

Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 99 (2024)

Heft: 3: Sanieren und aufwerten

Artikel: Ausgezeichnet sanft saniert

Autor: Koch, Béatrice

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-1090279>

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: 23.12.2025

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

Wohnbau-Genossenschaft Nordwest saniert denkmalgeschützte Siedlung

Ausgezeichnet sanft saniert



Bild: Lukas Schirrmann, Luca Selva Architekten Basel

Die Siedlung Im Zimmerhof wurde 1927 im Basler Gotthelfquartier gebaut. Sie wurde 1995 von der Wohnbau-Genossenschaft Nordwest übernommen und gilt heute als schutzwürdig.

Die Basler Wohnbau-Genossenschaft Nordwest (WGN) hat ihre Siedlung «Im Zimmerhof» mit 36 Wohnungen in enger Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege umfassend saniert. Der Aufwand hat sich gelohnt: Die Kantone Basel-Stadt und Basel-Landschaft haben Bauherin und Architekten im November für gutes Bauen ausgezeichnet.

Von Béatrice Koch

Das Basler Gotthelfquartier ist ein ruhiges Wohnviertel. Vom Schützenmattpark im Osten dehnt es sich bis zur Kantonsgrenze aus. Der Verkehr verläuft durch die Hauptstrassen an den Quartierrändern, die Strassen innerhalb des Perimeters hingegen sind den Anwohner:innen vorbehalten. Die Architektur ist geprägt von kleinen Reiheneinfamilienhäusern und drei- bis vierstöckigen Mehrfamilienhäusern. Der Grossteil stammt aus der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts, als die Stadt neue Wohnungen für den Mittelstand brauchte.

Die Siedlung Im Zimmerhof liegt etwas zurückversetzt von der Thannerstrasse und ist

quasi die Quintessenz des Gotthelfquartiers: Die drei Wohnblöcke mit grünen Fensterläden, Sattelwalmdächern und bepflanzten Vorgärten gruppieren sich um eine innenhofartige Stichgasse. So bilden sie an dieser zentralen Lage eine ruhige Oase. Der Strassenname «Im Zimmerhof» bezeichnete früher einen Platz, auf dem Bauholz zugeschnitten wurde – eine Reminiszenz an den Zimmermannsbetrieb, der sich einst auf dem Areal befand.

Mehrstufiger Prozess

Seit Kurzem erstrahlt die fast hundertjährige Siedlung in frischem Glanz: Die Eigentümerin,



Die drei Wohnblöcke sind zurückversetzt von der Strasse und gruppieren sich um eine innenhofartige Stichgasse.

tioniert werden. Bei einem Gesamtbudget von gut elf Millionen Franken investierte die WGN in jede Wohnung grosszügige 300 000 Franken.

Viele originale Teile erhalten

Das Resultat überzeugte auch die Kantone Basel-Stadt und Basel-Landschaft: Sie verliehen den Architekten und der Bauherrin Ende vergangenen Jahres die «Auszeichnung Gutes Bauen». Die Fachjury lobte das Projekt als Beispiel für eine sanfte Sanierung von Bestandsbauten aus der Vorkriegszeit, mit Fokus auf dem maximalen Erhalt der originalen Teile: «Mit der gewählten Strategie der Camouflage der Eingriffe wurde das typische Bild einer einfachen homogenen Siedlung aus der Zwischenkriegszeit gefestigt», heisst es in der Begründung der Jury.

Die Siedlung Im Zimmerhof wurde 1927 errichtet und gilt aus architekturgeschichtlichen, typologischen und stadtgeschichtlichen Gründen als schutzwürdig. Die schlanken Fassaden werden durch die tief gefassten Fenster und Haustüren gegliedert. Jedes der zwölf Häuser verfügt über drei Wohnungen, auf jedem Stockwerk eine. Über Jahrzehnte hinweg habe man nur repariert, was nötig war, sagt Thomas Schüpbach, Projektleiter bei der WGN; die Genossenschaft hatte die Häuser in der Schutzone 1995 übernommen. Bäder und Küchen seien «uralt» gewesen. Der Hauptgrund der Sanierung war jedoch bauphysikalischer Art: «Es häuften sich die Meldungen von Schimmelbildung in den Innenräumen», erklärt Schüpbach. Eine vom Architekturbüro durchgeführte Zustandsanalyse machte deutlich, dass eine Dämmung der Gebäudehülle unumgänglich war; eine Dämmung im Innern hätte die bauphysikalischen Probleme noch verstärkt und kam auch wegen der ohnehin schon beengten Platzverhältnisse nicht infrage.

Herausforderung Fassade

Für die denkmalgeschützte Fassade verwendeten die Architekten einen Aerogel-Dämmputz, der aufgrund seiner geringen Putzschicht die Struktur der ursprünglichen Gebäudehülle beibehält. Der mineralische Verputz trug wesentlich dazu bei, dass die Denkmalpflege die baulichen Massnahmen akzeptierte, verursachte aber auch zusätzliche Kosten. Um das schutzwürdige Erscheinungsbild der Fassade trotz der sechs Zentimeter dicken Dämmschicht zu erhalten, mussten in der Folge die Fenster- und Türeinfassungen neu profiliert werden. Im Zuge der Fassadensanierung wurden zudem sämtliche Fenster, die nicht historisch waren, durch denkmalgerechte Holzfenster mit Dreifachverglasung ersetzt. Die Alu-Fensterläden sowie Lamellenstoren wurden ebenfalls gemäss Vorgaben der Denkmalpflege durch Holzläden und -lamellen rekonstruiert.

Im Zuge der Dachsanierung wurden das Dach gedämmt sowie Ziegel und Dachfenster

die Wohnbau-Genossenschaft Nordwest (WGN), liess die zwölf Häuser mit insgesamt 36 Wohnungen zwischen 2021 und 2023 total-sanieren. Da sich die Überbauung in der Schutzzone befindet, erfolgte die Sanierung in enger Koordination mit der Basler Denkmalpflege. Das bedingte einen mehrstufigen Abstimmungsprozess: «Jede geplante Veränderung musste zuerst mit der Denkmalpflege abgesprochen werden», erklärt Luca Selva, Inhaber des gleichnamigen Basler Architekturbüros, das die Sanierung im Auftrag der WGN plante und durchführte.

Für die Bauherrschaft sei das zunächst gewöhnungsbedürftig gewesen, letztlich habe die Zusammenarbeit aber gut funktioniert. «Beide Seiten haben sich gegenseitig angehört und ihre Anliegen möglichst berücksichtigt.» Mit minimalen Veränderungen habe man den Wünschen der Denkmalpflege Rechnung getragen und ein ästhetisch hochwertiges Resultat erzielt, so das Fazit des Architekten. Möglich wurde das auch dank der Bauherrin, die bereit war, die Sanierung sorgfältig zu begleiten und die entsprechenden Mehrkosten zu tragen, die nur zum Teil von der Denkmalpflege subven-

Baudaten

Bauträgerin

Wohnbau-Genossenschaft Nordwest,
Basel

Architektur und Bauleitung

Luca Selva AG, Basel

Aussenraumgestaltung

August + Margrit Künzel Landschaftsarchitekten AG

Unternehmen (Auswahl):

Straumann-Hipp (Baumeister)
Hürzeler Holzbau (Zimmerei)
Holzbau Leuthardt (Fenster)
V-Zug (Küchengeräte)

Umfang

Totalsanierung von 12 MFH, total
36 Wohnungen, Ausbau Dachgeschoss
zu Maisonettewohnungen

Baukosten

11,4 Mio. CHF total

Mietzinsbeispiele

3-Zimmer-Wohnung, 65m²:
alt: 1060 CHF plus 150 CHF NK
neu: 1330 CHF plus 150 CHF NK

neue 4-Zimmer-Maisonettewohnung,
105m²:
1630 CHF plus 170 CHF NK



Die Küchen und Bäder waren veraltet. Um in den Nasszellen mehr Platz zu schaffen, wurden die Wände zu den Küchen etwas versetzt (siehe Plan unten), ansonsten blieben die Grundrisse unverändert. Die alten Tonsteinfliesen und Holzböden hat man erhalten und aufgefrischt.

ersetzt, sodass wieder fast der Originalzustand herrscht. Ein Zugeständnis an die heutigen Wohnbedürfnisse erfolgte bei den Balkonen an der Rückseite der Häuser: Sie wurden deutlich vergrössert.

Die Umgebung inklusive Hauseingänge wurde ebenfalls in den Originalzustand zurückgeführt. Die Vorgärten sind mit einheimischen Bäumen und Sträuchern neu bepflanzt. Die rückseitigen Kiesflächen wurden neu gestaltet und stehen den Bewohner:innen zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung. Auf Wunsch der Mieterschaft liess die WGN zudem einen Pflanzbereich anlegen, wo Gemüse und Kräuter angebaut werden können.

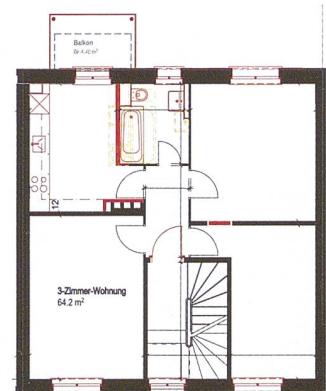
Grössere Bäder und Nutzung des Dachstocks

Sämtliche 36 Wohnungen erhielten zeitgemäss Bäder und Küchen. Die zuvor vier Quadratmeter kleinen Badezimmer wurden etwas vergrössert, indem man die Wand zwischen Bad und Küche um dreissig Zentimeter versetzte. In zehn der zwölf Häuser liessen die Architekten

zudem das Dachgeschoss ausbauen und die obersten Dreizimmerwohnungen zu Vierzimmer-Maisonetten erweitern. Ansonsten blieben die Grundrisse unverändert. Auch die alten Pitchpine-Holzböden und die sechseckigen, roten Tonsteinfliesen blieben erhalten und wurden lediglich aufgefrischt. Zur Totalsanierung gehörte auch der Ersatz der elektrischen Anlagen, der Wasser- und Abwasserleitungen sowie der Einbau von Brandschutztüren. Ein Energiezertifikat zu erreichen, sei aufgrund der denkmalpflegerischen Auflagen nicht möglich gewesen, sagt Selva. Mit der neuen Dämmung von Fassade und Dach werde sich der Energieverbrauch aber deutlich verringern. Bereits vor der Sanierung waren die Liegenschaften an das städtische Fernwärmennetz angeschlossen. Weitergehende energetische Massnahmen wie die Installation einer PV-Anlage waren wegen des Ortsbildschutzes nicht möglich.

Keine Leerkündigungen

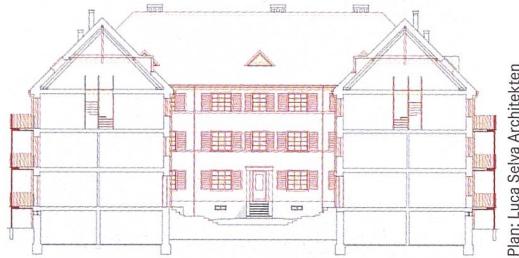
Damit die Bewohnerinnen und Bewohner durch die Bauarbeiten möglichst wenig belas-



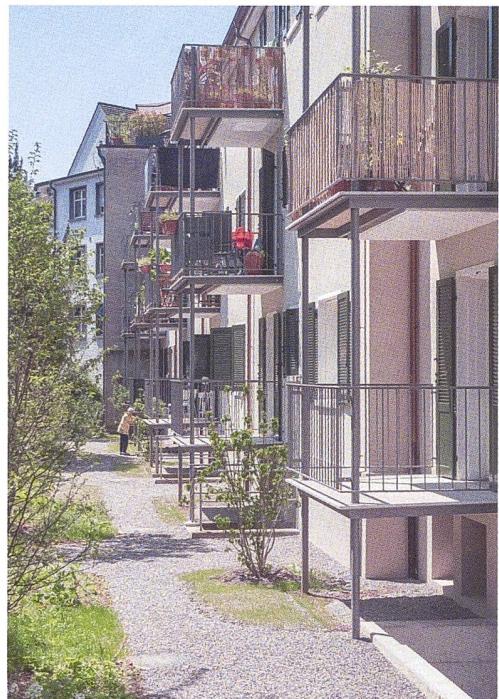
Plan: Luca Selva Architekten



In zehn der zwölf Häuser wurde das Dachgeschoss ausgebaut: Die obersten Dreizimmerwohnungen sind so zu Vierzimmer-Maisonetten erweitert worden.



Sanierungsplan



Als Zugeständnis an die heutigen Wohnbedürfnisse wurden die Balkone an der Rückseite der Häuser deutlich vergrössert.

tet wurden, hat die Genossenschaft die Innensanierung in vier Etappen durchgeführt: Jeweils drei Häuser wurden gleichzeitig erneuert. Die betroffenen Mieter:innen wurden während der rund vier Monate dauernden Bauarbeiten in Ersatzwohnungen umgesiedelt. Diese befanden sich meist in derselben Siedlung, in einzelnen Fällen hat die WGN auch eigens ex-

terne Wohnungen dazugemietet. Im Allgemeinen hätten die Betroffenen sehr gut mitgemacht, sagt Sarah Gütlin von der Liegenschaftsbewirtschaftung der WGN. «Viele Mieterinnen und Mieter sind nach Ende der Bauzeit wieder in ihre Wohnungen zurück- oder in eine andere im Zimmerhof gezogen.»

Die Genossenschaft organisierte beim Aus- und Rückzug ein Zügelunternehmen und kümmerte sich auch um die Einlagerung von Möbeln. Gütlin: «Wir haben während der gesamten Sanierung versucht, die Mieterschaft so gut wie möglich zu begleiten und es ihr so angenehm wie möglich zu machen.» Dass die WGN auch bei einer Totalsanierung nicht zu Leerständen greift, hatte sie bereits 2021 im Fall des Hochhauses am Hochbergerplatz bewiesen, als sie für die betroffene Mieterschaft Hotelzimmer buchte (siehe *Wohnen* 3/2022).

Die aktuelle Mieterschaft des Zimmerhofs ist durchmischt; sowohl Familien wie auch Paare und Einzelpersonen schätzen die zentrale Lage und die günstigen Mieten. «Wir haben nie Probleme, die Wohnungen zu vermieten», bestätigt Präsident Schüpbach. Und dank der sorgfältigen Sanierung bleiben die Wohnungen in dieser Oase der Ruhe nun auch der künftigen Generation erhalten.



Bilder: Lukas Schirrmann, Luca Selva Architekten Basel

Die Fassade wurde mit Aerogel-Dämmputz saniert. Das trug zur Akzeptanz der Denkmalpflege bei, verursachte aber zusätzliche Kosten. Der Außenraum wurde weitgehend in den Originalzustand zurückgeführt, bietet den Mietenden neu aber einen Pflanzbereich.

Zielpublikum

Fach- und Führungskräfte der Bereiche:
 Institutionelle, private und gemeinnützige
 Immobilien-Investoren, Generalunternehmen,
 Architektur- und Planungsbüros, Sozialwesen,
 Bewirtschaftungsunternehmen, Finanzwesen,
 Wissenschaft, Behörden, Verbände und Politik.

Veranstalter

ETH Wohnforum – ETH CASE
 Centre for Research on Architecture,
 Society & the Built Environment.
 Interdisziplinäre Forschungsstelle am Departement
 Architektur der ETH Zürich.

Redner:innen

Gabriela Barman, Sarah Barth, Prof. Maria Conen, Dr. Jennifer Duyne
 Barenstein, Prof. Dr. Christian Hilber, Prof. Dr. David Kaufmann,
 Niels Lehmann, Prof. Dr. Elli Mosayebi, Thomas Padmanabhan,
 Doris Sutter, Dr. Sibylle Wälty, Ariane Widmer Pham.
 Moderation: Karin Salm | Instantprotokoll: Patti Basler

ETH FORUM WOHNUNGSBAU 2024

MEHR WOHNRAUM IN STÄDTE
 Wie gelingt die innere Verdichtung?

**18. Fachtagung
über Entwicklungen im Wohnungsbau**

**Freitag, 24. Mai 2024
ETH Zürich, Zentrum (Hauptgebäude)
Auditorium Maximum**

DARCH
ETH Wohnforum
ETH CASE

Programm | Anmeldung

www.wohnforum.arch.ethz.ch/tagung



Medienpartner

TEC21 espazium



Sunskin Roof Lap – ästhetisch, nachhaltig, effizient

Das Indach-Solarsystem eignet sich nicht nur für Neubauten, sondern auch perfekt für die Modernisierung bestehender Gebäude, insbesondere in Kombination mit unserem hochwertigen Dachsortiment. Als vollintegrierte Solarsystemlösung verwandelt Sunskin Roof Lap Ihr Dach in ein hocheffizientes und ästhetisches Solarkraftwerk.

Voranzeige Generalversammlung

Mittwoch, 5. Juni 2024, 17.15 Uhr

Generalversammlung der Hypothekar-
Bürgschaftsgenossenschaft schweizerischer
Bau- und Wohngenossenschaften (HBG)

Hotel Schweizerhof
Bahnhofplatz 7, 8001 Zürich

Geschäftsstelle:
c/o Zürcher Kantonalbank
Bahnhofstr. 9, 8001 Zürich
Telefon 044 292 63 21

KONZENTRIEREN SIE SICH ALS
VORSTAND AUF DIE STRATEGISCHE FÜHRUNG
(Investitionen, Sanierungen, Entwicklung etc.).

Wir erledigen bereits für verschiedene
Genossenschaften die administrativen Arbeiten
(Mietvertragswesen, Buchhaltung, Rund-
schreiben, etc.) und bieten unsere Dienstleistung
auch Ihrer Genossenschaft an.

Herr Krebs, Inhaber der Pfannenstiel Immobilien AG,
freut sich auf Ihre Kontaktaufnahme.



PFANNENSTIEL IMMOBILIEN AG
I VERKAUF I VERWALTUNG I BERATUNG I

Rietstrasse 37 | 8702 Zollikon
Tel. 043 501 01 18 | krebs@piag.info | www.piag.info

Wir beraten und unterstützen **Baugenossenschaften** bei der
Zukunftsplanung ihrer Liegenschaften.



- Langfristplanungen
- Zustandsanalysen
- Machbarkeitsstudien
- Wettbewerbsorganisation
- Kostenplanung
- Bauherrenprojektleitung
- Kommunikationskonzepte
- Wohnen im Alter

Kontaktieren Sie uns unverbindlich:

arc Consulting, Binzstrasse 39, 8045 Zürich
Dieter Grab, Telefon 044 454 25 00
arc@arc-consulting.ch, www.arc-consulting.ch



**«G» wie Genossenschaft.
«G» wie Garten.
«G» wie Glück.**