



Die WG Riburg prägt das Hirzbrunnenquartier im Nordosten der Stadt Basel. Der Ersatz der Häuser an der Riburgstrasse 3 bis 15 bildet den Auftakt einer langfristigen Erneuerungsstrategie. Bei den Neubauten wurde die Struktur der Zeilenhäuser mit dazwischenliegenden Höfen beibehalten.

Wohngenossenschaft Riburg erneuert ältesten Siedlungsteil im Basler Hirzbrunnenquartier

Mit einem Masterplan in die Zukunft

Die Wohngenossenschaft Riburg in Basel hat ihre ältesten Mehrfamilienhäuser aus der Nachkriegszeit durch Neubauten ersetzt. Die neuen Holzelementbauten fügen sich harmonisch ins Quartier ein und bieten deutlich mehr Wohnungen. Sie bilden die erste Etappe einer langfristigen Erneuerung der gesamten Genossenschaft.

Von Béatrice Koch

Mit aktuell 413 Wohnungen in sechzig Liegenschaften gehört die 1945 gegründete Wohngenossenschaft Riburg zu den grössten in Kleinbasel. Die Häuser bilden eine zusammenhängende Siedlung, die das Hirzbrunnenquartier am nordöstlichen Rand der Stadt prägt.

Die ersten Mehrfamilienhäuser der Genossenschaft an der Riburgstrasse 3 bis 13 waren in der Nachkriegszeit gebaut worden. In den 2010er-Jahren entsprachen ihre Wohnungen

modernen Ansprüchen nicht mehr: Für Familien waren sie zu klein, und für ältere Menschen waren die Liegenschaften mit Baujahr 1947 wegen dem Fehlen eines Lifts zum Teil ungeeignet. Ausserdem war die Bausubstanz trotz mehreren Sanierungen in einem schlechten Zustand. «Bei der letzten Renovation brachen die Wände teilweise ein», erinnert sich Peter Bänziger, Präsident der WG Riburg. Der Vorstand entschied sich daher, auf eine weitere Sa-



Bild: foto-werk.ch



Dank der Neubauten konnten mehr, zeitgemässe und vor allem auch familienaugliche Wohnungen geschaffen werden. Alle verfügen über ein Reduit, die Mehrheit hat viereinhalb oder fünfeinhalb Zimmer. In den Dachgeschossen gibt es grosszügige Maisonnetten.

nierung zu verzichten und stattdessen die sieben aneinandergestellten Mehrfamilienhäuser durch zeitgemässe Neubauten zu ersetzen.

Langer Planungshorizont

Das Vorgehen des fünfköpfigen Vorstands zeugt dabei von einer langfristigen Denkweise: Er hat den Ersatz der Liegenschaften an der Riburgstrasse nicht als isoliertes Bauprojekt, sondern als Teil eines Gesamtkonzepts behandelt, mit dem sich die Genossenschaft fit für die Zukunft machen möchte. Die zwischen 2019 und 2021 errichteten Ersatzneubauten bilden die erste Etappe eines Masterplans, den das Basler Architekturbüro Burckhardt erarbeitet hat. Dieser berücksichtigt alle Liegenschaften der WG Riburg und sieht eine schrittweise Erneuerung und Verdichtung im Rahmen des bestehenden Zonenrechts vor.

Begonnen wird im sogenannten Kerngebiet, zu dem auch die Häuserzeile an der Riburgstrasse gehört. Im vorderen Teil der Siedlung entlang der Bäumlhofstrasse könnte ein Zentrum mit Einkaufsmöglichkeiten und einer Kindertagesstätte entstehen. Am Ende soll die Wohngenossenschaft mehr günstigen Wohnraum sowie

einen breiteren Wohnungsmix anbieten können. Allerdings, betont Frédéric Borruat, Projektleiter bei Burckhardt Architektur, spreche man von einem Zeithorizont von zwanzig bis vierzig Jahren. «In welchem Umfang und wann dieses Gesamtkonzept tatsächlich umgesetzt wird, steht heute noch nicht fest.»

Gleiche Struktur, mehr Wohnungen

Burckhardt Architektur, dessen Projekt der Vorstand im Rahmen eines Wettbewerbs ausgewählt hatte, legte mit den Ersatzneubauten der Riburgstrasse 3 bis 15 jedenfalls eine Basis, auf der die künftigen Erneuerungen aufbauen können. Das Basler Büro behielt die Struktur der Zeilenhäuser mit dazwischenliegenden Höfen bei, passte aber gleichzeitig den Wohnungsmix den heutigen Bedürfnissen an. «Unser Fokus lag auf Familienwohnungen», sagt Präsident Bänziger. Neu verfügen etwa sechzig Prozent der Wohneinheiten über viereinhalb bis fünfeinhalb Zimmer. Zudem wurde dank einer besseren Ausnutzung der bestehenden Zonenvorschriften und der Nutzung des Dachgeschosses zusätzlicher Wohnraum geschaffen: Statt 36 bietet die Genossenschaft in den Neu-



Fassade und Balkone sind in Holz gehalten. Auch im Innern ist Holz präsent, etwa mit Holzverbunddecken und Eichenparkett.



können. In den Dachgeschossen wurden zudem grosszügige Maisonettewohnungen eingerichtet; der Wohnungsmix umfasst neu Zweieinhalb- bis Fünfeinhalbzimmerwohnungen, wobei die grösseren Einheiten ausschliesslich an Familien vermietet werden.

Mit Holzelementbau Neuland betreten

Die Bauten wurden aus vorgefertigten Holzelementen errichtet, die sich unauffällig in die Umgebung einfügen. Diese Bauweise ist gemäss Borruat nicht nur ökologisch, sondern hat auch den Vorteil, dass die Häuser relativ rasch aufgestellt werden konnten. So hielt sich auch die Lärmbelastung für die Nachbar:innen in Grenzen. Mit dieser Bauweise habe man auch Neuland betreten: «Es handelte sich zum Zeitpunkt der Ausführung um eine der grössten Holzbauten in der Region», so der Projektleiter. «Manche Handwerksteams mussten hier erst Erfahrungen sammeln.»

Der Rohstoff Holz ist auch im Wohnbereich allgegenwärtig, von den Holzverbunddecken über das Eichenparkett bis zu den Balkonen. Die meisten Wohnungen haben Räume, die von der vorderen bis zur rückseitigen Fassade durchgängig sind und über zwei Balkone beziehungsweise zwei Sitzplätze verfügen. Die Grundrisse sind zudem so konzipiert, dass die Zimmer flexibel genutzt werden können.

Für Gemeinschaftsräume fehlt im Innern der Mehrfamilienhäuser der Platz. Nachbarschaftliche Begegnungszonen wurden geschaffen mit den vorgestellten Balkonen sowie den Gärten, die mit Spielgeräten und Sitzbänken möbliert sind. Bei der Innenausstattung folgte der Vorstand dem Motto «günstig, aber nicht billig», wie Bänziger sagt: «Wir wollen zwar günstigen Wohnraum anbieten, wählten aber trotzdem gute, langlebige Materialien.» Jede Wohnung verfügt über ein Reduit und weiteren Stauraum. Dank dem Lift und einem Sanitärbereich, der barrierefrei angepasst werden kann, sind die Wohnungen nun auch für ältere Menschen geeignet, die nicht mehr so gut zu Fuss sind. Beheizt werden die Neubauten durch eine Erdsonden-Wärmepumpe, auf dem Dach wurde eine PV-Anlage installiert, die Strom für den Eigenverbrauch produziert. Die Bauweise sei

bauten nun 59 Wohnungen an, ohne dass die Gebäude höher sind als zuvor.

Die Architekten setzen in ihrem Masterplan auf ein modulares System: Das Standardmodul besteht aus fünf Raumachsen mit zwei Viereinhalbzimmerwohnungen pro Stockwerk. Dieses Standardmodul kann je nach Haus um eine Achse vergrössert oder verkleinert werden, sodass auch drei Wohnungen pro Stockwerk möglich sind oder eine grössere und eine kleinere Wohnung miteinander kombiniert werden

Baudaten

Bauträgerin

Wohngenossenschaft Riburg, Basel

Architektur, Baumanagement, Bauleitung

Burckhardt Architektur AG, Basel

Landschaftsarchitektur

Westpol, Basel

Bauherrenvertretung

Dietziker Partner Baumanagement AG, Basel

Unternehmen (Auswahl)

Holzbau Stamm AG (Holzbau)

Biene Fenster AG (Fenster)

Tschantre AG (Heizung, Warmwasser, Sanitär)

ABT Bodenbeläge AG (Bodenbeläge)
Rolladen AG (Markisen)

Umfang

7 MFH, 59 Wohnungen, 31 Parkplätze

Baukosten (BKP 1-5)

28 Mio. CHF total
6240 CHF/m² HNF

Mietzinsbeispiele

2 ½-Zimmer-Wohnung, 60 m²:
1350 CHF plus 140 CHF NK

4 ½-Zimmer-Wohnung, 98 m²:
1900 CHF plus 195 CHF NK

5 ½-Zimmer-Maisonettewohnung,
140 m²:
2350 CHF plus 215 CHF NK

nachhaltig und ökologisch, ein Minergie-Label wurde aber nicht angestrebt, so Borruat.

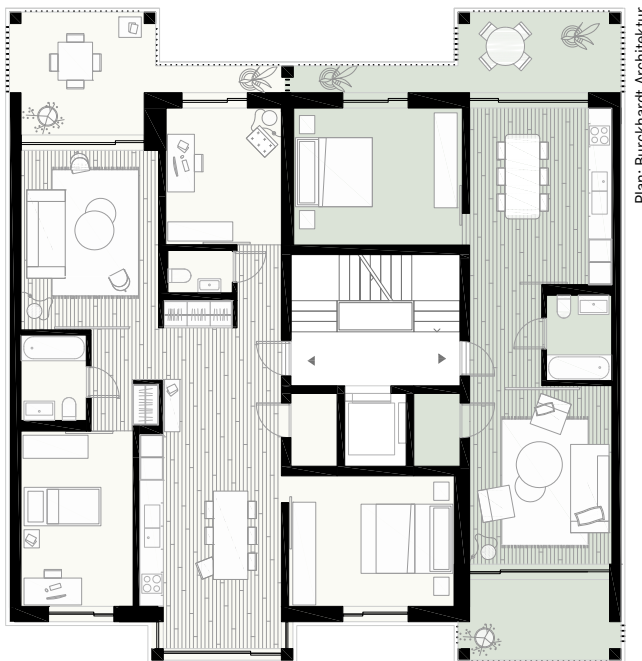
Langfristige Planung, gute Vorbereitung

Die eigentliche Bauzeit erstreckte sich von März 2019 bis Herbst 2021, wobei die Corona-Pandemie für Verzögerungen sorgte. Für den Vorstand begann die Planung aber bereits viel früher: 2015 definierte er die Ziele, ein Jahr später entschied er sich für das modulare Konzept von Burckhardt Architektur. 2017 informierte er die Mieter:innen ein erstes Mal über das Bauvorhaben. «Da waren wir bereits so gut vorbereitet, dass wir auf alle Fragen eine Antwort hatten», erklärt Bänziger, der sich für die Kommunikation die Unterstützung einer Agentur holte. Diese langfristige Planung sei der Grund, warum die Mieterschaft überwiegend positiv auf das Vorhaben reagiert habe, ist auch Architekt Borruat überzeugt: «Der Vorstand hat den betroffenen Genossenschaftsmitgliedern aufgezeigt, dass weiterhin sie und nicht die Neubauten im Zentrum stehen.» Durch den frühzeitigen Einbezug war es ausserdem möglich, die Anregungen vonseiten der Mieterschaft in die Pläne einfließen zu lassen.

«Am meisten Widerstand gab es bei der Anzahl Parkplätze, die viele als zu tief empfanden», erinnert sich Borruat. «Deshalb haben wir nachträglich eine Einstellhalle mit 31 Parkplätzen ins Projekt aufgenommen, was Mehrkosten von etwa 1,2 Millionen Franken zur Folge hatte.» Zudem verfügen die Neubauten über einen Velokeller mit total 200 Plätzen sowie über zusätzliche 69 oberirdische Veloabstellplätze. Das Quartier ist ausserdem gut an das ÖV-Netz angebunden.

Ersatzwohnungen gut akzeptiert

Bereits einige Jahre vor Baustart fing der Vorstand an, freiwerdende Wohnungen in der Siedlung nicht sofort neu zu vermieten, sondern als Ersatzwohnungen für die Bewohner:innen der betroffenen Häuser freizuhalten. «Alle Mieterinnen und Mieter konnten eine komplett sanierte Wohnung in der Siedlung be-



Grundrisse einer 4 ½- und einer 2 ½-Zimmer-Wohnung.

ziehen, und wir unterstützten sie ausserdem finanziell beim Umzug», sagt der Präsident. Ein Teil der Mieterschaft kehrte nach Bauabschluss wieder an die Riburgstrasse zurück, die meisten seien aber in ihrer Ersatzwohnung geblieben.

Eine rasche und ökologische Bauweise, der frühzeitige Einbezug der Genossenschaftsmitglieder und ein Masterplan, der die Entwicklung des gesamten Gebiets berücksichtigt: Diese Zutaten bilden das Rezept, mit dem die WG Riburg ihre Zukunft plant. Nach dem Abschluss der ersten Erneuerungsetappe 2021 will sich der Vorstand erstmal ein paar Jahre Ruhe gönnen. Dass es mit der Erneuerung der Kleinbasler Siedlung weitergehen wird, ist für Bänziger aber klar: «Das Konzept ist jetzt vorhanden, darauf können wir und der nächste Vorstand aufbauen.» Finanziell sei die Genossenschaft weiterhin gut aufgestellt – auch deshalb, weil der Grossteil der Liegenschaften seinerzeit auf eigenem Land und nicht im Baurecht errichtet worden war. ■