Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 46 (1971)

Heft: 4

Artikel: Gemeinsames Bauen in Basel

Autor: Matter, Emil

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-103990

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: 02.07.2025

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

Emil Matter, Direktor Coop Basel ACV

Gemeinsames Bauen in Basel

Die Wohnbauten Wittlingerstrasse/Rankhof (220 Familienwohnungen und 124 Alterswohnungen)

Im Jahre 1967 stimmte der Grosse Rat des Kantons Baselstadt einer Umzonung eines Grünzonenareals in die Bauzone zu. Das Areal liegt im schönen Wohnquartier Hirzbrunnen. Dem Beschluss lag ein Bebauungsvorschlag des Stadtplanbüros für die Wittlingerstrasse und ein durchgeführter Wettbewerb für das Areal beim Sportplatz Rankhof zugrunde. Das Areal ist im Besitze der Einwohnergemeinde der Stadt Basel.

Die Stadt war bereit, das Areal im Baurecht für den sozialen Wohnungsbau abzugeben, dabei auch bestehende Wohngenossenschaften zu berücksichtigen, und verband die Abgabe des Baulandes mit der Auflage, dass die Baurechtsnehmer sich zu einer Interessengemeinschaft – einem «Pool» – zusammenschlossen, sich auf einen bestimmten Komfort, entsprechende Normen und Materialien einigten und durch dieses gemeinsame Vorgehen eine Senkung der Baukosten erreichen würden.

Die Koordination in einem Bauausschuss der Bauherrschaften einerseits und der fünf Architekten in einer Arbeitsgemeinschaft anderseits bildeten den organisatorischen Rahmen zu Projektierung, Finanzierung, Arbeitsvergebung und gemeinsamen Anlagen.

Beteiligt sind an der ersten nun fertiggestellten Etappe vier Wohngenossenschaften (Chrischona, Mieterbaugenossenschaft, Riburg, Singerhof) nebst der Pensions-, Witwen- und Waisenkasse des Staatspersonals und fünf Architekten (die Architekturbüros E. und B. Buser und J. Zaeslin, H. Baumann + W. Lips, E. & W. Seeger und O. Knechtli) sowie die Ingenieure H. Schaub und L. Goldberg.

Die Koordination innerhalb der Bauherrschaften spielte gut, und es ist erfreulich festzustellen, dass trotz Aufsplitterung der Bauparzellen und Aufteilung des Auftrages an fünf Architekten ein ausgewogenes und architektonisch gut wirkendes Ganzes entstanden ist.

Über die Erfahrungen der Architekten lasse ich Herrn Architekt Bruno Buser sprechen, der die Federführung in dieser Koordination hatte.

Pflichtenheft und Organisation

«Der Auftrag der Regierung bestand darin, soziale Wohnbauten zu erstellen mit der Zielsetzung, durch koordinierte Planung und Ausführung verbilligtes Bauen zu erreichen und gleichzeitig den Wohnkomfort zu heben.

Gegeben waren vor allen Dingen die durch das Stadtplanbüro Basel fixierten Bauvolumen und Baukuben. Die fünf Bauherrschaften sowie deren Architekten waren ebenfalls bestimmt. Das Präsidium über die Gesamtüberbauung wurde Herrn Direktor E. Matter übertragen. Als beratende Fachleute standen während der Anfangsphase die Herren F. Berger, Ing., Delegierter des Bundesrates, Brunner, Ing. (BKP), sowie K. Gisel, Architekt, Zürich, zur Verfügung.

Zur Organisation: Der erste Schritt galt dem Aufbau eines Organisationsschemas. Verantwortliche Vertreter aller Beteiligten wurden zu einem beschlussfähigen Ausschuss zusammengefasst.

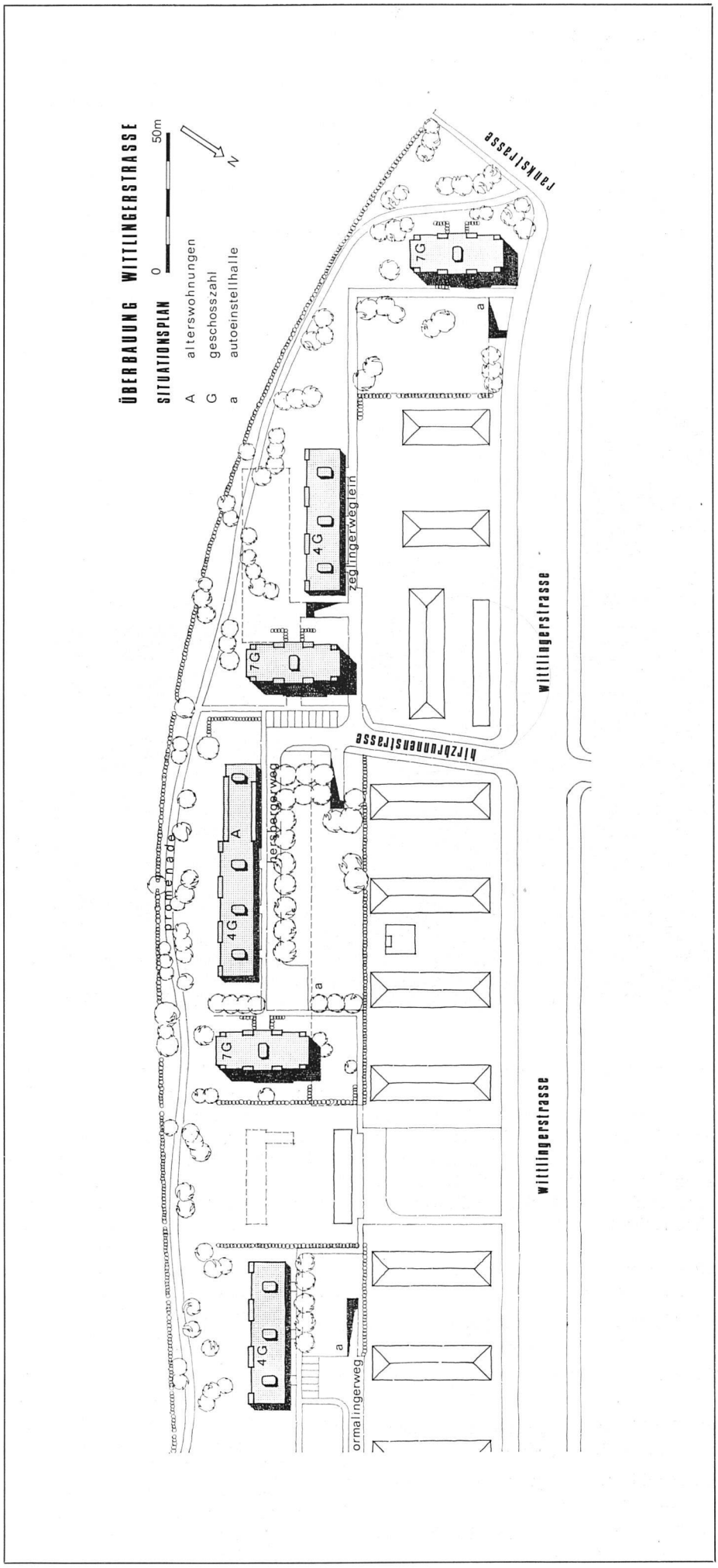
Das Pflichtenheft: Der ganzen Detailplanung zugrunde gelegt war ein in intensiver Zusammenarbeit der Architekten und Ingenieure erstelltes Pflichtenheft. Es galt, darin beispielsweise die Komfortstufe zu definieren, Mindestanforderungen an Isolationen festzuhalten, den Ausbaustandard zu umschreiben usw. und im besonderen Masse für vielverwendete Bauelemente zu normieren. Das Pflichtenheft war vom Ausschuss zu genehmigen und galt als Grundlage für die Entwurfs- und Detailbearbeitung.

Entwurf und Detailbearbeitung: Parallel zu gewissenhaften Untersuchungen über die Wirtschaftlichkeit verschiedener Baukonstruktionen erfolgte die Planbearbeitung. In dieser Phase waren die vorbereitenden Arbeitssitzungen zwischen Architekten, Bau- und Installationsingenieuren und Bauunternehmern von grosser Bedeutung. Die aus dieser Zusammenarbeit entstandenen Grundlagen wurden ebenfalls dem Ausschuss zur Kenntnis gegeben.

Das Submissionsverfahren: Allem voran stand der Leitgedanke, durch Grosseinkäufe normierter Bauteile, Anwendung gleicher Konstruktionsprinzipien sowie Verwendung einheitlicher Baumaterialien usw. die Baukosten zu senken. Die Submission umfasste deshalb grundsätzlich die gesamte Überbauung als Ganzes.

Allerdings war die Kapazität der zur Verfügung stehenden Unternehmer sowie die gegenwärtige Lage im Arbeitsmarkt von grossem Einfluss. Ebenfalls in Betracht zu ziehen war, dass alle Bauten zu einem annähernd gleichen Zeitpunkt fertigzustellen waren. In verschiedenen Ausschussitzungen wurden die Arbeiten an die günstigsten Offertsteller vergeben.

Die Baukostenüberwachung: Die Bedingung, Baukosten durch Einsatz moderner Datenverarbeitung zu überwachen, erwies sich im Hinblick auf die laufende Informationsmöglichkeit als positiv. Ebenfalls bewährt hat sich eine zweckmässige Koordination der einzelnen Bauleitungen.»



Erfahrungen aus der Sicht des Architekten

«Die Aufgabe, eine Gesamtüberbauung für fünf Bauherrschaften mit ebenso vielen Architekten zu koordinieren, war eine nicht alltägliche. Für den gegebenen Rahmen existierten keine Leitbilder. Die Praxis zeigt, dass von allen Beteiligten viel guter Wille und zusätzlicher Einsatz verlangt wird.

Während der relativ langen Planungszeit sind die Bauvorbereitungen bis zum

letzten Detail auszuarbeiten mit dem Ziel, eine kurze Bauzeit zu erreichen. Eine wesentliche, im Pflichtenheft festzuhaltende Bedingung verlangt, dass vor Baubeginn sämtliche Planunterlagen, Berechnungen, Beschriebe usw. vorliegen müssen.

Verschiedene weitere Kriterien, welche sich erst aus der Praxis ergaben, sind Voraussetzung zu einem optimalen Erfolg.

So scheint der Hinweis wichtig, dass im besonderen die Bauherrschaften erschöpfend und laufend über das Vorgehen informiert werden müssen; während die Vertreter aller Beteiligten in der Phase der Planung, Arbeitsvorbereitung und Submission zur aktiven Mitarbeit und Mitbestimmung aufgefordert werden sollen, ist es vorteilhaft, die relativ grosse, schwer bewegliche Organisation in der Phase der Bauausführung zu straffen, um zielstrebig und mit Energie die getroffenen Bestimmungen auszuführen.

Änderungen, Sonderwünsche und jedes Abweichen von der festgelegten Planung wirken sich negativ und in hohem Masse kostensteigernd aus.

Nachdem nun die erwähnten Bauten bereits fertiggestellt und bezogen sind, zeichnet sich ein Erfolg der getroffenen Massnahmen ab.

Die im Pflichtenheft erarbeitete *Komfortstufe* erweist sich als vorteilhaft. Die Baukosten halten sich voraussichtlich, trotz der enormen Teuerung, im Rahmen des *günstigen Kostenvoranschlages.*»

Die erste Etappe ist bezogen

In einer ersten Etappe sind 156 Familienwohnungen und 24 Wohnungen für Betagte entstanden. Die Zusammensetzung der Wohntypen und die Gestaltung der Mietzinse ergibt folgendes Bild (Miete ohne Nebenkosten):

20 Alterswohnungen zu 1 Zimmer
etwa Fr. 120.—/130.—

4 Alterswohnungen zu 2 Zimmern
etwa Fr. 140.—/150.—

12 Familienwohnungen zu 3 Zimmern
etwa Fr. 285.—

48 Familienwohnungen zu 3½ Zimmern
etwa Fr. 336.—/346.—

72 Familienwohnungen zu 4 Zimmern
etwa Fr. 360.—

24 Familienwohnungen zu 4½ Zimmern
etwa Fr. 390.—

Die Mieter der Familienwohnungen setzen sich nach ihrer sozialen Schichtung aus folgenden Gruppen zusammen: Berufsarbeiter, kaufmännische Angestellte, Laboranten, Staatsbedienstete, wie Strassenbahner und Polizisten.

Der *Baurechtszins* wird mit Fr. 7.— pro Quadratmeter Nutzfläche berechnet. Die Mietzinse der Familienwohnungen werden zufolge Kapitalzinszuschuss um 2 Prozent durch den Kanton verbilligt, was ungefähr zu einer Reduktion von 30 Prozent der Mietzinse führt (beziehungsweise mit 3 Prozent zu 50 Prozent bei den Alterswohnungen). Die Mieter müssen Kantonsbürger sein oder mindestens zwei Jahre im Kanton wohnen. Die Einkommensgrenze ist auf den sechsfachen Jahresmietzins limitiert.

Die *Alterswohnungen* sind von der Wohngenossenschaft Riburg (Wohnungsbestand 400 Wohnungen) erstellt worden. Es konnte das erfreuliche Ergebnis erzielt werden, dass eine grosse Zahl Betagte die 3- und 4-Zimmer-Genossenschaftswohnung aufgab und die Alterswohnung bevorzugten. Die betagten Leute sind glücklich, in eine Umgebung von Familien und Kindern eingegliedert zu sein.

Unterirdische Einstellhallen, gemeinsame Spielplätze und Grünanlagen runden das erwünschte Gesamtbild der Siedlung ab.

Die Finanzierung der Gesamtüberbauung wurde von der Koordinationsstelle eingeleitet. Diese befasste sich auch mit den Gesamtbelangen bei der Kantonsinstanz.

Im Kostenvoranschlag 1969 wurden folgende Kubikmeterpreise angenommen:

siebengeschossige Bauten Fr. 160.— m³ (ohne Liftkosten)

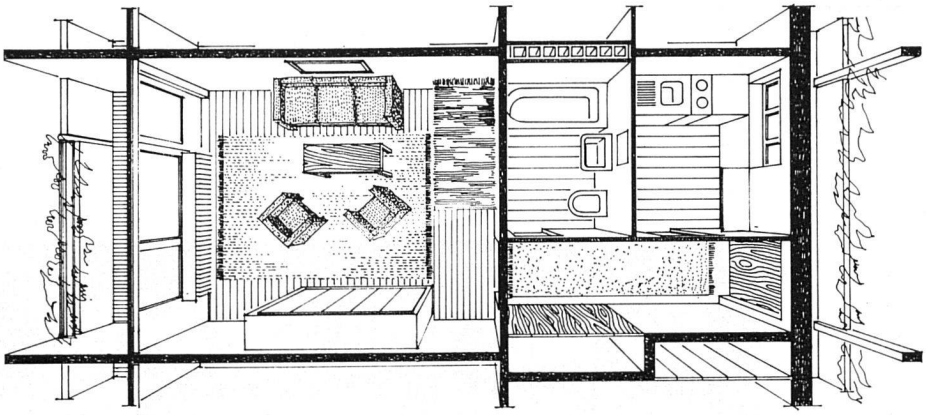
viergeschossige Bauten Fr. 158.— m³
Autoeinstellhalle Fr. 110.— m³

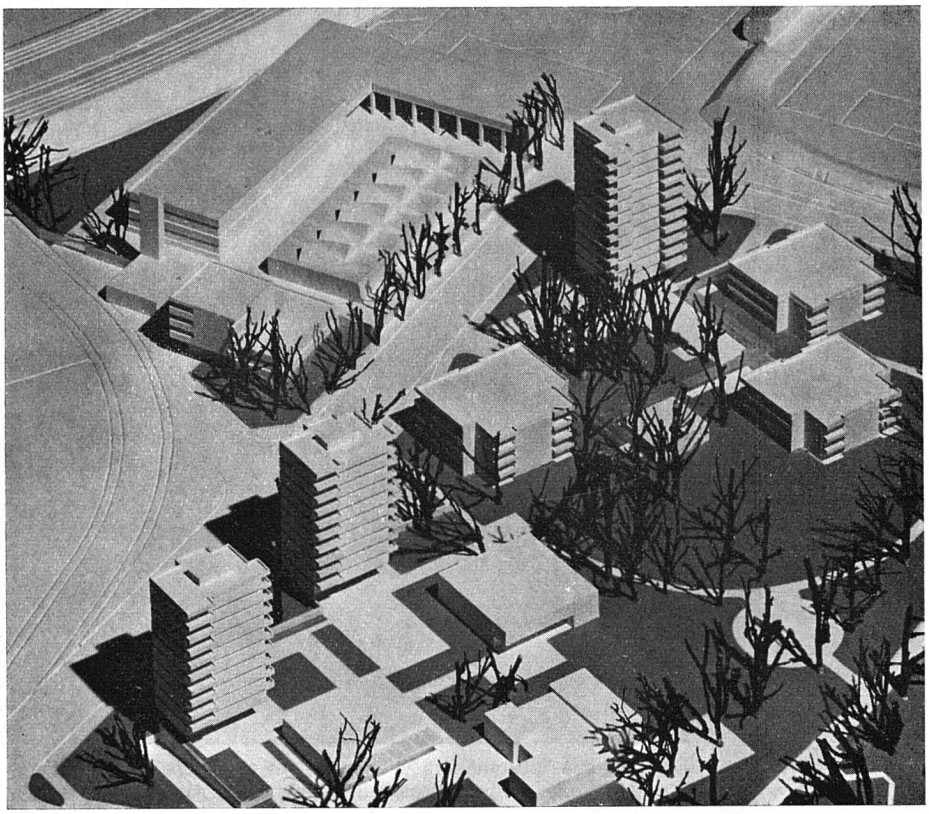
Totale Baukosten etwa 13,5 Millionen Franken.

Die zweite Etappe Rankhof

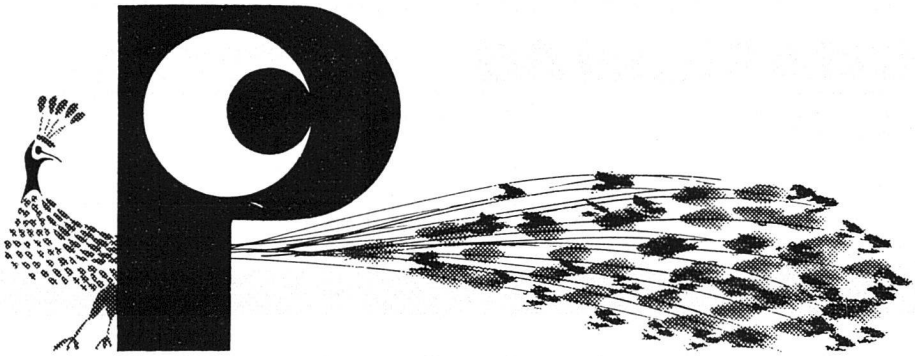
Zufolge Schwierigkeiten für die definitive Mutation des Bauareals (Strassenlinien und Änderungen am Bebauungsplan) kann die zweite Bauetappe im benachbarten Gebiet Rankhof voraussichtlich erst im Frühjahr 1972 begonnen werden.

Auf Grund eines Wettbewerbes sind in diesem Gebiet weitere 64 Familienwohnungen und etwa 100 Alterswohnungen nebst einem Tagesheim geplant. Der erste Preisträger des Wettbewerbes, Architekt Sven Starke, bearbeitet das Ausführungsprojekt. Zwischen den beiden Bauherrschaften, der Wohngenossenschaft Rankhof und der Stiftung für das Alter, findet ebenfalls eine Koordination statt. Die Vorbereitung und Ausführung dieser zweiten Etappe wird insofern vereinfacht, als der gleiche Architekt beide Projekte bearbeitet und ausführt.





Das Modellphoto rechts nebenstehend vermittelt einen Eindruck der projektierten zweiten Bauetappe Rankhof. Die übrigen Bilder dieses Beitrages – Photos und Situationsplan – zeigen die erste, realisierte Etappe Wittlingerstrasse. Der Grundriss am Kopf dieser Seite: 1-Zimmer-Alterswohnung der Etappe Wittlingerstrasse.



Modehaus Pfauen Basel

Besuchen Sie Basels modernstes Modehaus

Freie Strasse 75 Basel