

**Zeitschrift:** Wohnen

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

**Band:** 82 (2007)

**Heft:** 1-2

**Artikel:** "Wohnalternative" statt Alterswohnungen

**Autor:** Roesler, Sascha

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-107540>

#### 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:** 11.01.2026

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



Freidorf Muttenz ergänzt historische Stammsiedlung

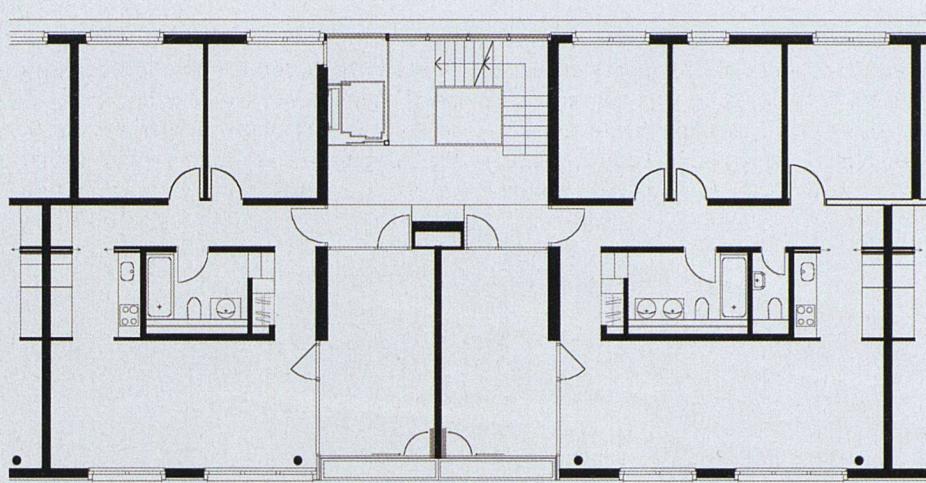
Der Ergänzungsbau «Wohnalternative» der Siedlungs-  
genossenschaft Freidorf umfasst fünfzig Wohnungen,  
Gemeinschaftsraum und Café.

## «Wohnalternative» statt Alterswohnungen

Schon im Erstellungsjahr 1921 besass die Gartenstadtsiedlung Freidorf in Muttenz (BL) Vorbildcharakter. 85 Jahre später erstellt die Genossenschaft mit der «Wohnalternative» einen Ergänzungsbau, der zwar vor allem den Bedürfnissen der älteren Siedlungsbewohner entgegenkommt. Doch nicht nur: Der Fokus auf unterschiedliche Generationen zeigt, dass «Wohnen im Alter» heute immer öfter das Zusammenleben unterschiedlicher Altersstufen meint.

**VON SASCHA ROESLER** ■ «Hier ist alles Co-op. Co-op heisst Cooperation. Cooperation heisst Genossenschaft. Co-op die Menschen und alle Nahrung und Kleidung und Zeitung. Co-op aller Bedarf und Herbstobst und Kraftfutter und Brennstoff und Volksschuh. Co-op alle Behausung und Schenke und Schule und Tanzsaal und Kaufladen...» Hannes Meyer, Architekt und Autor dieser Zeilen, würde sich

wundern, wenn er heute das von ihm zwischen 1919 und 1921 errichtete Freidorf in Muttenz besuchen könnte. Das umfassend vergesellschaftete Angebot von damals würde er heute ausgelagert vis-à-vis der Siedlung wiederfinden. Eine Coop-Ladenfiliale und 200 Meter davon entfernt eine Coop-Tankstelle sorgen heute für «Nahrung» und «Brennstoff» der Bewohnerschaft.



Spannende Grundrisse (OG-Beispiel mit 3½- und 4½-Zimmer-Wohnung): In der Mitte der Wohnungen befindet sich ein Infrastrukturkern mit Küche, Bad, WC und Schränken, der auch der Separierung von Wohnbereich und übrigen Räumen dient. Die Loggien sind dem Treppenhaus vorgelagert.

Co-op hieß ursprünglich eine 1914 vom Schweizerischen Konsumverein (VSK) lancierte Eigenmarke, die erst Jahrzehnte später auch zum Namen des Warenverteilers wurde. Bernhard Jaeggi-Büttiker, in der ersten Jahrhunderthälfte legendärer Direktionspräsident des VSK, war auch die treibende Kraft hinter der Gründung und Errichtung einer Siedlungs-genossenschaft Freidorf. Auf dem Siedlungs-

areal findet sich, abgeschirmt von dichten Hecken, das Grab, das für ihn, den Spiritus Rector der Siedlung, und seine Frau angelegt wurde. Noch heute muss, wer in der Siedlung wohnen will, zu mindestens fünfzig Prozent bei Coop beschäftigt sein.

**FÜR ÄLTERE UNPRAKTISCH.** Eingerahmt von den beiden Coop-Einrichtungen steht seit

dem letzten Sommer auch die erste bauliche Erweiterung des Freidors. Ein 115 Meter langer Riegel bildet ein markantes Gegenüber des vielteiligen Siedlungensemblés. Das langgezogene Grundstück erstreckt sich entlang der St. Jakobsstrasse und der Tramstrasse, die Muttenz mit Basel verbinden. Die Promotoren der Erweiterung haben dem Projekt schon früh den Namen «Wohnalternative»



Blick von der Loggia in den Wohnraum (rechts). Im Hintergrund die Glasfront zum Treppenhaus, die mit einem weißen Vorhang verschlossen werden kann.



Der Neubau von der Strassenseite, rechts im Hintergrund die Stammsiedlung von 1921.



Wohnraum mit Blick auf den Infrastrukturkern, der auch die halboffene Küche umfasst. Im Hintergrund die Loggia.

gegeben. Wie es dazu gekommen ist, erläutert Markus Dörig, Präsident der Bau- und Planungskommission: «Wir stellten fest, dass wir einerseits innerhalb des Freidorfs einen gewissen Wechsel haben. Andererseits aber auch, dass die Leute älter werden und somit länger hier bleiben. Die Älteren können ihre eigenen Gärten nicht mehr selber bestellen. Auch bei den gemeinschaftlichen Pflanzplätzen wurde es dem einen oder anderen zuviel. Manchen wird das Haus zu gross und kompliziert, auch wegen des Treppensteigens. Wir haben ja keine Lifte, und bei den ganz kleinen Häuschen ist das WC im ersten Stock. Für ältere Leute ist das ein Problem.»

Deshalb habe man vor einigen Jahren beschlossen, eine Alternative zu bieten. Zeitgemässer Wohnraum sollte geschaffen werden, der sich stärker, als dies im Freidorf möglich ist, an den Bedürfnissen des Wohnungs-

marktes orientiert. Auch Markus Dörig ist langjähriger Bewohner des Freidorfs. Im Gespräch lässt er durchblicken, dass die einstmal so fortschrittliche Siedlung mit ihrer umfassenden Infrastruktur heute eine gewisse Starrheit zeigt, der mit einem Neubau begegnet werden sollte. Dieses Projekt ausserhalb des eigentlichen Siedlungsareals kann auch als Entlastung für einen gewissen Modernisierungsdruck verstanden werden, der sich in den letzten Jahren angestaut hatte.

**LOGGIEN STATT GÄRTEN.** Entworfen wurde das Gebäude von Rosenmund + Rieder Architekten, die als Sieger aus einem Wettbewerb hervorgingen. Im Gegensatz zu der aufs Kollektiv ausgerichteten Stammsiedlung folgt der Neubau mit nüchternen Mitteln den Bedürfnissen unserer individualisierten Wohn- und Lebensweise. Allein die ungewöhnliche Länge des Gebäudes – die Versammlung aller 50 Einheiten unter einem gemeinsamen Dach – erinnert entfernt an den Kollektivismus vergangener Tage. Ein Normalgeschoss besteht jeweils aus einer 3½- und einer 4½-Zimmer-Wohnung. Mit 19 bzw. 26 Einheiten sind dies die häufigsten Wohnungstypen. Im Erdgeschoss sind zudem vier 1-Zimmer-Ateliers sowie eine 5½-Zimmer-Wohnung zu finden. Fünf Erschliessungskerne aus Sichtbeton schaffen jeweils Zugang zu den Wohnungen. Die vollverglassten Treppenhäuser, unterbrochen nur von den bänderartigen Geschossplatten, rhythmisieren die Fassade und eröffnen Sichtbezüge zum gegenüberliegenden Freidorf. Die Wohnungen sind von der Zweiseitigkeit des Riegels geprägt. Zimmer und eigentlicher Wohnraum befinden sich jeweils auf verschiedenen Seiten. Ein Infrastrukturkern in der Mitte der Wohnung mit Bad, WC, Küche und Schränken sorgt für die Separierung der beiden Wohnbereiche und für eine gewisse Grosszügigkeit. Die ans Treppenhaus anschliessenden Loggien bilden den räumlich komplexesten Bezugspunkt der Wohnungen. Die 17 m<sup>2</sup> grosse Loggia ist ebenso Reminiszenz an den Garten der Freidörfler, wie sie Vorraum der ganzen Wohnung, Verlängerung des Wohnzimmers und autonomes Zimmer darstellt. Die verschiebbare Einfachverglasung macht den Raum mit Südwest-Ausrichtung auch zum Wintergarten. Den Bewohnern ist es überlassen, die Glasfront zum Treppenhaus mit einem weissen Vorhang zu verschliessen.

**AUCH IM ALTER GRÖSSERE WOHNUNGEN GEFragt.** In der Gründerzeit des Freidorfs stand die «Wohnungsfrage», die menschenwürdige Unterkunft der Arbeiterschaft, im Fokus gesellschaftlicher Reformbemühungen. Auch die europäischen Genossenschaftsbewegungen, und mit ihnen das Freidorf in Mutzenz, sind als Lösungsvorschläge dieser «Fra-

ge» entstanden. War es zu Beginn des 20. Jahrhunderts die «Zusammendrängung der Bevölkerung» in den Städten, die breite Kreise beschäftigte, so ist heute die Rede vom «Altern der Bevölkerung» in aller Munde. Die Wohnungsfrage scheint sich rund hundert Jahre später in Gestalt einer «demographischen Frage» neu zu stellen. Es spricht für die Weitsichtigkeit der Planungsverantwortlichen der Wohnalternative, dass spezifische Interessen älterer Menschen zwar berücksichtigt worden sind, dass aber nicht ausschliesslich ein Alterssitz für ehemalige Freidörfler errichtet wurde.

Die Wohnungen sind, wie es auf der Homepage der Genossenschaft heisst, «auch für ältere Bewohner/innen geeignet» – aber nicht nur. Viele Wohnungen sind rollstuhlgängig, verschiedene Badezimmer mit schwellenlosen Duschplätzen ausgeführt. Eine Umfrage unter den älteren, umzugsbereiten Freidörflern hat gezeigt, dass gerade sie sich grosse Wohnungen wünschen. Unterdessen ist der Grossteil der Wohnungen belegt, zur Hälfte von Senioren und Seniorinnen. Durchmischung wurde somit nicht nur sozial, sondern auch altersmäßig ausgelegt. Um in der Wohnalternative wohnen zu dürfen, muss man weder Genossenschafter werden noch Angestellter bei Coop sein. Ein kleines Restaurant, stirnseitig im neuen Gebäude untergebracht, sowie ein Gemeinschaftsraum sorgen dafür, dass auch Aussenstehende diesen neuen Ort besuchen werden.



Treppenhaus sowie Eingangsbereiche mit den verglasten, mit Vorhängen versehenen Loggien. Die Wohnungen sind über die seitlichen Holztüren zugänglich.

**BAUMANAGER ALS GU.** Was die baulichen Aspekte des neuen Gebäudes anbelangt, habe die Zusammenarbeit mit professionellen Baumanagern den Bauprozess besonders geprägt. Für die Ausführung inklusive Kosten- und Termingarantie wurde die Sulzer + Buzzi Baumanagement AG engagiert. Die Erstellung des Baus wurde von Seiten dieser Baumanager, vergleichbar einer GU, als Festpreis offriert, was sich positiv auf die Kostenentwicklung ausgewirkt habe. Entwerfenden Architekten allerdings verlangt ein solches planerisches Vorgehen eine gewisse Kompromissfähigkeit ab, denn gestalterische Lösungsfindungen gehorchen einer anderen Logik als Bauprozesse und deren Steuerung.

Markus Dörig nennt als Beispiel für unterschiedliche Vorstellungen die Fassade: «Wenn Sie die Fassadenlösung auf dem Plan sehen, dann haben Sie das Gefühl, dass es sich um eine Metall-Glas-Fassade handelt. Das Edelste vom Edelstein. Jetzt sieht es zwar so aus, ist aber eine simple Holzkonstruktion, die mit Isolation ausgefüllt und mit braunen Aluco-

pond-Platten verkleidet ist.» Alles in allem aber habe, wie Markus Dörig betont, «das System Architektur und Baumanagement» aus seiner Sicht «sehr gut gespielt». Dies schlägt sich in den moderaten Mietpreisen nieder: 1600 Franken (plus 140 Franken Nebenkosten) sind für eine 3½-, 2060 Franken (plus 170 Franken Nebenkosten) für eine 4½-Zimmer-Wohnung zu zahlen.

**GRÖSSTER MINERGIEBAU IN BASELLAND.** Der exponierten Lage des Neubaus wird auch dank der Minergieauflage der Gemeinde beigekommen. «Lärmig» finden es viele Leute hier; dank der kontrollierten Wohnungslüftung können die Fenster geschlossen bleiben. Wer drinnen ist, hört kaum etwas von Tram und Strasse. Die Lüftung gehört zusammen mit einem Erdregister und der Pellets-Heizung zu der hier realisierten Minergie-Lösung. Zurzeit, so Markus Dörig, sei die Wohnalternative der grösste Wohnungsbau des Kantons Basel-Land, der im Minergiestandard ausgeführt wurde.

#### Baudaten

**Bauträger:**  
Siedlungsgenossenschaft Freidorf, Muttenz

**Architektur:**  
Rosenmund + Rieder Architekten BSA/SIA,  
Liestal

**Baumanager/GU:**  
Sulzer + Buzzi Baumanagement AG, Olten

**Unternehmen (Auswahl):**  
Glanzmann AG, Binningen (Baumeister)  
Forster (Küchen)  
ThyssenKrupp (Aufzüge)

**Umfang:**  
46 Wohnungen, 4 Ateliers, Gemeinschaftsraum,  
Café, Autoeinstellhalle

**Kosten:**  
17,8 Mio. CHF total  
4200 CHF/m<sup>2</sup> HNF

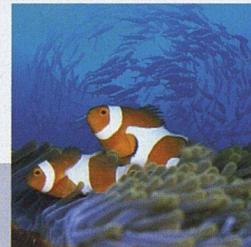
**Mietzinsbeispiele:**  
3½ Zimmer: 1600 CHF (+ 140 CHF NK)  
4½ Zimmer: 2060 CHF (+ 170 CHF NK)

Anzeige

## «Emotion 24» – Lavabos zum verlieben – Anspruchsvolle setzen auf Farbe und Form.

«Varello» ist eine der neuen Formen aus dem Hause Romay. Funktionelles Design aus robustem, körperfreundlichem GFK ermöglicht ungeahnte Farb- und Formvarianten. Überraschend anders. Für Sie und Ihre Gäste. Dank grosser Flexibilität in der Produktion erhalten Sie ein massgenaues Designprodukt.

**ROMAY®**  
Sanitär



swissbau 07 – Halle 2.2, Stand A 62

**Romay AG**  
Gontenschwilerstrasse 5  
CH-5727 Oberkulm  
Tel. +41 (0)62 768 22 55  
Fax +41(0) 62 778 25 67  
sanitaer@romay.ch  
www.romay.ch