



Das Fachjournal 1 | 2019

NACHHALTIG BAUEN

Nordwestschweiz

Ein Produkt der Effingermedien AG, Brugg	Innovativ: Wärme- und Kälte- versorgung LUWA-Areal, Muri AG 26	Nachahmenswert: Umnutzung Bauernhaus in Tennwil 31	Informativ: Schweizer Solarpotenzial 46	Wegweisend: Mehrgenerationen- wohnen in Basel 59
--	--	---	--	---

Nachhaltig Wohnen im Zentrum von Basel

Wenn Wohnraum knapp ist, macht eine nachhaltige Bewirtschaftung davon besonders Sinn. Basel-Stadt lancierte für diese beiden Neubauten an zentralster Lage ein Bonussystem, das die vorgegebene Mindestbelegung der Wohnungen belohnt.



Fotos: Kuster Frey

Von Anita Bucher ■ Anzahl Bewohner = Anzahl Zimmer minus eins. So lautete die Zauberformel, die Zugang zu diesen neuen Wohnungen an zentralster Lage in Basel verschaffte. Wohnraum ist knapp in der Stadt Basel und die zentrale Wohnlage dieser Neubauten würde begehrt sein, das war den Verantwortlichen beim Kanton schon bei der Projektierung klar. Vom neuen Wohnraum sollten aber möglichst viele profitieren können. Wie aber setzt man das um?

Tiefere Mieten bei Mindestbelegung

Der Kanton entschied sich für ein Bonussystem: Bis zu einer definierten Einkommensobergrenze erhalten die Mieter einen Bonus, wenn sie die Formel Anzahl Bewohner = Anzahl Zimmer minus eins einhalten. Heisst konkret: Ein Paar kann

den Bonus erhalten wenn es in einer 3½-Zimmer-Wohnung lebt. Eine Kleinfamilie à 3 Personen kann sich auf eine 4½-Zimmerwohnung bewerben und eine 4-köpfige Familie könnte eine 5½-Zimmer-Wohnung bewohnen. Über zwei Drittel der neu geschaffenen Wohnungen mit 3½ Zimmern und mehr sind in dieses Bonussystem eingebunden. «Bei der Vergabe haben wir gezielt darauf geachtet, dass dieser Bonus auch ausgeschüttet werden konnte», erklärt Dr. Barbara Neidhart, Leiterin Kommunikation & Marketing von Immobilien Basel-Stadt.

55 Wohnungen, zwei Adressen

Die Wohnungen liegen an zentralster Lage in Basel. Ein kurzer Spaziergang ist's zum botanischen Garten oder zur Universität. Noch ein paar



Schritte weiter und man steht bereits am Rheinufer. Die beiden Neubauten an der Maiengasse und an der Hebelstrasse befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft. Sie wurden gleichzeitig realisiert, und unterscheiden sich trotzdem stark. Beide haben eine eigene Geschichte. An der Hebelstrasse ersetzt der Neubau ein kleineres Haus und eine Baulücke in der Blockrandbebauung. Dahinter, eingerahmt durch die ringförmig geführten Stadthäuser, waren lange Zeit Werkstätten des Bau- und Verkehrsdepartements des Kantons Basel-Stadt untergebracht. Nach dessen Auszug und bis Baubeginn boten die Werkstätten Raum für diverse Zwischennutzungen. Zwei Grundstücke mit viel Potential also, um neuen Wohnraum zu schaffen und dem knappen Wohnungsangebot in der Stadt entgegenzuwirken. 2013 schrieb der Kanton Basel-Stadt für die beiden Grundstücke einen offenen Architekturwettbewerb aus.

Das Optimum herausgeholt

Die Resultate daraus können sich sehen lassen. Das Siegerprojekt der Architekten Esch.Sintzel GmbH ist mittlerweile umgesetzt und bezogen worden. 16 neue Wohnungen sind im Neubau in der Hebelstrasse entstanden. Ein 4-geschossiger, massiv erbauter Baukörper fügt sich perfekt in den Blockrand und schliesst die städtebauliche Lücke. Mittels einer erkerförmigen Ausstülpung zur Hofseite hin, konnte zusätzlicher Wohnraum gewonnen werden.

Von da aus öffnet sich das Blickfeld auf den Neubau an der Maiengasse. Hier ist die städtebauliche Situation eine ganz andere. Entsprechend unterscheiden sich die beiden Bauten stark. In V-förmiger Anordnung ist eine leichtfüssige, dreigeschossige Wohnanlage mit 39 Wohneinheiten entstanden. Rundherum, zum Blockrand hin gewandt, befinden sich eine allgemein nutzbare Spielwiese und private Gärten, die zu den als Reihenhäuser organisierten Maisonette-Wohnungen gehören.

Ein Gassenplatz als Begegnungszone

Das Herz der neuen Siedlung ist ein der Maiengasse zugewandter Gassenplatz. Er ist gleichzeitig Begegnungsort und Spielzone. Hier befinden sich alle Wohnzugänge und die Eingänge zum Doppel-Kindergarten in der Mitte des Gebäudes. Vier Treppenhäuser an den Gebäudeenden und an den Gelenkstellen erschliessen die kleineren Geschosswohnungen mit 2½ bis 3½ Zimmern. Die grösseren Maisonette-Wohnungen mit 4½ oder 5½ Zimmern verfügen über eigene Eingangstüren. Die Zugänge dazu liegen auf den vom Gassenplatz durch Erhöhung abgestuften Veranden, die den Übergang vom gemeinsamen zum privaten Raum markieren.



Mehrgenerationenwohnen in Basel



Wohnung Haus Hebelstrasse

Mehrgenerationenwohnen in Basel



Ursprünge bleiben erkennbar

Die alten Holzschuppen sind verschwunden. Charakterlich erinnert der Neubau aber stark an die Vergangenheit. Das liegt nicht nur am hölzernen Erscheinungsbild, auch die Dächer aus Wellblech vermitteln diesen bewusst gewählten Eindruck. Die Architekten selbst beschreiben ihren Anspruch daran wie folgt: «Dieser Geist des Gewerbehofs von gestern lässt sich nicht einfach in den Wohnhof von morgen kopieren, aber übersetzen: Das neue Gebäude ist explizit ein Hofgebäude, kein Haus an der Strasse. Leicht und niedrig ist es im Hof aufgestellt. Fast möchte man meinen, es sei provisorisch hier, wäre da nicht seine entschiedene städtebauliche Setzung.»

Das Hofgebäude an der Maiengasse ist ein Skelettbau in Holz und Stahlbeton. Die betonierten Treppenhäuser sorgen dabei für die nötige Aussteifung. Ansonsten ist Holz Programm. Sogar im Gebäudeinnern wurde die Tragestruktur der hölzernen Decken sichtbar belassen. An den Fassaden eine hinterlüftete Holzverkleidung. Seitliche Schiebeläden schützen vor Überhitzung und unerwünschten Einblicken. Für den Architekten und Projektleiter Marco Rickenbacher ist Holz hier aber nicht nur wegen der Anlehnung an die Vergangenheit die richtige Wahl.

Ökologie im Vordergrund

«Die Holzwände und Decken binden einen grossen Teil CO₂. Durch den Einsatz von Holz konnte zudem viel graue Energie eingespart werden.» Weiter konnte gemäss Projektausschreibung des

Kantons Basel Stadt das Minergie-Eco Label erreicht werden. Zur Beheizung wurden die beiden neuen Häuser an das Fernwärmesystem der Stadt Basel angeschlossen. Nach Berechnung des Kantons erfüllt das Hofgebäude die Kriterien des Effizienzpfades Energie und orientiert sich damit an den Zielen der 2000-Watt-Gesellschaft. Zu Gunsten moderater Mieten wurde im Investitionsvolumen auf die Photovoltaikanlage und Wohnungslüftung und so auch auf die Minergie-P-Zertifizierung verzichtet. Umso konsequenter verfolgte man die Ziele der sozialen Nachhaltigkeit: Bezahlbare Wohnungen im mittleren Preissegment sollten es werden. Eine hohe Belegung und damit ein kleiner Fussabdruck des Einzelnen sollte angestrebt werden. Nicht zuletzt wünschte man sich eine gute soziale Durchmischung für ein lebendiges Quartier.

Wohnungen für verschiedenste Zielgruppen

Alle Altersstrukturen sollten zum Zug kommen und ebenfalls verschiedene soziale Schichten, Berufstätige, Pensionierte und Familien. Für die Vergabe der Wohnungen lancierte der Kanton Basel deshalb ein Bewerbungsverfahren. Ab Frühling 2018 konnten sich Interessierte bewerben. In einem aufwändigen Verfahren prüften Mitarbeitende von Immobilien Basel-Stadt jedes Dossier einzeln. Die Glücklichen, die den Zuschlag erhalten haben, werden hier so schnell nicht mehr wegziehen: Denn bezahlbare Neubauwohnungen an zentraler Lage sucht man üblicherweise vergebens.

Bauherrschaft
Einwohnergemeinde
Basel-Stadt
p.A. Immobilien
Basel-Stadt
Fischmarkt 10
4001 Basel
www.immobiliensbs.ch

Architekt
Esch Sintzel GmbH
Architekten ETH BSA SIA
Badenerstrasse 156
8004 Zürich
Tel. 044 297 99 00
www.eschsintzel.ch

Bauleitung
Büro für
Bauökonomie AG
Centralbahnstrasse 7
4051 Basel
Tel. 058 451 77 00
www.bfbag.ch