

# Wenn es etwas mehr sein darf

Autor(en): **Poldervaart, Pieter**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **81 (2006)**

Heft 7-8

PDF erstellt am: **16.08.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-107493>

## **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.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*  
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, [www.library.ethz.ch](http://www.library.ethz.ch)

<http://www.e-periodica.ch>



Die Wohnungen bestechen durch ihre grosszügige Raumgestaltung.

Die Basler Wohngenossenschaft 1943 Jakobsberg expandiert erfolgreich

## Wenn es etwas mehr sein darf

Ein unrentabler Quartierladen, Büros und veraltete Wohnungen: Diese Liegenschaft im Basler Edelquartier Bruderholz verwandelte die Wohngenossenschaft 1943 Jakobsberg in ein attraktives Wohn- und Bürogebäude. Als Handicap erwiesen sich die Sonderbauvorschriften zum Schutz des Ortsbilds.

**VON PIETER POLDERVAART** ■ Wagt eine Genossenschaft Neues, gibt es immer gute Gründe, die dagegen sprechen. Etwa das Risiko, sich mit dem Engagement in einer neuen Liegenschaft zu verspekulieren und damit die bisherige Mieterschaft zur Kasse bitten zu müssen. Diese Diskussionen kamen auch an den Jahres- und Orientierungsversammlungen der Wohngenossenschaft 1943 Jakobsberg auf, als es um die Möglichkeit ging, eine Nachbarliegenschaft zu erwerben. Denn der Umbau war besonders heikel, weil die Doppelliegenschaft Seltisbergerstrasse 6/Zur Gempenfluh 36 im ruhig und sonnig gelegenen Basler Bru-

derholzquartier zu einer Zone mit Sonderbauvorschriften gehört.

**VERTRAUEN GEWONNEN.** Dass die Genossenschaftsmitglieder trotzdem im Verhältnis 3:1 grünes Licht gaben, hängt mit den 52 Wohnungen in sieben Wohnblocks und den 62 Einfamilienhäusern zusammen, die der Vorstand in den Jahren 1997 bis 2001 komplett hatte sanieren lassen – und dabei die Budgetvorgaben sogar unterschritten hatte. «Die Wohnqualität stieg beträchtlich, dank einer verbesserten Gebäudehülle halbierte sich beispielsweise der Heizölverbrauch», rechnet

Dieter Ganzmann, Vizepräsident und Finanzverantwortlicher, vor. Damit gewann der Vorstand das Vertrauen, den etappierten Kauf der Doppelliegenschaft und deren Totalumbau vollumfänglich mit den Mietzinseinnahmen tragen zu können.

Wie vertrackt die Situation war, erzählt Genossenschaftspräsident Peter Ruch. Der vordere Hausteil, die Liegenschaft Zur Gempenfluh 36, wurde als erste angeboten. Unten war noch ein Detaillist eingemietet. «Eine externe Analyse und eine Umfrage im Quartier zeigten aber, dass ein solches Geschäft keine Zukunft hat», so Ruch. Mittlerweile wurde man auch ▶



Dank der Nutzung des Estrichs entstanden stimmungsvolle Maisonettewohnungen.

Fotos: Gruner AG

mit den Stockwerkeigentümern der Nachbarliegenschaft Seltisbergerstrasse 6 handels-einig. Dem Europäischen Tennisverband bot man im Erd- und Untergeschoss grosszügige Büroräumlichkeiten zur Miete an. Damit war der Weg frei zum Umbau, gleichzeitig hatte man schon von der Sanierung weg gesicherte Mieteinnahmen. Insgesamt 3,1 Millionen Franken zahlte die Genossenschaft für den Kauf, 4 Millionen kostete die anschliessende

Renovation, deren Ergebnis zwölf grosszügige Wohneinheiten sind, von denen zwei als Büros genutzt werden.

**WOHNUNGEN VERGRÖSSERT.** Mit dem Umbau wurde die Basler Gruner AG als Generalplanerin beauftragt, die schon bald erkannte, dass die Liegenschaft aus dem Jahr 1952 bis auf den Rohbau leergeräumt werden musste: «Die Zimmer waren für die heutigen Verhältnisse zu klein, einzelne waren gefangen, und es fehlten akzeptable Balkone, ohne die eine Wohnung heute kaum mehr zu vermieten ist», so der verantwortliche Gruner-Architekt Jürg Fink.

Obwohl die bisherigen 3- oder 4-Zimmer-Wohnungen um ein halbes Zimmer zurückgestuft wurden, haben sie flächenmässig zugelegt. Denn die vorher in einer Nische versenkten Balkone wurden, auf zehn Quadratmeter erweitert, ganz nach aussen gesetzt, was jede Wohnung unter dem Strich ein halbes Dutzend Quadratmeter grösser macht als bisher. Indem der Estrich neu in den Wohnraum einbezogen wurde, entstanden vier grosszügige Maisonettewohnungen. Zudem konnten im Untergeschoss teilweise Atelierräume verwirklicht werden, die mit den Erdgeschosswohnungen über eine interne Treppe verbunden sind und über Tageslicht verfügen.

**GUTE LAGE – HOHE QUALITÄT.** «Nicht vergolden, aber gute Qualität und Stand der Technik», so lautete die Devise beim Umbau, der vom Februar 2005 bis März 2006 dauerte. Mit einer Pflasterli-Renovation wollte man sich nicht bescheiden. So wurden die Fassaden mit einer verputzten Aussendämmung und modernen Holz-Metall-Isolierfenstern versehen. Die Energieversorgung wird weiterhin durch zwei Gasheizungen sichergestellt, die noch gut im Schuss sind. Die Solarnutzung war insofern kein Thema, als die Sonderbauvorschriften das Aufstellen von Solarzellen verbieten.

Im Innenbereich bestechen die Wohnungen durch massives Riemen- und Klötzliparkett



Die vorher in einer Nische versenkten Balkone wurden ganz nach aussen versetzt, so dass mehr Wohnfläche entstand. Die neuen Balkonkonstruktionen bieten zehn Quadratmeter Fläche. Wegen der Sonderbauvorschriften mussten sie über zwei Stockwerke aufgehängt werden.

**Sonderbauvorschriften als Handicap**

Für die Liegenschaft wie auch die ganze Wohngenossenschaft gelten zum Schutz des einheitlichen architektonischen Bildes Sonderbauvorschriften. Entsprechend mussten die Umbauten durch die Basler Stadtbildkommission genehmigt werden. «Diese Behörde korrigierte regelmässig auch Details, obwohl sie ästhetisch überzeugten respektive von aussen gar nicht einsehbar sind», bringt Genossenschaftspräsident Peter Ruch ein Erschwernis der Sanierung aufs Tapet, das auch finanzielle Folgen hatte. Dazu gehört, dass untersagt wurde, die gefangenen Bäder im Dachgeschoss mit Tageslicht zu versorgen. Nicht genehm war auch ein zusätzliches Dachfenster, um den Treppenaufgang zu erhellen.

Aufwändig war schliesslich die Lösung für die neuen Balkone. Einerseits wurde die Aufstützung untersagt, zum andern akzeptierte die Stadtbildkommission anstelle einer Einzelaufhängung nur eine solche über beide Stockwerke. Die Folge war, dass die Fassade massiv verstärkt werden musste, was die Kosten in die Höhe trieb. Auch andere Details, etwa der nur mickrig zugestandene Velounterstand, ist für Aussenstehende schwer nachvollziehbar. Ruch: «Das Hin und Her führte zudem zu Bauverzögerungen, was Mehrkosten wegen Mietzinsausfällen zur Folge hatte.»



Strassenseite alt und neu:  
Der unrentable Laden ist verschwunden.

sowie durch eine grosszügige Raumgestaltung: Wände wurden sparsam gezogen, um keine unnötige Vorgaben zu machen. Ein modernes Badezimmer mit Waschturm und eine zweckmässige Einbauküche mit Geschirrspüler und Tiefkühler sind selbstverständlich. Die Böden wurden zusätzlich gegen Trittschall isoliert. Die Preise stiegen zwar gegenüber früher deutlich an. Doch für eine Wohnlage im Basler Bruderholz, einer stark durchgrüneten, ruhigen Hügellzone, die zudem direkt vom Bus erschlossen ist, sind die Erstvermietungspreise moderat. So kostet eine 2½-Zimmer-Wohnung mit 72 m<sup>2</sup> Fläche 1408 Franken ohne Nebenkosten (vorher 3-Zimmer-Wohnung, 811 Franken), eine 3½-Zimmer-Wohnung mit 89 m<sup>2</sup> Fläche 1738 Franken (vorher 4-Zimmer-Wohnung, 1169 Franken). Die neuen Maisonettewohnungen kommen auf 2770 (144 m<sup>2</sup>) und 2981 (154 m<sup>2</sup>) zu stehen.

**ZUFRIEDENE MIETER.** Bis auf eine sind alle Wohnungen vermietet. «Toll», so der eindeu-

tige Kommentar von Rony Hauser, der zusammen mit seiner Frau seit zwei Monaten eine Maisonette bewohnt. In zwei Minuten könne er auf dem freien Feld joggen, der Blick auf beide Seiten der Wohnung gehe auf Dächer und ins Grüne, und sein neues Heim funktioniere auch technisch einwandfrei. Glücklicherweise ist auch Werner Strasser. Seit 1952 wohnt er in dieser Liegenschaft, wo er jahrzehntlang einen Coiffeursalon führte. Als Verkauf und Umbau nahten, zog er mit seiner Frau Hanna für neun Monate in eine möblierte Wohnung: «Vor dem Altersheim nochmals zügeln wollen wir nicht, es war uns deshalb recht, einen Stock tiefer wohnen zu können», so Hanna Strasser. Gegenüber der früheren 4-Zimmer-Wohnung sei es jetzt mit zweieinhalb Zimmern zwar etwas enger. Aber der Komfort und der grosse Balkon wögen dies mehr als auf. Die beiden wurden übrigens Genossenschaftsmitglied, was für die neuen Liegenschaften nicht Pflicht war. Werner Strasser: «Doch Teilhaber zu sein ist uns wichtig.»

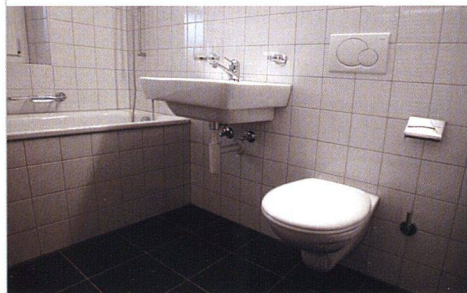


Zufriedenheit trotz zusätzlichem Aufwand wegen des Ortsbildschutzes: Werner Ruch, Präsident Wohngenossenschaft 1943 Jakobsberg, Jürg Fink, verantwortlicher Architekt der Gruner AG, und Dieter Glanzmann, Vizepräsident und Finanzverantwortlicher der Wohngenossenschaft 1943 Jakobsberg.

Foto: Pieter Poldervaart



Früherer Zustand: Beim Erwerb durch die Genossenschaft waren die Wohnungen stark veraltet.



Die neuen Bäder sind in Schwarz-Weiss gehalten. Die offene Küche passt zum grosszügigen Grundriss.



**Baudaten**

**Bauträger:**  
Wohngenossenschaft 1943 Jakobsberg, Basel

**Generalplaner (alle Planerleistungen und Bauleitung):**  
Gruner AG, Basel

**Unternehmen (Auswahl):**  
4B Bachmann AG, Reinach (Holz-Metall-Fenster)  
Schenker Storen AG, Basel (Fensterläden/Storen)  
Bruno Piatti AG, Basel (Küchen)

**Umfang:**  
12 Wohneinheiten, davon 4 neu als Maisonette, 2 als Büros genutzt, Atelierräume

**Kosten:**  
4 Mio. CHF

**Mietzinsbeispiel (exkl. NK):**  
1738 CHF (3½ Zimmer, 89 m<sup>2</sup>), vorher 1169 CHF