# Neubau als Lockvogel

Autor(en): **Poldervaart, Pieter**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **73 (1998)**

Heft 9

PDF erstellt am: **01.05.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-106638

**Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.
Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

**Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

**http://www.e-periodica.ch**

# NEUBAU ALS LOCKVOGEL

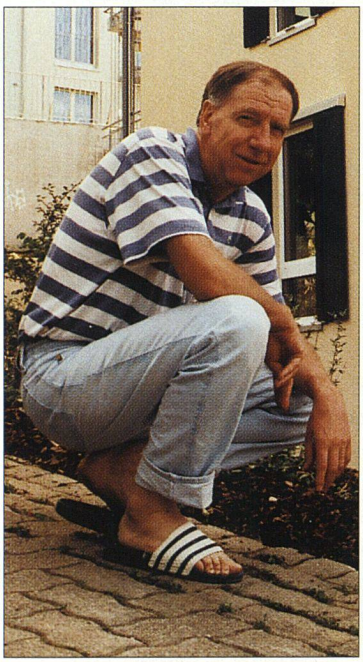
*Zahlreichen Widrigkeiten zum Trotz hat die Wohnbaugenossenschaft Brattello in Pratteln 18 neue Wohnungen in gehobener Qualität erstellt. Die Idee: Das Mehrfamilienhaus soll indirekt günstigen Wohnraum für sozial Schwächere freimachen.*

FOTOS: PIETER POLDERVAART

Liftschächte und Schiebeläden strukturieren die Fassade.

**PIETER POLDERVAART**

Nicht nur mit Geld und Juristerei, auch mit Politik haben sich Baufreudige mitunter herumzuschlagen. Dies zeigt das Exempel der Pratteler Wohnbaugenossenschaft «Brattello».



Brattello-Präsident Heinz Schiltknecht: «Eine professionelle Baubegleitung ist sehr zu empfehlen.»

Wo in den fünfziger Jahren die Wirtschaft «Ochsen» abgebrannt war, lagen seither nahe des Dorfzentrums gut 6000 Quadratmeter Land frei – und wurden vorwiegend als günstiger Parkplatz genutzt. Anfang der achtziger Jahre dann nahm der Gemeinderat ein Postulat an, mit dem verlangt wurde, das Land sei im Baurecht einer Wohnbaugenossenschaft (WBG) zu überlassen. Jahre passierte nichts, bis endlich die Ausschreibung erfolgte. Als sich einzig die bereits bestehende Brattello bewarb, getauft nach der ersten urkundlichen Erwähnung Prattelns im Jahr 1101, war dies dem Bauvorstand nicht genehm. «Wir waren halt zu links», meint Brattello-Präsident Heinz Schiltknecht rückblickend. Eine zweite Ausschreibung endete mit demselben Resultat, beim dritten Mal meldeten sich zwei weitere WBG. Das Areal wurde aufgeteilt, Brattello erhielt gut 1500 Quadratmeter zugesprochen. Nach unzähligen Auflagen und Einschränkungen, die aus Sicht der Genossenschaft nur mit politischen Animositäten zu erklären sind, war Brattello im Juni 1998 schliesslich bezugsbereit.

EIGENKAPITAL ALS HÜRDE Insgesamt 18 Wohnungen, darunter drei 2-Zimmer-Wohnungen sowie je sechs 3- und 4-Zimmer-Wohnungen, sind im gelben Mehrfamilienhaus mit den blauen Schiebeläden am Haldenweg 1 und 3 untergebracht. Gegenüber dem ursprünglichen Plan verkleinerte man die Treppenhäuser zugunsten einer grösseren Wohnfläche – die entsprechend grosszügig ausgefallen ist: Drei Zimmer verfügen über 84, vier Zimmer über gut 100 Quadratmeter. Die Wohnungen sind grösstenteils mit Massivparkett ausgelegt, was zusammen mit den grosszügigen Fenstern eine helle Atmosphäre erzeugt. Lift,

Spülmaschine, Badezimmer und separates Duschzimmer: An Komfort kann es das Brattello-Haus mit Eigentumswohnungen aufnehmen. Dies schlägt sich auch im Zins nieder. Drei Zimmer sind für 1700 Franken, vier für 2020 Franken monatlich zu haben – exklusive. Dazu kommen 24000 respektive 28000 Franken Eigenkapital. Besonders diese Summe ist es, die viele Interessenten abschreckt, so die Erfahrung. Beim Erstbezug Ende Juni sind acht Wohnungen belegt, weitere Verträge sind unter Dach und Fach.

Grosszügige Balkone lassen eine individuelle Bepflanzung zu.

GÜNSTIGEN WOHNRAUM FREIMACHEN Betreibt Brattello also Luxus statt sozialen Wohnungsbau? «Die hohe Wohnqualität ist durchaus beabsichtigt», erklärt Schiltknecht, der beruflich als betriebswirtschaftlicher Berater tätig ist. Man biete jenen ein attraktives Angebot, die sich keine eigene Wohnung oder kein eigenes Haus kaufen wollen oder können. Denn so würden in Pratteln jene knappen Liegenschaften frei, die für sozial Schwächere attraktiv sind. Die Philosophie ist sozusagen ein sozialer Wohnungsbau durch die Hintertür. Anders in den beiden benachbarten «Genossenschaften» auf dem Gelände des ehemaligen «Ochsens»: Die eine hat Einfamilienhäuser, die andere Alterswohnungen erstellt – und sämtliche an die Bewohner verkauft. Die Bildung einer WBG, so scheint es, war dort einzig das Mittel, um günstig zum Eigenheim zu kommen.

«EINE WOHNUNG FÜRS ALTER» Zurück zum Brattello. Indem konsequent auf Schwellen verzichtet wurde, ein Lift eingebaut und alle Räume rollstuhlgängig konzipiert sind, visiert man ein eher älteres Publikum an. Etwa Irene Meier, die während 20 Jahren nur hundert Meter vom Neubau entfernt in einem alten Bauernhaus gewohnt hat: «Früher waren wir zu sechst und brauchten die vielen Zimmer. Jetzt sind mein Mann und ich allein, da genügt eine Dreizimmerwohnung.» Vorbei sind auch die Zeiten, als Frau Meier durch den offenen Hof zum Raum mit der Waschmaschine pilgern musste: «Heute kann ich bequem mit dem Lift ins Untergeschoss fahren und die Wäsche gleich im Trockenraum aufhängen.» Der Komfort garantierte ihr, eine Wohnung fürs Alter gefunden zu haben.

BAUBEGLEITUNG GIBT SICHERHEIT Rund 70 Mitglieder tragen die Genossenschaft Brattello, insgesamt bald eine Million Franken an Darlehen (anders als Genossenschaftsanteile nicht steuerpflichtig!) sind beisammen. Auf der anderen Seite hat die WBG einen Baukredit von 5,8 Millionen (Haus) respektive 1,7 Millionen (zweistöckige Einstellhalle, teilweise untervermietet) aufgenommen. «Wir von der Genossenschaft sind punkto Bauen Laien, das haben wir bei der Einstellhalle teuer bezahlen müssen», bilanziert Schiltknecht. Um sich für den Rest des Projektes abzusichern, engagierte Brattello deshalb Susan Bucher von der Basler «Wohnstadt». Die Architektin beriet bei der Materialwahl und erledigte eine Kostenvorkontrolle zwischen dem Architekten und den Handwerkern. Ihr Honorar belief sich auf rund 40000 Franken. Schiltknecht: «Wenn in der WBG Fachleute fehlen, ist diese Baubegleitung unbedingt zu empfehlen.»

UMGEBUNG ÖKOLOGISCH GESTALTET Spezielle Umweltmassnahmen wie etwa Regenwassernutzung habe man sich nicht leisten können, immerhin aber habe man Wert auf eine gute Isolation gelegt, sagt Schiltknecht. «Energetisch sinnvoll ist auch ein gasgespeistes Blockheizkraftwerk, an dem sich neben den beiden anderen Wohnbaugenossenschaften auch weitere Anstösser beteiligen», so der verantwortliche Architekt Thomas Gysin von gs Architekten in Birsfelden. Bemerkenswert ist ferner die Umgebungsgestaltung. Das Gelterkinder Umweltbüro Ökoskop entwickelte einen Bepflanzungsplan, der ausschliesslich auf einheimische Sträucher und Kräuter setzt. Auch dieses Detail will geplant sein: Statt sich bloss mit dem übrigbleibenden Geld zu begnügen, hatten die Pratteler bewusst schon vor Baubeginn einen Posten dafür reserviert.