

**Zeitschrift:** Werk, Bauen + Wohnen

**Herausgeber:** Bund Schweizer Architekten

**Band:** 95 (2008)

**Heft:** 10: Copenhagen = Copenague = Copenhagen

**Artikel:** Aussichten für das Alter : Lärchenpark, Wohnen im Alter, Münchenstein, von Dieter Gysin

**Autor:** Josephy, Martin

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-130898>

#### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

#### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

#### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 23.02.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

## Aussichten für das Alter

**Lärchenpark, Wohnen im Alter, Münchenstein,  
von Dieter Gysin**

Pläne und Projektdaten siehe werk-material

Die Kunst, ein Haus zu bauen, hat viele Facetten. So verläuft auch die Grenze zwischen gewöhnlicher und bemerkenswerter Architektur auf einem unbestimmten Terrain. Genau dort ist wohl die Seniorenwohnanlage «Lärchenpark» in Münchenstein bei Basel anzusiedeln. Als genossenschaftlich organisiertes, auf eine zunehmend anspruchsvolle und selbstbewusste Zielgruppe zugeschnittenes Wohnprojekt in einer Agglomerationsgemeinde ist die Anlage ein eigenständiger Beitrag zum Thema Mehrfamilienhaus.

### Selbstverwaltetes Wohnen im Alter

Eigentlich war die grosszügige Parzelle an der Kante einer Flussterrasse im Birstal schon lange für den Neubau einer Schule reserviert. Während

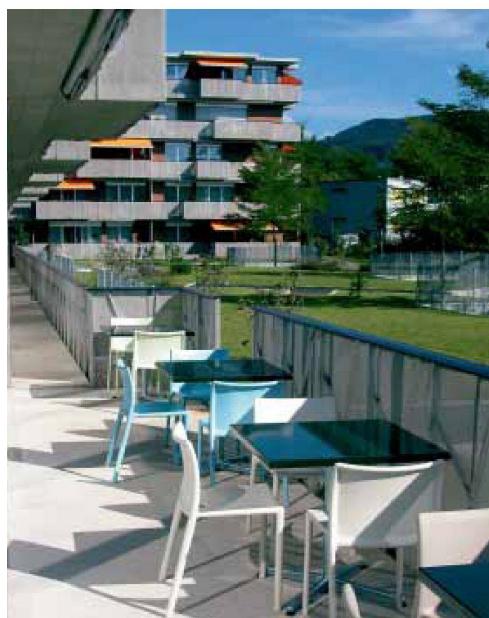
auf der einen Hälfte vor ein paar Jahren tatsächlich eine Heilpädagogische Schule gebaut wurde, bot sich für die andere Hälfte bald eine konträre Nutzung an: Eine private Initiative – der Zusammenschluss von Senioren und Seniorinnen auf der Suche nach einem geeigneten Wohnumfeld für das Alter – machte die Gemeindeverwaltung auf eine Entwicklung im Immobiliensektor aufmerksam, die in der Dorfplanung bis anhin kaum berücksichtigt wurde. Neben Einfamilienhaus, Wohnsiedlung und Heim hat sich als neue suburbane Wohntypologie die Seniorenresidenz herausgebildet, wobei im konkreten Fall kein unternehmerisches, sondern ein selbst verwaltetes Modell gefragt war. Offensichtlich finden sich derzeit etliche Mittsechziger in stabilen finanziellen und familiären Verhältnissen, die ihre Einfamilienhäuser an die nächste Generation übergeben, aber in einer vertrauten Umgebung weiterhin ein möglichst unabhängiges Leben führen möchten. So wurde das betreffende Areal mit der Auflage, einen Studienauftrag durchzuführen, im Baurecht an die neu gegründete Senioren-Wohngenossenschaft

Münchenstein vergeben. Um dieser Genossenschaft beizutreten und sich damit eine Wohnung in der künftigen Überbauung zu sichern, waren ein flexibler Kapitaleinsatz und Mindestalter 60 für mindestens eine Person im Haushalt gefragt.

Ganz direkt lässt sich das architektonische Konzept für das prämierte und inzwischen realisierte Projekt des Basler Architekten Dieter Gysin aus diesem räumlichen und gesellschaftlichen Kontext ableiten. Die Lage zwischen der Heilpädagogischen Schule von 2005 und einem Ensemble aus Einfamilienhäusern liess ein langgestrecktes, 3-geschossiges Gebäude sinnvoll erscheinen, welches den vorderen Teil des Grundstücks in einen schmalen Erschliessungsbereich mit öffentlichem Charakter und eine ebenfalls öffentlich zugängliche, aber begrünte Freifläche unterteilt. Im rückwärtigen Teil bot sich hingegen ein kompakteres, 5-geschossiges Volumen an, dessen leicht verzogener Umriss dem Verlauf der abschliessenden Hangkante und den seitlichen Grundstücksgrenzen angepasst ist. Beide Baukörper erlauben eine rationale, orthogonale Grundrissstruktur mit einem zentralen Infrastrukturbereich; entsprechend seiner linearen Form und seiner Funktion als «Raumteiler» ist der vordere Trakt asymmetrisch organisiert, während der hintere Block rundum mit gleichwertigen Räumen bestückt ist.

### Erschwinglicher Komfort

Die Anforderungen an die insgesamt 45 Alterswohnungen unterschieden sich nur geringfügig von denjenigen in einer normalen Wohnanlage. So galt es zunächst, einen guten Mix von grosszügigen 2- und 3- sowie wenigen 4-Zimmer-Wohnungen zu realisieren. Auf die spezifischen Bedürfnisse der künftigen Bewohner zugeschnitten war allein die Vorgabe, mindestens einen Schlafraum für ein quer stehendes Pflegebett zu dimensionieren und ansonsten die ganze Anlage rollstuhlgängig zu planen – Letzteres nicht unbedingt ein Kriterium, das ausschliesslich für Alterswohnungen gelten müsste. Der wesentliche Unterschied zu einer normalen Mietwohnanlage liegt jedoch in einem breiten Angebot an zusätzlichen Annehm-



Bilder: Dieter Gysin

lichkeiten, vom rund um die Uhr besetzten Notfalldienst über diverse Wellnesseinrichtungen und zumietbare Hobbyräume bis hin zu einem temporär nutzbaren Pflege- oder Gästezimmer und einem kleinen, aber professionell eingerichteten Gastrobetrieb, die allesamt entlang der Erschließungszone im Erdgeschoss und im Untergeschoss des vorderen Trakts untergebracht sind. Dieses Zusatzangebot lässt auch den Unterschied zwischen einem unternehmerischen und einem selbst verwalteten Betriebsmodell für eine Alterssiedlung deutlich zutage treten: Die Fähigkeit, einigermaßen selbstständig zu handeln, und einen Grundstock an Kapital vorausgesetzt, lässt sich durch die genossenschaftliche Selbstverwaltung für den letzten Lebensabschnitt ein konkurrenzlos günstiges Preis-Leistungs-Verhältnis erzielen. Anstelle eines pauschalen, tendenziell übererteuerten Servicepaketes eines spezialisierten Anbieters bietet die Senioren-Wohngenossenschaft eine differenzierte Palette von kollektiv getragenen und individuell abzugeltenden, internen und externen Zusatzangeboten, die stets von den Bewohnern selbst angepasst und kontrolliert werden können. Nachdem der für alle Beteiligten anspruchsvolle Planungs- und Bauprozess abgeschlossen ist – entgegen dem genossenschaftlichen Prinzip mussten unter anderem kleine kapitalbedingte Klassenunterschiede ausgehandelt werden –, dürfte der «Lärchenpark» also auf längere Zeit problemlos ausgebucht sein.

### System und Varianz

Bei einer kollektiven, tendenziell uneinigen Bauherrschaft und knapp kalkuliertem Budget lässt sich die Hauptaufgabe des Architekten mit gutem Gewissen auf ein paar Grundsatzentscheide reduzieren, um auf dieser Basis wiederum möglichst viele Freiheitsgrade herauszuholen. Dieter Gysin hat dies getan, indem er die Qualitäten der Parzelle gezielt ausnutzte und sich bei beiden Trakten für eine bewährte Grundrisstypologie mit nicht tragender Aussenhaut entschied. In unverbindlicher Manier addieren sich alle weiteren architektonischen und gestalterischen Elemente dazu: Ihr einheitliches Erscheinungsbild erhält die gebaute Anlage durch die mit feinem Metallgewebe verkleideten Brüstungen der konsequent um die Häuser herumgeführten Balkone – deren Grosszügigkeit in Verbindung mit einem eindrücklichen Panorama erheblich zur Wohnqualität beiträgt – und die bräunliche Färbung der Fassaden aus kurvig ausgeschnittenen Rockpanel-Schichten. Varianz erzeugen hingegen versetzt angeordnete Balkonvorsprünge, individuelle Fassadenrhythmen auf jeder Etage und das Lichtspiel der Balkonbrüstungen. Im Innern findet sich eine Reihe von unterschiedlichen Wohnungstypen, deren Gemeinsamkeit in ausgewogenen Raumsequenzen und in einem engen Bezug zum Aussenraum liegt. Im Einzelnen stets gut begründet und auf den Alltag der Nutzer ausgerichtet, lässt sich darin insge-



Tiefgarage mit Lichthöfen

samt eher eine bewusst kultivierte Nonchalance als eine konsequente architektonische Sprache erkennen. So ist es keineswegs eine Absage ans Ganze, wenn in der subjektiven Wertung des Schreibenden ein nebensächliches Detail besonders gut abschneidet: Das stärkste Raumerlebnis vermittelt die Tiefgarage, wo sich die Arbeit des Architekten mit derjenigen des Freiraumplaners direkt verbindet. Drei quadratische Lichthöfe, mit hochstämmigen Bäumen bepflanzt und von baumartigen Stützen gerahmt, schaffen Atmosphäre an einem Ort, der eigentlich nur die Funktion einer Passage hat. Das spricht doch für ein sehr bewusstes Verhältnis zur Architektur.

Martin Josephy



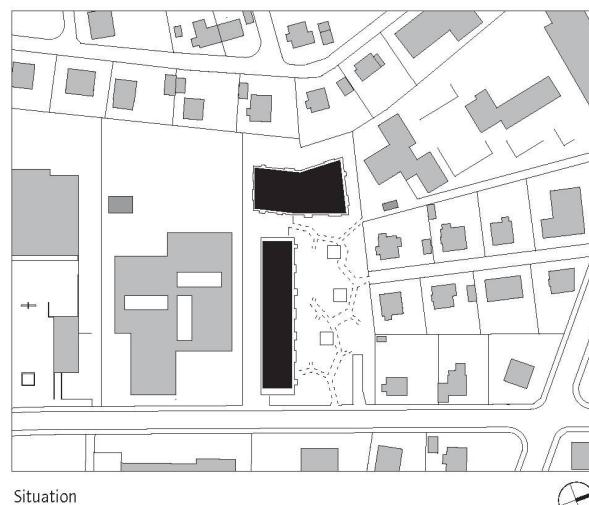
## INNENGRÜN #1027

Ganz gleich, welchen Code die Farbe trägt, die Ihrer Bauherrschaft am besten entspricht: Wir helfen Ihnen gerne, wenn es darum geht, Ihrem Alltag mit inspirierendem Grün noch mehr Leben einzuhauen. Neben über 200 verschiedenen Pflanzen in allen möglichen Grün-Nuancen für den Innen- und Aussenbereich bieten wir Ihnen mit ebenso viel Freude fachkundige Beratung, individuelle Servicepakete und kostengünstige Mieten an. Eine grosse Auswahl verschiedenster Töpfe und Gefäße, welche die ästhetische Wirkung Ihrer Wunschkübel auf ganz spezielle Art und Weise unterstreichen, runden unser Angebot ab.

**hydroplant**<sup>®</sup>  
Grün belebt.  
044 942 93 93, [www.hydroplant.ch](http://www.hydroplant.ch)

# Lärchenpark, Wohnen im Alter Münchenstein, BL

**Standort:** Lärchenstrasse 9, 4142 Münchenstein  
**Bauherrschaft:** SWM Senioren Wohngenossenschaft Münchenstein  
**Architekt:** D. Gysin, Architekt ETH SIA, Basel  
**Mitarbeit:** R. Plangger, H.-U. Felchlin, O. Senn, M. Meier, S. Ellenberger-Vaner, S. Dillier  
**Bauleitung:** Scoob Partner GmbH, Liestal; M. Scoob, B. Alther  
**Bauingenieur:** Schmidt + Partner AG, Basel  
**Spezialisten:** Fassadenplaner: PPEngineering, Basel; Elektroplaner: edeco, Aesch; Heizungsplaner: Scholer + Blatter AG, Liestal; Lüftungsplaner: Bechtel Ing. AG, Liestal; Sanitärplaner: M. Meyer, Münchenstein; Bauphysik/Akustik: Ehram + Partner AG, Pratteln; Gastroküche: H. Beck, Hünibach; Landschaftsplaner: Fahrni + Breitenfeld, Basel



## Projektinformation

Die Siedlung Lärchenpark, Wohnen im Alter, liegt direkt an der Kante einer hoch liegenden Schotterterrasse zur tiefer liegenden Birsebene. Die zwei Volumen nehmen bewusst Stellung zum Ort. Ein geknickter fünfgeschossiger Bau zeichnet die Biegung der Hangkante nach. Ein dreigeschossiger Längsbau übernimmt die Massstäblichkeit der angrenzenden Bauten. Er ist so angeordnet, dass er im Norden eine residenzartige Vorfahrt mit den Allgemeinräumen und im Süden einen Park mit Bäumen aus den Lichthöfen der Einstellhalle bildet.

## Raumprogramm

Der Lärchenpark hat 45 Wohnungen für Personen ab dem 60sten Altersjahr mit einer hotelartigen Infrastruktur wie Autoeinstellhalle, Orangerie, Hauswartwohnung, Lobby, Büros für Administration und Pflege, Gästezimmer, Hobbyräume, Wohlfühlbad, Fitnessraum und Cafeteria. Die 2½- bis 4½-Zimmer-Wohnungen sind auf grösste Selbständigkeit und Individualität der Bewohner ausgerichtet. Alle Wohnungen sind behindertengerecht ausgestattet. Als Ersatz für den Garten des Einfamilienhauses haben sie einen durchlaufenden Balkon mit Ausbuchtungen. Diese Erweiterungen sind bei allen Geschossen unterschiedlich, so dass zwischen den Geschossen soziale Kontakte möglich sind.

## Konstruktion

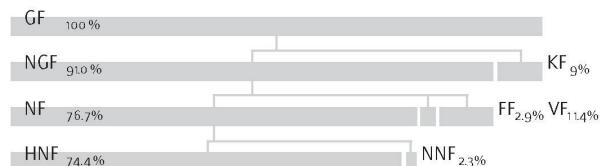
Die Konstruktion der Gebäude ist aus Stahlbeton mit tragenden Wohnungstrennwänden und einer nicht tragenden Aussenhülle aus Holz-Leichtmetall Fenster und vorfabrizierten Paneelen. Die Fensteröffnungen sind bei jeder Wohnung unterschiedlich, innerhalb des gleichen Wohnungstyps entstehen verschiedene Licht- und Möblierungsvarianten. Die Holzpaneelle aus hochverpressten Steinwollplatten mit wellenförmigen Fugenplatten wirken wie gezogene Vorhänge einer Glasfassade. Die Balkonbrüstungen aus Chromstahl mit feinmaschigem Chromnickelstahlgewebe erinnern an ein Astwerk mit darübergelegten Tüchern und übernehmen die Funktionen von Wind- und Sichtschutz, darüber legt sich das Licht- und Schattenspiel im Tages- und Jahresablauf.

## Gebäudetechnik

Die Gebäude sind Minergie-zertifiziert. Die Wärmezentrale wurde von EBM (Elektra Birseck-Münchenstein) im Haus erstellt, die Wärmelieferung wird im Contracting-Vertrag realisiert. Als Energieträger für Heizung und Warmwasser werden Pellets eingesetzt. Die Einstellhalle ist durch die Lichthöfe natürlich belüftet.



<b>Organisation</b>				
Auftragsart für Architekt: Studienauftrag	23	Elektroanlagen	520 000.–	3.4 %
Auftraggeberin: SWM Senioren Wohngenossenschaft Münchenstein	24	Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlagen	285 000.–	1.8 %
Projektorganisation: Architekturauftrag 100	25	Sanitäranlagen	1560 000.–	10.1 %
	26	Transportanlagen	400 000.–	2.6 %
<b>Grundmengen nach SIA 416 (2003) SN 504 416</b>	27	Ausbau 1	1360 000.–	8.8 %
<i>Grundstück:</i>	28	Ausbau 2	1285 000.–	8.3 %
GSF Grundstücksfläche	29	Honorare	1825 000.–	11.8 %
GGF Gebäudegrundfläche				
UF Umgebungsfäche				
BUF Bearbeitete Umgebungsfäche				
<i>Gebäude:</i>				
GV Gebäudevolumen SIA 416	22 743 m <sup>3</sup>			
GF UG	2 476 m <sup>2</sup>			
EG	1 098 m <sup>2</sup>			
1.OG	1 279 m <sup>2</sup>			
2.OG	1 279 m <sup>2</sup>			
3.OG	600 m <sup>2</sup>			
4.OG	600 m <sup>2</sup>			
Attika	282 m <sup>2</sup>			
GF Grundfläche total	7 614 m <sup>2</sup>			
AGF Aussen- Geschossfläche	1 281 m <sup>2</sup>			
Grundfläche total	7 614 m <sup>2</sup>	100.0 %		
NGF Nettogeschossfläche	6 827 m <sup>2</sup>	89.7 %		
KF Konstruktionsfläche	787 m <sup>2</sup>	10.3 %		
NF Nutzfläche total	5 840 m <sup>2</sup>	76.7 %		
Dienstleistung	392 m <sup>2</sup>			
Hauswartwohnung	108 m <sup>2</sup>			
Wohnungen	3 500 m <sup>2</sup>			
Einstellhalle	1 116 m <sup>2</sup>			
Hobbyräume	85 m <sup>2</sup>			
Keller etc.	639 m <sup>2</sup>			
VF Verkehrsfläche	795 m <sup>2</sup>	10.4 %		
FF Funktionsfläche	192 m <sup>2</sup>	2.5 %		
HNF Hauptnutzfläche	3 946 m <sup>2</sup>	51.8 %		
NNF Nebennutzfläche	1 894 m <sup>2</sup>	24.9 %		
			Siehe auch Beitrag in wbw 10   2008, S. 58	



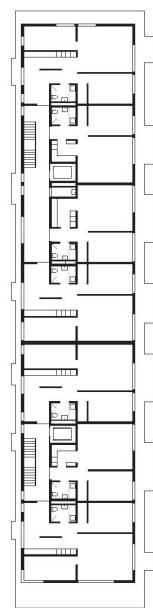
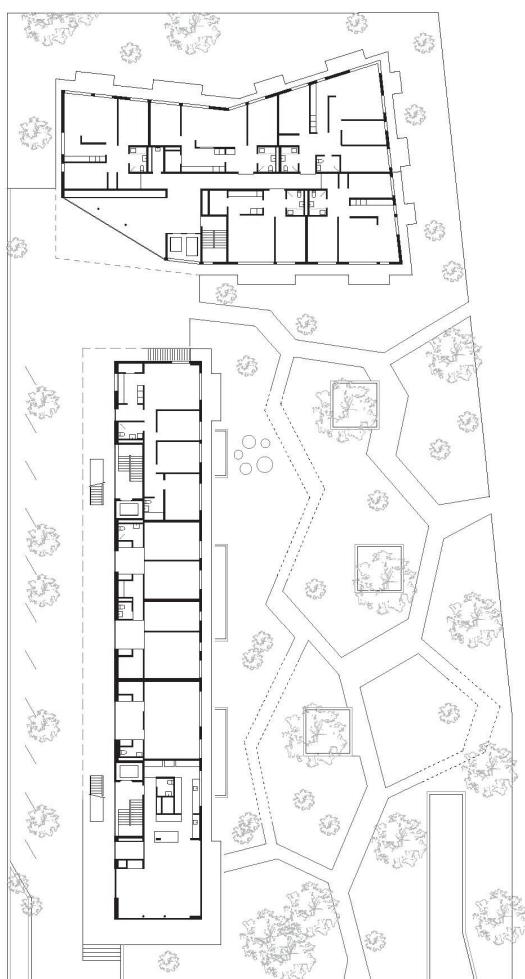
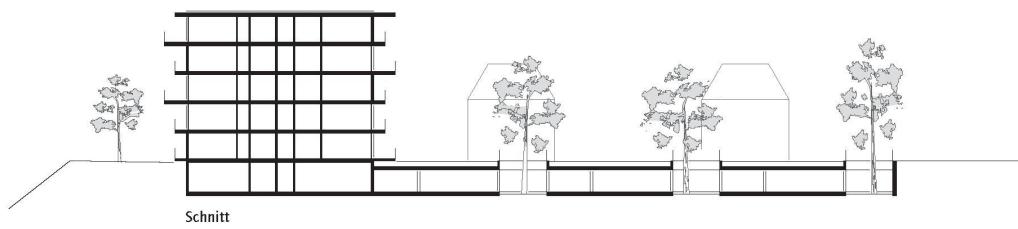
#### Erstellungskosten nach BKP (1997) SN 506 500

(inkl. MwSt. ab 2001: 7.6 %) in CHF

<b>BKP</b>			
1 Vorbereitungsarbeiten	220 000.–	1.1 %	
2 Gebäude	15 490 000.–	80.3 %	
3 Betriebseinrichtungen	910 000.–	4.7 %	
4 Umgebung	865 000.–	4.5 %	
5 Baunebenkosten	1 600 000.–	8.3 %	
6 Ausstattung	200 000.–	1.0 %	
1–6 Erstellungskosten total	19 285 000.–	100.0 %	
2 Gebäude	15 490 000.–	100.0 %	
20 Baugrube	295 000.–	1.9 %	
21 Rohbau 1	5 545 000.–	35.8 %	
22 Rohbau 2	2 415 000.–	15.6 %	

Bild: Dieter Cysin





1. Obergeschoss

0 5 10



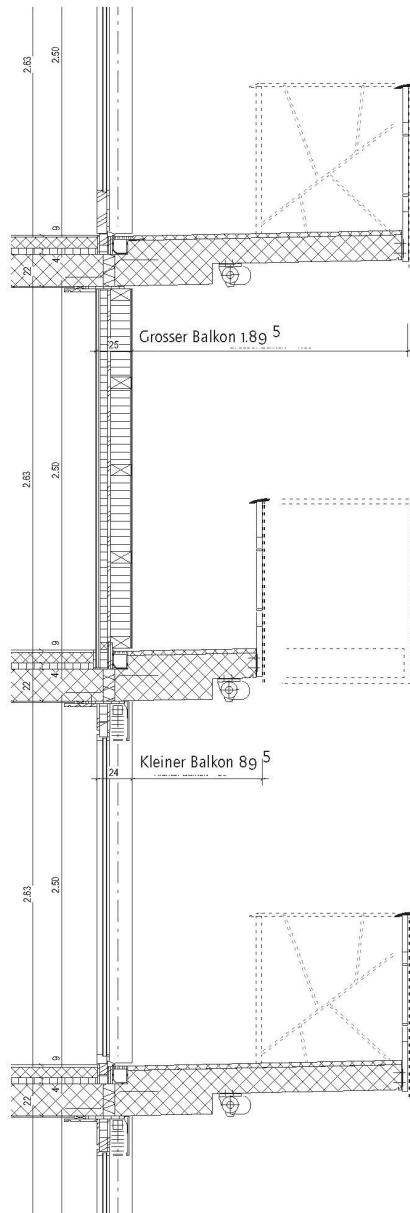
Bild: Dieter Gysin



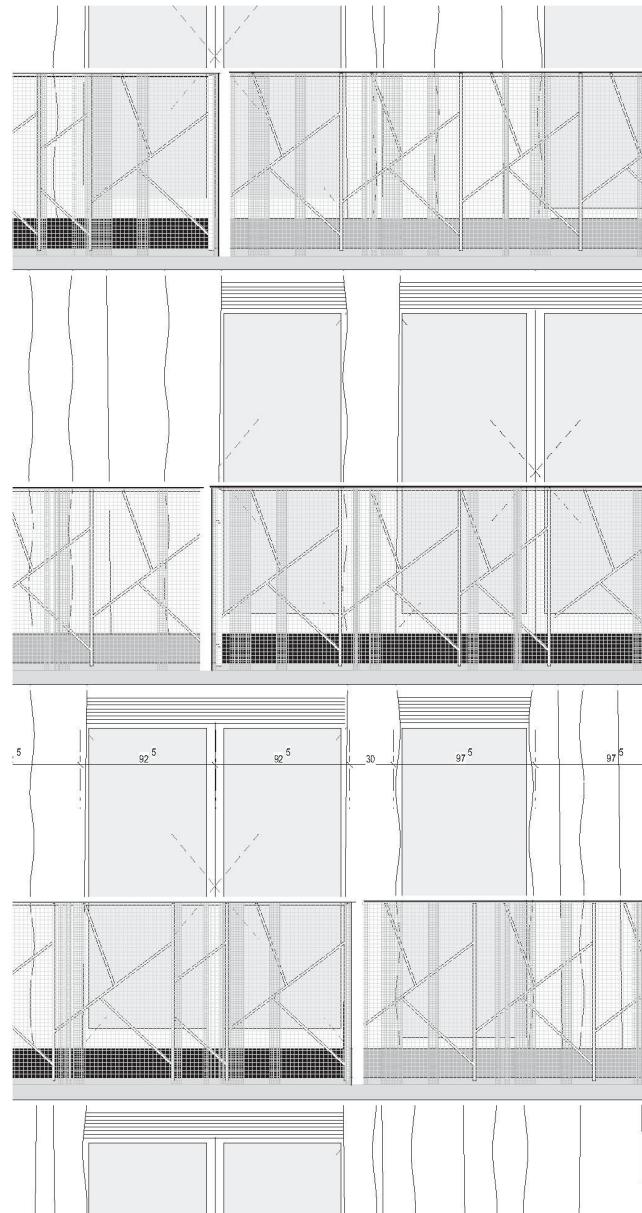
Bild: Sabine von Fischer



Bild: Dieter Gysin



## Detailschnitt



## Ansicht

## Brüstungsgeländer

- Geäst aus CRNI-Stahlprofilen  
40 x 20 mm
  - Handlauf EPDM 120 x 30 mm
  - Gewebe CRNI-Stahl gefaltet

## Fenster/Sonnenschutz

- Holz-Leichtmetall Fenster  
925 x 2400 mm  
Alu natureloxiert, Fichte gestrichen
  - Rafflamellenstoren natureloxiert

## Wandkonstruktion

- Fassadenpaneele  
925 x 2400 x 160 mm  
OSB 12 mm, Holzrahmen,  
Dämmung 140 mm,  
Rockpaneel 8 mm, Deckleiste
  - Innenverkleidung  
Isolation 50 mm,  
Gipskartonplatte 2 x 12,5 mm,  
Makulaturtapeten