

Gen. Überbauung "Am Luzernerring"

Autor(en): **Villwock, Margrit**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **68 (1993)**

Heft 9

PDF erstellt am: **14.09.2024**

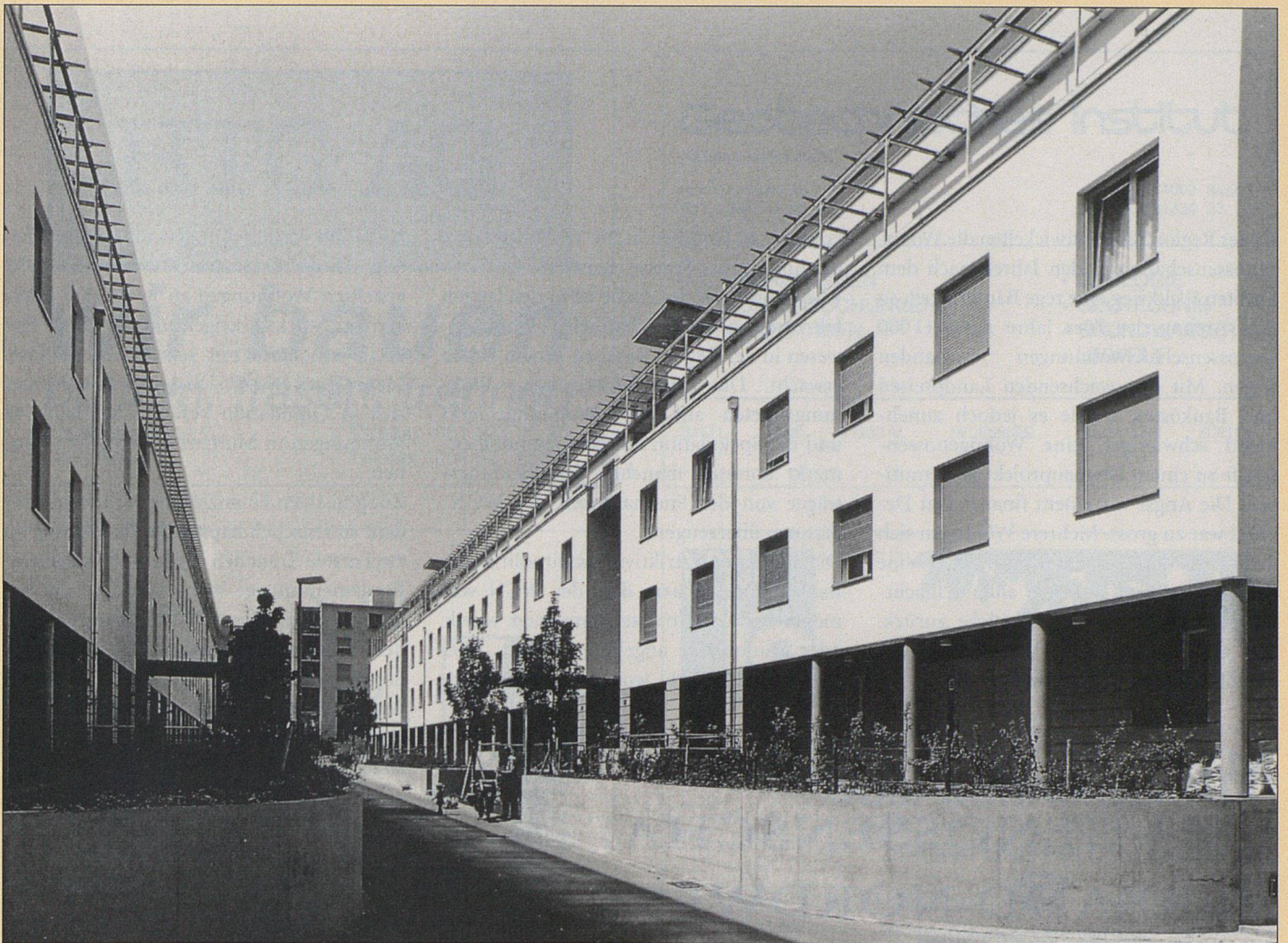
Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-106045>

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.



Gesamtansicht der Siedlung «Am Luzernerring». Der Strassenraum im Erdgeschoss ist 13 Meter breit und wird durch die Laubengänge um 3 Meter verbreitert. Laubengänge und Vorgärten gehören zur halbprivaten Zone; rückseitig bestehen privat nutzbare Gartensitzplätze.

GEN. ÜBERBAUUNG «AM LUZERNERRING»

Mit dem Einzug der ersten Mieterinnen und Mieter hat ein Grossprojekt der Wohn-genossenschaften in der Stadt Basel seine Realisierung gefunden und gezeigt, dass auch heute mit Idealismus, Sachkenntnis und förderlichem Zusammenwirken von Privaten und Behörden der gemeinnützige Wohnungsbau weiterlebt.

Der Kanton Basel-Stadt hat sich vor einigen Jahren entschlossen, eine seiner letzten Baulandreserven für eine Grossüberbauung von 200 Wohnungen im Baurecht zur Verfügung zu stellen. Angestrebt wurde eine Überbauung für unterschiedliche Bevölkerungskreise. Es sollten neben Alterswohnungen, Mehrfamilienhäusern für institutionelle Anleger und Eigentumswohnungen auch der gemeinnützige Wohnungsbau gefördert werden. Das Gelände wurde in einzelne Lose aufgeteilt und ein Architekturwettbewerb gestartet.

Einzig die Neue Wohnbaugenossenschaft aus der Region hatte den Mut, sich an der Neuüberbauung zu beteiligen. So entschloss sich der Wohnbau-Genossenschaftsverband Nordwest WGN, ein Los zu übernehmen und auf diesem Gelände 40 Wohnungen zu erstellen.

Das mit dem ersten Preis ausgezeichnete Projekt von Ernst Spycher, Basel, besticht durch seine bis ins Detail durchgehaltene Klarheit. Die über den gesamten Wohnungsmix einheitlich proportionierten Räume ergeben Abfolgen von hohem Wohnwert. In mehreren Schritten wurde das Projekt umgearbeitet, das Bauvolu-

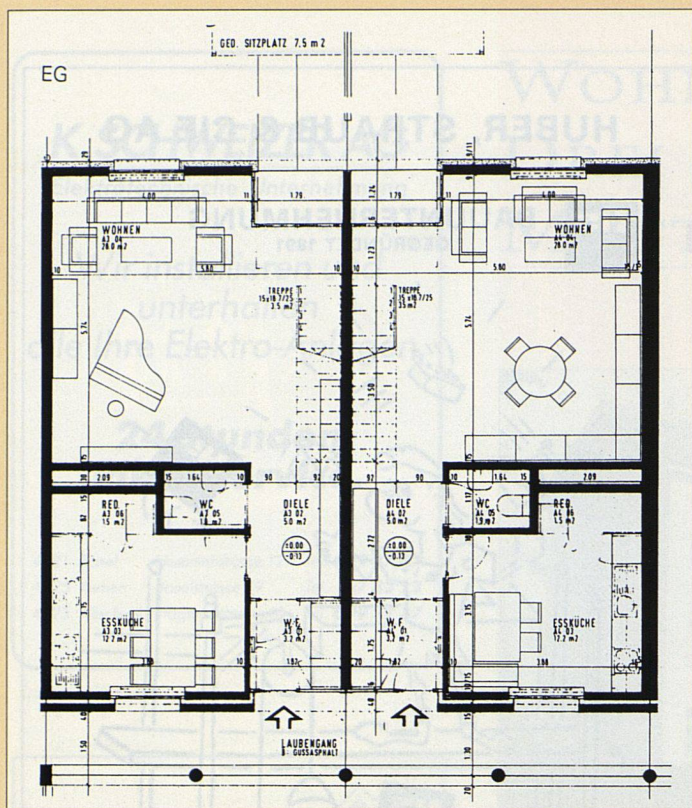
men reduziert, um tragbare Mietzinsen zu erreichen.

Die klar gegliederten, kompakten Baukörper sind mit einer Aussenisolation versehen. Die Balkone der Geschosswohnungen sind hinzugefügte Stahlkonstruktionen mit Betonfertigteil-Platten. Die Balkone der o-

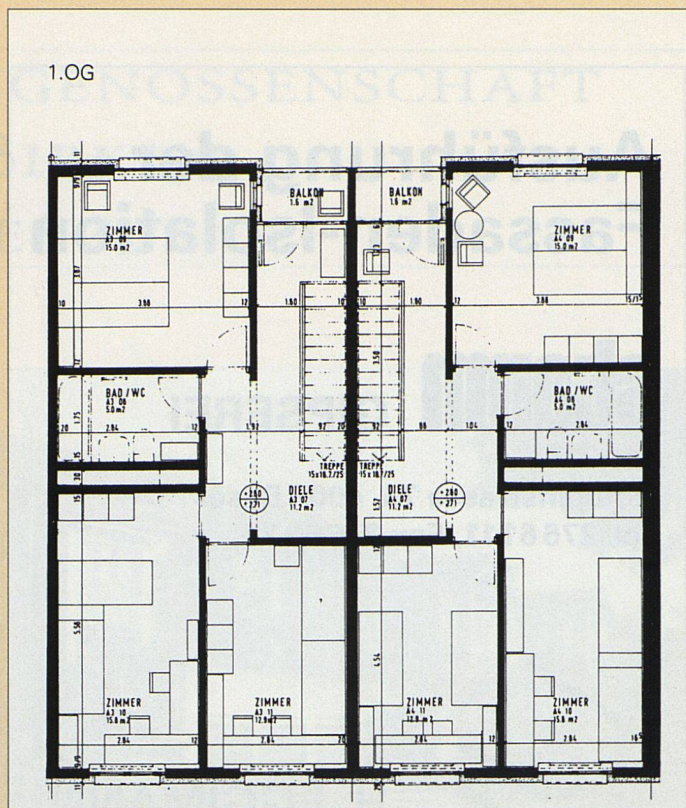
Blick ins Treppenhaus.



FOTOS: HANS H. MÜNCHHALFEN, LÖRRACH



Grundriss der 4 1/2-Zimmer-Maisonettewohnung mit 116 m² Wohnfläche.



ren Maisonettewohnungen sind als Ort-beton-Kragplatten konstruiert. Das Dachgeschoss wurde farblich abgesetzt, um das Körperhafte zu betonen. Ansonsten wurde auf eine karge Verwendung von Materialien und zurückhaltende Farbgebung Wert gelegt. Die Wohnungen sind nach WEG-Normen erstellt und umfassen folgende Einheiten:

Anzahl Wohnungen	Grösse Wohnung	Personen pro Haushalt	Wohnfläche
4	2	2	51 m²
8	3 1/2	3	74 m²
4	3 1/2	4	81 m²
8	2 1/2 (M)	4	85 m²
16	4 1/2 (M)	6	116 m²

Dank Einsatz von öffentlichen Mitteln können die Anfangsmietzinsen beträchtlich gesenkt werden. Ohne Verbilligung würden die Maisonette-Wohnungen mit 116 m² Wohnfläche zu einer Kostenmiete von 3000 Franken führen. Mit der Grundverbilligung gemäss WEG des Bundes können die Anfangsmieten auf 2040 Franken zuzüglich Nebenkosten festgesetzt werden. Der Lastenplan zwingt allerdings zu Mietzins-erhöhungen von je sieben Prozent in Abständen von zwei Jahren.

Wie entstehen die Verbilligungseffekte? Der Bund vermittelt und verbürgt Hypotheken bis 90 Prozent des Anlagewertes und ge-

währt zusätzlich Vorschüsse zur Reduktion des Anfangsmietzins. Die Vorschüsse und 30 Prozent des Anlagewertes müssen innert 25 Jahren abgetragen werden. Diese Grundverbilligung wird jedoch meist viel früher abgelöst. Für Rückstellungen gemäss Lastenplan wird ein technischer Zinssatz von 5,6 Prozent gerechnet. Von dieser Grundverbilligung profitieren alle Mieterinnen und Mieter, ungeachtet ihrer Einkommensverhältnisse.

Echte Subventionierungen sind mit den Zusatzverbilligungen ZV des Bundes verbunden. Mit der ZV I, ausgerichtet während zehn Jahren und abhängig von Einkommen und Vermögen, konnte der oben erwähnte Anfangsmietzins auf 1612 Franken gesenkt werden. Die ZV II, bestimmt für Betagte und Invalide sowie Personen in Ausbildung, gestattet für eine Periode von 25 Jahren zusätzliche Mietzinssenkungen. Die Bundeshilfe nach WEG bildet heute eine wichtige Stütze im gemeinnützigen Wohnungsbau. Das kantonale Gesetz über Mietzinsbeiträge erlaubt weitere individuelle Mietzinszuschüsse, allerdings gebunden an strenge Vorschriften, wonach ab Dreizimmerwohnung auf jedes Zimmer eine Person fallen muss. Diese Regelung hat beim Wegzug eines Kindes erhebliche Folgen für die Familie. Für eine 4-Zimmer-Wohnung muss ein Anteilschein über 6000 Franken gezeichnet werden, zahlbar innert 18 Monaten.

Nicht zu vergessen ist die grosse freiwillige Arbeit einzelner Vorstandsmitglieder. Die Siedlung «Am Luzernerring» soll einen Querschnitt durch die gesamte Bevölkerung aufnehmen und ganz bewusst notleidende und behinderte Menschen mit einschliessen. Die Liegenschaft wurde in diesem Sinne nach sozialen Kriterien erstellt. Zwei Wohnungen wurden der Pro Infirmis angeboten, damit die Institution diese an Behinderte weiter vermitteln kann. Eine weitere Wohnung wird in Zusammenarbeit mit dem Paraplegikerzentrum umgebaut. Drei Wohnungen wurden der Stiftung für Alleinerziehende angeboten. Auch Ausländerinnen und Ausländer wurden bei der Vermietung bewusst berücksichtigt. Zwei Verträge wurden mit türkischen Familien abgeschlossen. Insgesamt sind alle Wohnungen auf den Einzugsstermin hin fest vermietet. Mehr Mühe bereitet die Vermietung der (obligatorischen) Autoeinstellplätze, wovon erst die Hälfte belegt ist.

Die Überbauung «Am Luzernerring» widerspiegelt ein Projekt, das mit viel Idealismus und breiter Unterstützung verwirklicht werden konnte. Nicht zuletzt konnten dank diesem Bauvorhaben mehrere Arbeitsplätze – trotz Rezession – erhalten werden. Es bleibt zu hoffen, dass die neue Bewohnergemeinschaft im Sinne der Gründer der Wohngenossenschaften zu einer solidarischen Gemeinschaft zusammenwachsen wird.

MARGRIT VILLWOCK