

# Bedürfnisse erkannt

Autor(en): **[s.n.]**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **76 (2001)**

Heft 11

PDF erstellt am: **07.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-107026>

## **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.



Fotos: zVg

Die Wohnstadt baut in Riehen eine Siedlung für 220 Menschen

## Bedürfnisse erkannt

56 Reiheneinfamilienhäuser und ein Mehrfamilienhaus erstellt die Wohnstadt Basel an der Gehrhalde in Riehen. Das Bedürfnis nach preisgünstigem, attraktivem Wohneigentum vor den Toren der Stadt Basel ist gross: Längst sind alle Einheiten verkauft. Architektonisch zeichnen sich die Bauten durch eine rationelle Holzelementkonstruktion aus.

Nach bald zweijähriger Bauzeit sind mehr als die Hälfte der geplanten Wohneinheiten an der Gehrhalde in Riehen fertiggestellt und bezogen. Im nächsten Frühjahr werden hier rund 220 Menschen leben, davon sind 80 Kinder verschiedenen Alters. Der Grossteil der Zuzüger stammt aus Riehen und Bettingen oder der nahen Stadt Basel. Sowohl ältere als auch ganz junge Haushalte entscheiden sich zum Erwerb von Wohneigentum an der Gehrhalde. So ergibt sich eine breite altersmässige Mischung von Haushalten. Obwohl die bereits Eingezogenen noch mit vielen baubedingten Unannehmlichkeiten leben müssen, ist die Zufriedenheit mit dem Wohnraum und der Gestaltung der Siedlung gross.

**LANGWIERIGE ENTSTEHUNGSGESCHICHTE.** Die Vision einer verkehrssarmen und kinderfreundlichen Wohnsiedlung an der Gehrhalde lag bereits dem Wettbewerb zugrunde, den die Einwohnergemeinde Basel als Geländeeigentümerin 1982 durchführte. Nach der Überarbeitung der drei erstplatzierten Projekte entschied sich die Jury 1984 für das Projekt der Architekten Nees Beutler Gyax. Schon damals meldete die Wohnstadt beim Kanton Basel-Stadt Interesse für die Realisierung der Überbauung an. Bis zum Baubeginn war aber noch ein langer Weg. Erst nach der Überwindung verschiedenster Hürden wurde 1997 ein Überbauungsplan genehmigt. Nachdem der Regierungsrat der Übernahme der Bauträgerschaft durch die Wohnstadt zuge-

stimmt hatte und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung des Areals vorlagen, konnte 1998 ein Vorvertrag zum Abschluss eines Baurechtsvertrages abgeschlossen werden. Ein weiteres Jahr dauerte es, bis die komplizierten baurechtlichen Bedingungen in einen definitiven Baurechtsvertrag und Unterbaurechtsverträge gegossen waren.

Das Projekt in seiner heutigen Form entwickelte eine Baukommission, bestehend aus Vertretern der Wohnstadt Bau- und Verwaltungsgenossenschaft Basel, des Architekturbüros Ritter Giger Schmid sowie dem Hauptabteilungsleiter Hochbau der Gemeinde Riehen. Ein auf die Bauten abgestimmtes Umgebungsgestaltungskonzept war dabei ein wichtiger Punkt. Deshalb wurde ein Wettbewerb unter vier Landschaftsarchitekturbüros ausgeschrieben, den das Büro Schönholzer & Stauffer, Riehen, gewann.

**UMGEBUNG RESPEKTIERT.** Das Areal der Wohnüberbauung Gehrhalde liegt an einem relativ steilen Nordhang von etwa 13 Prozent Gefälle in nur 600 Meter Distanz zum Dorf-

kern von Riehen. Das Bebauungskonzept entspricht dem neusten Leitbild der Gemeinde, wonach sie sich alle Vorzüge einer grünen, nicht allzu dicht bebauten Umgebung sowie eine bestimmte Exklusivität in «ländlicher» Umgebung bewahren möchte. Dem kommt die rein zweigeschossige Bebauung mit einer relativ tiefen Ausnützungsziffer entgegen.

Die acht jeweils 40 Meter langen Gebäudezeilen mit je sieben Reiheneinfamilienhäusern sind senkrecht zum Hang gesetzt, sodass die Wohneinheiten eine Ost-West-Orientierung erhalten, die Nord-Süd-Richtung der Hauszeilen und der Haupteerschliessungsstrassen jedoch dominiert. Die sehr nahe am Dorfkern liegende Siedlung tritt zwar entlang der Erschliessungsstrassen als geschlossene Zeilenbebauung in Erscheinung. Sie ist aber jeweils nach kurzer Strecke wieder unterbrochen und bildet durch die relativ kurzen und gegeneinander versetzten Hausreihen einen Übergang von der dichten Bebauung des Dorfkerns zu den freistehenden Einfamilienhäusern oben am Hang.

Verdichtet gebaut, allerdings in den wesentlichen Zügen nicht in der städtischen Form der Verdichtung, erscheint die Siedlung als eine Art «offene zweigeschossige Bebauung», die sich auch durch die extensiv begrünten Flachdächer auszeichnet. Die Häuserzeilen fügen sich in den Hang ein, übernehmen das Gefälle und lassen das Gelände um die Häuserzeilen herumfliessen. Durch die geringe Gebäudehöhe, die Stellung der Gebäudezeilen und die Abstufungen entlang des Gefälles behält der Hang sein Gesicht, hat sich jedoch vom un bebauten Weideland zum bewohnten und nutzbar gemachten grünen Wohnquartier mit umliegendem «Obstgarten» auf allen gemeinsamen Flächen gewandelt.

Der Gedanke einer fussgängerfreundlichen Siedlung hat sich bis heute glücklicherweise halten können. Am Eingang der Siedlung ist eine zentrale Tiefgarage platziert, in der Zuversicht, dass die Bewohner der Gehrhalde

den Vortritt der Fussgänger akzeptieren und auf alle unnötigen Fahrten innerhalb der Siedlung verzichten.

**AUSGEZEICHNETE HOLZKONSTRUKTION.** Die Reiheneinfamilienhäuser wurden in einer Mischbauweise erstellt. Die Umfassungswände des Untergeschosses sowie die Decke über dem Untergeschoss und über dem Erdgeschoss sind aus Stahlbeton. Bei der gesamten Gebäudehülle jedoch kam eine spezielle Konstruktion aus Holzelementen, eine so genannte Brettstapelkonstruktion, zum Einsatz. Sie wurde im Jahre 1998 von den Baudirektionen Basel-Stadt und Basel-Landschaft als «Regio-Produkt» für umweltfreundliche Innovationen ausgezeichnet. Ausschlaggebende Punkte waren dabei die Schonung der Ressourcen, die Schliessung regionaler Kreisläufe sowie die Wirtschaftlichkeit.

Der Rohstoff der massiven Holzwände wird aus Seitenbrettern von Holzstämmen hergestellt, die rund ein Viertel der Holzausbeute eines Baumstammes ausmachen. Für normale Tragwerkskonstruktionen eignen sich diese Seitenbretter aus Formgründen nicht. Es handelt sich also nicht um Restholz, sondern um qualitativ hochstehendes Holz, das beim gewählten Brettstapelsystem mit einer raffinierten Verbindung von Hartholzdübeln ohne jeglichen Leim oder Nägel zusammengesteckt und zu grossformatigen Massivholzwänden zusammengesetzt wird.

**ÖKOLOGISCHE UND GESELLSCHAFTLICHE ANLIEGEN.** Dank klaren und übereinstimmenden ökologischen Grundsätzen der Bauträgerschaft und der Architekten beschränkte man sich in energetischer wie auch in bauphysikalischer und ökologischer Hinsicht nicht einfach darauf, minimale gesetzliche Anforderungen zu erfüllen. Vielmehr war die Verantwortung gegenüber der Umwelt und der Gesellschaft ein Kernthema der Planung und der Ausführung. Stellvertretend für diese Grundhaltung seien genannt: die Sonnenkollektoranlage für die Warmwasseraufbe-



Bei den Fassaden kam eine neuartige Holzkonstruktion zur Anwendung.

#### Am Bau Beteiligte

- **Bauträger:** Wohnstadt Bau- und Verwaltungsgenossenschaft, Basel
- **Architekt:** Ritter Giger Schmid Architekten SIA, Basel
- **Umgebungsgestaltung:** Schönholzer & Stauffer GmbH, Landschaftsarchitekten BSLA, Riehen
- **Baumeister:** Huber Straub AG, Basel/Meier&Jäggi AG, Basel
- **Montagebau in Holz:** Hürzeler Holzbau AG, Magden
- **Bedachung:** Morath AG, Allschwil
- **Baukosten:** CHF 34,5 Mio.



Das Mehrfamilienhaus umfasst zwölf Eigentumswohnungen.

reitung auf jedem Haus, der verantwortungsvolle Umgang mit ressourcenschonenden Baumaterialien wie zum Beispiel dem Brettstapel für die Gebäudehüllen, die Stärke der Wärmedämmung, die es erlaubt, die Gebäude als Niedrigenergiehäuser zu bezeichnen, oder auf gesellschaftlicher Basis die Tatsache, dass für die Umgebungsarbeiten ein Planungswettbewerb unter Landschaftsarchitekten veranstaltet wurde.

**GUTE LAGE – GÜNSTIGE PREISE.** Die Lage der Siedlung Gehrhalde vereint verschiedene Vorzüge in sich. Nur wenige Minuten vom Dorfzentrum Riehen entfernt, nahe Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlichem Verkehr, bietet sie trotzdem Ruhe, Aussicht und eine grüne Umgebung. Zudem ist die Stadtgemeinde Riehen steuergünstig. Die 5-Zimmer-Häuser bieten 180 m<sup>2</sup>, die 6-Zimmer-Häuser 219 m<sup>2</sup> Nettogeschossfläche. Die Wohnfläche beträgt im ersten Fall 120 m<sup>2</sup> plus 18 m<sup>2</sup> Hobbyraum, im zweiten Fall 146 m<sup>2</sup> plus 22 m<sup>2</sup> Hobbyraum.

Das Projekt wurde Interessenten bereits im Mai 1999 vorgestellt. Damals waren die Baurechtszinse noch nicht definitiv, vor allem aber zu hoch. Als Kompromiss führte man

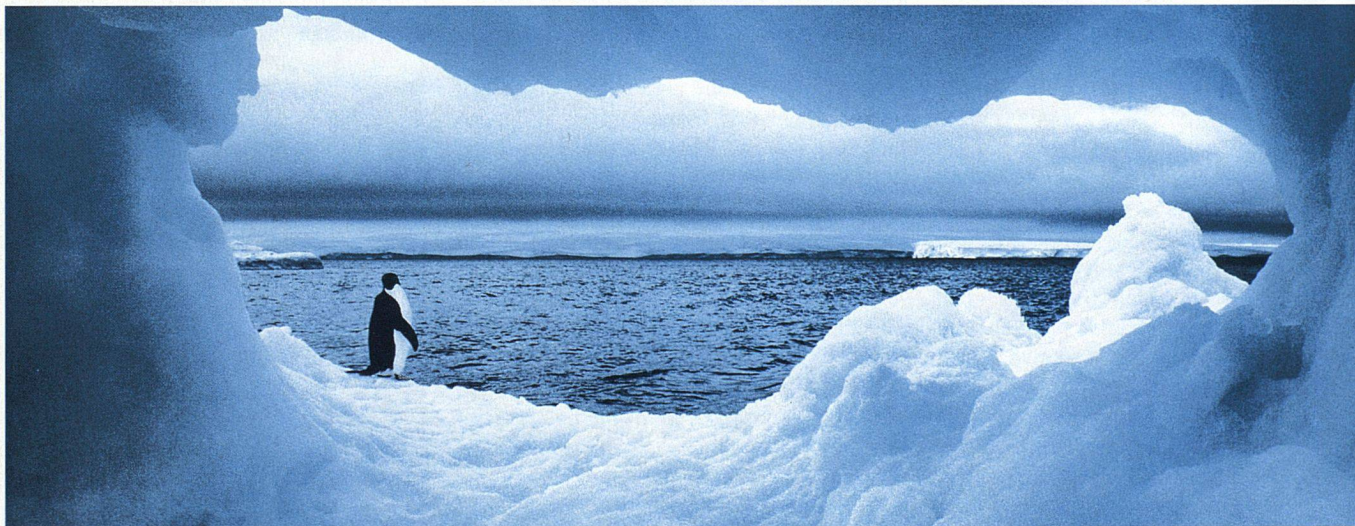
schliesslich gestaffelte Baurechtszinse ein. Für ein 5-Zimmer-Haus beträgt der jährliche Baurechtszins nun anfänglich 4918 Franken. Die Preise für die 5-Zimmer- und 6-Zimmer-Häuser wurden ursprünglich auf 450 000 bis 650 000 Franken festgelegt. Wegen der Teuerung und Erschwernissen bei der Erschliessung der letzten Etappe wurde das teuerste 6-Zimmer-Eckhaus für 690 000 Franken verkauft. Auch unter Berücksichtigung der Baurechtszinse kann für Riehen und diesen Standort von preisgünstigen Wohneinheiten gesprochen werden.

**WOHNEIGENTUM FÖRDERN.** Mit der Wohnsiedlung Gehrhalde ist es wiederum gelungen, einer grossen Anzahl Haushaltungen preisgünstiges Wohneigentum zur Verfügung zu stellen. Neben der Verwirklichung neuer Kon-

zepte im Mietwohnungsbereich gehört die aktive Förderung des Wohneigentums zu den Anliegen der Wohnstadt. Dies erfolgt vor allem im Rahmen von grösseren Wohnsiedlungen, deren gemeinsame Anliegen über neu gegründete Verwaltungsgenossenschaften oder Eigentümergemeinschaften geregelt werden. Rücksichtnahme auf raumplanerische Anliegen (Verdichtung) sowie eine möglichst ökologische Bauweise gehören ebenfalls zu den Siedlungsgrundsätzen. Auch diese konnten bei der Siedlung Gehrhalde eingelöst werden. ☺

*\*Dieser Beitrag wurde von Jörg Hübschle, Geschäftsleiter Wohnstadt Bau- und Verwaltungsgenossenschaft, sowie dem Architekturbüro Ritter Giger Schmid Architekten SIA erarbeitet.*

EDELWEISS



Eis begehrte Perspektive. [www.EnergyIQ.ch](http://www.EnergyIQ.ch)

erdgas