



Visualisierung der Überbauung der PK Abendrot in Grenzach: Tiefe Landkosten halten Mieten tief. Überdies soll die Siedlung mehr Energie produzieren als brauchen.

ERLENMATT

Projekt von Buchner Bründler

Mit der «Stadterle» präsentierte gestern die Wohngenossenschaft «Zimmerfrei» ihr erstes Wohnbauprojekt auf der Erlenmatt in Basel. Das aus einem Architekturwettbewerb hervorgegangene Siegerprojekt «Morgen, auf der Laube» des Basler Architekturbüros Buchner Bründler schafft bis Ende 2017 neuen Wohnraum für rund 100 Personen. Sämtliche Wettbewerbsbeiträge sind vom 11. bis 25. September 2014 im BLG Silo auf der Erlenmatt in Basel ausgestellt. Der Entwurf von Buchner Bründler Architekten setze die Vision der Genossenschaft überzeugend um. Das sechsstöckige Haus verfügt über ein vielfältiges Angebot mit Wohnungen für Familien, Paare und Singles. Das Wohnhaus weise einerseits sehr sparsame Wohnungsgrundrisse auf. Die dem Gebäude vorgelagerte Laube ist als Veranda ausgeformt, verbindet die Geschosse untereinander und fördert Begegnungen auf selbstverständliche Art und Weise. (STS)

Kleine Wunder machens möglich

Bezahlbares Wohnen Verschiedene Projekt in Basel und Umgebung machen vor, wie es geht

VON STEFAN SCHUPPLI

«Es gibt fast nur eines: die Wohnfläche reduzieren.» Dies sei die wirkungsvollste Massnahme, günstiger bauen zu können, sagt Alex Valsecchi, Leiter Geschäftsentwicklung der Immobilienfirma Halter in Zürich. Der Flächenbedarf sei in den vergangenen Jahren von 30 auf 51 Quadratmeter pro Kopf gestiegen. Und das Angebot, die neu erstellten Wohnungen, habe diese Entwicklung mitgemacht. «Es ist sicherlich auch ein Ausdruck des steigenden Wohlstandes und der sich wandelnden Demografie.» Diese Problematik wird verstärkt, weil günstige Altbauwohnungen vom Markt verschwinden und oft durch vergleichsweise teure, sanierte beziehungsweise neue Miet- oder Eigentumswohnungen ersetzt werden.

Valsecchi hat sich zusammen mit weiteren Immobilienfachleuten, Investoren und Architekten Gedanken gemacht, wie günstiges Bauen denn aus-

sehen könnte. Die Resultate sind in einer 2013 erschienenen Studie zusammengefasst*.

Es wurde vom Bauprojekt eine günstige und eine «normale» Variante berechnet. In Kürze:

- Bei den Einzelzimmern für den individuellen Rückzug wurde die Fläche stark reduziert, der Gang- und Flurbereich (als Arbeits-, Spiel- und Stauflächen) wurde vergrössert.
- Die «normale» 4½-Zimmer-Wohnung hat 117,5 m² und kommt auf eine Miete von 2775 Franken pro Monat (mit Nebenkosten 3010 Franken)
- Die günstige Variante der 4½-Zimmer-Wohnung (84,4 m²) kostet 1717 bzw. 1973 Franken.
- Pro Einheit ist das eine Differenz von rund 35 Prozent.

Andere Einsparmöglichkeiten seien der Verzicht auf teure Einbauschränke, Nebenräume und dergleichen. Angebaute Balkone würden die Monatsmieten hingegen um 33 Franken, raumho-

he Fenster um 12 Franken erhöhen. Selbst für private Investoren seien solche Objekte interessant, sind Immobilienfachleute überzeugt. Die Nachfrage nach diesen Objekten sei vorhanden.

Natürlich gibt es Grenzen. «Billig bauen kann jeder - und dann nach 20 Jahren mit dem Bagger auffahren, das ist in der Branche definitiv ein Auslaufmodell», sagt Martin Huber, Bereichsleiter beim Genossenschaftsverband WGN. «Als Genossenschaft bauen wir günstiger, weil wir von diversen Vergünstigungen im Finanzierungsbereich profitieren, oder zum Beispiel vom «Partnerschaftlichen Baurechtsvertrag Plus», welchen Immobilien Basel-Stadt in Vertragsverhältnissen mit gemeinnützigen Wohnbauträgern einsetzt. Der Mietzins ist aber in den ersten Jahren nicht wesentlich tiefer als der einer normalen Wohnung. Erst über die Jahre werden unsere Wohnungen günstiger, weil kein Gewinn im engeren Sinn abgeschöpft wird.»

Jörg Vitelli, Präsident des Verbandes der Wohnbaugenossenschaften Nordwestschweiz, meint: «Die Wohnungen sind bei uns mit 80 bis 90 Quadratmetern für eine Dreizimmerwohnung und 100 bis 105 Quadratmetern für eine Vierzimmerwohnung relativ klein - und deshalb günstiger, auch bei den Nebenkosten.» Bei Renovierungen würde aber meist nicht gespart, weil sich das langfristig nicht auszahle. So habe man bei verschiedenen Projekten bewusst mineralische Isolationen verwendet. Diese seien bei der Entsorgung weniger problematisch als Styropor.

Wenn von günstigem Wohnraum die Rede ist, wird oftmals das Ausland zum Vergleich herangezogen: Dort werde deutlich billiger gebaut. Das stimmt zwar, hilft uns aber in der Schweiz nicht unbedingt weiter. Es sei denn, man investiert selbst im Ausland: Die Basler Pensionskasse Stiftung Abendrot ist daran, in Grenzach/D unmittelbar an der Grenze ein Projekt mit 180 Woh-

nungen zu verwirklichen. Das Bauland sei günstiger als in der Schweiz, aber am Energie-Standard würde nicht gespart. Im Grossraum Basel sei die Lage zwar noch relativ zentral, aber mit einer Stadtlage sei sie nicht zu vergleichen. Das Projekt ist insofern interessant, weil Abendrot eine durchmischte Nutzung anstrebt (Familien-/Mehrgenerationen-/Gemeinschafts-/Alterswohnen und Studierende). Entlang der Bahngeleise an der Südwest-Begrenzung des Areals übernehmen Velounterstände, Garagen und Remisen die Funktion einer Lärmschutzwand, versehen mit Solarpanels. Die Plusenergie-Häuser sollen mehr Energie produzieren, als sie selber verbrauchen. Das 35-Millionen-Euro-Projekt wird voraussichtlich ab 2015/16 in drei Etappen realisiert.

*Bundesamt für Wohnungswesen BWO, Halter Unternehmungen, Pensimo Management

Genossenschaften helfen dem Gewerbe

Regional Wohnbaugenossenschaften geben für Renovierungen Millionen aus - eine Studie zeigt, wie viel und wo.

VON STEFAN SCHUPPLI

Bis zu 240 Millionen Franken geben Wohnbaugenossenschaften in der Region für Sanierungs- und Renovationsaufträge aus - und zwar jährlich wiederkehrend. Das hat eine Studie ergeben, die der Gewerbeverband Basel-Stadt zusammen mit den Wohnbaugenossenschaften Nordwestschweiz (WBG) bei der Fachhochschule Nordwestschweiz in Auftrag gegeben hat.

«Wir haben schon immer gehaut, dass die Aufträge der Genossenschaften einen grossen volkswirtschaftlichen Einfluss haben», sagte WBG-Präsident Jörg Vitelli an einer Medien-



Gabriel Barell.

wohnungen unterhalten. Diese haben 2013 über 4 Millionen Franken für Unterhalts- und Reparaturarbeiten sowie über 15 Millionen Franken für Sanierungsarbeiten ausgegeben. Konkret gingen 44 Prozent der Aufträge an Unternehmen in Basel-Stadt und 47 Prozent an Baselbieter Firmen. Lediglich 7 Prozent der Arbeiten - hauptsächlich Spezialaufträge - wurden von KMU ausserhalb der Nordwestschweiz erledigt. Das zeige die starke regionale Verankerung der Wohnbau-

konferenz. «Jetzt ist es belegt.»

Untersucht wurde eine Stichprobe von fünf Wohnbaugenossenschaften in der Region, die rund ein Zehntel der insgesamt 14 540 Genossenschafts-

genossenschaften sowie das grosse Qualitätsbewusstsein, sagt Vitelli.

Den Gewerbedirektor Gabriel Barell freuts: Die Genossenschaften vergeben die Aufträge an regionale Firmen. Rechne man die Zahlen auf alle 181 Wohnbaugenossenschaften der Region hoch, ergebe das ein Auftragsvolumen von 140 bis 240 Millionen Franken pro Jahr. «Über 90 Prozent davon bleiben in der Region», so Barell.

«Eine La-Ola-Welle»

Gesamthaft gesehen profitiere die Region von Multiplikatoreffekten von mehreren hundert Millionen Franken, was einem hohen zweistelligen Millionen-Betrag an Steuersubstrat entspricht. Dieser Effekt sei etwa mit einer La-Ola-Welle im Stadion zu vergleichen: Eine Bewegung löst die des Nachbars aus. Oder anders gesagt: Einkommen wird auch wieder ausgegeben.

Diese Zahlen sprächen für die Stadtrandentwicklungen Ost und Süd, über die Basel-Stadt am 28. September abstimmt. Bei diesen Entwicklungen spiele der gemeinnützige Wohnungsbau eine wichtige Rolle. So soll im Osten Wohnraum für 3400 Personen entstehen, und mehr als ein Viertel der Wohnungen müssen dabei von gemeinnützigen Wohnbauträgern, insbesondere Genossenschaften, gebaut werden.

«Die Stadtrandentwicklung ist für die regionale Wirtschaft deshalb zentral», sagt Gewerbedirektor Gabriel Barell. «Der zusätzliche Wohnraum reduziert den Umnutzungsdruck auf die wenigen verbliebenen Gewerbeflächen im Kanton.» Und weiter: Bleibe das Gewerbe in der Stadt, entlaste das die Verkehrswege. «Zudem fördert die Nähe von Wohnen und Arbeiten die Standortattraktivität der Basler Unternehmen», so Barell.

Wohnprojekttag

Neue Architektur, neue Wohnformen

Heute und morgen finden im Ackermannshof in Basel die «Wohnprojekttag Region Basel» statt. Die Tage richten sich an interessierte Laien wie an Fachleute, die sich mit neuen Wohnformen und gemeinschaftlichem Wohnen auseinandersetzen. Es werden Thesen und Trends, Arealentwicklungen und Wohnprojekte vorgestellt - passend zur derzeitigen Diskussion rund um das Wohnen.

An der Auftaktveranstaltung heute Freitag um 17 Uhr ist das gemeinschaftliche Wohnen in der Stadt Thema. An der Projektbörse vom Samstag sind 20 Wohnbauträger präsent. Einige der präsentierten Wohnprojekte und Arealentwicklungen werden erstmals einem breiten Publikum vorgestellt.

Ort: Ackermannshof in Basel, St. Johannis-Vorstadt 19/21. Eintritt Samstag sechs Franken (Kinder frei).