

Aussergewöhnliche Wohnbauten : Umbau einer alten Mühle zu Wohnzwecken

Autor(en): **Flückiger, Ulrich**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **62 (1987)**

Heft 1

PDF erstellt am: **17.05.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-105482>

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.

Aussergewöhnliche Wohnbauten: Umbau einer alten Mühle zu Wohnzwecken

Im Rahmen eines Pachtverhältnisses zwischen den Industriellen Werken Basel und einer chemischen Fabrik hatte sich im Laufe der Jahrzehnte um diese als Fabrikgebäude umfunktionierte ehemalige Mühle eine Ansammlung improvisierter Bauten entwickelt, deren Weiterbestand aus Gründen des Landschafts- und Grundwasserschutzes nicht mehr toleriert werden konnte.

Besonderes Bauvorhaben

Innerhalb der erwähnten Anhäufung von Gebäuden aller Art befanden sich – zum Teil durch An- oder Umbauten stark verunstaltet – drei Gebäude, die ihres historischen und zum Teil auch architektonischen Wertes wegen erhaltenswürdig waren. Bei der ehemaligen Riehener Mühle kam hinzu, dass diese markante und etwas abseits stehende Baugruppe einen nicht wegzudenkenden Akzent für das seit Jahren gepflegte Riehener Dorfbild darstellt.

Der Basler Denkmalpfleger hielt hierzu unter anderem folgendes fest: «Die Gebäude am Dych an der Weisstrasse gehören als Mühlenkomplex zur Charakteristik der Siedlungslandschaft. Der Komplex ist bereits 1352 als Besitz von St. Blasien nachgewiesen. Er ist im Laufe der Zeit zu einer eigentlichen ökonomischen Stätte mit Stallungen, Sägerei, Ölpressen (1881 Einrichtung des Dampfbetriebes), Wohnhaus und später einer kleinen Fabrik ausgewachsen.

Neben dieser landschaftsgeschichtlichen Bedeutung ist die Bausubstanz in ihren wertvolleren Teilen auf die Zeit um 1881 festzulegen. Zwar sind die heutigen Baukörper älter und enthalten Weniges aus der barocken Zeit (ein kleiner Dachstuhl; Fenstersturz mit Datum 1771 und Mühlrad), doch ist die Gestalt aus der Zeit der Einrichtung des Dampfbetriebes am besten überliefert. Als besonders interessante Teile wären zwei Stuben (Stuck mit Hermen im Eckmotiv), ferner das Dampfmaschinenhäuschen zu nennen.»

Bauträger

Auf die Initiative der VEW Riehen (Vereinigung Evangelischer Wähler) griff eine von ihr gebildete «Arbeitsgruppe Wohnungsbau» diese Umbaumöglichkeit auf Land des Kantons (im Baurecht) auf, mit dem Ziel, hier Familienwohnungen zu errichten.

Nach umfangreichen Vorinvestitio-



Das charaktervolle Hauptgebäude nach der geglückten Sanierung

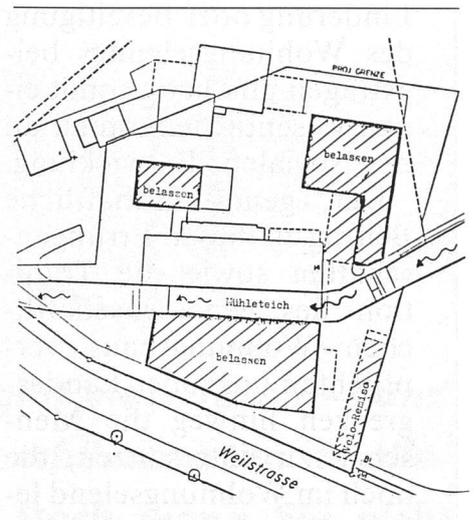
nen seitens des beigezogenen Architekten wie auch der inzwischen gegründeten «Wohngenossenschaft Mühleleich» wurde das Projekt auch durch die Regierungsrätliche Wohnbaudelegation als förderungswürdig erachtet, so dass der Vorstand mit Subventionszusagen seitens der Gemeinde, des Kantons sowie des Bundes rechnen durfte.

Durch den Architekten Gerhard Kaufmann, Riehen, wurde vorgesehen, drei Häuser mit etwa 10700 m³ (alte Mühle, ehemalige Scheune und Kesselhaus) innerhalb ihrer Dachprofilinien zu Wohnzwecken umzubauen und durchgreifend zu renovieren, wobei 20 familienfreundliche Wohnungen (2 bis 6½ Zimmer) sowie eine Einstellhalle mit 10 Plätzen eingeplant werden konnten.

Von der Planung zum Bau

Mit der Zuweisung aus der bisherigen Grünzone in die Dorfbildschonzone, der Übertragung des Areals vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen des Kantons sowie der Festlegung von Baurechtspartellen waren verschiedene rechtliche Hindernisse zu überwinden, die das ganze Vorhaben ordentlich in die Länge zogen.

Den im Jahre 1981 begonnenen Vorarbeiten folgte Anfang 1983 die Baupublikation, im September gleichen Jahres die Baubewilligung, so dass Anfang 1984 mit dem Abbruch der umgebenden Bauten begonnen werden konnte. Der



Situation vor dem Umbau

Vor dem Umbau: Eine hässliche Ansammlung improvisierter Zweckbauten



Um- und Ausbau brauchte 1½ Jahre, so dass das erste Gebäude mit 6 Familienwohnungen auf 1. Oktober 1985, die beiden andern mit weiteren 14 Wohnungen auf 1. März 1986 bezogen werden konnten.

Umbauschwierigkeiten

Dass Umbauten einiges an Überraschungen beinhalten, dürfte bekannt sein. Auch bei diesem Vorhaben trugen zum Teil schlechte Bausubstanz, vergrabener Öltank oder zwingender Brückenersatz über den durchfliessenden Mühleiteich hiezu bei.

Die Unterschutzstellung gewisser Bauteile unter die Denkmalpflege brachte zum Teil zeitliche Verzögerungen und Mehrkosten ein, doch wurden hieran durch Kanton und Gemeinde Beiträge bewilligt.

Ausbau

Die umzubauenden Gebäulichkeiten waren wie erwähnt zuletzt als Produktionsbetrieb genutzt worden, und zahlreiche Um- und Anbauten hatten das Bild der ehemaligen Mühle und ihrer Ökonomiebauten stark verändert. Die ursprüngliche Substanz, soweit überhaupt noch vorhanden, musste sorgfältig herausgeschält werden. Mehr oder weniger im Originalzustand präsentieren sich heute der im Haus Nr. 12 untergebrachte Gewölbekeller und die ebenfalls im Haus Nr. 12 liegende, aus der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts stammende «Direktorenwohnung».

Obwohl in ihrer Grundstruktur viel älter, ist das Äussere der Gebäudegruppe «Riehener Mühle» am nachhaltigsten durch Stilelemente des ausgehenden 19. Jahrhunderts geprägt worden, und daran anknüpfend hat sich der Architekt dafür entschieden, auch für das Gebäudeinnere eine dieser Zeit entsprechende Gestaltung vorzusehen – alles mit der auch durch die finanziellen Grenzen gebotenen Zurückhaltung.

Diese Überlegungen schlossen indes nicht aus, für die Haustechnik, vornehmlich im Sanitär- und Küchenbereich, moderne, unserer heutigen Zeit entsprechende Einrichtungen, Formen und Materialien zu wählen.

Wo alte Substanz zu erhalten war und erhalten werden konnte, mussten bezüglich der Schallisolation Kompromisse eingegangen werden; wo diese Einschränkung nicht galt, konnte bei der Schallisolation ein Standard erreicht werden, wie er heute in guten Neubauten üblich ist.

Mit Ausnahme der Dachfenster sind alle Fenster wie zu Grossvaters Zeiten mit Schlagläden versehen worden. Für die meisten Mieter bedeutete die Handhabung dieser Art von Sonnen- und Wetterschutz eine einschneidende Um-

stellung gegenüber bisher Gewohntem. Da sowohl aus Kosten- als auch aus Platzgründen auf den Einbau eines Lifes verzichtet wurde, dürften die Bewohner der Riehener Mühle nie in die Lage kommen, ihre überflüssigen Pfunde in einem Fitness-Club abstrampeln zu müssen.

Umgebung

Die rundum von Grünzonen umgebenen Baurechtspartellen, umfassend 3306 m², konnten mit angrenzendem Pachtland von 755 m² arrondiert werden. Dadurch ergab sich die Möglichkeit, einen gewissen Teil für kleine, pri-



Ehemals Mühlen-Ökonomie-, später Fabrikgebäude – heute vielbewunderter Wohnbau

Fast sensationell erscheint die Tatsache, dass trotz beachtlichem Komfortangebot der Kubikmeterpreis der umgebauten Riehener Mühle nicht höher zu stehen kam als der vergleichbarer Neubauten.

Finanzielles

Angesichts verschiedener Überraschungen (Umbau) wurde zwar die ursprünglich geplante Bausumme von etwa 6 Mio. Franken (Land und Altbauten inbegriffen) um gut 10% überschritten.

Dank namhafter Subventionen von Bund, Kanton und Gemeinde konnten die Anfangsmietzinsen für diese vorstädtische Gemeinde aber recht attraktiv gestaltet werden, wobei der programmierte gestaffelte Anstieg nach der Modellrechnung des WEG um etwa 30% in 10 Jahren zu berücksichtigen ist.

Die grundverbilligten Anfangsmietzinsen gestalteten sich – je nach Lage und Stockwerk – wie folgt:

2½-Zi./ etwa 62 m² = etwa Fr. 700.– + NK (Gasheizung)

3½-Zi./ etwa 75 m² = etwa Fr. 780.–

4½-Zi./ etwa 100 m² = etwa Fr. 1120.–

5½-Zi./ etwa 130 m² = etwa Fr. 1200.–

6½-Zi./ etwa 150 m² = etwa Fr. 1370.–

Die nötige Eigenfinanzierung erfolgte durch Anteilscheine von je 3000 Franken pro Wohnraum + Küche (3 Zimmer z.B. = 12000 Franken).

vat betreute Gartenparzellen vorzusehen, wofür recht grosses Interesse bestand.

Nebst Spielmöglichkeiten für Kinder wurden angesichts meist fehlender Terrassen auch für Erwachsene Ruheräume im Grünen geschaffen. Geplant ist zudem noch der Einbau eines Wasserrades im durchfliessenden Mühleiteich, welches allenfalls zur Energiegewinnung aktiviert werden soll.

Abschliessend darf festgehalten werden, dass sich der Umbau trotz aller Schwierigkeiten und Verzögerungen gelohnt hat: Wohnraum für Familien und ein behäbiges Hauptgebäude konnten sinnvoll gerettet bzw. genutzt werden, und die Bewohner fühlen sich wohl in ihrem neuen Heim.

Ulrich Flückiger, Präs.

Wertvolle Stukkaturen wurden restauriert.

