

# Bescheidener Luxus

Autor(en): **Altvater, Annett**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **82 (2007)**

Heft 12

PDF erstellt am: **25.06.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-107636>

## **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**

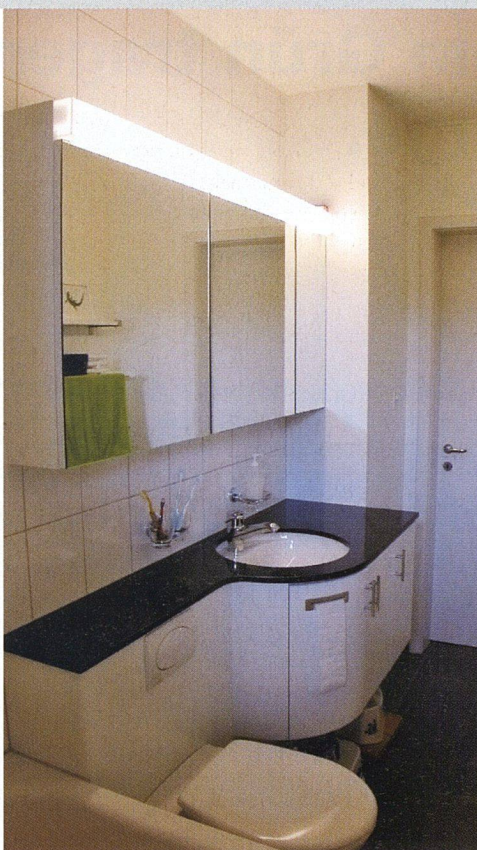
Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.



Wohngenossenschaft Chrischona in Basel renoviert 186 Wohnungen

# Bescheidener Luxus

Für die Basler Wohngenossenschaft Chrischona war es nach dreissig Jahren höchste Zeit, die Wohnungen auf den neusten Stand zu bringen. Fernwärme-Contracting löste die alten Ölheizzentralen ab. Die Mieten bleiben äusserst günstig.



Die Bäder waren stark veraltet – jetzt bieten sie wieder zeitgemässen Komfort.

**VON ANNETT ALTVATER** ■ In keinem anderen Stadtviertel Basels gibt es so viele Genossenschaftshäuser wie im Hirzbrunnen-Quartier: 525 und damit 34 Prozent aller Liegenschaften gehören Wohnbaugenossenschaften. Ein grosser Teil dieser Häuser entstand zwischen 1940 und 1960, so auch die acht über fünf Strassen verteilten Blöcke der Wohngenossenschaft Chrischona. Viel geändert hat sich hier nicht, in den letzten 30 bis 40 Jahren herrschte fast Renovations-Stillstand. Zwar dämmte man vor sieben Jahren die Fassaden und baute Fenster mit Isolierglas ein. Und bei jedem Mieterwechsel erneuert man die Böden mit hellem Riemenparkett. Trotzdem war Ralph Spring, seit fünf Jahren Chrischona-Präsident, bei seinem Amtsantritt klar, dass

sich die Renovation von Küche, Bädern und Hausfluren nicht länger umgehen liess: «Ein potenzieller Mieter kehrte schon im Treppenhaus um, noch bevor ich ihm die Wohnung überhaupt zeigen konnte.»

**BEZAHLBARER WOHNRAUM.** «Insgesamt waren vor allem die sanitären Einrichtungen stark abgenutzt», erinnert sich der Architekt Martin Plattner vom Architekturbüro Flubacher, Nyfeler + Partner an seine erste Besichtigung. Dementsprechend günstig war der Wohnraum: 600 Franken zahlten Mieter für eine Dreizimmerwohnung, die zwischen 69 und 78 Quadratmeter gross ist. Der Anteil sozial Schwächerer ist dementsprechend hoch. Diesen Umstand wollte die Genossen-

schaft keinesfalls ändern und weiterhin auch für weniger Betuchte bezahlbaren Wohnraum anbieten.

Die Genosschafter und Genosschafterinnen waren schnell überzeugt und winkten den Baukredit in der Höhe von 11,5 Millionen Franken mühelos durch. In zwei Etappen im Sommer 2006 und 2007 sanierte man sieben Blöcke; der achte und neuste Block kommt erst in vier Jahren an die Reihe. Die renovierten Wohnungen kosten heute zwischen 350 und 400 Franken mehr, ausgezogen sind nur zwei Parteien. An den Grundrissen hat sich nichts verändert: 153 der 186 sanierten Wohnungen verfügen über drei, 31 weitere über vier, zwei über zwei Zimmer.





Ein neuer Standard findet sich auch in den Küchen.

**QUALITÄT GEHT VOR GESCHWINDIGKEIT.** Architekten begleiteten die gesamte Sanierung, die Wohngenossenschaft hatte sich gegen einen Generalunternehmer entschieden. «Wir wollten bei der Auswahl der Handwerksbetriebe und den Details der Renovation die Entscheidungsgewalt nicht aus der Hand geben», begründet Genossenschaftspräsident Ralph Spring die Wahl. Das sei auf den ersten Blick zwar teurer, erlaube aber auch zusätzliche, unplanmässige Details zu realisieren. Dank zeitlich gestaffelter Abläufe und von den üblichen Prozessen abweichender Bauschritte konnten die Bewohner während der Umbauzeit die minimalsten hygienischen Grundbedürfnisse befriedigen. So wurde bereits zwei Monate vor dem Umbau der Küchen und Bäder der Keller renoviert. Hier erneuerte man die Beleuchtung, alle elektrischen und sanitären Leitungen, die Decke wurde isoliert und die Wände gestrichen. Zudem wurde die Kanalisation komplett erneuert.

Da diese Arbeiten vor der Wohnungssanierung abgeschlossen waren, stand den Mieterinnen und Mietern während der Umbauphase stets kaltes und warmes Wasser zur Verfügung; ausziehen musste niemand. Entweder in Küche oder Bad floss Wasser, denn hier sanierte man nicht gleichzeitig, sondern nacheinander. In der ersten Bauphase 2006 wurde alle vier Tage ein Haus mit jeweils sechs Wohneinheiten in Angriff genommen. Diese Frequenz erwies sich jedoch als zu hoch – Mängel waren die Folge, die Zeit zum Ausbessern fehlte. In diesem Jahr nahmen sich die Handwerker die Wohnungen im Fünf-Tages-Takt vor, was die Lage merklich entspannte.

**FERNWÄRME-CONTRACTING.** Die umfassendste Neuerung ist der Anschluss an das städtische Fernwärmenetz, das den Energiebedarf für Heizung und Warmwasser in den Liegenenschaften deckt. Zuvor war das Wasser mittels Gasdurchlauferhitzer erwärmt worden. Wartung und Reparatur der Energieversorgungsanlage übernehmen die Industriellen Werke Basel (IWB) im Rahmen eines Contractings. Das bedeutet, dass die Wohngenossenschaft

Chrischona über eine Laufzeit von 30 Jahren pro Kilowattstunde Wärme 8,71 Rappen statt der üblichen 8,15 Rappen zahlt. Pro Monat kommen 10 188 Franken Grundkosten dazu. Mit dem höheren Kilowattstundenpreis werden die Kosten für die Anschaffung, Instandhaltung und die Amortisation der Anlage gedeckt, für Spring ein gutes Geschäft, die Investitionssicherheit wird von den IWB für 30 Jahre garantiert. Die Investition muss nicht auf die Miete umgewälzt werden. Ausserdem: «Zuvor betrug die Gasrechnung allein fürs Warmwasser 600 Franken pro Jahr und Wohnung, 840 bis 900 Franken kamen für Heiznebenkosten dazu.» Jetzt werden Warmwasser und Heizung inklusive Kochgasanteil jährlich im Mittel 1400 Franken kosten.

**FLEXIBLE PLANUNG.** Anlass zu Diskussionen gab die neue Küche: Die moderne weisse Küchenzeile mit pflegeleichter Kunstharzfront und anthrazitgrauer Arbeitsfläche aus Granit, die in einer Musterwohnung gezeigt wurde, wirkte auf einige Genossenschafterinnen zu kalt. Kam dazu, dass nicht wenige Parteien bereits Geld in eigene Einbauküchen investiert hatten und diese nur murrend ersetzen lassen wollten. Extrawürste wurden zwar nicht gestattet, dafür aber sorgfältig Verbesse-

rungsmöglichkeiten ausgeschöpft. So wurden die Wasseranschlüsse auf die gegenüberliegende Küchenseite gezügelt, wenn so Layout und Arbeitsabläufe in der Küche verbessert werden konnten. Ausserdem wurde die Holztür, die in manchen Wohnungen auf den Balkon führt, durch eine Glastür ersetzt, was den Raum grösser, heller und offener erscheinen lässt. «Diese Änderung war zwar am Anfang nicht vorgesehen. Dank unserer flexiblen Planung konnten wir aber auch das umsetzen», sagt Spring.

Gespür fürs Detail beweist das Chromstahlbecken, das in der Arbeitsfläche versenkt wurde. Das erleichtert das Putzen und verhindert, dass sich Krümel in Ritzen festsetzen, bestätigt die langjährige Mieterin Kathrin Scherrer. «Ausserdem ist das Becken gross genug, so dass ich auch Bleche darin abspülen kann, ohne dabei die Küche zu überschwemmen», freut sich die Hobbybäckerin. Ein roter Faden zieht sich in Form der verwendeten Materialien durch jede Wohnung: Eine graue Feinsteinzeugfliese wurde sowohl in Bad und Küche als auch im Flur verlegt und verbindet die beiden Räume optisch miteinander. Das Motto der Architekten, «bescheidener Luxus», ist den Wohnungen anzusehen. 

#### Baudaten

**Bauträger:**  
Wohngenossenschaft Chrischona, Basel

**Architekt:**  
Flubacher, Nyfeler + Partner Architekten AG, Basel

**Unternehmen (Auswahl):**  
Abwassertechnik Schneeberger, Sissach (Kanalisation)  
Stamm Bau AG, Binningen (Baumeisterarbeiten)  
EgoKiefer AG, Münchenstein (Fenster, Aussentüren)  
Dreba Küchen, Basel (Kücheneinrichtungen)  
Arge Rosenmund AG und Atel AG, Basel (Wärmeverteilung, Sanitär, Lüftungsanlagen)  
Cristofoli AG, Basel (Plattenarbeiten)  
Selmoni Installation AG, Basel (Elektroingenieur)  
Weizenkorn AG, Basel (Schreinerarbeiten)

**Umfang:**  
186 Wohnungen

**Bauzeit:**  
Sommer 2006 und 2007, insgesamt rund 10 Monate

**Mietzinsbeispiele:**  
2-Zimmer-Wohnung: 680 CHF plus 120 CHF NK  
3-Zimmer-Wohnung: 890 bis 910 CHF plus 120 CHF NK  
4-Zimmer-Wohnung: 980 CHF plus 120 CHF NK

**Kosten:**  
11,5 Mio. CHF total