

Gefragte Kleinwohnungen aufgewertet

Autor(en): **Koch, Béatrice**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **95 (2020)**

Heft 12: **Renovation**

PDF erstellt am: **12.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-919804>

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.



Die Siedlung der Gewona Nord-West mit Baujahr 1892 prägt den Tellplatz im Basler Gundeldingerquartier.

Gewona Nord-West erneuert Siedlung Tellplatz, Basel

Gefragte Kleinwohnungen aufgewertet

Die Genossenschaft für Wohnen und Arbeiten Gewona Nord-West hat ihre Siedlung mit 48 Wohnungen am Basler Tellplatz saniert. Der Anbau von hofseitigen Balkonen erfüllt den Bewohnerinnen und Bewohnern einen langgehegten Wunsch. Im Dachgeschoss wurden zusätzlich sieben Wohnstudios eingebaut. Trotz umfassender Erneuerung bleiben die Mieten günstig.

Von Béatrice Koch

Rein optisch hält sich die Tellplatz-Siedlung nicht zurück: Mit ihren durch farbige Zierbänder und Dachgauben differenziert gestalteten Fassaden prägt sie den Platz im Basler Gundeldingerquartier. Die acht zu einem Blockrand zusammengefassten Wohnhäuser wurden 1892 im Auftrag der Schweizerischen Centralbahn Basel von den Basler Architekten Vischer & Fueter errichtet. Die Privatbahn stellte damit ihren Angestellten in Bahnhofsnähe günstige Dienstwohnungen zur Verfügung. 1985 ver-

kauften die SBB die Häuser an die Baugenossenschaft Nord-West, die anschliessend eine Gesamtanierung vornahm.

Erstmals Bürgschaft

In den vergangenen 35 Jahren seien die Wohnungen zwar unterhalten, aber nie modernisiert worden, erklärt Jörg Vitelli, Präsident der heutigen Liegenschaftsbesitzerin Gewona Nord-West (siehe Box). Mit der aktuellen Sanierung, die Anfang 2019 startete und vor kurzem



Bilder: Guido Köhler

Auf der Hofseite erhielten die Bewohnerinnen und Bewohner die langersehten Balkone.



Das ehemalige Waschhaus können die Bewohnerinnen und Bewohner nach dem Einbau von Küche und Toilette als Treffpunkt für private Anlässe nutzen.

mit den Umgebungsarbeiten abgeschlossen wurde, holte die Baugenossenschaft dies nun nach – und das ohne Kündigungen: Die Mieterinnen und Mieter zogen während der zwei- bis dreimonatigen Wohnungssanierung in Rochadewohnungen.

Und obwohl die knapp zehn Millionen Franken teure Sanierung eine Mietzinserhöhung nach sich zog, sind die Mieten immer noch günstig: Eine 4-Zimmer-Wohnung kostet am Tellplatz für bisherige Mieter rund 1100 Franken, bei Neuvermietung 1370 Franken. Finanziert wurde der Baukredit mithilfe einer Hypothek der PK SBB und mit Geldern aus der EGW und dem Fonds de Roulement. Zudem ist die Gewona Nord-West die erste Wohnbaugenossenschaft, die zur Absicherung der Hypothek eine Bürgschaft gemäss dem neuen Basler Wohnraumfördergesetz in Anspruch nahm.

Gefragter privater Aussenraum

Mit der Sanierung beauftragte die Gewona Nord-West das Basler Architekturbüro Nussbaumer & Trüssel. Das Projekt überzeugte unter anderem deshalb, weil es eine kurze Bauzeit und minimale Eingriffe vorsah, wie Jörg Vitelli erklärt – eine «Übersanierung» wollte man am Tellplatz nicht. Da sich die 128 Jahre alten Häuser in der Schutzzone befinden, musste auch die Denkmalpflege einbezogen werden. Die wichtigste äusserliche Veränderung ist der Anbau von Balkonen auf der Hofseite. Diese Massnahme habe die Wohnungen enorm aufgewertet, meint der Genossenschaftspräsident: «Frü-

her arbeitete man mehr im Freien und war froh, wenn man sich abends ins Warme zurückziehen konnte.» Heute ist es umgekehrt: Wer den ganzen Tag vor dem Computer sitzt, verbringt die Freizeit gerne auf dem Balkon oder im Garten. Der Anbau von Balkonen bei der Tellplatz-Siedlung war bereits bei der Sanierung 1985 ein Thema, fiel dann aber dem Rotstift zum Opfer. Neu verfügt jede Wohnung über einen überdachten Balkon, der gross genug ist für einen Tisch und vier Stühle.

Im Weiteren erhielten sämtliche 48 Wohnungen neue Bäder und Küchen, die elektrischen Installationen und die Abwasserleitungen wurden ersetzt und die erforderlichen Brandschutzmassnahmen umgesetzt. Auch energetisch gab es einiges nachzuholen: Nachdem die Fenster zum Tellplatz hin bereits früher erneuert worden waren, wurden nun auch

Gewona Nord-West auf Wachstumskurs

2015 schloss sich die Baugenossenschaft Nord-West mit der Genossenschaft für Wohnen und Arbeiten Gewona zur Gewona Nord-West zusammen. Seit der Fusion wurden sechs Bestandesbauten dazugekauft. Im Sommer 2020 stiessen zwei kleinere Wohngenossenschaften, die Sowobin in Binningen mit 18 Wohnungen und die WG Kleinhüningen mit

40 Wohnungen, zur Gewona Nord-West. Heute verfügt die Genossenschaft über 260 Wohnungen, verteilt auf 15 Liegenschaften in Basel, Pratteln, Binningen und Reinach. Mit der Überbauung des Areals Walkeweg in Basel, zusammen mit der Genossenschaft Zimmerfrei, plant die Gewona Nord-West ihren ersten eigenen Neubau.



Die 48 Wohnungen wurden rundum erneuert. Auf Grundrissveränderungen oder einen Lifteinbau verzichtete man und hielt damit die Mietzinse tief.



die Fenster zur Hofseite hin ersetzt. Im Zug der energetischen Dachsanierung legte man zudem einen Teil der Mansarden zu je einem Wohnstudio zusammen. So entstanden sieben neue 1-Zimmer-Studios, was die Anzahl der Wohnungen auf 55 erhöht.

Kleinwohnungen für urbanes Wohnen

Ansonsten kam es gemäss Jörg Vitelli zu keinen wesentlichen Veränderungen des Grundrisses. Auf den Einbau eines Lifts verzichtete man ebenso wie auf die Zusammenlegung der relativ kleinen Wohnungen: Der hohe Anteil an 2-Zimmer-Wohnungen entspreche dem Trend nach urbanem Wohnen für Einpersonenhaushalte, ist man bei der Gewona Nord-West überzeugt. Neben den sieben neuen Wohnstudios verfügt die Siedlung über 26 2-Zimmer-Wohnungen mit einer Wohnfläche von rund 45 Quadratmetern, zwölf 3-Zimmer-Wohnungen und zehn 4-Zimmer-Wohnungen. «Dieser Wohnungsmix ist ideal», sagt Jörg Vitelli. In der Siedlung leben Singles und Studenten ebenso wie Familien und Senioren aus rund zehn Nationen. Die verbleibenden Mansarden mit Gemeinschaftsbad bieten zusätzlichen Wohnraum und können bei Bedarf als Gäste- oder weiteres Familienzimmer dazu gemietet werden.

Bei der Gestaltung der Wohnungen hatte die Mieterschaft nur ein kleines Mitspracherecht, etwa bei der Farbwahl der Küchenwandabdeckung oder der Balkonvorhänge. Mehr Mitwirkung erhielt sie bei der Neugestaltung des Innenhofs, einer der wenigen im dicht besiedelten «Gundeli», die nicht überbaut sind. Die Kleingärten, die zu den Wohnungen dazu gemietet werden können, und der Kinderspielfeld mussten während der Bauphase aufgehoben werden und wurden anschliessend neu angelegt. Ebenso wurde eine Pergola mit Sitzbänken errichtet. Zur Neugestaltung des Innenhofs gehörten auch die Sanierung und Umnutzung des ehemaligen Waschhauses. Seit es in den Sechzigerjahren mit der Installation von Waschmaschinen in den Häusern seine ur-



Baudaten

Bauträgerin:

Gewona Nord-West, Genossenschaft für Wohnen und Arbeiten, Basel

Architektur:

Nussbaumer Trüssel Architekten und Gestalter AG, Basel

Umfang:

8 MFH, 48 Wohnungen, Gesamterneuerung innen und aussen, Anbau Balkone, 7 1-Zimmer-Studios im Dachgeschoss

Baukosten (BKP 1–5):

9,9 Mio. CHF plus 595 000 CHF für Aussenraum und Sanierung Gartenhaus

Mietzinsbeispiele (Angaben gelten für Neumieter, bisherige profitieren von einem geringeren Aufschlag):

1-Zimmer-Studio Dachgeschoss (22 m²):
500 CHF plus 200 CHF NK

2-Zimmer-Wohnung (46 m²):

alt ca. 600 CHF plus 184 CHF NK,

neu mit Balkon 865 CHF plus 200 CHF NK

3-Zimmer-Wohnung (55 m²):

alt ca. 725 CHF plus 256 CHF NK,

neu mit Balkon 980 CHF plus 260 CHF NK

4-Zimmer-Wohnung (85 m²):

alt ca. 810 CHF plus 300 CHF NK,

neu mit Balkon 1370 CHF plus 300 CHF NK

sprüngliche Funktion verloren hatte, diente es dem Hauswart und Gärtner als Geräteschuppen. Während der Bauphase nutzten es die Handwerker als Pausenraum. Nach dem Einbau von Küche und Toilette können die Genossenschaftsmitglieder das neue «Gartenhaus» als Treffpunkt für private Anlässe nutzen.

Straffer Zeitplan

Die Bauarbeiten begannen Anfang 2019, die letzten Umgebungsarbeiten wurden in diesem Herbst abgeschlossen. Mit einer Bauzeit von eineinhalb Jahren sei es ein «straffes Programm» gewesen, bestätigt Janine Meier, Leiterin der Gewona-Geschäftsstelle. Das bedingte eine sorgfältige Planung und eine gute Kommunikation mit der Mieterschaft. Janine Meier verwendete viel Zeit darauf, die Mieterinnen und Mieter während der Bauzeit eng zu begleiten, ihre individuellen Fragen zu beantworten und sie beim Umzug in die Rochadewohnungen zu unterstützen. «Vor allem ältere, langjährige Mieter waren teilweise mit dem Umzug überfordert», erinnert sich Janine Meier. Gekündigt hat aufgrund der Bauarbeiten jedoch niemand. Auch die Wohnungen, die vor der Sanierung leer standen, sind wieder vermietet.

«Wir sind froh, dass wir den engen Zeitplan trotz Coronapandemie einhalten konnten»,

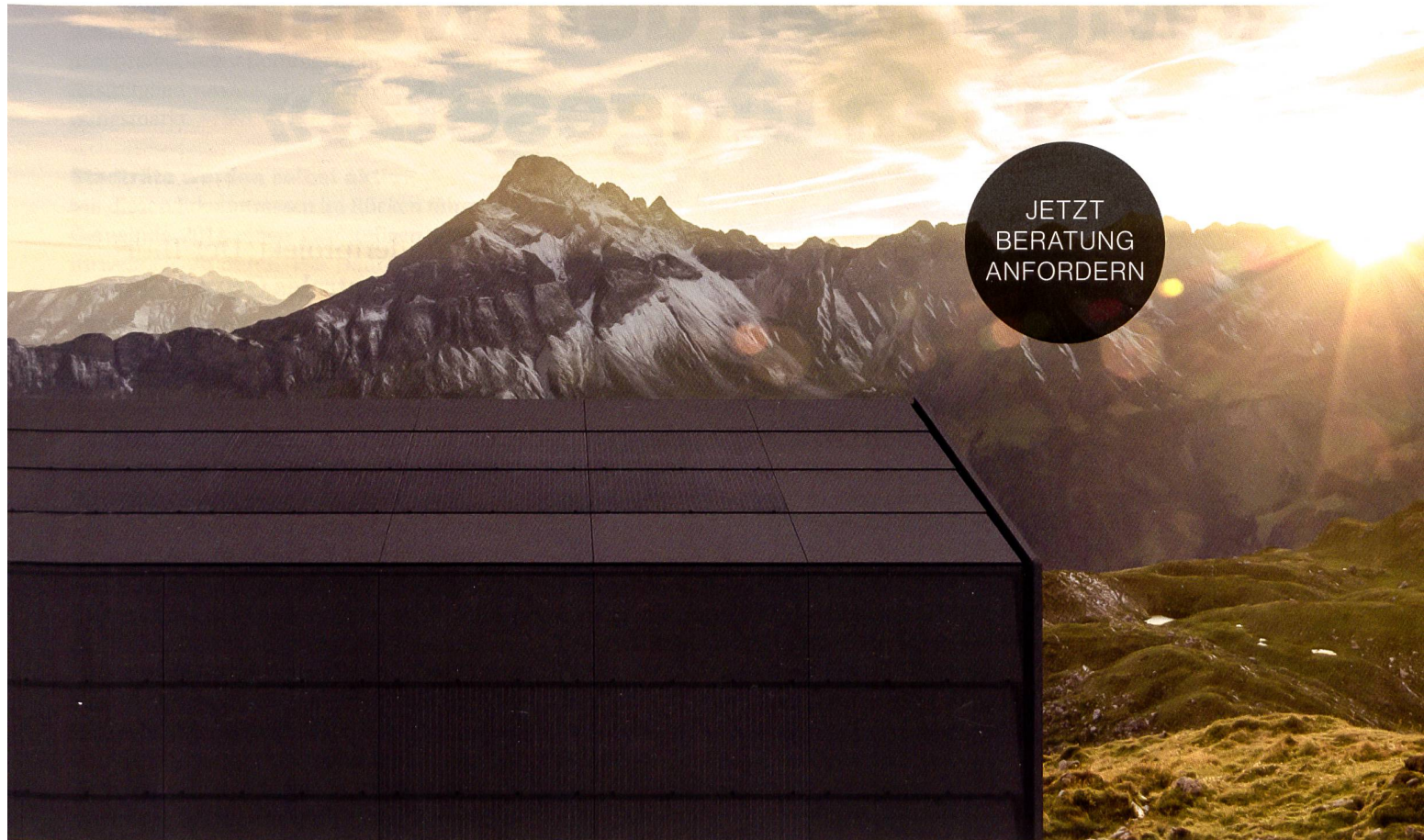


Einen Teil der Mansarden legte man zu 1-Zimmer-Studios zusammen (unten). Das obere Bild zeigt die Erschliessung der Mansarden und Studios.

zieht Präsident Jörg Vitelli Bilanz. Als mehrheitlich positiv beurteilt er den Mitwirkungsprozess zu Innenhof und Waschhaus: In der Tellplatz-Siedlung gibt es bis anhin keine Häuserversammlung. Nun hat sich eine Gruppe von Tellplatz-Mieterinnen und -Mietern zusammengefunden, die sich um die Gartenbewirtschaftung und die Nutzung des Gartenhauses kümmert. ■



Anzeige



JETZT
BERATUNG
ANFORDERN

SUNSKIN SOLARSYSTEM

Ästhetik und Ökologie perfekt vereint.

www.etermit.ch/solar

etermit®