

Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 81 (2006)

Heft: 7-8

Artikel: Wenn es etwas mehr sein darf

Autor: Poldervaart, Pieter

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-107493>

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

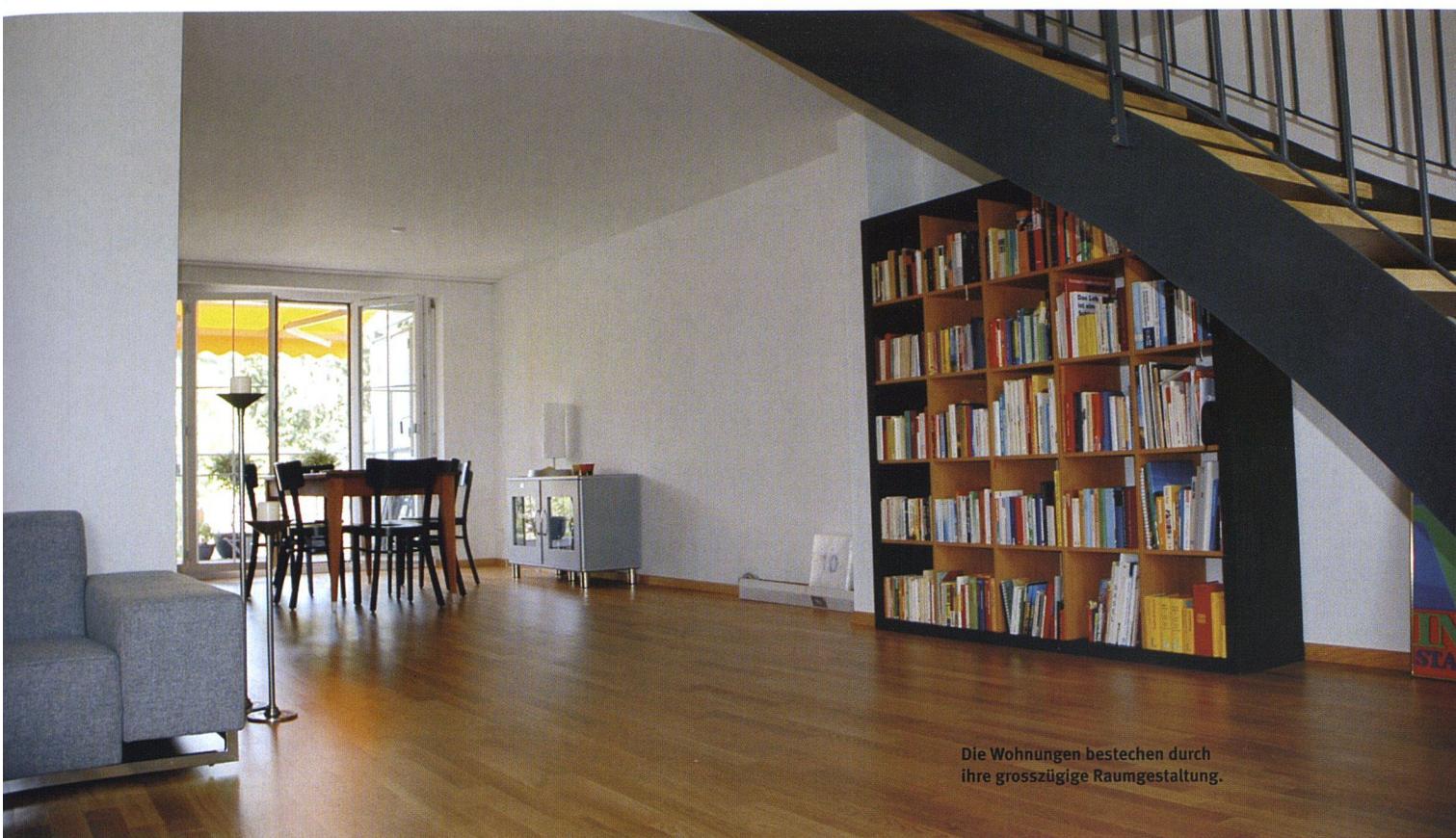
L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées 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: 25.12.2025

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



Die Wohnungen bestechen durch ihre grosszügige Raumgestaltung.

Die Basler Wohngenossenschaft 1943 Jakobsberg expandiert erfolgreich

Wenn es etwas mehr sein darf

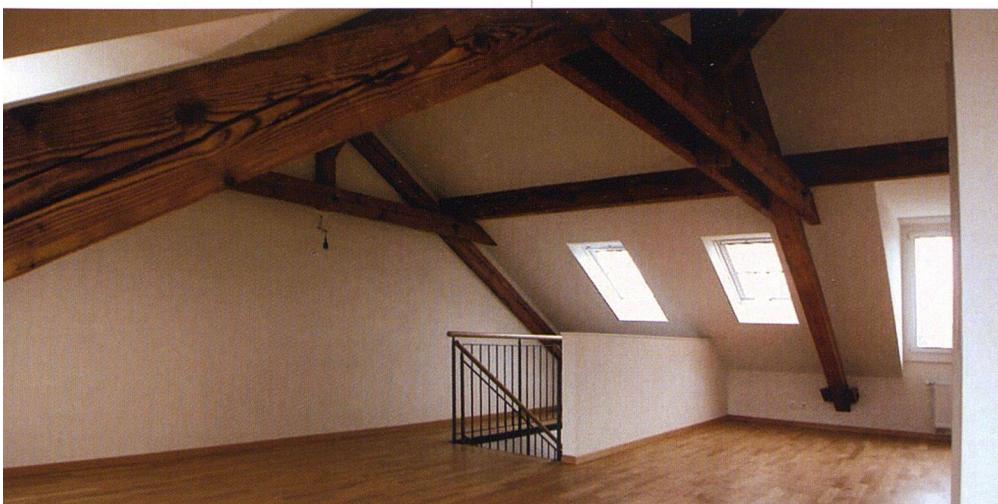
Ein unrentabler Quartierladen, Büros und veraltete Wohnungen: Diese Liegenschaft im Basler Edelquartier Bruderholz verwandelte die Wohngenossenschaft 1943 Jakobsberg in ein attraktives Wohn- und Bürogebäude. Als Handicap erwiesen sich die Sonderbauvorschriften zum Schutz des Ortsbilds.

VON PIETER POLDERAART ■ Wagt eine Genossenschaft Neues, gibt es immer gute Gründe, die dagegen sprechen. Etwa das Risiko, sich mit dem Engagement in einer neuen Liegenschaft zu verspekulieren und damit die bisherige Mieterschaft zur Kasse bitten zu müssen. Diese Diskussionen kamen auch an den Jahres- und Orientierungsversammlungen der Wohngenossenschaft 1943 Jakobsberg auf, als es um die Möglichkeit ging, eine Nachbarliegenschaft zu erwerben. Denn der Umbau war besonders heikel, weil die Doppelieigenschaft Seltisbergerstrasse 6/Zur Gempenfluh 36 im ruhig und sonnig gelegenen Basler Bruderholzquartier zu einer Zone mit Sonderbauvorschriften gehört.

VERTRAUEN GEWONNEN. Dass die Genossenschaftsmitglieder trotzdem im Verhältnis 3:1 grünes Licht gaben, hängt mit den 52 Wohnungen in sieben Wohnblocks und den 62 Einfamilienhäusern zusammen, die der Vorstand in den Jahren 1997 bis 2001 komplett hatte sanieren lassen – und dabei die Budgetvorgaben sogar unterschritten hatte. «Die Wohnqualität stieg beträchtlich, dank einer verbesserten Gebäudehülle halbierte sich beispielsweise der Heizölverbrauch», rechnet

Dieter Ganzmann, Vizepräsident und Finanzverantwortlicher, vor. Damit gewann der Vorstand das Vertrauen, den etappierten Kauf der Doppelieigenschaft und deren Totalumbau vollumfänglich mit den Mietzinseinnahmen tragen zu können.

Wie vertrackt die Situation war, erzählt Genossenschaftspräsident Peter Ruch. Der vordere Hausteil, die Liegenschaft Zur Gempenfluh 36, wurde als erste angeboten. Unten war noch ein Detaillist eingemietet. «Eine externe Analyse und eine Umfrage im Quartier zeigten aber, dass ein solches Geschäft keine Zukunft hat», so Ruch. Mittlerweile wurde man auch ►



Dank der Nutzung des Estrichs entstanden stimmungsvolle Maisonettewohnungen.

Fotos: Gruner AG

mit den Stockwerkeigentümern der Nachbarliegenschaft Seltisbergerstrasse 6 handels-einig. Dem Europäischen Tennisverband bot man im Erd- und Untergeschoss grosszügige Büroräumlichkeiten zur Miete an. Damit war der Weg frei zum Umbau, gleichzeitig hatte man schon von der Sanierung weg gesicherte Mieteinnahmen. Insgesamt 3,1 Millionen Franken zahlte die Genossenschaft für den Kauf, 4 Millionen kostete die anschliessende

Renovation, deren Ergebnis zwölf grosszügige Wohneinheiten sind, von denen zwei als Büros genutzt werden.

WOHNUNGEN VERGRÖSSERT. Mit dem Umbau wurde die Basler Gruner AG als Generalplanerin beauftragt, die schon bald erkannte, dass die Liegenschaft aus dem Jahr 1952 bis auf den Rohbau leergeräumt werden musste: «Die Zimmer waren für die heutigen Verhältnisse zu klein, einzelne waren gefangen, und es fehlten akzeptable Balkone, ohne die eine Wohnung heute kaum mehr zu vermieten ist», so der verantwortliche Gruner-Architekt Jürg Fink.

Obwohl die bisherigen 3- oder 4-Zimmer-Wohnungen um ein halbes Zimmer zurückgestuft wurden, haben sie flächenmässig zugelegt. Denn die vorher in einer Nische versenkten Balkone wurden, auf zehn Quadratmeter erweitert, ganz nach aussen gesetzt, was jede Wohnung unter dem Strich ein halbes Dutzend Quadratmeter grösser macht als bisher. Indem der Estrich neu in den Wohnraum einbezogen wurde, entstanden vier grosszügige Maisonettewohnungen. Zudem konnten im Untergeschoss teilweise Atelierräume verwirklicht werden, die mit den Erdgeschosswohnungen über eine interne Treppe verbunden sind und über Tageslicht verfügen.

GUTE LAGE – HOHE QUALITÄT. «Nicht vergolden, aber gute Qualität und Stand der Technik», so lautete die Devise beim Umbau, der vom Februar 2005 bis März 2006 dauerte. Mit einer Pflasterli-Renovation wollte man sich nicht bescheiden. So wurden die Fassaden mit einer verputzten Aussendämmung und modernen Holz-Metall-Isolierfenstern versehen. Die Energieversorgung wird weiterhin durch zwei Gasheizungen sichergestellt, die noch gut im Schuss sind. Die Solarnutzung war insofern kein Thema, als die Sonderbauvorschriften das Aufstellen von Solarzellen verbieten.

Im Innenbereich bestechen die Wohnungen durch massives Riemen- und Klötzliparkett



Die vorher in einer Nische versenkten Balkone wurden ganz nach aussen versetzt, so dass mehr Wohnfläche entstand. Die neuen Balkonkonstruktionen bieten zehn Quadratmeter Fläche. Wegen der Sonderbauvorschriften mussten sie über zwei Stockwerke aufgehängt werden.



Strassenseite alt und neu:
Der unrentable Laden ist verschwunden.

sowie durch eine grosszügige Raumgestaltung: Wände wurden sparsam gezogen, um keine unnötige Vorgaben zu machen. Ein modernes Badezimmer mit Waschturm und eine zweckmässige Einbauküche mit Geschirrspüler und Tiefkühler sind selbstverständlich. Die Böden wurden zusätzlich gegen Trittschall isoliert. Die Preise stiegen zwar gegenüber früher deutlich an. Doch für eine Wohnlage im Basler Bruderholz, einer stark durchgrünten, ruhigen Hügelzone, die zudem direkt vom Bus erschlossen ist, sind die Erstvermietungspreise moderat. So kostet eine 2½-Zimmer-Wohnung mit 72 m² Fläche 1408 Franken ohne Nebenkosten (vorher 3-Zimmer-Wohnung, 811 Franken), eine 3½-Zimmer-Wohnung mit 89 m² Fläche 1738 Franken (vorher 4-Zimmer-Wohnung, 1169 Franken). Die neuen Maisonettewohnungen kommen auf 2770 (144 m²) und 2981 (154 m²) zu stehen.

ZUFRIEDENE MIETER. Bis auf eine sind alle Wohnungen vermietet. «Toll», so der eindeu-

tige Kommentar von Rony Hauser, der zusammen mit seiner Frau seit zwei Monaten eine Maisonette bewohnt. In zwei Minuten könne er auf dem freien Feld joggen, der Blick auf beide Seiten der Wohnung gehe auf Dächer und ins Grüne, und sein neues Heim funktioniere auch technisch einwandfrei. Glücklich ist auch Werner Strasser. Seit 1952 wohnt er in dieser Liegenschaft, wo er jahrzehntelang einen Coiffeursalon führte. Als Verkauf und Umbau nahten, zog er mit seiner Frau Hanna für neun Monate in eine möblierte Wohnung: «Vor dem Altersheim nochmals zügeln wollen wir nicht, es war uns deshalb recht, einen Stock tiefer wohnen zu können», so Hanna Strasser. Gegenüber der früheren 4-Zimmer-Wohnung sei es jetzt mit zweieinhalb Zimmern zwar etwas enger. Aber der Komfort und der grosse Balkon wögen dies mehr als auf. Die beiden wurden übrigens Genossenschaftsmitglied, was für die neuen Liegenschaften nicht Pflicht war. Werner Strasser: «Doch Teilhaber zu sein ist uns wichtig.» ☺



Früherer Zustand: Beim Erwerb durch die Genossenschaft waren die Wohnungen stark veraltet.



Die neuen Bäder sind in Schwarz-Weiss gehalten.
Die offene Küche passt zum grosszügigen Grundriss.



Zufriedenheit trotz zusätzlichem Aufwand wegen des Ortsbildschutzes: Werner Ruch, Präsident Wohngenossenschaft 1943 Jakobsberg, Jürg Fink, verantwortlicher Architekt der Gruner AG, und Dieter Glanzmann, Vizepräsident und Finanzverantwortlicher der Wohngenossenschaft 1943 Jakobsberg.

Foto: Pieter Poldervaart

Baudaten

Bauträger:
Wohngenossenschaft 1943 Jakobsberg, Basel

**Generalplaner
(alle Planerleistungen und Bauleitung):**
Gruner AG, Basel

Unternehmen (Auswahl):
4B Bachmann AG, Reinach (Holz-Metall-Fenster)
Schenker Storen AG, Basel
(Fensterläden/Storen)
Bruno Piatti AG, Basel (Küchen)

Umfang:
12 Wohneinheiten, davon 4 neu als Maisonette,
2 als Büros genutzt, Atelierräume

Kosten:
4 Mio. CHF

Mietzinsbeispiel (exkl. NK):
1738 CHF (3½ Zimmer, 89 m²),
vorher 1169 CHF