

**Zeitschrift:** Wohnen

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

**Band:** 93 (2018)

**Heft:** 4: Renovation

**Artikel:** Mehrwert ohne Schickschnack

**Autor:** Kopf, Elias

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-842499>

#### **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:** 24.02.2026

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



Gemeinnützige Baugenossenschaft Pratteln schafft zusätzlichen Wohnraum

# Mehrwert ohne Schnickschnack

Mit viel Augenmass erneuerte die Gemeinnützige Baugenossenschaft Pratteln (GBP) fünf Blöcke aus den Fünfzigerjahren, wendet sich das Angebot doch an Menschen mit tiefem Einkommen. Insbesondere eine Grundrisserweiterung verbessert die Wohnqualität signifikant.

Von Elias Kopf

**K**ostengünstig und familienfreundlich, aber in engen, altmodischen Grundrissen – so wohnte es sich bis vor Kurzem in der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Pratteln (GBP). Nun wurden fünf der sieben Blöcke zwischen St. Jakobs- und Baslerstrasse saniert und erweitert. Die Siedlung aus den Fünfzigerjahren mit insgesamt 84 Wohnungen ist dem Elan einiger politisch und konfessionell unabhängiger Bürgerinnen und Bürger zu verdanken, die dem damals herrschenden Wohnungselend abhelfen wollten und kurz entschlossen eine Genossenschaft gründeten. Auch die Gemeinde Pratteln (BL) zog am selben Strick, gab ein

Grundstück günstig im Baurecht ab und gewährte ein grosszügiges Darlehen.

## Sozialer Zweck

Bis heute sind die Genossenschafterinnen und Genossenschafter selbst nicht GBP-Mieter. Einige engagieren sich als «Externe» gegen eine massvolle Entschädigung im Vorstand der Verwaltung. Die GBP-Wohnungen sind für Menschen mit geringem Einkommen gedacht. «Da es bei uns nicht nötig ist, ein Genossenschaftskapital einzuzahlen, können wir in Absprache mit der Behörde auch Sozialfälle aufnehmen», erklärt GBP-Präsident Jörg Rickenbacher.



Bild: Tobias Eichenberger

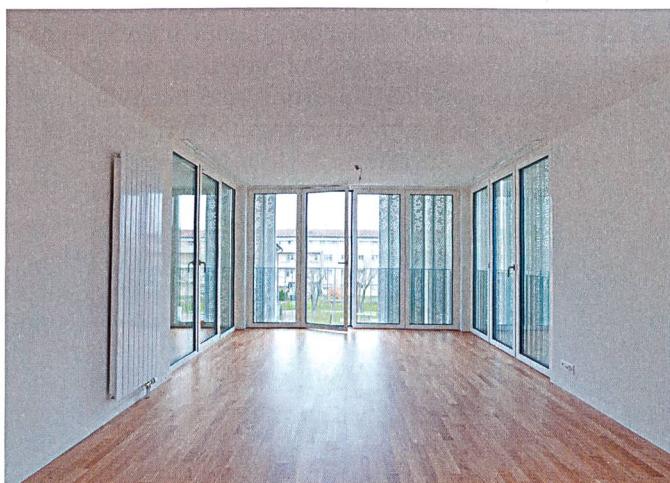
mitglied Margrith Helfenstein, die für die Vermietung zuständig ist.

### Viel Platz gewonnen

Darum schrieb die GBP einen Wettbewerb aus – wahlweise für Sanierung oder Ersatzneubau. Die eingereichten Varianten zeigten, dass ein Abriss mit anschliessendem Neubau doppelt so teuer gekommen wäre wie eine Sanierung. Man entschied sich schliesslich für das Projekt des Basler Büros Oliver Brandenberger Architekten. Dieses sah vor, die bestehenden Bauten um eine zusätzliche Gebäudegeschicht von drei Metern Tiefe zu ergänzen. Die Arbeiten dauerten von 2014 bis 2018. Durch die bauliche Erweiterung gelang es nicht nur, die Wohnzimmer um mehr als einen Drittel zu vergrössern, es entstanden auch zimmerhohe Fensterfronten. Hinzu kamen grosszügige Terrassen mit Platz für Tisch, Liegestuhl und Hängematte.

Das Konzept kommt allerdings nur bei fünf der sieben Wohnblocks zum Zug. Von den verbleibenden zwei Gebäuden wurde eines bereits im Jahr 2004 auf ähnliche Weise saniert und erweitert, das andere steht direkt auf der Arealgrenze und kann daher nicht vergrössert werden. «Hier wird in den nächsten Jahren ein Ersatzneubau unausweichlich», so Jörg Ricken-

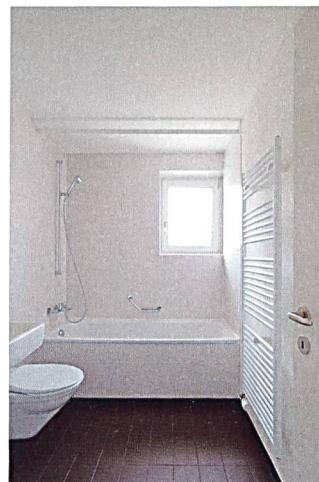
Man schaue allerdings auf eine gute Durchmischung; die Genossenschaft solle ein Ort der sozialen Integration bleiben. So sei es ein wichtiges Anliegen, auch Schweizer Familien in die Siedlung zu holen. «Die demodierten Grundrisse mit ihren viel zu kleinen Wohnzimmern, winzigen Badezimmern und vogelkäfigartigen Balkonen entsprachen allerdings den heute auch im unteren Preissegment üblichen Wohnansprüchen immer weniger», meint Vorstands-



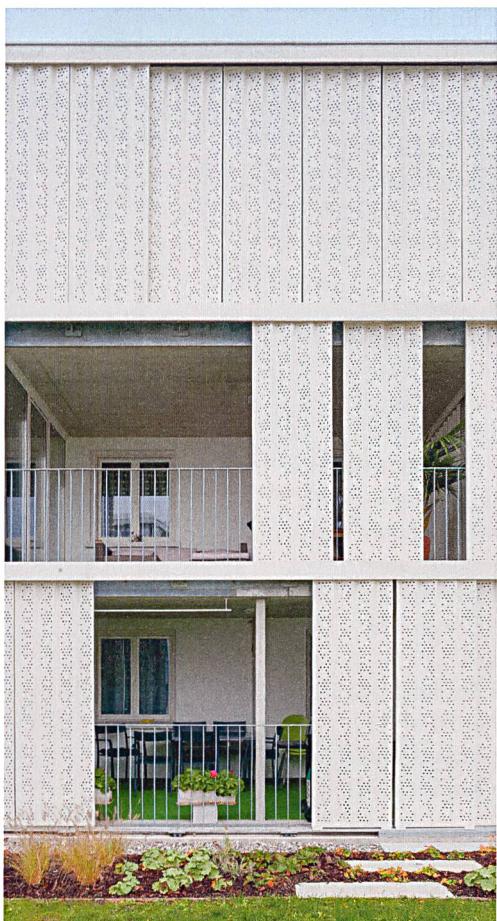
Blick in ein vergrössertes Wohnzimmer.



Anstelle der Minibalkone verfügen die Wohnungen nun über 16 Quadratmeter Terrassenfläche.



Komplett neu sind auch Küchen und Bäder.



**Schiebelamellen dienen als Sonnen- und Blickschutz.**

bacher. Der neue Anbau verfügt über eine Aluminium-Dreifachverglasung. Bei den übrigen Fassaden beliess man Kompaktdämmung und Fenster aus dem vorgängigen Sanierungszyklus.

### Wechsel in Alterswohnung

Häufig ergriffen Bewohnerinnen und Bewohner des jeweils zu sanierenden Gebäudes die Gelegenheit beim Schopf und zogen in eines der bereits fertiggestellten Gebäude um. Sowieso sei die Siedlungssanierung von einer regen internen Züglete begleitet gewesen, erklärt Margrith Helfenstein: «Wir mussten die Gebäude während des Umbaus vollständig räumen, konnten aber allen, die in der GBP bleiben wollten, einen Ersatz oder eine Zwischenlösung innerhalb der Genossenschaft anbieten.»

Dabei kam der GBP zugute, dass sie bloss ein paar Strassenzüge entfernt einen zusätzlichen Block mit Alterswohnungen besitzt. Viele Seniorinnen und Senioren, deren Kinder längst ausgeflogen sind, nutzten die Möglichkeit zum Wechsel in eine dieser zwar kleinen, aber sehr günstigen Wohnungen. Wer im Lauf der Sanierung zweimal umziehen musste, erhielt von der GBP sogar einen Unkostenbeitrag. Zudem wurden kostenlos Mulden bereitgestellt.

### Spürbar bessere Wohnqualität

Die Wohnungen wurden punkto Grundriss und Ausstattung stark aufgewertet. Umfasste zum Beispiel eine 3-Zimmer-Wohnung vorher bloss 56 Quadratmeter Wohnfläche zuzüglich dreier Quadratmeter Balkon, beträgt die Wohnfläche neu 69 Quadratmeter; die Terrasse ist knapp

zehn Quadratmeter gross. In den Zimmern gibt es neue Parkettböden, die Gänge und Küchen wurden mit Linoleum ausgelegt, alle Bäder verfügen über robuste Keramikböden. Die Parkettböden erhielten zwecks minimaler Schallabsorption eine Korkunterschicht. Die neuen Badezimmer präsentieren sich grösser als zuvor, dagegen sind die Küchen etwas geschrumpft, da man die Zwischenwand entsprechend verschob.

Die neuen Aussenfronten sind mit externen Schiebelamellen ausgestattet, die nicht nur als Sonnenschutz, sondern auch als flexibel verstellbarer Blickschutz dienen. Dennoch machen einige Bewohnerinnen und Bewohner fleissig von Vorhängen Gebrauch. Dies behindert jedoch die Luftzirkulation und führt an einzelnen Fensterfronten zu Kondenswasserbildung und Schimmelproblemen. «Wir haben alle Mieterinnen und Mieter wiederholt darauf aufmerksam gemacht, dass keine Komfortlüftung vorhanden ist und dass dreimal pro Tag kräftig gelüftet werden muss», moniert Jörg Rickenbacher. Zurzeit kläre man ab, was sich gegen das Kondenswasser machen lasse; zum Glück seien nur wenige Wohnungen betroffen. Bei der Mehrheit der Mieterschaft herrsche grosse Zufriedenheit über die spürbar bessere Wohnqualität.

### Einstellhalle statt öffentliches Parken

Auch die Hausallmend kann mit signifikanten Verbesserungen aufwarten. So wurde die Zahl der Waschküchen und Trocknungsräume verdoppelt. Im Kellergeschoss befinden sich auch die Anschlüsse für die Heizwärme, die aus einem Nahwärmeverbund bezogen wird. Fast schon als Luxus kommt die neue Einstellhalle für Autos und Motorräder daher. «Wir mussten die Parkplatzfrage angehen, weil die Gemeinde kein freies Parkieren auf öffentlichem Grund mehr gestattet», erklärt Margrith Helfenstein. Die unterirdische Halle mit 51 Plätzen verfügt über direkte Zugänge zu den Gebäuden.

Im ehemals flachen Siedlungsgelände macht sich die Einstellhalle nun als begrünter Hügel bemerkbar, da sie zur Verringerung des Aushubvolumens nicht vollständig in den Untergrund abgesenkt wurde. Dieses neue landschaftliche Element dürfte insbesondere bei den Kindern auf Anklang stossen, die hier mit ihren Dreirädern auf autofreien Fusswegen herumsausen. Für die Kleinen steht zudem ein geräumiger Spielplatz mit Klettergerät bereit. Ein gutes Zuhause für Familien mit Kindern zu schaffen, sei bis heute ein zentrales Anliegen der GBP, betonen Margrith Helfenstein und Jörg Rickenbacher beim Siedlungs-rundgang: «Wir verzichteten bei der Sanierung bewusst auf teure Extras wie Lifte und Komfortlüftungen. Deshalb sind unsere Wohnungen weiterhin preisgünstig und kinderfreundlich – und warten neu auch mit attraktiven Grundrissen auf.» ■

## Baudaten

### Bauträgerin:

Gemeinnützige Baugenossenschaft Pratteln (GBP), Pratteln

### Architektur:

Oliver Brandenberger Architekten BSA SIA, Basel

### Umfang:

5 Wohnblocks mit 60 Wohnungen, Innensanierung, Anbauten, Einstellhalle, Aussenraum

### Baukosten:

16,5 Mio. CHF

### Mietzinsbeispiele:

3-Zimmer-Wohnung alt (56 m<sup>2</sup>, 3 m<sup>2</sup> Balkon):  
659 CHF plus 190 CHF NK  
3-Zimmer-Wohnung neu (69 m<sup>2</sup>, 9,5 m<sup>2</sup> Terrasse):  
1210 CHF plus 190 CHF NK

### 4-Zimmer-Wohnung alt

(65 m<sup>2</sup>, 3 m<sup>2</sup> Balkon):  
781 CHF plus 222 CHF NK  
4-Zimmer-Wohnung neu (78 m<sup>2</sup>, 16 m<sup>2</sup> Terrasse):  
1435 CHF plus 225 CHF NK



Fassaden | Hochbau | Tiefbau | Erdwärmesonden | Immobilien

Qualität heisst für uns: Bauwerke zu schaffen, die heute wie morgen höchsten Anforderungen gerecht werden. Seit über 100 Jahren. +41 44 929 61 61, [www.gadola-bau.ch](http://www.gadola-bau.ch)



Umbau & Sanierung  
Schadstoffsanierung  
Neubau  
Holzbau  
Kleinaufträge

**Bauen ist unsere Leidenschaft**



Standorte mit Gesamtangebot  
Winterthur 052 224 31 31  
Zürich 044 325 18 18  
Turbenthal 052 397 28 88  
Wetzikon 044 930 61 27

Standorte Schadstoffsanierung  
Bern 031 381 12 45  
Basel 061 331 11 85  
Luzern 041 210 09 91  
St. Gallen 071 220 18 84

[www.bwt.ch](http://www.bwt.ch)

**HOCH  
PART  
ERRE**

**Architekturwandern 2018**

25.5. Zürcher Wohnungswanderung: zu Architekten im Kreis 3

23.–24.6. Wandernacht mit höchstem Open-Air-Kino

30.6.–1.7. Übernachten im <Caruso St John> von Tschiertschen

25.8. Friedens- und Architekturapostel auf den Churfürsten

[www.hochparterre.ch/wandern](http://www.hochparterre.ch/wandern)

Foto: Hélène Binet, Umbau <Aux Losanges> in Tschiertschen von Caruso St John