Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 88 (2013)

Heft: 7-8: Gemeinde und Genossenschaft

Artikel: Dank der Initiative zweier Architekten entsteht in Birsfelden (BL) eine gemeinschatliche Wohnsiedlung : das Genossenschaftsmodell macht's möglich

Autor: Liechti, Richard

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-390610

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 18.07.2025

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

Dank der Initiative zweier Architekten entsteht in Birsfelden (BL) eine gemeinschaftliche Wohnsiedlung

DAS GENOSSENSCHAFTSMODELL MACHT'S MÖGLICH

Bild: Dominik Plüss

Die Architekten Thomas Nussbaumer und Markus Trüssel (hier in ihrem Basler Büro) haben eine Genossenschaft gegründet, um ihr Projekt «Hagnauer Gärten» in Birsfelden in die Tat umzusetzen.

Das Areal ist so attraktiv, dass die Architekten einfach zugreifen mussten. Bis ihre Vision einer gemeinschaftlichen Genossenschaftssiedlung wahr wird, sind allerdings viele Hürden zu nehmen. Denn die Baurechtsgeberin schenkt den Initianten nichts.

Von Richard Liechti

So sieht der Wohntraum des urbanen Menschen im 21. Jahrhundert aus: eine Umgebung, die städtischer kaum sein könnte – in Sichtweite gar das St.-Jakobs-Stadion –, das Basler Zentrum nur wenige Velo- oder Tramminuten entfernt. Und doch Ruhe, lauschiges Grün, ein Fluss. Ein solches Areal schrieb die Gemeinde Birsfelden (BL) als Investorenwettbewerb im Baurecht aus. Es liegt am Fröschenweg, nur wenige Meter von der Birs, die die Grenze zur Stadt bildet. Leicht erhöht thront es über der weiten Landschaft der Freizeitgärten Hagnau.

Für Rendite zu teuer

Die Investoren rannten der Gemeinde Birsfelden, die vor allem durch ihren Rheinhafen bekannt ist, jedoch nicht die Türen ein. Der Grund: Birsfelden ist nicht auf Rosen gebettet und verfolgte mit der Baurechtsvergabe deshalb das Ziel, die Einnahmen zu vergrössern. Dies einerseits über den Baurechtszins, der bei mindestens 100 000 Franken für die 2500 Quadratmeter Bauland und 1200 Quadratmeter Grünzone angesetzt war. Anderseits profitiert Birsfelden von der Wohnungsnot im benachbarten Stadtkanton, der kaum noch Baulandreserven besitzt. Die Gemeinde hofft deshalb auf gute Steuerzahler als Mieter der neuen Siedlung. Sie legte fest, dass vor allem grosse Wohnungen entstehen müssten, und verlangte dazu den Minergie-P-Standard.

Die Architekten Thomas Nussbaumer und Markus Trüssel, die in Basel das Büro Nussbaumer Trüssel Architekten und Gestalter AG betreiben, liessen sich von diesen Auflagen nicht abschrecken. Sie entwickelten ein Vorprojekt und machten sich auf die Suche nach einem Investor als Partner. Doch für renditeorientierte Investoren waren das Baurecht und die Lage

des Grundstücks nicht interessant. Also lag es nahe, eine gemeinnützige Trägerschaft zu finden. Eine Partnerschaft mit einer Anrainergenossenschaft oder einem der grösseren gemeinnützigen Player auf dem Platz Basel kam allerdings nicht zustande, obwohl es schliesslich auch aus diesem Kreis Bewerbungen gab.

Kein Bonus

Deshalb entschlossen sich die Architekten, selbst eine Genossenschaft zu gründen. Dabei profitierten sie von der wertvollen Mitarbeit und den Erfahrungen des Verwalters der Wohngenossenschaft Drei Birken in Muttenz. Den beiden ging es nicht nur darum, an dieser einzigartigen Lage ein eigenes Projekt verwirklichen zu können. Thomas Nussbaumer und Markus Trüssel – letzterer ist Vorstandsmitglied einer Riehener Wohngenossenschaft – sind vom Genossenschaftsmodell überzeugt, gerade wenn es um das selbstverwaltete, gemeinschaftliche Wohnen geht.

Prompt erhielt die neu gegründete Wohnbaugenossenschaft Hagnau für ihr Projekt und den angebotenen Baurechtszins den Zuschlag der Gemeinde. Dabei gewährt Birsfelden gemeinnützigen Bauträgern keinen Bonus. Rund 3,8 Prozent beträgt der Baurechtszins bei einem Landwert von 1120 Franken pro Quadratmeter. Bald legten die Architekten ein konkretes Projekt vor, das sowohl vom architektonischen Ausdruck als auch energetisch-ökologisch überzeugt und ein erstaunliches Angebot an gemeinschaftlichen Einrichtungen bietet.

Gemeinsame Dachterrassen und Urban Gardening

Nussbaumer Trüssel Architekten bringen die 22 Wohnungen in einem fünfgeschossigen, winkelförmigen Bau unter, der als wirtschaftliche Holz-Beton-Mischkonstruktion ausgestaltet ist. Auf der Nordseite entsteht ein langgezogener Spielhof. Die Wohnungen orientieren sich gegen Süden, wo sich der Blick auf die Gartenlandschaft öffnet, und weisen auf den Süd- und Westfassaden nahezu vollflächige Verglasungen und durchgängige Balkone auf. Der Minergie-P-Standard erfordert den Einbau einer kontrollierten Wohnungslüftung. Heizenergie und Warmwasser sollen von einer Grundwasserwärmepumpe erzeugt werden, für die derzeit Probebohrungen laufen. Gerne hätte man angesichts der zentralen Lage auf autoarmes Wohnen gesetzt, doch der Kanton Basel-Landschaft besteht auf der Parkplatzpflicht. Deshalb wird der Bau einer Einstellhalle nötig.

Der häufigste Typ ist die 4½-Zimmer-Wohnung mit zehn Einheiten. Daneben bietet die Siedlung je vier 3-, 3½- und 5½-Zimmer-Wohnungen. Eine 4½-Zimmer-Wohnung mit rund 115 Quadratmetern Wohnfläche wird einschliesslich Nebenkosten und Autoeinstellplatz auf 2220 Franken monatlich zu stehen kommen. Damit liegt die Genossenschaft deutlich unter vergleichbaren Neubauwohnungen auf dem freien Markt. Umso mehr als die Bewohnerinnen und Bewohner auch über einen Gemeinschaftsraum mit Küche, ein Gästezimmer, einen Fitness- und einen Werkraum sowie eine grosszügige gemeinsame Terrasse mit Küche und Toilette verfügen werden. Zudem ist die Genossenschaft voll im «Urban Gardening»-Trend. Zu jeder Wohnung gehört nämlich ein Pflanzbeet von zwölf Metern Länge, wofür der südliche Teil des Areals genutzt wird, der zur Grünzone gehört. Auch Mitwirkung ist gefragt, sollen die Bewohnerinnen und Bewohner die Siedlung doch selbst verwalten.

Hohe Eigenleistungen

Dieses Konzept schlug ein – ohne dass man gross Werbung gemacht hätte. Einzig eine Homepage liefert Grundinformationen. Mehrere Monate vor Baubeginn sind bereits 18 Vorverträge mit künftigen Mietern abgeschlossen worden. Das ist nicht selbstverständlich, denn die Bewohner müssen ein beträchtliches Anteilscheinkapital zeichnen und zusätzlich zinslose Darlehen gewähren. Rund 80 000 Franken betragen die Eigenleistungen für eine Viereinhalbzimmerwohnung. Erwünscht sind zudem freie Darlehen, die zu 1,5 Prozent verzinst werden. Derart hohe Eigenleistungen sind im Raum Basel neu. In Fachkreisen stösst das Modell teils auf Skepsis, könnten die Finanzen im Fall von Leerständen doch rasch aus dem Lot geraten. ➔

1 Visualisierung des Neubaus: Auf der Nordseite entsteht ein langgezogener Spielhof.

2 An den Süd- und Westfassaden bieten nahezu vollflächige Verglasungen und durchgehende Balkone viel Aussicht und Sonne. Im Vordergrund rechts die Pflanzbeete.

Bilder: zVg.

Die weitere Finanzierung besteht aus verschiedenen Elementen: Ein günstiges Darlehen in Höhe von 660 000 Franken erhält die Genossenschaft aus dem von Wohnbaugenossenschaften Schweiz verwalteten Fonds de Roulement des Bundes. Der Kanton Basel-Landschaft erbringt Fördergelder für den Minergie-P-Standard von 210 000 Franken. Eine mündliche Zusage gibt es auch von der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW). Sie spricht Darlehen erst nach Bauabrechnung, was die Bankverhandlungen um die Resthypothek erschwerte. Mit rund zehn Instituten habe man gesprochen, erinnert sich Thomas Nussbaumer. Schliesslich gewährte die Bank Coop die nötigen Gelder, darunter auch eine Überbrückungshypothek bis zur Auszahlung des EGW- Darlehens. Allerdings verlangte die Bank eine Eigenkapitalquote von dreissig Prozent.

«Schwierigste Voraussetzungen»

«Die Banken sind sich einfach nicht gewohnt, mit solchen Situationen – Genossenschaft und Baurecht – umzugehen», hat Thomas Nussbaumer festgestellt. Doch nun, da die Finanzierung mehr oder minder unter Dach und Fach ist, kann man aufatmen. «Wir haben es unter schwierigsten Voraussetzungen geschafft, dass attraktiver Wohnraum zu bezahlbaren Mieten entsteht», hält Markus Trüssel fest. Dabei sei es für die Architekten zwar sehr befriedigend, ein solches Projekt zu entwickeln und die eigenen Ideen als Bauherr in die Tat umzusetzen. Doch erst die grossen Eigen- und Vorleistungen hätten das Ganze möglich gemacht – und natürlich das genossenschaftliche Non-profit-Modell. Nun gilt es noch die hängigen Einsprachen gegen das Bauvorhaben zu überwinden. Dann können die Bagger auffahren – und das Genossenschaftsmodell wird in den Hagnauer Gärten einmal mehr zum Erfolgsmodell. ■

www.hagnauer-gaerten.ch

Die Freizeitgärten Hagnau schliessen südlich an das Baufeld an. Links die Birs, die die Grenze zur Stadt Basel bildet.

ANZEIGEN

Schweizer

Die beste Visitenkarte für Ihr Haus.
Briefkästen von Schweizer.

www.schweizer-metallbau.ch

Der ideale Partner für Wohn- und Genossenschaftsbauten.

W.SCHMID AG

Die Total- und Generalunternehmung mit den innovativen Ideen.
Rohrstrasse 36, CH-8152 Glattbrugg, www.wschmidag.ch