

# Teure Logis am Rheinknie

Autor(en): **Cabane, Philippe**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **80 (2005)**

Heft 5

PDF erstellt am: **12.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-107374>

## **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.

Der preisgünstige Wohnungsbau in Basel  
und warum es ihn nicht gibt

# Teure Logis am Rheinknie

Im Kanton Basel-Stadt soll das Förderprogramm Logis Bâle dafür sorgen, dass 5000 grosse Wohnungen entstehen. In der Tat haben institutionelle Anleger und Kanton in den letzten Jahren verschiedene Neubauten erstellt, die auch architektonisch überzeugen. Das Angebot richtet sich allerdings durchwegs an den Mittelstand. Neue Arealentwicklungen eröffnen nun die Chance, dass auch die Basler Baugenossenschaften zum Zug kommen.

**VON PHILIPPE CABANE** ■ In Basel ist es still um den preisgünstigen Wohnungsbau. Die genossenschaftliche Tätigkeit beschränkt sich vorwiegend auf die Umstrukturierung, Ergänzung oder Anpassung des Bestands an heutige Standards. Denn wirklich preisgünstig wohnt nur, wer in einem Haus lebt, das über Jahrzehnte nachhaltig bewirtschaftet worden ist. Hier stimmen sowohl Miete als auch Ertrag. Bei Neubauten sieht es anders aus. Schon die Erstellungskosten einer Familienwohnung mit durchschnittlichem Schweizer Standard verschlingen 80 Prozent der Anlagekosten. Und das sind schnell einmal monatlich 1800 Franken und mehr. Der Rest sind Landkosten. Wer nicht im Besitz von erheblich unter den Marktpreisen liegendem Land ist, baut heute kaum günstiger als herkömmliche Investoren.

Natürlich ist auf Basler Stadtgebiet die Realisierung von Wohnbauvorhaben nicht einfach. Eingezontes Bauland ist zurzeit noch Mangelware. Ferner liegt die Leerwohnungsziffer seit 1998 in einem Bereich zwischen 1,3 und 1,5 Prozent. Rein statistisch gesehen ist also keine Rede von Wohnungsnot, und auch das Angebot auf dem Liegenschaftsmarkt scheint auf den ersten Blick durchaus vernünftig. Dennoch bestehen gewisse strukturelle Engpässe. Drei Viertel der Wohnungen in Basel verfügen über weniger als vier Zimmer. Um diese Engpässe auszugleichen, verfolgt der Kanton Basel-Stadt eine gezielte Wohnbaupolitik. Das Instrument hierzu heisst Logis Bâle.

**BEVÖLKERUNGSPOLITIK DURCH WOHNUNGSBAU.** Logis Bâle ist eines von drei Impulsprogrammen aus dem im Juni 1999 vom Basler Regierungsrat verabschiedeten Aktionsplan Stadtentwicklung. Der Aktionsplan fasst ein ►

Ausgezeichnete Architektur an exklusiver Lage bietet die vom Kanton Basel-Stadt verwirklichte Überbauung Schwarzpark. Wegen der nicht allzu grossen Wohnungen sind die Mieten vergleichsweise moderat (Architektur: Miller & Maranta, Basel).





Die Bau- und Verwaltungsgenossenschaft Wohnstadt errichtete an der Gellertstrasse zwei Bauten mit Miet- und Eigentumswohnungen. Die Preise bewegen sich zwar im gehobenen Bereich, dürfen jedoch angesichts der Lage als durchaus gerechtfertigt gelten (Architektur: Kläy und Weber, Basel).

Fotos: Wohnstadt

Paket von insgesamt 200 Einzelmassnahmen zusammen. Erarbeitet wurden diese aus den Resultaten der 1998 durchgeführten «Werkstadt Basel», einem umfassenden Dialogprozess zwischen Wirtschaft, Bevölkerung und Verwaltung. Der Aktionsplan Stadtentwicklung soll entscheidend zur Lösung des Basler Steuerproblems beitragen. Als Stadtkanton leidet Basel stark unter der Abwanderung von Mittelstandsfamilien in die Agglomerationsgemeinden des Kantons Baselland und verliert damit wichtige Steuereinnahmen. Die Auswertung einer 1998 durchgeführten Bevölkerungs- und Wanderungsbefragung ergab, dass als wichtiger Grund für den Wegzug aus Basel vor allem das Fehlen von geeigneten Familienwohnungen angegeben wurde. Logis Bâle soll deshalb mithelfen, diese Engpässe zu beheben, indem von 2001 bis 2010 insgesamt 5000 hochwertige Wohnungen erstellt werden sollen.

Die Ziele von Logis Bâle machen ein klare Ausrichtung auf die oberen Preislagen deutlich:

- Verbesserung des Angebotes im Segment der grossen Wohnungen mit guter Qualität durch Neubau, Umnutzung, Umbau und Wohnungszusammenlegungen
- Modernisierung des gesamten Wohnliegenschaftsbestands durch Erhöhung der Investitionen im Bereich Liegenschaftsunterhalt und -erneuerung
- Generelle Erhöhung des Standards der Wohnqualität im Kanton Basel-Stadt
- Erhöhung des Angebots hochwertiger Wohnungen im Kanton Basel-Stadt um 5000 Einheiten innert 10 Jahren

**ZIELE NUR BESCHRÄNKT ERREICHT.** Als staatliches Entwicklungsinstrument baut Logis Bâle nicht selbst, sondern soll vor allem private Liegenschaftsbesitzer zur Investition in ihre Immobilien motivieren und neue Investoren von den Chancen des Wohnungsbaus im Kanton Basel-Stadt überzeugen. Im Baudepartement angesiedelt, sind in Logis Bâle die Vertreter der Immobilienbranche, des genossenschaftlichen Wohnungsbaus sowie der zuständigen Verwaltungsfachleute eingebunden.

Nach vier Jahren Laufzeit konnte Logis Bâle den nötigen Jahresdurchschnitt nur zur Hälfte erreichen. Im Schnitt wurden jährlich lediglich 230 anstelle von 500 Wohnungen erstellt. Das quantitative Defizit gibt noch keinen Anlass zur Besorgnis. Neue Förderungsinstrumente im Bauwesen greifen erst nach ein paar Jahren. Die Auswirkungen von Logis Bâle dürften sich ab jetzt allmählich bemerkbar machen. So wird für das Jahr 2005 bereits eine Bilanz von mehr als 600 neuen Wohnungen erwartet.

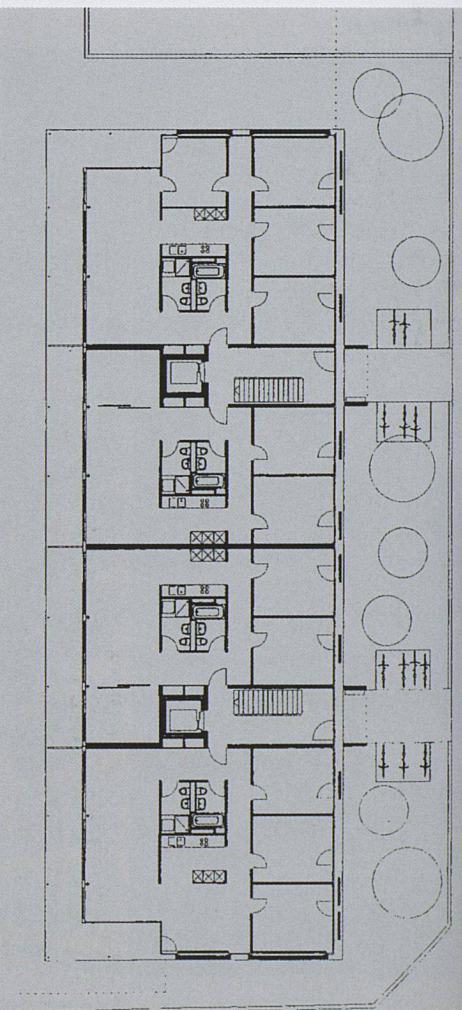
**ERFOLGREICHE INSTITUTIONELLE BAUTRÄGER.**

Bei den auf der Internetseite von Logis Bâle aufgeführten Beispielen sind die Realisierungen von Wohneigentum recht gut vertreten. Ergänzt werden sie um ein paar Einzelbeispiele von Luxuswohnungen in staatseigenen Liegenschaften auf dem Münsterberg. Neben Zusammenlegungen von Kleinwohnungen finden sich dann auch einige Beispiele von neu erstellten Mietwohnungen. Die von einem genossenschaftlichen sowie verschiedenen institutionellen Bauträgern errichteten

Objekte zeichnen sich durch eine deutliche Orientierung am Markt aus. Die Vermietbarkeit ist in allen Beispielen als gut bis sehr gut zu bezeichnen, auch wenn sich die Wohnungen eher im gehobeneren Preissegment bewegen.

An der Gellertstrasse an bevorzugter Lage eines Spitalparks realisierte die Wohnstadt Bau- und Verwaltungsgenossenschaft mit den Architekten Kläy und Weber 16 Eigentums- und 16 Mietwohnungen in zwei fünfgeschossigen Bauten. Das Angebot umfasst Einheiten mit 96 und 122 Quadratmetern. An den Wohnungen in den beiden einfachen und elegant anmutenden Wohnblocks fällt vor allem auf, dass ein Zimmer flexibel abgetrennt werden kann, so dass eine kleinere 4-Zimmer-Wohnung mit 96 m<sup>2</sup> möglich wird. Die Wohnungen liessen sich bei Preisen zwischen 2050 und 2200 Franken für die kleineren und zwischen 2400 und 2650 Franken Monatsmiete für die grössere Wohnung ohne Probleme vermieten.

Auch die 70 von der Winterthur Leben mit den Architekten Burckardt und Partner er-



Die Wohnungen an der Gellertstrasse bieten ein flexibel abtrennbares Zimmer.

stellten Wohnungen an der Thiersteinallee im weniger gut gelegenen Gundeldingerquartier erfreuen sich einer äusserst guten Nachfrage. 113 m<sup>2</sup> mit vier bzw. fünf Zimmern kosten hier zwischen monatlich 2250 Franken und 2300 Franken. Offenbar existiert ein Bedarf an Familienwohnungen in diesem Preissegment.

Der kurz vor der Fertigstellung stehende Horburghof dürfte ein erster Indikator für die heute noch schwer einschätzbaren Lagen Basel-Nords sein, die mit der Fertigstellung der unterirdischen Stadtautobahn Nordtangente einige interessante Arealentwicklungen nach sich ziehen. Nach Plänen des Architekten Zophoniasson und Partner haben Helvetia Patria und Basler Versicherung einen grösseren Baukomplex mit 120 etwas günstigeren Wohnungen realisiert. Unter anderem sind auch 36 Familienwohnungen entstanden. Der Hauptteil der Familienwohnungen hat Grössen zwischen 107 und 129 m<sup>2</sup>. Die Mieten liegen zwischen 2000 und 2400 Franken.

**WIDERSPRÜCHLICHE ANGEBOTE BEI STAATSLIENSCHAFTEN.** Während private Wohnbauträger sich am Markt zu orientieren haben, scheint die kantonale Wohnbautätigkeit stärker von politischen Vorgaben geprägt und verwickelt sich in widersprüchliche Angebote. Das machen die Beispiele Schwarzpark und Riehenring deutlich. Im Schwarzpark hat der Kanton an echter Toplage mit den bekannten Architekten Miller & Maranta ein architektonisches Highlight realisiert. Im zweifach geknickten, transparent anmutenden achtgeschossigen Baukörper sind insgesamt 31 Wohnungen mit unverbaubarer Sicht in den Park entstanden. Eine 4½-Zimmer-Wohnung mit 103 m<sup>2</sup> im vierten Geschoss kostet 2175 Franken, eine 5½-Zimmer-

Wohnung mit 128 m<sup>2</sup> 2595 Franken. Die Wohnungen konnten problemlos vermietet werden, auch wenn (oder gerade weil) die Wohnflächen für eine Toplage bescheiden sind.

An den industriellen Randlagen Basel Nords dagegen sind Wohnungen oberhalb der Grenze von 2100 Franken nur schwer vermietbar. Trotz dieser Tatsache hat der Kanton Wohnungen erstellt, die ein vergleichbares Preisniveau wie diejenigen im Schwarzpark aufweisen. Die von Trinkler, Ferrara, Engler architektonisch recht gelungene Schliessung einer Baulücke am Riehenring bietet 4½-Zimmer-Wohnungen im vierten Stock mit 119 m<sup>2</sup> für 2365 Franken und 5½-Zimmer-Wohnungen mit 131 m<sup>2</sup> für 2625 Franken. Der Kanton macht also keinen Unterschied zwischen dieser von Prostitution, Drogenszene und Verkehr geprägten Randzone der Stadt und der erstklassigen Lage am Schwarzpark und produziert – blind den Zielsetzungen von Logis Bâle folgend – Wohnungen für eher gut verdienende Bevölkerungsschichten.

**DIE AREALENTWICKLUNGEN – EINE CHANCE FÜR BAUGENOSSENSCHAFTEN?** Wenn Logis Bâle bis heute die Erwartungen noch nicht ganz zu erfüllen vermochte, so wurden in den vergangenen Jahren doch eine Reihe grösserer Arealentwicklungen vorbereitet, die wenigstens hinreichend baureifes Land für die Realisierung der 5000 Wohnungen ausweisen werden. Einige davon bieten gute Chancen für genossenschaftliches Bauen. Ein wichtiges und schon fortgeschrittenes Projekt ist das Landhofareal. Das ehemals vom FC Basel im Baurecht als Fussballplatz genutzte Gebiet inmitten des Hofes einer Blockrandbebauung liegt heute in der Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse. Mit der Rückgabe des Baurechts 2001 wurde der Weg für eine Umzonung

für Wohnzwecke geebnet. Der aus einem Ideenwettbewerb hervorgegangene Bebauungsplan von Alban Rüdüsühli verteilt vier solitäre Wohnblocks im Hofraum und erzeugt eine Atmosphäre des Wohnens im Park. Auf dieser Grundlage soll das Areal noch dieses Jahr eingezont und zur Baureife für die Realisierung von 170 Wohnungen gebracht werden. Der Kanton baut hier nicht selbst, sondern bietet das Areal im Kauf oder im Baurecht an Dritte an. Das Interesse von Vertretern des genossenschaftlichen Wohnungsbaus wurde angemeldet. Wer das Land vom Kanton bekommt, wird entschieden, sobald die Umzonung des Areals rechtskräftig ist.

Am 27. Februar 2005 wurde vom Basler Souverän die Einzonung des Erlenmattquartiers bestätigt und damit die zonenrechtliche Grundlage geschaffen, in den nächsten 15 bis 20 Jahren insgesamt 700 Wohnungen zu erstellen. Der aus zwei Wettbewerben hervorgegangene Bebauungsplan von Ernst-Niklaus-Fausch bietet Wohnbauten mit viel vorgelagertem Freiraum. Auf dem ersten ▶



Die von der Winterthur Leben erstellte Wohnüberbauung an der Thiersteinallee bietet grosse Wohnungen mit Mietzinsen ab 2250 Franken. Die Vermietung bereitete keinerlei Probleme (Architektur: Burckhardt und Partner, Basel).

Foto: Burckhardt Partner



Im kurz vor der Vollendung stehenden Horburghof (Helvetia Patria und Basler Versicherung) ist eine grosse Wohnung schon für 2000 Franken zu haben. Die Überbauung gilt als Indikator für die Nachfrage im Stadtentwicklungsgebiet Basel Nord (Architektur: Zophoniasson und Partner, Basel).

Foto: Zophoniasson und Partner

Baufeld soll 2006 begonnen werden, auch hier ist die Eigentümerin mit genossenschaftlichen Bauträgern als mögliche Investoren im Gespräch.

**EINDIMENSIONALE WOHNBAUPOLITIK.** Mit Logis Bâle hat der Kanton Basel-Stadt ein äusserst interessantes, kooperatives und gut vernetztes Instrument zur Förderung des Wohnungsbaus entwickelt. Ergänzt durch die Arealentwicklungen stehen die Chancen gut, dass das Ziel von 5000 Wohnungen erreicht werden kann. Eine ganz andere Frage stellt sich hinsichtlich des Sinns der Zielsetzungen als solche. Die Basler Wohnungspolitik zielt relativ eindimensional auf die etwas besser gestellte Mittelstandsfamilie ab. Ob es Basel damit gelingen wird, trotz deutlich höherer

Steuern und Krankenkassenprämien eine ernsthafte Konkurrenz zu den Agglomerationsgemeinden zu werden, wäre zu beantworten noch verfrüht.

Basels Wohnungspolitik in der vorgelegten Form verzichtet auf eine bewusste Auseinandersetzung mit den möglichen Entwicklungen städtischer Lebensformen. Beispiele wie das KraftWerk1 in Zürich wären für die Entwicklungsgebiete einer Architekturstadt nicht nur eine Herausforderung, sondern auch aus bevölkerungspolitischen Überlegungen dringend nötig. Aus dieser Sicht verharret Logis Bâle in einem äusserst konventionellen Bild der besseren städtischen Mittelstandsfamilie. Die neu mit rot-grüner Mehrheit angetretene Regierung ist jetzt gefordert, über die Zielsetzungen von Logis Bâle hinauszugehen und

zu beweisen, dass soziales und kulturelles Bewusstsein mehr sein kann als nur die Verbesserung der Steuereinnahmen. ☺

**Links:**

- [www.logisbale.ch](http://www.logisbale.ch)
- [www.erlenmatt.ch](http://www.erlenmatt.ch)
- [www.horburghof.ch](http://www.horburghof.ch)
- [www.thiersteinerallee.ch](http://www.thiersteinerallee.ch)
- [www.wohnstadt.ch](http://www.wohnstadt.ch)
- [www.zlv.bs.ch](http://www.zlv.bs.ch)



Foto: Trinkler Ferrara Engler  
 Angesichts von Randlage und Umfeld bietet die kantonale Überbauung Riehenring Standards, die die Grenzen des Marktes sprengen: ein kostspieliger Versuch, Bevölkerungspolitik mit Wohnungsbau zu betreiben (Architektur: Trinkler Ferrara Engler, Basel).

Foto: zlv  
 Bei der Überbauung des Landhofareals, eines früheren Fussballplatzes, könnten auch die Basler Baugenossenschaften zum Zug kommen.

Anzeige

# ...für alle Wasserfälle



Sanitär • Heizung • Vulkanstrasse 122 • CH-8048 Zürich • Tel. 01 432 32 12 • info@hotz-ag.ch