Wohngenossenschaft Hegenheimerstrasse in Basel erstellt Neubau : Stadtwohnen für Familien und Senioren

Autor(en): **Moreno, Lucia**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **87 (2012)**

Heft 1-2

PDF erstellt am: **06.05.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-348950

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

Wohngenossenschaft Hegenheimerstrasse in Basel erstellt Neubau

Stadtwohnen für Familien und Senioren

Die Basler Wohngenossenschaft Hegenheimerstrasse ergänzt ihren Bestand um 21 Wohnungen, die sich vor allem an Familien und Senioren wenden. Das Grundstück in einem Hof hat sie von der Stadt erhalten. Ein neuer partnerschaftlicher Baurechtsvertrag bildet dafür die Grundlage.

Von Lucia Moreno

Im Herbst 2011 blitzt die ungewöhnliche Kupferfassade des T-förmigen Neubaus, der geschickt in einen Hof eingepasst ist, in der Sonne. Dem Projekt geht eine lange Geschichte voraus. Vor rund zehn Jahren debattierte die Grundstückseignerin «Immobilien Basel» (Kompetenzzentrum für das Immobilienmanagement des Kantons Basel-Stadt) erstmals über die Neuausrichtung des Immobilienportfolios. Das jetzt von der Genossenschaft überbaute städtische Areal beherbergte damals einen wenig genutzten Werkhof. Bevor das Landstück umgenutzt werden konnte, musste allerdings erst die Immobilienstrategie der Stadt klar sein. Innerhalb dieser Neuorientierung entstanden Schwerpunkte wie das «Stadtwohnen». Gleichzeitig arbeitete der SVW-Regionalverband Nordwestschweiz mit der Stadt Basel an einem neuen «Baurechtsvertrag Plus» (vgl. Kasten). Dieser sollte die Grundlage für neue Projekte bilden, denn diese waren bei den kleineren Basler Genossenschaften seit Jahren ausgeblieben.

Neuer Baurechtsvertrag macht es möglich

«Entscheidungen tragen wir gemeinsam», erklärt Alexio Moreno, der seit vielen Jahren zusammen mit den Vorstandkollegen an der Entwicklung der Wohngenossenschaft Hegenheimerstrasse arbeitet und als Präsident die Verantwortung trägt. Das eingespielte Team holte die Genossenschaftsmitglieder mit einer offenen Informationspolitik ins Boot. Im Jahre 2008 sprachen sie einstimmig ein Budget für einen Studienauftrag. «Dank dem Einsatz aller Beteiligten ist es möglich gewesen, das Land zu erhalten»,

Dank der Hofsitutation ist der Neubau auf beiden Seiten vom Verkehr geschützt. Blick auf die Eingangsseite, wo jede Maisonnettewohnung ihre eigene Aussentür hat.

Essen-Wohnen und Loggia in einer 3-Zimmer-Wohnung.

Fotos: Lucia Moreno

sagt der Genossenschaftspräsident rückblickend. Dabei erwähnt er namentlich auch die vom Verband und dem kantonalen Wohnbauförderungsprogramm «Logis Bâle» getragene Förderstelle, die eine Machbarkeitsstudie erarbeitet hatte. Natürlich habe auch die Anrainersituation dazu beigetragen, dass man den Zuschlag erhielt.

Das überzeugte die Basler Regierung, die den genossenschaftlichen Wohnungsbau am Rheinknie wieder vermehrt unterstützen will. «Dass wir schliesslich den ersten Baurechtsvertrag Plus abschliessen konnten, ist toll», sagt Alexio Moreno. Dieser Baurechtsvertrag definiert gegenseitige Verpflichtungen und basiert auf dem Modell des partnerschaftlichen Baurechtszinses. Zu den Verpflichtungen seitens der Genossenschaften gehören ein Erneuerungsfonds und wohnpolitische Auflagen. Diese neuen Grundlagen haben dazu geführt, dass in Basel weitere Landreserven für Genossenschaften zur Verfügung gestellt werden und an Projekten gearbeitet wird. Nach vielen Jahren der Zurückhaltung herrscht eine Aufbruchstimmung.

Strukturelle Verbesserung

Die Genossenschaft erstellte in den Fünfzigerjahren im Hegenheimerquartier rund achtzig Wohnungen. Die fehlenden Aufzüge und die kleinen Bäder führten allerdings in jüngerer Zeit dazu, dass Familien und ältere Bewohner oftmals die Genossenschaft verlassen mussten, sei es aus Gründen des Familiennachwuchses oder der Mobilität. Ein Umbauprojekt, das den Anbau von Liften vorsah, wiesen die Mitglieder schon vor Jahren zurück. Der Neubau verbessert diese Situation nun, ohne dass die Mieten aller Wohnungen teurer würden. Zusätzlich bietet ein Gemeinschaftsraum mit integrierter Küche eine attraktive Infrastruktur, die von allen genutzt werden kann.

Die Auswahl aus den fünf Architekturvorschlägen, die aus einem Studienauftrag hervorgingen, war nicht einfach. Viele interessante Ideen mussten bewertet werden. Im Team entschied man sich für das Projekt von Luca Selva Architekten, Basel. Sie ent-

Was ist der Baurechtsvertrag Plus?

Der neue partnerschaftliche Baurechtsvertrag Plus wurde vom Kanton Basel-Stadt zusammen mit dem SVW-Regionalverband Nordwestschweiz zur Unterstützung der Genossenschaften im Kanton Basel-Stadt erarbeitet. Er basiert auf dem Modell des partnerschaftlichen Baurechtszinses, der den Nettoertrag des Baurechtsnehmers und damit die konkrete Nutzung berücksichtigt. Dies führt zu einer fairen Aufteilung der Rendite zwischen der Baurechtsgeberin und dem Baurechtsnehmer. Zusätzlich enthält der partnerschaftliche Baurechtsvertrag Plus einerseits Elemente, die den Genossenschaften entgegenkommen, und andererseits Elemente, die ihnen zusätzliche Leistungen abverlangen:

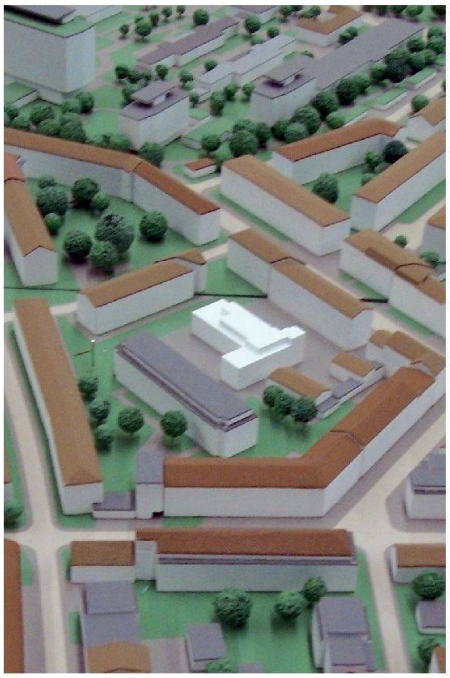
Erneuerungsfonds: Dank diesem Fonds werden künftig die notwendigen Sanierungen und Erneuerungen für die Genossenschaften finanzierbar sein, ohne dass sie die Mieten hierfür erhöhen müssen.

Staffelung des anfänglichen Baurechtszinses: Der Vertrag sieht einen anfänglich reduzierten und gestaffelten Baurechtszins vor, der den Genossenschaften in der mit dem höchsten finanziellen Risiko behafteten Anfangsphase entgegenkommt.

Wohnpolitische Auflagen: Durch sie stellt der Kanton sicher, dass auf den an Genossenschaften vergebenen Baurechtsparzellen Wohnungen realisiert werden, die den wohnpolitischen Zielen des Kantons entsprechen – etwa bezüglich Nachhaltigkeit, Architektur und Städtebau, sozialer Durchmischung und Ausbaustandards.

Mit diesem Modell werden die Wohngenossenschaften verstärkt unterstützt, einen Beitrag zur Förderung des Stadtwohnens zu leisten und die Erneuerung ihres teilweise nicht mehr zeitgemässen Wohnungsbestandes voranzutreiben. Die Genossenschaften haben ihrerseits dem Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt zugesichert, neue Strukturen zu prüfen, um bei anstehenden Projekten als kompetente Partner des Kantons mitwirken zu können.

Auf der Rückseite besitzt jede Maisonnette ihren Sitzplatz und damit direkten Zugang zum (noch nicht bepflanzten) Garten.



So fügt sich der Bau in die Hofsituation ein.

Elegant kommen die Bäder daher.

warfen einen Solitär, der so in den Hinterhof eingepasst ist, dass er einen Kontrast zum Bestand bildet, aber auch an die bauliche Geschichte des Areals erinnert. Der Hofkomplex wird nämlich bereits 1880 als «Hegenheimer Schlössli» geschichtlich erwähnt. Eine Besonderheit ist denn auch die Wahl der Fassade aus Kupfer und Sichtbeton, die für tiefe Unterhaltskosten sorgt. Unter dem wabenartigen Kupferblech verbirgt sich eine hochdämmende Isolation. So wie sich der Bau in die bestehende Struktur integriert, wird sich mit der Zeit auch der Farbton des Kupfers angleichen. Das Architekturbüro übernahm die Bauleitung, auf den Beizug einer GU verzichtete man. Dafür nahm man sich mit der Wohnstadt eine kompetente Bauherrenbegleitung zur Seite.

Mit dem vielfältigen Wohnungsangebot können unterschiedliche Zielgruppen angesprochen werden. So richten sich die kleineren, barrierefreien Einheiten eher an Senioren, während sich die Maisonnetten, eigentliche Reihenhäuser, ausgezeichnet für Familien eignen. Marketing und Vermietung hätten einen Kraftakt bedeutet, erinnert sich ein Vorstandsmitglied. Tatsächlich meisterte der Vorstand den ganzen Prozess bis hin zur Koordination der Einzüge selbst. Bei Fertigstellung waren alle Wohnungen vermietet. Dazu trug auch die eigens geschaffene Website www.h137.ch bei, die den Prozess der Entstehung dokumentierte und über die Vermietung orientierte.

Familien kehren zurück

Besonders die Maisonnette-Wohnungen waren bei Familien denn auch begehrt. Sie verfügen über einen integrierten Kellerraum und, analog dem Reihenhaus, einen eigenen Zugang zum verkehrsfreien Innenhof. Auf der Rückseite besitzen sie dagegen einen Sitzplatz, also direkten Gartenzugang. Mitten in der Stadt können die Kinder hier ungefährdet spielen. Über ein einziges Treppenhaus, das im Betonteil des Baus untergebracht ist, werden die übrigen 15 Wohnungen erschlossen. Während die Parterrewohnungen direkten Anschluss an den parkähnlichen Garten besitzen, zeichnen sich die Attikawohnungen durch Ausblicke auf das urbane Basel aus. Dank der Innenhoflage ist gleichzeitig ein geschütztes und ruhiges Wohnen sichergestellt.

Baudaten

Bauträgerin:
Wohngenossenschaft Hegenheimerstrasse, Basel

Architektur:
Luca Selva AG, Architekten ETH BSA SIA, Basel

Bauherrenbegleitung:
Wohnstadt Bau- und Verwaltungsgenossenschaft, Basel

Umfang:
Neubau Hegenheimerstrasse 37, Überbauung eines ehemaligen städtischen Werkhofes, 21 Wohnungen, 4 Hobbyräume, Gemeinschaftsraum

Unternehmen (Auswahl):
BBL Baugesellschaft AG, Reinach (Baumeister)
Schreinerei Schneider AG, Pratteln (Fenster)
Schindler Aufzüge AG (Aufzüge)
Forster Küchen und Kühltechnik AG (Küchen)

Baukosten (BKP 1–5):
7,5 Mio. CHF total
4030 CH/m² HNF

Mietzinsbeispiele
3½-Zimmer-Wohnung: 1650 CHF plus 200 CHF NK
4½-Zimmer-Wohnung: 2230 CHF plus 230 CHF NK

Lunor
Raumluft-Wäschetrocknung

Savanna – trocknet
alles und gleichzeitig.

- einfach in der Bedienung
- schonend zu Wäsche und Bausubstanz
- energieeffizient und kostengünstig

www.lunor.ch