

Städtische Wohnsiedlungen im Test

Autor(en): Peter Würmli
Quelle: Basler Stadtbuch
Jahr: 2006

<https://www.baslerstadtbuch.ch/.permalink/stadtbuch/a8f02640-c4c8-416a-b022-585b094081c2>

Nutzungsbedingungen

Die Online-Plattform www.baslerstadtbuch.ch ist ein Angebot der Christoph Merian Stiftung. Die auf dieser Plattform veröffentlichten Dokumente stehen für nichtkommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung gratis zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrücke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger schriftlicher Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des vorherigen schriftlichen Einverständnisses der Christoph Merian Stiftung.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Die Online-Plattform [baslerstadtbuch.ch](http://www.baslerstadtbuch.ch) ist ein Service public der Christoph Merian Stiftung.

<http://www.cms-basel.ch>

<https://www.baslerstadtbuch.ch>

Städtische Wohnsiedlungen im Test

Wie bewähren sich Wohnsiedlungen mit ‹guter› Architektur langfristig?

Peter Würmli

In Basel sind in den letzten Jahren verschiedene neue Wohnsiedlungen errichtet worden. Grössere Überbauungen sind für die nächsten Jahre vor allem auf dem Erlenmattareal und in der Umgebung des Voltaplatzes geplant. Mit dem 2001 gestarteten Programm ‹Logis Bâle› möchte zudem der Kanton Basel-Stadt den Wohnungsbau fördern und die Erstellung von fünftausend neuen Wohnungen initiieren.

Voraussetzungen für erfolgreichen städtischen Wohnungsbau

Welche Kriterien müssen städtische Wohnsiedlungen erfüllen, um in einem dichten urbanen Umfeld langfristig erfolgreich zu sein?

Eine Grundvoraussetzung dafür ist sicher eine ‹gute› Architektur. Aus diesem Grund ist heute für grössere Projekte die Durchführung eines Architekturwettbewerbs fast eine Selbstverständlichkeit. Wie aber bewähren sich Wohnsiedlungen mit ‹guter› Architektur nach zehn- bis zwanzigjähriger Nutzung? Bleibt die Nachfrage nach solchen Wohnungen bestehen, nachdem der Reiz des Neuen verflogen ist? Entspricht die architektonische Gestaltung heutigen Wohnbedürfnissen? Sind die verwendeten Materialien nachhaltig nutzbar oder steigen die Unterhaltskosten ins Uferlose?

Wissenschaftliche Studien sowie Gespräche mit Liegenschaftsverwaltungen und Bewohnern städtischer Siedlungen geben Aufschluss über die Kriterien, die für den nachhaltigen Erfolg städtischer Wohnbauprojekte relevant sind. In den 80er und 90er Jahren sind in Basel verschiedene innovative Wohnsiedlungen entstanden, welche eine Renaissance des städtischen Mietwohnungsbaus eingeleitet haben. Sie sollen im Folgenden näher betrachtet werden:

- Hammer 1 im unteren Kleinbasel (Bezug 1981)
- Hammer 2 im unteren Kleinbasel (1985)
- Davidsboden im St. Johannquartier (1991)
- Niederholzboden in Riehen (1994)
- Warteckhof im Wettsteinquartier (1996)

Gute Wohnungsnachfrage

Für den Eigentümer einer Wohnsiedlung ist das wichtigste Kriterium hinsichtlich Nachhaltigkeit die Rentabilität, das heisst neben den laufenden Kosten in erster Linie die Vermietbarkeit. Diese ist in allen Siedlungen nach Auskunft der zuständigen Liegenschaftsverwaltungen recht gut, auch die Umzugsraten entsprechen dem städtischen Durchschnitt. Zwar liegt das Mietzinsniveau vor allem bei den neueren Siedlungen immer noch im mittleren bis oberen Preissegment, aber die Wohnungen sind dank ihrer Helligkeit und der in der Regel grosszügigen Grundrisse weiterhin sehr gefragt. Zudem scheint eine besondere architektonische Gestaltung das Fachpublikum nicht nur als Architekturtouristen, sondern auch als Mieterschaft anzuziehen, wie verschiedene Verwaltungen bestätigen konnten.

Bei den Überbauungen in dichten Quartieren mit wenig Grünflächen und hohem Ausländeranteil ist es für die Liegenschaftsverwaltungen gelegentlich schwierig, die Wohnungen zu vermieten. In solchen Fällen werden dann bewusst auch Leerstände in Kauf genommen, um Mieter zu finden, welche in die Siedlung passen.

Architektonische Qualität

Wie die gute Vermietbarkeit vermuten lässt, sind die Bewohner mit ihren Wohnungen in der Regel sehr zufrieden. Durchgängig geschätzt werden die grosszügigen Grundrisse, die offen gestalteten Räume sowie Belichtung und Ausstattung der Wohnungen. Insbesondere das Konzept ähnlich grosser nutzungsneutraler Räume bewährt sich im Langzeitgebrauch, aber auch die Idee der Schaltzimmer, welche wahlweise einer Wohnung zugeordnet oder separat vermietet werden können, ist längerfristig tragfähig.

Natürlich gibt es auch Kritikpunkte, wie etwa die kleinen Küchen in Hammer 1, die fehlenden Stauräume im Davidsboden, die räumliche Trennung zwischen Dachbalkonen und Wohnungen im Warteckhof oder die kleinen, ungeschützten Balkone im Niederholzboden. Diese Mängel tun aber der insgesamt positiven Einschätzung der architektonischen Qualität und Nutzbarkeit durch die Mieterschaft keinen Abbruch.

Aussenräume: Nutzungsdruck aus dem Quartier

Ebenfalls geschätzt werden die Aussenräume der Siedlungen, die vor allem von den Familien mit Kindern rege genutzt werden. Zwar empfanden einzelne Bewohner die Aussenräume anfangs als zu kahl und zu abweisend, dies hat sich aber mit den Jahren dank zunehmender Begrünung verbessert; die Siedlungen sind mittlerweile «eingewachsen».

Bei der Nutzung der halböffentlichen Räume kam es in den dichter besiedelten Quartieren in den letzten Jahren häufiger zu Problemen. Die Spielplätze und Höfe zogen vermehrt Kinder und Jugendliche aus den umliegenden Strassen an, deren Liegenschaften nicht über derart attraktive Aussenraumangebote verfügen. Durch den Nutzungsdruck aus dem Quartier häuften sich Lärmemissionen und Konflikte mit «feiernden» Jugend-



Warteck

lichen und Problemgruppen. Als Reaktion darauf haben die Verwaltungen den Zugang zu den Aussenräumen einzelner Siedlungen durch bauliche Massnahmen stark eingeschränkt.

Soziale Aspekte

Die Bewohner städtischer Wohnsiedlungen heben nicht nur die architektonischen Qualitäten, sondern auch die guten Möglichkeiten für soziale Kontakte durchgängig als Plus hervor. Die durch die bauliche Gestaltung und Dichte geförderte Nähe führt zwar manchmal zu Klagen wegen Lärm – im Haus und ausserhalb –, gleichzeitig werden aber die Kinderfreundlichkeit und das nachbarschaftliche Klima immer wieder gelobt.

Die anfängliche Euphorie hinsichtlich der in einzelnen Siedlungen praktizierten Teil selbstverwaltungs- und Beteiligungsmodelle hat sich inzwischen etwas gelegt und einer realistischeren Einschätzung Platz gemacht. Die umgesetzten Konzepte sind zwar mit gewissen Einschränkungen durchaus praktikabel, doch wurden oft die Anforderungen unterschätzt, die sie an Bewohnerschaft und Verwaltung stellen.

Solider Bau

Auch in baulicher Hinsicht bewähren sich die meisten städtischen Wohnsiedlungen bei längerer Nutzung. Unterhaltskosten und Erneuerungsbedarf halten sich im üblichen Rahmen, die in einzelnen Überbauungen aufgetretenen «Kinderkrankheiten», etwa bei der Dachisolation oder der Haustechnik, sind längst behoben.

Das Komfortniveau wurde in der Regel vorausschauend geplant, die meisten Einrichtungen entsprechen auch heute noch den normalen Bedürfnissen. Die teilweise praktizierte Mitsprache der Erstmietler bei Grundrissgestaltung und Ausbau scheint sich nicht nachteilig auszuwirken. Im Gegenteil: Die Unterschiedlichkeit der Wohnungen wird von den neuen Mietern sogar als Individualitätsmerkmal geschätzt.

Fazit: Leuchttürme, aber keine Inseln

Die in den vergangenen zwei Jahrzehnten erstellten Wohnsiedlungen haben sich hinsichtlich Vermietbarkeit, Bewohnerzufriedenheit und Bauqualität durchaus bewährt und sind auch heute noch attraktive städtische Wohnadressen. Oft als Leuchtturmprojekte zur Quartier-Revitalisierung gedacht, muss ihre Ausstrahlung in die Umgebung mit Vorbehalt betrachtet werden. Zwar haben neue Wohnsiedlungen vor allem in Problemquartieren den Wohnungs- und Bevölkerungsmix sowie generell die Wohnqualität verbessert, umgekehrt haben aber der auf die halböffentlichen Räume einwirkende Nutzungsdruck und das teilweise schlechte Quartierimage die Attraktivität verringert. Neue Wohnüberbauungen sind vielleicht Leuchttürme, aber sie sind keine Inseln. Ihre Wohnqualität steht und fällt letztlich mit der Entwicklung des sie umgebenden Quartiers. Dies wird auf die zukünftig geplanten Überbauungen mit einem hohen Anteil an Eigentums-

wohnungen noch stärker zutreffen. Wohnumfeld, Schallisolation und langfristige Entwicklung werden für Wohnungseigentümer vermutlich wichtiger sein als soziale Kontakte und Beteiligungsmöglichkeiten.

Quellen

Gespräche mit Bewohnern und Liegenschaftsverwaltungen einzelner Siedlungen.

Gysi, Susanne u. a.: Die Wohnüberbauung Davidsboden acht Jahre nach Bezug. Zweitevaluationsbericht über die Wohnüberbauung Davidsboden in Basel, Grenchen 2000.

Simko, Dusan/Plattner, Rolf M./Wüthrich, Dieter: Wohnen am Rande der Stadt – Wohnen in Basel. Berichte und Forschungen zur Humangeographie, Bd. 15, Basel 1998.

Simko, Dusan/Plattner, Rolf M.: Wohnen in der Stadt – Wohnen in Basel. Berichte und Forschungen zur Humangeographie, Bd. 12, Basel 1995.