

Zeitschrift: Heimatschutz = Patrimoine
Herausgeber: Schweizer Heimatschutz
Band: 90 (1995)
Heft: 2

Artikel: Genossenschaftsbau heute : alte und neue Ansätze in Riehen
Autor: Blatter, Marie-Louise
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-175682>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 15.03.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

struktureller Natur, die nach Neuerungen rufen.

Anpassungen zwingend

Der Mangel an günstigen Wohnungen, Rezession, Arbeitslosigkeit und vermehrte soziale Not lassen indessen seit Anfang der neunziger Jahre mit gutem Grund voraussagen, dass der genossenschaftliche Wohnungsbau in nächster Zeit wieder an Bedeutung gewinnen dürfte. In einer 1993 von Bruno Käufeler an der Universität Bern verfassten Arbeit werden zuhanden verschiedener Instanzen Empfehlungen formuliert, welche es zu bedenken gilt, sollen die Wohnbaugenossenschaften den neuen Herausforderungen gerecht werden und weiterhin bestehen können. Dem Bund, den Kantonen und den Gemeinden wird unter anderem empfohlen, den gemeinnützigen Wohnungsbau generell zu unterstützen und die gesetzlichen Rahmenbedingungen dafür zu verbessern, so etwa durch entsprechende Anpassungen des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes, die Herausgabe von Anleihen, vereinfachte Baubewilligungsverfahren und die Abgabe von preisgünstigem Boden im Baurechtsvertrag. Den regionalen Dachverbänden wird unter anderem geraten, sich zugunsten der ihnen angeschlossenen Genossenschaften aktiv in den Liegenschaftenerwerb und in grössere Sanierungsarbeiten einzuschalten und koordinierend zu wirken. Eine lange Liste von Empfehlungen richtet der Autor schliesslich an die Adresse der Wohnbaugenossenschaften selbst. Sie umfassen Vorschläge zu einer effizienteren Organisation und Rechtsstruktur der Genossenschaften, ferner wie sie Neubauten planen und Altliegenschaften heutigen Bedürfnissen gemäss sanieren, welche Finanz- und Mietzinspolitik sie verfolgen und was sie bei der Neuaufnahme von Genossenschaftlern beachten sollen.

Alte und neue Ansätze in Riehen

Genossenschaftsbau heute

Von Marie-Luise Blatter, Redaktorin, Basel

Riehen, wo einst die reichen Basler ihre Landsitze hatten, gilt bis heute als «Mehrbeseren»-Gemeinde und Villenvorort. Dass 14 Prozent der Riehener Wohnungen Genossenschaften gehören, 4 Prozent mehr als in Basel, ist dagegen kaum im Bewusstsein. Die ersten Genossenschaftssiedlungen in Riehen sind in den zwanziger, die meisten jedoch in den vierziger und fünfziger und einige wenige in den siebziger und neunziger Jahren entstanden. Im folgenden Beitrag beschränken wir uns auf die letzteren.

Der Erste Weltkrieg und das Aufbegehren der Arbeiterschaft gegen Ungerechtigkeit und Not, in der Schweiz im Generalstreik von 1918, brachten auch hierzulande eine sozialere Politik in Gang. Dank der erstarkten Arbeiterbewegung und Sozialdemokratie wurde wie in Deutschland und Österreich der Wohnungsbau für die unteren Schichten gefördert, dies nach dem Vorbild der aus England stammenden Gartenstadt-Idee. In Riehen entstand die erste Siedlung einer Genossenschaft im Süden des Dorfkerns. Dort zwischen Äusserer Baselstrasse und Riehener Hörnli entwickelte sich fortan das Zentrum der Genossenschaftssiedlungen; ein zweites, kleineres Zentrum wurde nördlich des Dorfkerns beidseits der Lörracherstrasse erstellt.

Ungelöste Probleme

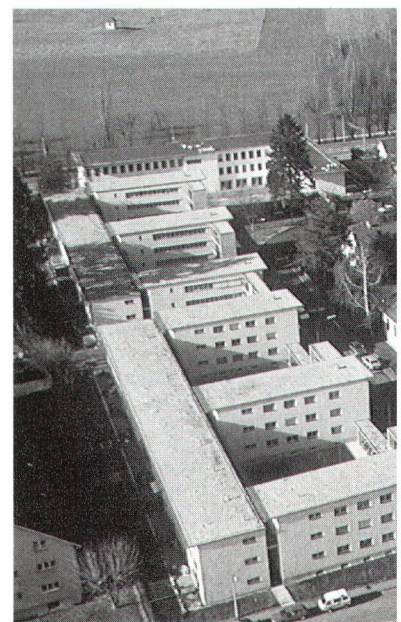
Nach heutigen Massstäben kleine Wohnzimmer, wenig Differenzierung der Wohnungsgrössen, Unterbelegung und «Überalterung» sind typisch für viele dieser und anderswo zwischen den zwanziger und fünfziger Jahren gebauten Genossenschaftssiedlungen. Über die Hälfte der Genossenschaftswohnun-

gen in der Nordwestschweiz besteht aus 3- bis 3½-Zimmer-Wohnungen, die heute weniger gefragt sind. Denn als Familienwohnungen sind sie meist zu klein und als Alterswohnungen zu gross. Auch zur Überalterung gibt es Zahlen: 27 Prozent durchschnittlicher Betagtenanteil in den Genossenschaftswohnungen, 30 bis 40 Prozent gar in Einzelfällen, während dieser Anteil sonst in Basel-Stadt 20 Prozent, in Baselland 13 Prozent ausmacht. Ein anderes Problem der alten Genossenschaften ist der oft unzureichend ausgestattete Erneuerungsfonds. Nach einer Umfrage des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen, Sektion Nordwestschweiz, besitzen 31 Prozent der Mietgenossenschaften keine finanziellen Reserven für bauliche Massnahmen. Laut P. Würmli in «Wohngenossenschaften in der Region Basel» (1994) ist der Nachholbedarf bei Renovationen allerdings geringer, als oft angenommen wurde. Die meisten Genossenschaftssiedlungen werden kontinuierlich und befriedigend unterhalten.

Ungenügende Rückstellungen sind meist die Folge zu tiefer Mieten. Zwar sollten Kostenmieten erhoben werden, aber

was gehört dazu? Nur die laufenden Erneuerungen oder auch Grundrissmodernisierungen und eigene «Stöckli»-Neubauten? Für grössere Massnahmen wären die Mietzinse zu erhöhen, was selbst bei den seltenen Mieterwechseln (durchschnittliche Fluktuation vier Prozent jährlich, gegenüber 15 Prozent bei andern Wohnungen) in der Regel nicht passiert. Während die durchschnittliche Monatsmiete in Basel-Stadt 1990 776 Franken betrug, belief sie sich in den Mietergenossenschaften auf nur 439 Franken, in den neuen Verwaltungsgenossenschaften aber auf 722 Franken. Neue Genossenschaftswohnungen können nicht viel billiger sein als normal errichtete Wohnbauten. Erst mit der Zeit ändert sich das, weil kein Gewinn erwirtschaftet werden muss und weil die Verwaltungskosten meist niedrig sind.

Ein weiteres Problem seit Beginn des genossenschaftlichen Wohnbaus liegt darin, dass die



Ärmsten und Randständigsten auch bei den Genossenschaften nur selten unterkommen. Das zu verbessern, bezweckt die neue Rahmenvereinbarung zwischen fast allen Wohngenossenschaften und dem Kanton Basel-Stadt. Sie sieht vor, dass die Genossenschaften einen Teil ihrer Wohnungen der öffentlichen Hand für die Platzierung sozial benachteiligter Haushalte zur Verfügung stellen. Auch jene restriktiven Vermietungsrichtlinien, wonach gewisse Genossenschaften weder Konkubinatpaare noch Wohngemeinschaften noch Ausländer aufnehmen, sollten fallen.

Interessante Lösungen

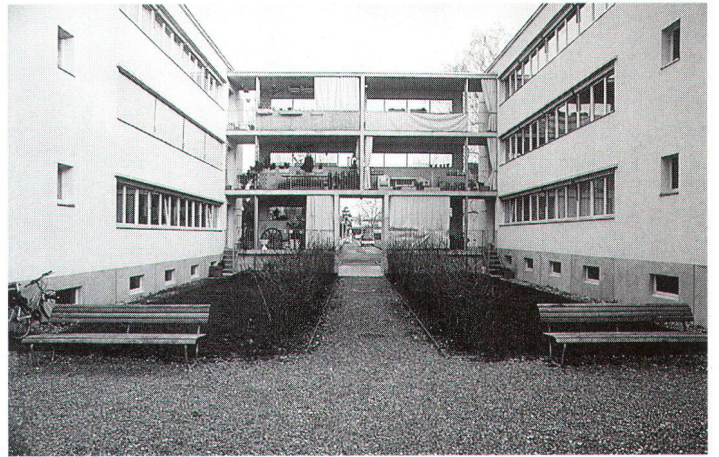
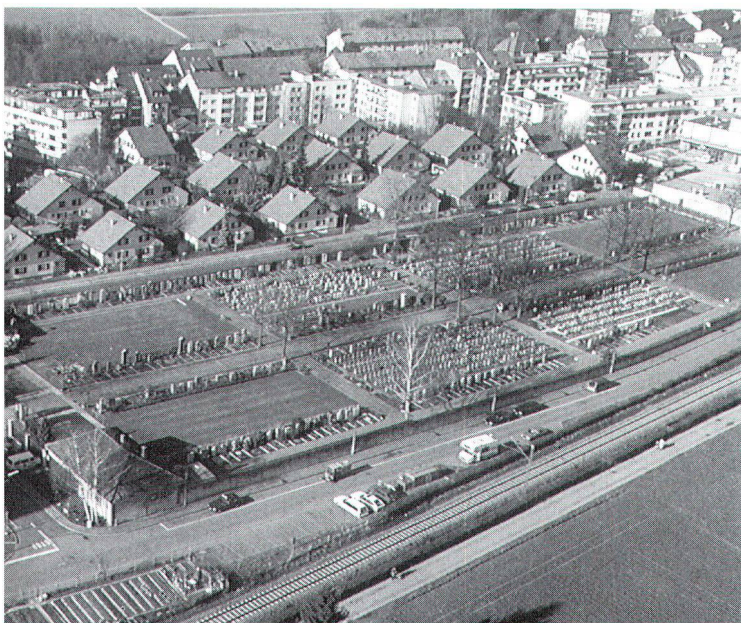
Trotz vielen Schwierigkeiten sind in den letzten Jahren vermehrt neue Genossenschaftssiedlungen entstanden. Sie profitieren vom Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (WEG) von 1974, das bei sechs Prozent Eigenmitteln eine 95prozentige Fremdfinanzierung mittels langfristiger rückzahlbarer und niedrig

verzinslicher Vorschüsse ermöglicht. Nach WEG wird eine anfängliche Verbilligung der Mieten ausgeglichen durch Anheben der Mietzinse um sieben Prozent alle zwei bis drei Jahre. Dazukommen können die am Einkommen der einzelnen Bewohner orientierten Mietzinsbeihilfen. Unter diesen Förderbedingungen entstanden in Riehen einige architektonisch und bezüglich Energiesparen interessante Genossenschaftssiedlungen.

So 1982 die Siedlung «Bündten» mit 20 Maisonnette-Wohnungen von Michael Alder + Klaus Vogt. Sie besteht aus vier Satteldach-Häusern in zwei Zeilen und dem dazwischenliegenden Hof mit Einstellhalle darunter. Die Wohnungseingänge liegen an einem Gang im Untergeschoss, so dass im Parterre, das einen Ausgang zum Hof bzw. Garten besitzt, viel Platz zum Wohnen bleibt. Die Mansarden sind direkt zuschaltbar an die einzelnen Wohnungen und zusätzlich über einen gemeinsa-

Links die kammartigen Siedlungen Hera/Kettenacker aus dem Jahre 1991/92, in der Bildmitte die 21 Doppelhäuser der Siedlung ARBA von 1945-1947. (Bild Flury)

A gauche, l'ensemble d'habitations «Hera/Kettenacker» datant de 1991/92; au centre, les 21 maisons jumelles du lotissement ARBA datant de 1945-1947 (photo Flury).



Mittelachse der Siedlung Hera/Kettenacker mit überdecktem Verbindungsgang. (Bild Flury)

Axe central de l'ensemble d'habitations «Hera/Kettenacker», reliées par un passage couvert (photo Flury).

men Gang zu erreichen. Womit das Wohnen sehr funktionell und flexibel organisiert ist, die Gesamtanlage kinderfreundlich und kommunikativ. Bei zwei konventionellen Heizzentralen, aber sorgfältiger Wärmedämmung hat die Siedlung – laut Büro-Alder – einen sehr geringen Energieverbrauch.

Die Genossenschaftssiedlungen Hera/Kettenacker von 1991/92 auf dem gemeindeeigenen Vogelbachareal, vis-à-vis von Hans Schmidts ARBA-Siedlung, stammen ebenfalls von Alder + Partner und gelten bei Fachleuten als Summe und Perspektive von langjährigen Untersuchungen zur Typologie des Wohnungs- und Hausbaus: «Summe aus Auseinandersetzungen mit dem Neuen Bauen und Perspektive, in der sich dessen Programm und Methode als nachhaltig fruchtbar erweist», schreibt Dorothee Huber im «Architekturführer Basel». Ihre an der Mittelachse gespiegelte Anlage, von der die eine Hälfte der Hera-, die andere der Kettenacker-Genossenschaft gehört, ist kammförmig: An einem überdeckten Verbindungsgang den zwei Hauptgebäuderiegeln entlang sind nach Norden sechs Flügel angeschlossen, die in Verbindung mit offenen Loggien fünf Wohnhöfe bilden. Die Höfe

wurden vom Zürcher Landschaftsarchitekten Kienast mit verschiedenen Baumarten bepflanzt und mit Sandkästen in der Plattform der Bäume ausgestattet. Die beiden in einer Achse liegenden Hauptgebäuderiegel enthalten Maisonnette-Wohnungen mit einem zuschaltbaren Zimmer im 3. Stock. Das Zimmer ist auch separat über einen Laubengang erschlossen. Die sechs Flügel nach Norden enthalten Etagenwohnungen, sind also horizontal unterteilt. Ein zweistöckiger Block im Garten mit 2-Zimmer-Alterswohnungen soll zu einem späteren Zeitpunkt errichtet werden. Dank Verbilligung durch das WEG und weiteren Subventionen sowie einem A-fonds-perdu-Beitrag der Gemeinde betragen die Mieten 1700 Franken für eine 4-Zimmer-Etagen-Wohnung und 2000 Franken für eine 5-Zimmer-Maisonnette-Wohnung, zuzüglich Anteilschein von 4000 Franken pro Zimmer. Die Siedlungen sind dem Wärmeverbundnetz angeschlossen, das derzeit noch unkonventionell geheizt wird.

Flexible «Wohnstadt»

Auch die nächste, 1990–1994 entstandene Genossenschaftssiedlung in Riehen, die Siedlung der Genossenschaft Wohnstadt «Im Niederholz-

boden», hat in der ganzen Schweiz Aufsehen erregt. Wohnstadt ist eine 1973 gegründete Bau- und Verwaltungsgenossenschaft mit 210 Wohnungen und einer Bilanzsumme von 47 Millionen Franken 1993, die neuartige Wohnmodelle und Wohnbauten realisiert. Die Gemeinde Riehen beauftragte das Architektur- und Planungsbüro Metron in Brugg, auf dem Land der ehemaligen Gärtnerei Weber die Siedlung «Im Niederholzboden» zu bauen. Riehen hatte das Land dank dem Entgegenkommen des alten Besitzers für 400 statt für 1000 Franken je Quadratmeter kaufen können und erklärte sich zudem bereit, den Baurechtszins auf der Basis von nur 300 Franken pro Quadratmeter zu berechnen und für 100 000 Franken Anteilscheine der Genossenschaft «Wohnstadt» zu erwerben.

Die Metron-Architekten gaben der zweigeschossigen Siedlung mit flach geneigtem Pultdach die Form einer Schlange. Der querstehende «Kopf» enthält die Tiefgarage, zwei Gemeinschaftsräume und zwölf Kleinwohnungen für Behinderte, der «Körper» dreissig Geschosswohnungen und der «Schwanz» vier Einfamilienhäuser. Aussen hat die Siedlung eine Stülpschalung, oxsenblutrot und grau mit gelben Schiebeläden, zur Gartenseite zudem vorgesetzte Balkone aus Metall, die unten mit einer Treppe zum Garten. Im Grundriss fallen das Zuschaltzimmer vis-à-vis der Treppe, die grosse Diele sowie – vom Wohnzimmer abgesehen – die Gleichwertigkeit aller Zimmer auf, was mehr Flexibilität beim Wohnen erlaubt. Durch die übergrosse Tiefe von 14 Metern statt 12 wurde nicht nur die grosse Diele möglich, sondern auch die Aussenfläche des Baukubus und damit zudem sein Wärmeverlust reduziert. Dazu kommen die optimale Wärmedämmung und die kontrollierte Raumlüftung mit Wärmerückgewinnung. Statt 15

Liter Heizöl pro Kubikmeter werden so zwei bis drei Liter gebraucht.

Im Bau und in Planung

Auf dem Gelände unweit des Cagliostro-Pavillons an der Äusseren Baselstrasse wird im kommenden Sommer die Genossenschaftssiedlung «Glögglihof» mit 128 Wohnungen und 17 Einfamilienhäusern fertiggestellt. Die Grundeigentümer hatten die 27 000 Quadratmeter-Parzelle zunächst der Gemeinde angeboten, die aber angesichts ihrer angespannten Finanzlage nicht darauf einging. Danach gründete das Architekturbüro Berger & Toffol zusammen mit andern eine Verwaltungsgenossenschaft mit der Zweckbestimmung «Förderung des Wohnungswesens, insbesondere des preisgünstigen, gemeinnützigen und ökologischen Wohnungsbaus» auf dem Glögglihof. Diese Genossenschaft, deren Vorstand auch Vertreter der Grundeigentümer angehören, baute die Siedlung mit einem Bebauungsplan der Gemeinde, denn auf dem Areal kommen verschiedene Bauzonen zusammen. Architekt des 80-Millionen-Projektes ist Edouard Lüdi, der den Wettbewerb zwischen vier eingeladenen Büros gewann. Sein Projekt plazierte beidseits einer Mittelachse, die von der Baselstrasse ausgeht und an der Burgstrasse in einem Kehrplatz endet, sechs viergeschossige und zwei dreigeschossige Baukörper. Die viergeschossigen Zeilen enthalten Etagenwohnungen, die dreigeschossigen Blöcke Reiheneinfamilienhäuser. Alle Bauten sind im hinteren Teil des Areals eng zusammengeschoben. Das in der Schutz- und Schonzone liegende Gelände an der Baselstrasse mit älteren Bauten einschliesslich des Cagliostro-Pavillons bleibt optisch weitgehend unbehelligt. Ob die starke Verdichtung der Siedlung durch gute architektonische Detailgestaltung weitgehend kom-

pensiert werden kann, ist im jetzigen Moment schwer zu beurteilen.

Möglichkeiten für grössere Bebauungen auch für Genossenschaften bieten in Riehen noch die «Gehrhalde», das «Stettenfeld», das «Mittelfeld» und die «Langoldshalde». Der «angejahrte» Überbauungsplan «Gehrhalde» liegt noch immer beim Grosse Rat. Für das «Mittelfeld» hat die Bau- und Verwaltungsgenossenschaft Mittelfeld das Büro Zwimpher/Partner ein Gesamtkonzept machen lassen, und auch die Gemeinde liess eine Planungsstudie erstellen. So ist zu hoffen oder zu befürchten, je nach Interessenlage, dass die freien Flächen in Riehen weiter zugebaut werden.

«Stöckli»-Wohnungen

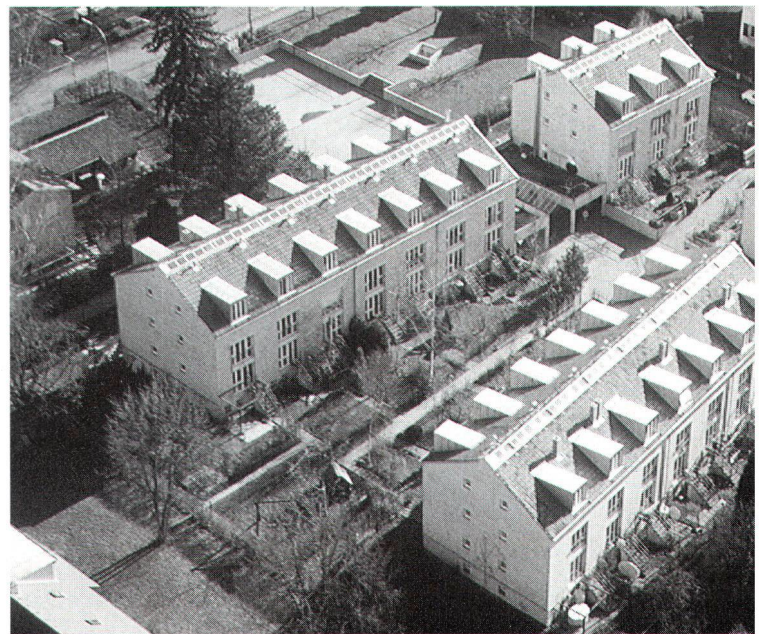
Ungeachtet des Neubaus von 573 Wohnungen von 1980 bis 1990 nahm die Bevölkerung nämlich um 479 Personen ab, auf 20 071. Die Experten-Prognose von 1966, die Riehen für 1990 50 000 Einwohner verhies, hat sich als Schimäre erwiesen. Zugenommen hat hingegen die Bruttogeschoss-

fläche pro Riehener Bewohner, nämlich von 53,2 Quadratmetern 1980 auf 59,4 Quadratmetern 1990. Erklärt wird das damit, dass heute junge Leute relativ früh einen eigenen Haushalt gründen und die Eltern nach Auszug ihrer Kinder in den verhältnismässig billigen Wohnungen bleiben. Weil die Menschen heute viel älter werden und länger bei guter Gesundheit sind als früher, gibt es für sie keinen Grund auszuziehen. Letzteres wäre wohl am ehesten bei den Hochbetagten und verwitweten Personen zu ändern. Die Gemeinde Riehen will jedenfalls ihre Wohngenossenschaften animieren, «Stöckli»-Wohnungen zu bauen, und bietet dabei diverse Hilfen an. Als Vorbild und Ansporn für andere Genossenschaften wird vom Gemeinderat der «Stöckli»-Bau der RIEBA-Genossenschaft präsentiert.

P.S. Beim obigen Beitrag handelt es sich um die gekürzte Fassung eines in der Nummer 8/95 des «Basler Magazins» erschienenen Artikels zum Thema «Genossenschaftswohnungen in Riehen».

Aus 21 Maisonette-Wohnungen besteht die 1982 erstellte Genossenschaftssiedlung «Bündten». (Bild Flury)

La coopérative d'habitation «Bündten» comprend 21 maisons mitoyennes construites en 1982 (photo Flury).



Expériences anciennes et nouvelles à Riehen

Les coopératives aujourd'hui

Par Marie-Luise Blatter, rédactrice, Bâle (résumé)

Riehen, où les riches familles bâloises possédaient autrefois leur maison de campagne, est aujourd'hui encore une commune considérée comme «le nec plus ultra», avec ses quartiers de villas. Ainsi, on a tendance à oublier que 14% des logements de Riehen appartiennent à des coopératives – ce qui fait 4% de plus qu'à Bâle. Les premières coopératives d'habitation de Riehen se sont créées dans les années vingt, mais pour la plupart dans les années quarante et cinquante, et quelques-unes encore dans les années septante et nonante. Nous nous occuperons seulement de ces dernières.

Après la Première Guerre mondiale, la construction de logements accessibles aux catégories sociales moins aisées a été facilitée en Suisse selon le modèle anglo-saxon de la cité-jardin. A Riehen, le premier lotissement construit par

une coopérative fut implanté au sud du village. D'autres réalisations ont suivi par la suite. Petitesse des appartements, sous-occupation et vieillissement sont les maux dont souffrent les logements construits par les coopératives entre 1920 et 1950. Dans le nord-ouest de la Suisse, plus de la moitié des appartements de coopératives sont des 3 ou 3½ pièces, peu demandés aujourd'hui. Ces habitations accueillent en moyenne 27% de retraités et dans certains cas 30 à 40%, alors que ce pourcentage est de 20% pour Bâle-Ville et 13% pour Bâle-Campagne. De plus, les fonds de modernisation sont insuffisants. Pour la section romande de l'Union suisse pour l'amélioration du logement, 31% des coopératives d'habitation ne disposent d'aucune réserve financière pour des rénovations. La plupart ont toutefois continuellement bénéficié d'un bon entretien. L'insuffisance des fonds de réserve est le plus souvent due aux niveaux très bas des loyers de ces coopératives d'habitation qui proposent des logements pour 439 francs par

mois s'ils sont anciens et 722 francs s'ils sont nouveaux, alors que le loyer mensuel moyen en 1990 à Bâle était déjà de 776 francs. Le fait que les plus démunis et les marginaux ne parviennent pas à accéder à un logement dans ces coopératives reste préoccupant. La nouvelle convention-cadre entre les coopératives d'habitation et le canton de Bâle-Ville vise à améliorer cette situation. En outre, il est prévu d'abolir les restrictions de location parfois encore en vigueur qui lèsent les concubins et les étrangers. Malgré de nombreux obstacles, les coopératives d'habitation sont en augmentation ces dernières années. Elles profitent des facilités de financement offertes par la loi fédérale de 1974 encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements. Grâce à ces encouragements, des réalisations intéressantes du point de vue architectural et en matière d'économies d'énergie ont vu le jour à Riehen.

En 1982, le lotissement «Bündten» comprenant 20 maisons mitoyennes disposées en deux rangées séparées par une cour intérieure et des jardins a été conçu de façon très souple pour permettre un mode de vie convivial et adapté aux enfants. La consommation d'énergie a été considérablement réduite grâce à une isolation minutieuse. Le lotissement des coopératives Hera et Kettenacker réalisé en 1991/92 sur un terrain communal est cité en exemple par les spécialistes. Il conjugue la modernité avec la praticabilité. Les loggias des façades sont agrémentées d'arbres, et les bacs de sable ont la forme de feuilles d'arbres. L'ensemble est conçu pour une utilisation souple. Il est prévu d'aména-

ger encore des appartements pour personnes âgées. Grâce aux diverses subventions, un duplex de 4 pièces s'y loue 1700 francs, un duplex de 5 pièces 2000 francs, montant auquel il faut ajouter une part fixe de 4000 francs par pièce.

«Im Niederholzboden» est un ensemble résidentiel de la coopérative «Wohnstadt» comptant 210 logements qui ont été construits entre 1990 et 1994 sur le terrain d'un ancien horticulteur. La commune de Riehen a acheté le terrain à 400 francs le m² au lieu de 1000 francs le m². Les architectes ont conçu un projet de construction en forme de serpent sur deux étages. Le toit est légèrement incliné. Les peintures sont modernes: rouge, gris et jaune. Les balcons sont en métal et aux étages inférieurs, un escalier permet de descendre directement au jardin. L'aménagement intérieur laisse une grande souplesse. L'isolation est optimale. La consommation d'énergie de chauffage est de deux à trois litres par m³ au lieu de 15 litres par m³.

L'été prochain, la coopérative «Glögglihof» aura terminé un ensemble de 128 appartements et 17 maisons mitoyennes répondant au souci d'encouragement de «logements bon marché, conviviaux et écologiques». Ces constructions seront implantées en retrait par rapport aux bâtiments existants faisant partie d'un site protégé. A Riehen, les possibilités de nouvelles réalisations de logements pour des coopératives d'habitation ne manquent pas. Malgré les nouvelles constructions, la population a diminué de 479 habitants entre 1980 et 1990. Durant la même période, la surface brute de plancher par habitant a augmenté de 6,2 m². Les jeunes devenus adultes quittent rapidement le foyer et les parents préfèrent garder leur logement. La commune de Riehen cherche à inciter les coopératives à construire des appartements pour personnes âgées.

