

**Zeitschrift:** Wohnen

**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

**Band:** 62 (1987)

**Heft:** 1

**Artikel:** Aussergewöhnliche Wohnbauten : Umbau einer alten Mühle zu Wohnzwecken

**Autor:** Flückiger, Ulrich

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-105482>

#### **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:** 09.01.2026

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

## Aussergewöhnliche Wohnbauten: Umbau einer alten Mühle zu Wohnzwecken

Im Rahmen eines Pachtverhältnisses zwischen den Industriellen Werken Basel und einer chemischen Fabrik hatte sich im Laufe der Jahrzehnte um diese als Fabrikgebäude umfunktionierte ehemalige Mühle eine Ansammlung improvisierter Bauten entwickelt, deren Weiterbestand aus Gründen des Landschafts- und Grundwasserschutzes nicht mehr toleriert werden konnte.

### Besonderes Bauvorhaben

Innerhalb der erwähnten Anhäufung von Gebäuden aller Art befanden sich – zum Teil durch An- oder Umbauten stark verunstaltet – drei Gebäude, die ihres historischen und zum Teil auch architektonischen Wertes wegen erhaltenswürdig waren. Bei der ehemaligen Riehener Mühle kam hinzu, dass diese markante und etwas abseits stehende Baugruppe einen nicht wegzudenken- den Akzent für das seit Jahren gepflegte Riehener Dorfbild darstellt.

Der Basler Denkmalpfleger hielt hiezu unter anderem folgendes fest: «Die Gebäude am Dych an der Weilstrasse gehören als Mühlenkomplex zur Charakteristik der Siedlungslandschaft. Der Komplex ist bereits 1352 als Besitz von St. Blasien nachgewiesen. Er ist im Laufe der Zeit zu einer eigentlichen ökonomischen Stätte mit Stallungen, Sägerei, Ölpresse (1881 Einrichtung des Dampfbetriebes), Wohnhaus und später einer kleinen Fabrik ausgewachsen.

Neben dieser landschaftsgeschichtlichen Bedeutung ist die Bausubstanz in ihren wertvollersten Teilen auf die Zeit um 1881 festzulegen. Zwar sind die heutigen Baukörper älter und enthalten Weniges aus der barocken Zeit (ein kleiner Dachstuhl; Fenstersturz mit Datum 1771 und Mühlrad), doch ist die Gestalt aus der Zeit der Einrichtung des Dampfbetriebes am besten überliefert. Als besonders interessante Teile wären zwei Stuben (Stuck mit Hermen im Eckmotiv), ferner das Dampfmaschinenhäuschen zu nennen.»

### Bauträger

Auf die Initiative der VEW Riehen (Vereinigung Evangelischer Wähler) griff eine von ihr gebildete «Arbeitsgruppe Wohnungsbau» diese Umbaumöglichkeit auf Land des Kantons (im Baurecht) auf, mit dem Ziel, hier Familienwohnungen zu errichten.

Nach umfangreichen Vorinvestitio-



Das charaktervolle Hauptgebäude nach der glücklichen Sanierung

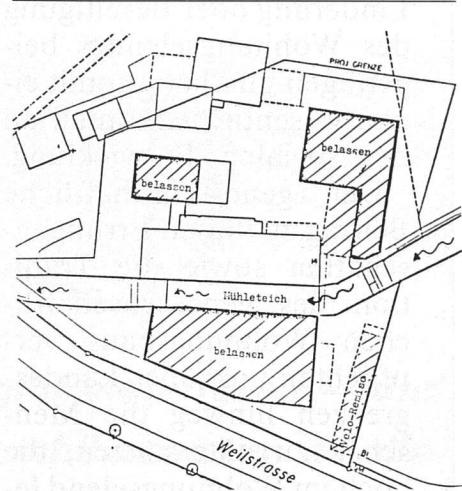
nen seitens des beigezogenen Architekten wie auch der inzwischen gegründeten «Wohngenossenschaft Mühleteich» wurde das Projekt auch durch die regierungsrätliche Wohnbaudelegation als förderungswürdig erachtet, so dass der Vorstand mit Subventionszusagen seitens der Gemeinde, des Kantons sowie des Bundes rechnen durfte.

Durch den Architekten Gerhard Kaufmann, Riehen, wurde vorgesehen, drei Häuser mit etwa 10700 m<sup>3</sup> (alte Mühle, ehemalige Scheune und Kesselhaus) innerhalb ihrer Dachprofillinien zu Wohnzwecken umzubauen und durchgreifend zu renovieren, wobei 20 familienfreundliche Wohnungen (2 bis 6½ Zimmer) sowie eine Einstellhalle mit 10 Plätzen eingeplant werden konnten.

### Von der Planung zum Bau

Mit der Zuweisung aus der bisherigen Grünzone in die Dorfbildschonzone, der Übertragung des Areals vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen des Kantons sowie der Festlegung von Baurechtsparzellen waren verschiedene rechtliche Hindernisse zu überwinden, die das ganze Vorhaben ordentlich in die Länge zogen.

Den im Jahre 1981 begonnenen Vorarbeiten folgte Anfang 1983 die Baupublikation, im September gleichen Jahres die Baubewilligung, so dass Anfang 1984 mit dem Abbruch der umgebenden Bauten begonnen werden konnte. Der



Situation vor dem Umbau

Vor dem Umbau: Eine hässliche Ansammlung improvisierter Zweckbauten



Um- und Ausbau brauchte 1½ Jahre, so dass das erste Gebäude mit 6 Familienwohnungen auf 1. Oktober 1985, die beiden andern mit weiteren 14 Wohnungen auf 1. März 1986 bezogen werden konnten.

### Umbauschwierigkeiten

Dass Umbauten einiges an Überraschungen beinhalten, dürfte bekannt sein. Auch bei diesem Vorhaben trugen zum Teil schlechte Bausubstanz, vergrabener Öltank oder zwingender Brückenersatz über den durchfliessenden Mühleteich hiezu bei.

Die Unterschutzstellung gewisser Bauteile unter die Denkmalpflege brachte zum Teil zeitliche Verzögerungen und Mehrkosten ein, doch wurden hieran durch Kanton und Gemeinde Beiträge bewilligt.

### Ausbau

Die umzubauenden Gebäudeteile waren wie erwähnt zuletzt als Produktionsbetrieb genutzt worden, und zahlreiche Um- und Anbauten hatten das Bild der ehemaligen Mühle und ihrer Ökonomiebauten stark verändert. Die ursprüngliche Substanz, soweit überhaupt noch vorhanden, musste sorgfältig herausgeschält werden. Mehr oder weniger im Originalzustand präsentieren sich heute der im Haus Nr. 12 untergebrachte Gewölbekeller und die ebenfalls im Haus Nr. 12 liegende, aus der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts stammende «Direktorenwohnung».

Obwohl in ihrer Grundstruktur viel älter, ist das Äussere der Gebäudegruppe «Riehener Mühle» am nachhaltigsten durch Stilelemente des ausgehenden 19. Jahrhunderts geprägt worden, und daran anknüpfend hat sich der Architekt dafür entschieden, auch für das Gebäudeinnere eine dieser Zeit entsprechende Gestaltung vorzusehen – alles mit der auch durch die finanziellen Grenzen gebotenen Zurückhaltung.

Diese Überlegungen schlossen indessen nicht aus, für die Haustechnik, vornehmlich im Sanitär- und Küchenbereich, moderne, unserer heutigen Zeit entsprechende Einrichtungen, Formen und Materialien zu wählen.

Wo alte Substanz zu erhalten war und erhalten werden konnte, mussten bezüglich der Schallisolation Kompromisse eingegangen werden; wo diese Einschränkung nicht galt, konnte bei der Schallisolation ein Standard erreicht werden, wie er heute in guten Neubauten üblich ist.

Mit Ausnahme der Dachfenster sind alle Fenster wie zu Grossvaters Zeiten mit Schlagläden versehen worden. Für die meisten Mieter bedeutete die Handhabung dieser Art von Sonnen- und Wetterschutz eine einschneidende Um-

stellung gegenüber bisher Gewohntem. Da sowohl aus Kosten- als auch aus Platzgründen auf den Einbau eines Liftes verzichtet wurde, dürften die Bewohner der Riehener Mühle nie in die Lage kommen, ihre überflüssigen Pfunde in einem Fitness-Club abzutrampern zu müssen.

### Umgebung

Die rundum von Grünzonen umgebenen Baurechtsparzellen, umfassend 3306 m<sup>2</sup>, konnten mit angrenzendem Pachtland von 755 m<sup>2</sup> arrondiert werden. Dadurch ergab sich die Möglichkeit, einen gewissen Teil für kleine, pri-



*Ehemals Mühlen-Ökonomie-, später Fabrikgebäude – heute vielbewunderter Wohnbau*

Fast sensationell erscheint die Tatsache, dass trotz beachtlichem Komfortangebot der Kubikmeterpreis der umgebauten Riehener Mühle nicht höher zu stehen kam als der vergleichbarer Neubauten.

### Finanzielles

Angesichts verschiedener Überraschungen (Umbau) wurde zwar die ursprünglich geplante Bausumme von etwa 6 Mio. Franken (Land und Altbauarten inbegriffen) um gut 10% überschritten.

Dank namhafter Subventionen von Bund, Kanton und Gemeinde konnten die Anfangsmietzinsen für diese vorstädtische Gemeinde aber recht attraktiv gestaltet werden, wobei der programmierte gestaffelte Anstieg nach der Modellrechnung des WEG um etwa 30% innerhalb 10 Jahren zu berücksichtigen ist.

Die grundverbilligten Anfangsmietzinsen gestalteten sich – je nach Lage und Stockwerk – wie folgt:

2½-Zi./ etwa 62 m<sup>2</sup> = etwa Fr. 700.- + NK (Gasheizung)  
3½-Zi./ etwa 75 m<sup>2</sup> = etwa Fr. 780.-  
4½-Zi./ etwa 100 m<sup>2</sup> = etwa Fr. 1120.-  
5½-Zi./ etwa 130 m<sup>2</sup> = etwa Fr. 1200.-  
6½-Zi./ etwa 150 m<sup>2</sup> = etwa Fr. 1370.-

Die nötige Eigenfinanzierung erfolgte durch Anteilscheine von je 3000 Franken pro Wohnraum + Küche (3 Zimmer z.B. = 12000 Franken).

vat betreute Gartenparzellen vorzusehen, wofür recht grosses Interesse bestand.

Nebst Spielmöglichkeiten für Kinder wurden angesichts meist fehlender Terrassen auch für Erwachsene Ruheräume im Grünen geschaffen. Geplant ist zudem noch der Einbau eines Wasserrades im durchfliessenden Mühleteich, welches allenfalls zur Energiegewinnung aktiviert werden soll.

Abschliessend darf festgehalten werden, dass sich der Umbau trotz aller Schwierigkeiten und Verzögerungen gelohnt hat: Wohnraum für Familien und ein behäbiges Hauptgebäude konnten sinnvoll gerettet bzw. genutzt werden, und die Bewohner fühlen sich wohl in ihrem neuen Heim.

*Ulrich Flückiger, Präs.*

*Wertvolle Stukkaturen wurden restauriert.*

