mit wachsenden Komfortansprüchen wurde es in solchen Häusern dann aber sehr eng. Aus meiner Sicht sind die Countdown 2030-Leute ziemlich nah dran, was sie auch mit ihrer Ausstellung «Die Schweiz: Ein Abriss» im Schweizerischen Architekturmuseum vor Augen geführt haben. Ich vertraue darauf, dass diese jungen Leute eine Korrektur bewirken können.

Was bedeutet Baukultur bei Wohnstadt?

Wohnstadt hat sich immer sehr viel Mühe gegeben, die architektonische Qualität eines Hauses zu interpretieren. Also zu verstehen, was gut und besonders an einem Haus ist, sei es mit einem Treppenhaus oder mit Fenstern. Es ist klar: Küchen und Bäder muss man erneuern, aber wenn ein Parkettboden bleiben darf, wo andere ein Laminat einsetzen, ist das ein Beitrag zur Baukultur.



Claudio Paulin ist Co-Geschäftsleiter der Baugenossenschaft wohnen&mehr, die das Areal Westfeld bebaut. Während der Corona-Pandemie zog Paulin mit seiner Familie in eine

Wohnung von Wohnstadt. Eine Erfahrung beeindruckte ihn dort besonders, weshalb er sie als Erkenntnis mit ins Westfeld nahm.

«Ich stellte fest, dass es keine Konkurrenz gab.»

131

Claudio Paulin, Sie haben in einer Wohnung von Wohnstadt gelebt und sind selbst Geschäftsführer einer Genossenschaft. Was hat Sie bei Wohnstadt beeindruckt?

Erst einmal gefällt mir die Architektur des Hauses am Riehring 3/3A. Wohnstadt hat dort auf dem ehemaligen Werkhofgelände ein extrem schönes Projekt umgesetzt. Wir standen auf der Warteliste und konnten in der ersten Woche des Lockdowns einziehen. Anfangs hatten wir keine Gelegenheit, die Nachbarn kennenzulernen. Aufgefallen ist uns aber bald, dass es im Keller auf ungefähr hundert Quadratmetern einen ungenutzten Raum gab. Eines Tages fragten wir Andi Herbst nach dem Sinn und Zweck dieser Fläche. Er antwortete uns, dass der Raum auf die Bewohner und ihre Bedürfnisse



5
Gelernt—
Erfahrungen
aus dem
Wohnbaulabor

danten? Wer ist Autor, wer führt Regie? Bei guter Wohnarchitektur mischen sich die Rollen. Da sind Bewohnende neben Schauspielenden auch Autorinnen und Regisseure, und Bauträgerin und Bewirtschafter sind gleichzeitig Direktorinnen, Bühnenarbeiter und Inspizientinnen.

Letztlich gibt es kein Wohnbau-Theater ohne Bauherrschaft. Die Aufgaben sind vielfältig und die spürbare Präsenz eines Bauherrn ist von grosser Bedeutung für ein erfolgreiches Projekt. Irgend jemand muss ein Grundstück oder bestehendes Haus beschaffen, Bedürfnisse der künftigen Wohnenden ermitteln (auch derjenigen in 50 Jahren...), ein Programm entwickeln, Projektierungspartner auswählen und führen, die Finanzierung sicherstellen, mit Nachbarn verhandeln, Unternehmer auswählen, Vermietung organisieren, Inbetriebnahme sicherstellen et cetera et cetera.

Viele «Täter» in der Bau- und Immobilienwirtschaft sehen aufgabengemäss nur einen kleinen Teil des sogenannten Building-Lifecycle. Bei Wohnstadt kommen Programmierung, Projektierung, Realisierung, Inbetriebnahme, Vermietung, Bewirtschaftung, Mängel-/Schadenbehebung und Erneuerung zusammen. Ein kleines Team sieht und erlebt viel. In den letzten knapp drei Jahrzehnten hatte der Autor das Privileg, bei mehr als zwei Dutzend Neubau- und Erweiterungsprojekten mit 700 Wohnungen von der Entwicklung bis zur Inbetriebnahme dabei zu sein, dazu kommen ein gutes Dutzend umfassendere Sanierungsprojekte mit nochmals mehr als 200 Wohnungen. Zusammen mit ein paar Einzelsanierungen sind dies Erfahrungen aus gegen 1000 Wohnungen, errichtet in den letzten 200 Jahren... Diesen Erfahrungsschatz wollen wir teilen und weitergeben.

Guten Wohnungs- bau entwickeln —20 Lehrsätze

Wir kennen die künftigen Wohnenden nicht wirklich!

Wohnungen werden für 80 bis 120 Jahre gebaut. Sie werden also von Generationen genutzt werden (müssen), deren Lebensumstände, Vorlieben, Bedürfnisse etc. wir heute gar nicht kennen können. Wohnungen sollten daher Identität statt Originalität ausstrahlen und nicht zu spezifisch sein.

Die Konzepte sind an den Wohn-Megatrends zu messen!

Wohnungen sind Lebensabschnittslösungen, die auch für einen steigenden Anteil älterer, noch gesunder Menschen, aber auch Menschen mit ersten Gebrechen gut nutzbar sein müssen. Wohnhäuser sollen eine «Adresse» bilden. Die meisten möchten nicht unbedingt in einer 08/15-Wohnung leben. Interessant ist die Frage, ob der Trend zu immer kleineren Haushalten nicht langsam an ein Ende kommt.

Wohnungen müssen «grosszügig» und nicht «grossflächig» sein!

Grosse Wohnungen zu entwickeln, ist einfach. Wenn es enger wird, zeigt sich wahre Entwurfskompetenz. Die Erfahrung zeigt: Mietende besichtigen eine Wohnung und wissen, ob sie ihr Leben darin organisieren wollen. Sie fragen nach Franken und kaum je nach Quadratmeter. Da zehn Prozent

grösser mindestens neun Prozent teurer bedeuten, fragen sich Mietende zu Recht, ob sie für zehn Quadratmeter mehr Wohnfläche wirklich jeden Monat 200 Franken mehr Miete bezahlen wollen.

Mode ist nur gut für Kleider, nicht für Häuser!

Der Herde hinterherlaufen, muss nicht richtig sein. Hinsichtlich der Lebensdauer von Bauten sind Modeerscheinungen (man schaue sich Wohnmagazine an) für den durchschnittlichen «Massenwohnungsbau» kritisch zu hinterfragen. Der Zeit (und der Branche) voraus zu sein, lohnt sich betreffend Nachhaltigkeit und betreffend Befriedigung echter Bedürfnisse. Die Überlegung «so wie es jetzt ist, wird es immer sein» ist bequem, aber gefährlich. In Bezug auf Medien ist zu beachten, dass diese vor allem in Zürich produziert und daher von den Erfahrungen der Medienschaffenden im Markt der grössten Schweizer Stadt geprägt sind. Was in Zürich normal zu sein scheint, muss in der eigenen Region noch lange nicht gelten.

152

Gewohnte Konstruktionen und Produkte sind «günstiger» als Erfindungen!

Neuerfindungen sollten sparsam eingesetzt werden, in aller Regel sind die gängigen Machweisen sicherer und günstiger. Trotzdem gilt es, vorgeschlagene Baukonstruktionen zu hinterfragen und «kontrollierte Innovationen» zu realisieren.

Jede zusätzliche Ecke und jeder Versatz kosten!

Ecken und Versätze kosten, sowohl im Grundriss wie im Schnitt. Schrägdächer, Attikarücksprünge oder versetzte Gebäudeteile haben zahlreiche planerische und ausführungstechnische Folgen, die in der Konsequenz zu Mehrkosten und zu erhöhten Risiken führen.

Mit statt gegen die Häuser bauen!

«Fragt das Haus, wie es sein will.» Das bereits bestehende Haus oder das vorliegende Projekt helfen in der Regel beim Entscheiden, vor allem bei starken Projektideen. Vertrauen in das Haus oder das Projekt sind gute Ratgeber. «Gegen» ein Haus oder das Projekt zu bauen, führt in der Regel zu un-

liebsamen Konsequenzen und das wiederum zu Kosten oder Mängeln.

Das Geld liegt im Keller respektive im Untergrund!

Baugruben und Untergeschosse kosten viel und bringen wenig bis kein Geld. Sie sind daher zu optimieren. Konsequenz in der Konstruktion und allenfalls Nutzungskompromisse helfen, Aufwand zu reduzieren. Das Untergeschoss wegzulassen, ist in der Regel kaum sinnvoll. Dank durchdachter Leitungsführung können die Raumhöhe und damit der Aushub reduziert werden. Der letzte in eine Einstellhalle eingepferchte Parkplatz kostet in der Regel mindestens 100 000 Franken und ist deshalb zu vermeiden oder im Freiraum nachzuweisen. Es sollten nur gerade so viele Einstellplätze realisiert werden, wie das Projekt anbietet.

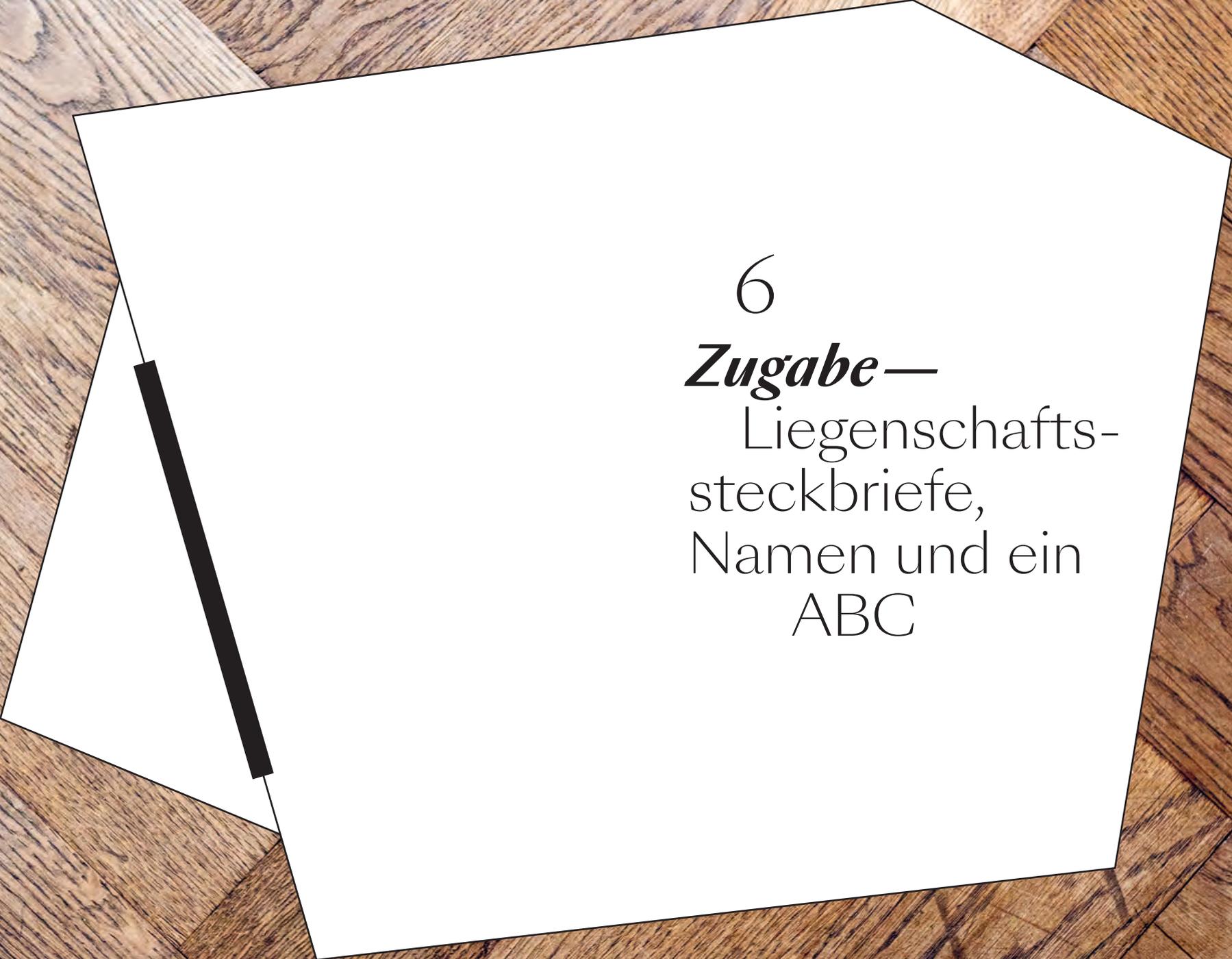
(Hinter-)fragen lohnt sich!

«Haben wir immer so gemacht». Trotz der Erkenntnis, dass Bekanntes günstiger ist, ist alles zu hinterfragen. Nicht nur Planungsergebnisse oder Ausführungsvorschläge, sondern auch die eigenen Vorurteile oder Bestellungen. Fragen und Argumentieren führen zu besseren Lösungen. Zu hinterfragen ist immer die unreflektierte Übernahme von Normen. Normen sind zum Interpretieren da! Bei Standards ist es noch krasser: Die Erfüllung der Minimalanforderungen ist in der Regel meistens angemessen und richtig. «Gut genug genügt!» Sparen geht dort am besten bei Dingen, welche die Wohnenden nicht jeden Tag anschauen oder in der Hand halten.

153

Bauen heisst entscheiden! Entscheiden muss man können und dürfen!

Beim Bauen muss viel entschieden werden. Varianz hilft dabei, Nachfragen und allfällige Zweitmeinungen ebenfalls. Das Wechseln von Konstruktionen (z.B. der Fassade) zur Unzeit, das heisst, zu spät, wenn andere Themen bearbeitet werden sollten, ist unbedingt zu unterlassen. Dadurch fällt wichtiges Anderes vom Tisch. Entscheiden muss man nicht nur können, sondern auch dürfen. Verantwortung soll jeweils nur einmal wahrgenommen werden. Beispiel: Die Bauleitung ist für Kosten und Termine verantwortlich und



6

Zugabe—

Liegenschafts-
steckbriefe,
Namen und ein
ABC

Gotthelfstrasse 95/97 4058 Basel

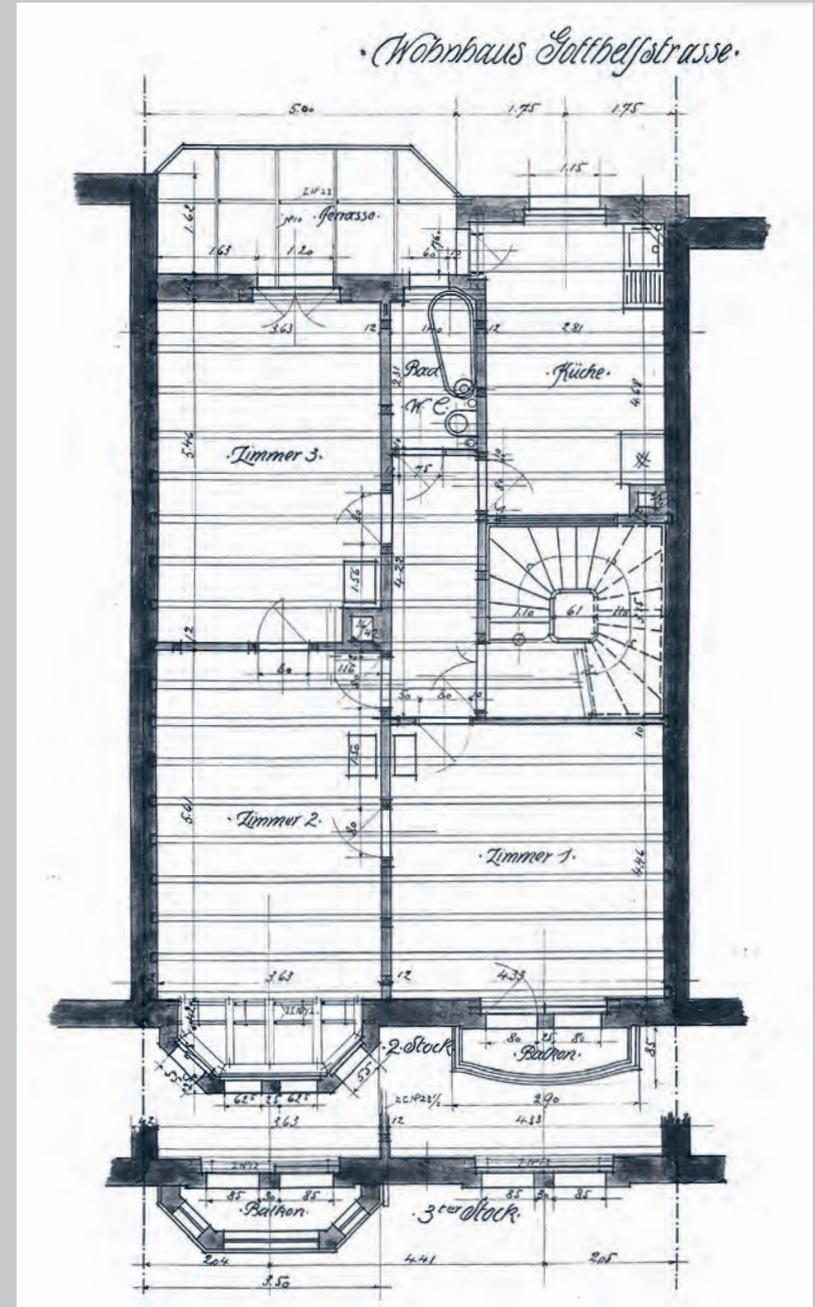
Die zwei einspännigen Gründerzeitbauten liegen im Gotthelfquartier zwischen Schulhaus und Oekolampad. Sie bieten für diese Bauperiode «bessere» Wohnungen mit je eigenem Badezimmer. Die Original-Eichenfenster mit Vorfenstern auf der Strassenseite konnten bis heute erhalten bleiben.

Baujahr: 1910
Erwerb: 1990
Mietfläche: 806 m²
Mietobjekte: 10×3 Zimmer (73–84 m²)
Mietpreis 2023: Fr. 229.–/m²a
Anschaffungswert: Fr. 3 284 000.–
Grundstück: 359 m², Zone 5a, Inventarobjekt
Letzte Erneuerung: Vorderfassade/Fenster 2012; Küche, Bäder, Fassade, Fenster, Balkone, Heizung 2018 durch Wohnstadt
Architekten: Wohnstadt
Energieträger: Fernwärme

174



Ein typisches Haus aus der Gründerzeit mit den alten Eichenfenstern.



175

Bereits 1910 besass jede Wohnung ein Badezimmer.

Belforterstrasse 140–150 4055 Basel

Der ehemalige Parkplatz Bachgraben wurde teilweise in die Zone 4 umgezont. Wohnstadt konnte das Grundstück im Baurecht übernehmen und entwickelte das Neubauprojekt bei der Badi Bachgraben, am Siedlungsrand Richtung Allschwil und Hegenheim. Der Studienauftrag wurde 2013 entschieden, die Wohnungen konnten Ende 2017 bezogen werden. Der Kanton realisierte als Anbau ein Wohnheim für mehrfach- und schwerstbehinderte Menschen, welches wie der umgebauter Parkplatz 2019 fertig gestellt wurde.

Baujahr: 2017
Erwerb: 2017
Mietfläche: 5658 m²,
Zone 4, 68 Wohnungen
Mietobjekte:
5×1 Zimmer (40 m²),
11×2 Zimmer (61 m²),
16×3 Zimmer (85 m²),
36×4 Zimmer (96 m²),
Hobbykeller, AEH
Mietpreis 2023:
Fr. 247.–/m²a
Anschaffungswert:
Fr. 23 355 000.–
Grundstück:
5539 m² Zone 4 im
Baurecht der Einwohner-
gemeinde BS
Architekten: Burckhardt
Partner AG, Basel
Energieträger: Fernwärme

220



Die Balkone ziehen sich rund um den gesamten Wohnhof.



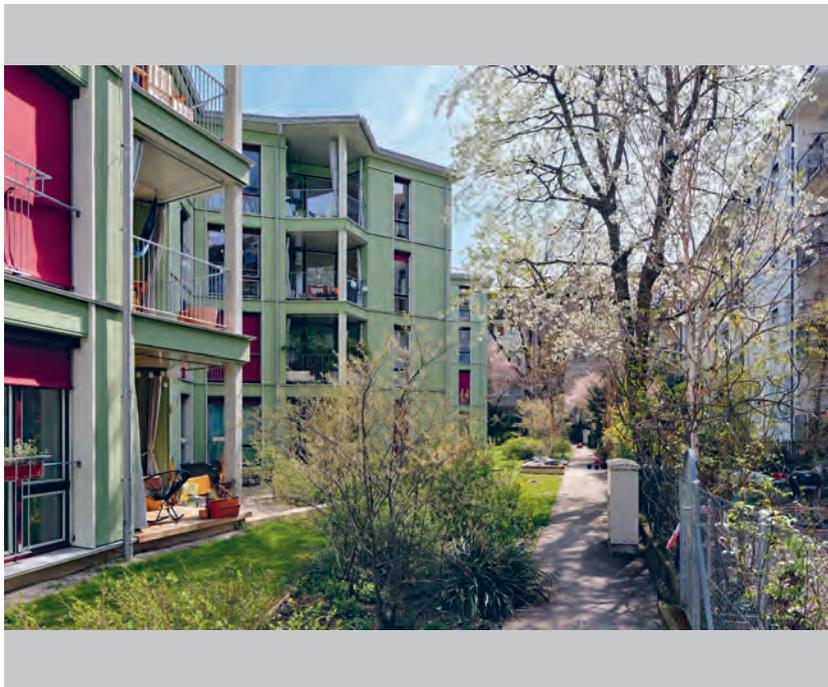
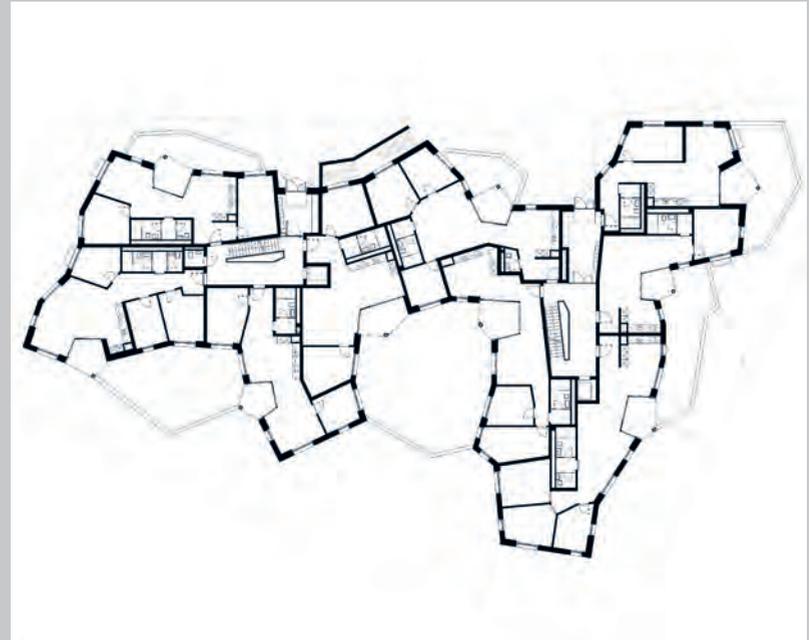
221

Mit 68 Wohnungen das grösste Wohnstadt-Objekt.

Riechenring 3 4058 Basel

Der Innenhof im Wettsteinquartier diente jahrzehntelang der Stadtreinigung als Werkhof. Der aus dem Studienauftrag siegreich hervorgegangene Entwurf von Jessenvollenweider bietet 36 Wohnungen an zwei innen liegenden Treppenhäusern. Die komplexe Grundrissfigur vermeidet lange Fronten zu den Blockrandbauten und bietet in jeder Wohnung unterschiedliche Orientierungen. Die Bauten wurden in Hybridbauweise mit Holzfassaden und -balkonen erstellt und sind mit einem vielfach gefalteten Blechdach gedeckt. Der Bau wurde 2020 mit dem Basler Heimatschutzpreis ausgezeichnet.

Baujahr: 2020
Erwerb: 2020
Mietfläche: 3194 m²,
36 Wohnungen
Mietobjekte:
5×2 Zimmer (65 m²),
16×3 Zimmer (84 m²),
15×4 Zimmer (100 m²)
Mietpreis 2023:
Fr. 258.–/m²a
Anschaffungswert:
Fr. 14 842 000.–
Grundstück: 3095 m²
im Baurecht der Einwohnergemeinde BS
Architekten: Jessenvollenweider Architekten, Basel
Bauleitung: Omlin Architekten, Bern
Energieträger: Grundwasser-Wärmepumpe



Trotz Nachverdichtung ist zur Nachbarschaft hin keine Enge zu spüren.

Ökonomisch dank hohem Wiederholungsgrad mit 4–5-spännigen Grundrissen.

Nicht das erste und nicht das letzte: *ABC des Wohnungsbaus*

Attika: beliebt, teuer, baugesetzlich vorgeschrieben.

Konstruktiv und energetisch unsinnig. Abschaffen!

Ausnutzungsziffer: relevant für den Bodenanteil an der Miete, abhängig von Baugesetzen. Zielsetzung 1,0 bis 2,0, je nach Geschossigkeit und Bauabständen.

Architektur: Gute Architektur ist identitätsstiftend, dauerhaft, gutmütig und nutzungsgerecht und das schon seit Vitruv.

Alterswohnen: Alle neuen Wohnungen sind altersgerecht, relevant ist Software (Nachbarschaftshilfe).

Altbau: ein unpräziser Begriff. Positiv gemeint bedeutet es gutmütig und gemütlich (Baujahr vor 1940). Negativ konnotiert sind die vielen Nachkriegs- und Hochkonjunkturbauten zwischen 1945 und 1975.

Balkon: gut möblierbare gedeckte Aussenräume für Familienwohnungen. Für kleine Wohnungen gibt es Alternativen wie gemeinsame Dachterrassen oder Ähnliches statt sehr kleiner Balkone.

Bodenbeläge: Erstellungspreis versus Unterhaltskosten im Rahmen von Wohnungswechseln. Parkett ist beliebt und relativ aufwendig im Unterhalt.

Baugrund: relevant für die Mietkosten, daher vor Projektbeginn zu prüfen. Die Planung und Bauweise sind darauf abzustimmen.

Baukosten: bilden nur einen kleinen Teil der Lebensdauerkosten einer Immobilie ab. Sparen macht vor allem strukturell Sinn und nicht bei der Materialwahl.

Bauphysik: sollte die effektive Nutzung durch Menschen im Auge behalten, Wärme- und Schallschutz sind leider oft praxisfern.

Bauleitung: Eine gut organisierte Baustelle spart Nerven und Kosten. Handwerker müssen effizient arbeiten können, nur so bleiben Kosten und Qualität auf dem gewünschten Niveau.

Beton: CO₂-intensiv. Lässt sich rechtfertigen, wenn eine hohe Lebensdauer der Baustruktur erwartet werden kann, zum Beispiel bei gut geschnittenen und flexiblen Baukonzepten im Blockrand.

A

B

Rohbau: Massivbau oder Holzbau oder Hybrid. Das Spektrum ist heute offener als auch schon. Massgebend sind Standort, Dichte und erwartete Lebensdauer. Der Einsatz grauer Energie bedingt eine lange Lebensdauer. Eher 150 als nur 80 Jahre.

Risse: Gibts, wenn Bauten trocknen und schwinden. Gut, wenn das Haus und die Wohnenden mit ein paar Rissen leben können und diese nicht zu weiteren Schäden führen.

Risiken: Bauen und etwas unternehmen ist immer riskant. Der Umgang mit Risiken ist ein entwicklungsfähiges Lernfeld für am Bau Beteiligte.

Revisionsunterlagen: Brauchen spätere Generationen zur Erneuerung oder als Basis für Sanierungen und Umbauten. Neben Architekten- und Haustechnikplänen sind auch die Statik und die Schalungspläne der Bauingenieure relevant.

Rohmasse: Räume sind schmaler als in den Plänen bezeichnet. Denn hierzulande werden Rohmasse und nicht Fertigmasse auf Plänen vermerkt.

Sonnenenergienutzung: thermisch oder PV.

Schliessanlage: in der Regel mechanisch.

Schallschutz: ist nötig, sinnvoll, aber teuer. Der Grenznutzen immer schärferer Normen ist gering. Altbauten bis fünf Wohnungen sind weniger problematisch, da die «Nähe» der Bewohnenden grösser ist. Häuser ab ca. acht Parteien sind anonymer, die Bedeutung des inneren Schallschutzes nimmt zu.

Sanierungsstrategie: Bewohnt sanieren ist hohe Kunst und trotzdem eine Zumutung.

Singlewohnung: ein Unding. Jede gute Wohnung sollte auch von mehreren Personen bewohnbar sein. Weniger Personen ist immer einfacher!

Spielplatz: In der Regel kostet heute der Fallschutz mindestens so viel wie die Spielgeräte. Kinder können aber mit allem spielen. Auch Spielmöglichkeiten mit geringerer Fallhöhe sind attraktiv. Spielplätze sollten auch schön anzusehen sein, wenn sie gerade nicht genutzt werden.

Standards: Bei den Standards ist ein Verzicht noch leichter als bei den Normen. Preiswerte Wohnungen sind für normale Menschen, die durchaus Preis-Leistungs-Überlegungen anstellen und auch kompromissbereit sind. Bestehende Bauten erfüllen selten neue Standards.

Stauraum: Die einen mögen es hoch, die anderen tief, die Dritten in und die Vierten ausserhalb der Wohnung. In der Küche ist weniger vorgegebener Stauraum und dafür Stellplatz für eigene Möbel (Grossmamis Büffet) eine diskutabile Variante.

Terrassenbelag: Es gibt keine wirklich langlebigen, fleckenunempfindlichen, rissfreien Balkone oder Terrassenbeläge. Kompromisse sind immer einzugehen.

Tapeten: Tapeten kosten, sind aber einfacher zu unterhalten als ein Glattstrich. Eine spaltbare feine Rauhfasertapete ist für Immobilienbewirtschaftlerinnen erste Wahl, für Architekten nicht.

Terminplanung: wichtig als Basis, auch wenn es dann anders kommt.

Toleranz: hat zwei Bedeutungen beim Bauen: Masstoleranz (wie genau muss ein Bauteil sein, damit das nachfolgende noch passt) wie auch gegenseitige Toleranz der vielen am Bau Beteiligten.

Unterhalt: Ist bei der Konzipierung und Materialisierung mitzudenken. Leitfragen: Komme ich da noch dazu? Kann man das austauschen? Was kostet der Unterhalt?

Umbau/Umnutzung: die neue Königsdisziplin in der Architektur. Planen für Neubauten kann jeder...

Umgebungsgestaltung: ist für die Wohnenden wichtiger und für alle Stadtbewohner mindestens gleich wichtig wie Fassadengestaltung.

Untergeschoss: kostet immer mehr, als es einbringt und ist daher mit grosser Disziplin zu planen, das heisst anhand der darüber liegenden Statik und Haustechnikerschliessung. Weglassen ist aufgrund der Fundations- und Erdbebenanforderungen selten sinnvoll.