Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 62 (1987)

Heft: 2

Artikel: Familienwohnungen am Rheinufer

Autor: Matter, Emil

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-105486

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: 13.12.2025

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

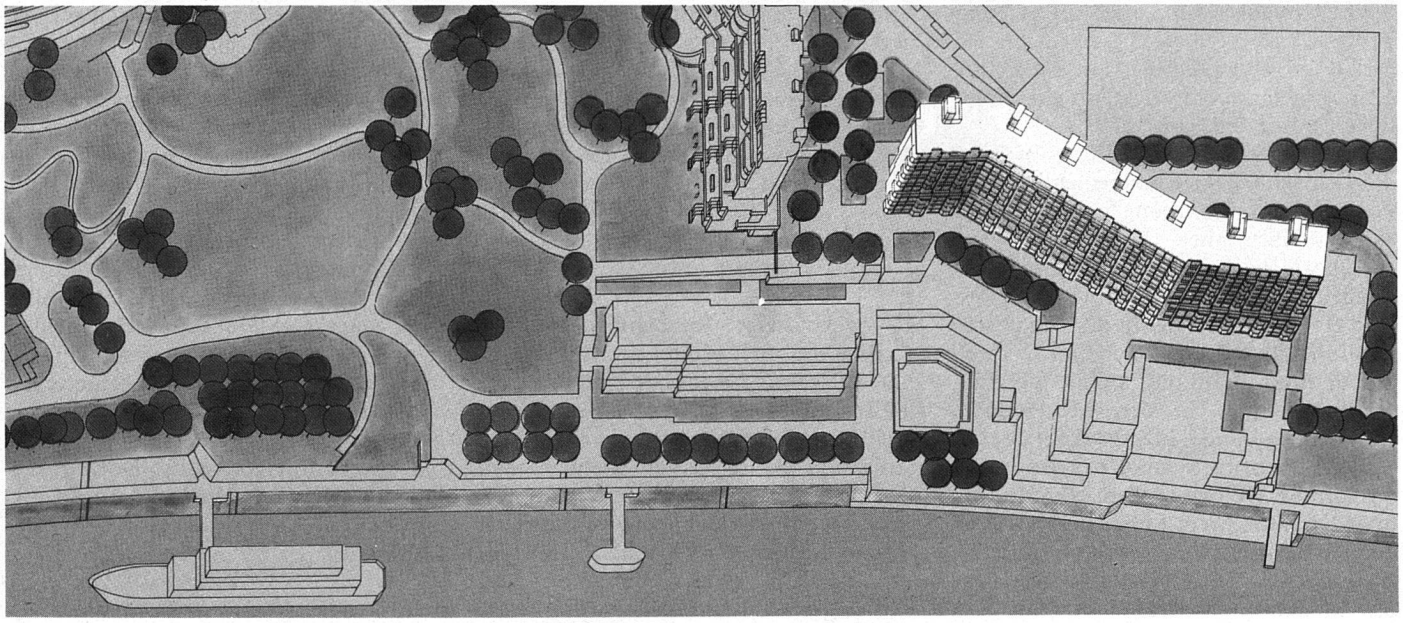
Wohnbau-Genossenschaftsverband Nordwest in Basel

Familienwohnungen am Rheinufer

Dort, wo sich der Rhein breit, schiffbar und gemächlich dem Norden in die oberrheinische Ebene zuwendet, genau an diesem «Rheinknie» stehen die grosszügig konzipierten Wohnbauten und ein modernes Alters- und Pflegeheim.

Im Herbst 1986 konnten die Familienwohnungen im grossen Wohnblock bezogen werden. Der Wohnbau-Genossenschaftsverband Nordwest, eine Gründung der Sektion Nordwestschweiz des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen, ist mit 44 Wohnungen an dieser Überbauung beteiligt.

Situation: Rheinufer und Parkanlagen bilden die attraktive Umgebung.



Die lange Vorgeschichte

Es bestand schon seit Jahrzehnten die Absicht, bei Verlegung des städtischen Schlachthofes das frei werdende grosse Areal von über 40000 Quadratmetern zu einem wesentlichen Teil dem Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen. Eine Planung begann in den frühen 60er Jahren und führte zum Ergebnis eines Wettbewerbes, wonach neben 450 Wohnungen (wovon 100 Alterswohnungen), neben einem Saalbau für das Quartier und einem Jugendhaus auch Kindergärten und ein Hallenbad geplant wurden. Für die dringend notwendige Grün- oder Parkfläche blieben 8500 Quadratmeter übrig. Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt stimmte diesem Bebauungsplan 1972 grundsätzlich zu.

Beeinflusst durch den in den folgenden Jahren wegen der Rezession erhöhten Leerwohnungsbestand und aus der Erkenntnis heraus, dass mehr Grün- und Erholungszonen geschaffen werden sollten, wurde in Initiativen und Petitionen von den Behörden ein Neuüberdenken dieses Bebauungsplanes verlangt.

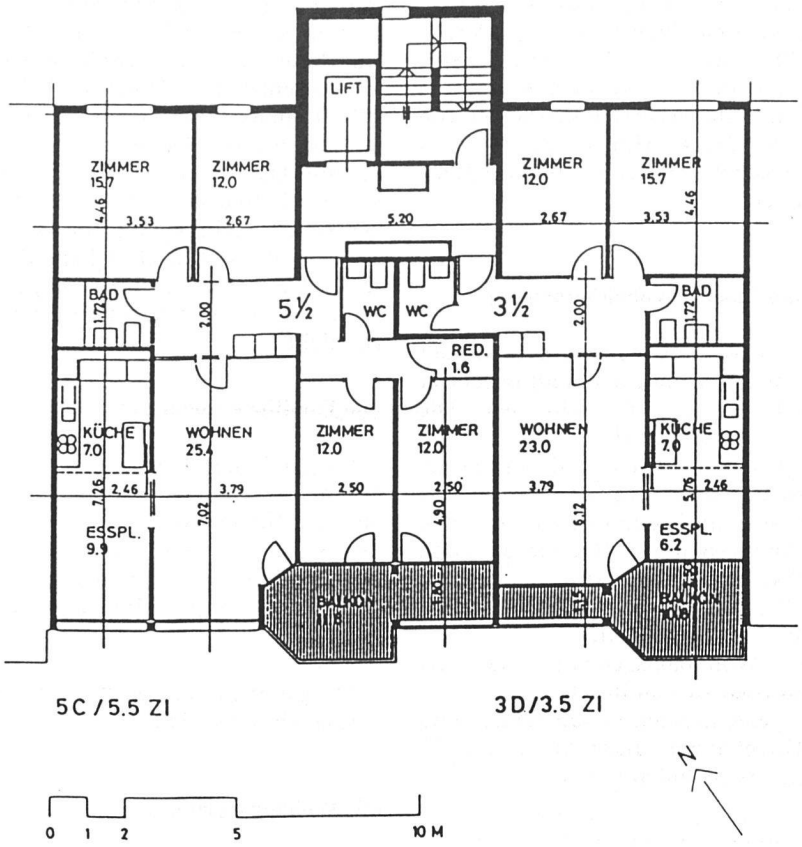
Eine Überarbeitung des Konzeptes aus dem Wettbewerb führte zu einem modifizierten Bebauungsplan. In einer gründlichen Behandlung in einer Grossratskommission konnte dem Grossen Rat im Februar 1980 das endgültige und bereinigte Konzept zur Genehmigung vorgelegt werden. Den Initiativen und der Petition wurde weitgehend Rechnung getragen.

Der modifizierte Bebauungsplan

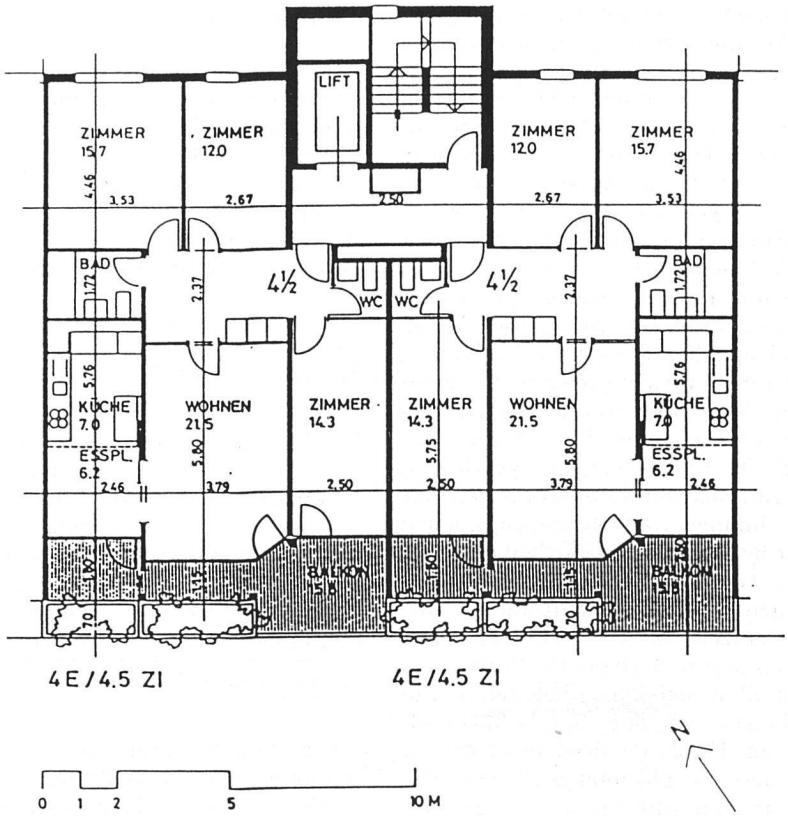
Statt der vorgesehenen drei Wohnbaublöcke mit 319 Wohnungen wurden 102 Wohnungen vorwiegend für Familien in einem 7geschossigen Wohnblock längs der Mülhauserstrasse und 26 Wohnungen (Maisonettes) in einem 3geschossigen Bau am Rhein vorgesehen.

21 Prozent des Areals (14800 Quadratmeter) wurden als überbaubar und 79 Prozent (25000 Quadratmeter) als Park- und Grünzone ausgeschieden. Nachträglich wurde die verbleibende Freifläche umgezont, um den Platz für das Alters- und Pflegeheim Johanniter freizumachen. Der Grosse Rat sprach die Kredite für die Parkanlage inklusive Absenkung des Terrains auf die Höhe der Rheinpromenade mit 7,4 Mio. Franken sowie zwei Kredite für das Quartierzentrum (Saal und Restaurant) am Rhein von rund 6,5 Mio. Franken und den Ausbau eines Jugendzentrums von 245000 Franken.

Die Stadtgärtnerei konnte nach Brüglingen (Gemeinde Münchenstein) verlegt werden. Leider steht der umfassenden Realisierung des Parkes das provisorische Zivilschutz-Zentrum im Wege. Das Volk hat der Verlegung ins soge-



1. und 2. Obergeschoss



3. Obergeschoss

nannte Bässler-Gut nicht zugestimmt. Es wird nach einer neuen Lösung gesucht.

An die Erstellungskosten des Alters- und Pflegeheimes (ökumenische Stiftung) zahlt der Kanton einen Beitrag von 8,4 Mio. Franken (Erstellungskosten von insgesamt 28,145 Mio. Franken, 72 bis 120 Pflegebetten). Der Saalbau wird zurzeit erstellt.

Die koordinierte Wohnüberbauung

Für die Wohnbauten wurden von der Einwohnergemeinde der Stadt Basel vier Baurechtsverträge abgeschlossen. Die Baurechtsnehmer sind:

- die Patria – Lebensversicherungsgesellschaft mit Sitz in Basel;
- die AG zur Förderung des sozialen Wohnungsbaues (Gewerbe und Volkswirtschaftsbund);
- die Pensionskasse des Schweiz. Bankvereins (Maisonettes);
- der Wohnbau-Genossenschaftsverband Nordwest in Basel.

Ein gemeinsamer Bauausschuss und das Hochbauamt Basel-Stadt koordinierten das Wohnbauvorhaben.

Die genossenschaftliche Trägerschaft

Im Beschluss des Grossen Rates wurde auf Antrag des Präsidenten der Sektion Nordwest, Max Ernst, festgehalten, dass bei der geplanten Wohnüberbauung vor allem der genossenschaftliche Wohnungsbau zu berücksichtigen sei. Die bestehenden Wohngenossenschaften konnten sich aber nicht zum Abschluss von Baurechtsverträgen entschliessen. Das Risiko schien ihnen zu gross, und die in Aussicht stehenden Mieten waren viel höher als die gebräuchlichen Mieten in den bestehenden Wohngenossenschaften.

Nachdem schon vorher ein grosses genossenschaftliches Projekt aus diesen Gründen nicht realisiert werden konnte, ergab sich ein wichtiger Anstoss: Innert kurzer Zeit wurde von 26 Mitgliedsgenossenschaften der Wohnbau-Genossenschaftsverband Nordwest gegründet; er bewarb sich um ein Baurechtsareal für 44 Wohnungen. Der Regierungsrat hat dieser Bewerbung entsprochen.

Das von den Genossenschaften gezeichnete Genossenschaftskapital beträgt zurzeit 600000 Franken. Der Schweizerische Verband für Wohnungswesen SVW hat ausserdem durch Zuwendungen aus dem Solidaritätsfonds und dem Fonds de Roulement ermöglicht, dass die Eigenmittel für das erste Bauvorhaben «Elsässerrheinweg» vorhanden sind.

Die Statuten des Wohn-Genossenschaftsverbandes sehen vor, dass die erstellten Bauten nach Vollvermietung und Kostenabrechnung an Wohngenossenschaften in Eigentum oder zur Verwaltung weitergegeben werden können. Aus diesem Grunde bezahlen die Mieter ein Darlehen in der Höhe von je 2500 bis 3000 Franken. Das Genossenschaftskapital ist von den Genossenschaften einbezahlt. Damit bei der Übertragung der Liegenschaften ein Betrag zur Bildung des Anteilscheinkapitals zur Verfügung steht, wird das Darlehenskapital eingesetzt. Die Entscheidungskompetenzen für den Vorstand erleichtern ein rasches Handeln.

Die Familienwohnungen

Sie gliedern sich in

10	5½-Zimmer-Wohnungen	
26	4½-Zimmer-Wohnungen	
5	3½-Zimmer-Wohnungen	
1	2½-Zimmer-	Betagten- und Invalidenwg.
1	1½-Zimmer-	
43		

Das halbe Zimmer ergibt sich aus dem zusätzlichen Essplatz.

Die Wohnungsgrössen

5½ Zimmer ergeben	111,2 m²–116,9 m²
4½ Zimmer ergeben	95,6 m²– 97,8 m²
3½ Zimmer ergeben	82,6 m²–91,8 m²
2½ Zimmer ergeben	65,9 m²
1½ Zimmer ergeben	47,5 m²

Die Mietzinse

Für die Wohnbauten gilt die Hilfe der Bundesförderung. Sie erfüllen die Bedingungen des WEG.

Der Kanton Basel-Stadt verbilligt gemäss seinem Wohnbauförderungsgesetz sowohl die Mieten der Alterswohnungen als vor allem auch jene der Familienwohnungen besonders weitgehend.

Einige Beispiele:	*mit WEG* Fr.	*mit Kanton* Fr.
5½ Zimmer	1312–1370	1020–1184 mind. 4 Pers.
4½ Zimmer	1184–1370	873–1049 mind. 3 Pers.
3½ Zimmer	920–949	706–849 mind. 2 Pers.
2½ Zimmer	809	492–613*
1½ Zimmer	621	388–493*

* 2 Prozent Kapitalzuschuss

Der Minimalansatz bei den Grosswohnungen kann noch unterschritten werden, wenn der Mietzins das Verhältnis zum Einkommen des Mieters 25 Prozent überschreitet. Einkommensgrenzen Basel-Stadt: 48000 Franken plus 6050 Franken je Kind.

Die Vermietung konnte per 1. Oktober 1986 bis auf einzelne 4½-Zimmer-Wohnungen restlos vorgenommen werden. Ab 1. Februar 1987 ist voll vermietet.

62,2 Prozent der Mieter sind Schweizer, 37,8 Prozent sind niedergelassene ausländische Bürger, wovon Italien mit 18,9 Prozent das grösste Kontingent stellt. Die meisten Familien hatten bereits in Basel Wohnsitz. Eine genaue Analyse über die Herkunft der Mieter und die Gründe zum Mietvertragsabschluss wird noch vorgenommen.

Das Ziel, in erster Linie Wohnungen für Familien zu bauen, konnte erfüllt werden. Diese Bestrebung entspricht auch den Vorstellungen des Regierungsrates.

Die Kosten und die Finanzierung

Gemäss Baurechtsvertrag mit der Einwohnergemeinde der Stadt Basel wird der Landwert mit 5,5 Prozent verzinst und führt zu einem Baurechtszins je Quadratmeter Bruttonutzfläche (BNF) von 27 Franken pro Jahr. Auf die Parzellenfläche (7geschossige Bauweise) umgelegt, ergibt dies 620 Franken je Quadratmeter Landbewertung. In den ersten acht Jahren wird auf dem vereinbarten Baurechtszins ein Rabatt von 30 bzw. 15 Prozent gewährt (Starthilfe).

Die Baukosten betragen laut Kostenvoranschlag 1984/85 je 370 Franken pro Kubikmeter umbauten Raum.

Baukosten	Fr. 11 005 000
wovon für den Wohnungsteil	Fr. 9 425 50
für die Einstellhalle mit 66 zugeteilten Plätzen (Miete 95–120 Franken je Monat)	Fr. 1 579 000

Der Baukredit in der Höhe von 9960000 Franken wurde von der Genossenschaftlichen Zentralbank gewährt.

Es kann damit gerechnet werden, dass der Kostenvoranschlag nicht überschritten wird.

Die Ausführung

Im Rahmen der Verantwortung für die Gesamtüberbauung (1. Preis im Wettbewerb: Architekten Vischer, Weber & Partner) waren für die Ausführung des Wohnbaublockes B die Architekten Wurster & Planer (Architekt Walter Wurster und Bauführung René Hofer) verantwortlich. Ingenieure: Gruner AG und Alexander Euler. Mit dem Bau der Wohnungen wurde im November 1984 begonnen, und sie konnten, trotz Erschwernissen in zwei Wintern, rechtzeitig auf den 1. Oktober 1986 zum Bezug freigegeben werden.

Der Wohnbaugenossenschafts-Verband bemüht sich, zusammen mit andern genossenschaftlichen Bauträgern, um weitere Projekte. Er plant auch, einen entsprechenden Wettbewerb mitzutragen.

Emil Matter