



## ▼ Muttenz I – Sanierung

### Informationen zur bevorstehenden Sanierung der Siedlung Muttenz I

Gemäss der im Frühjahr 2022 durchgeführten Gebäudezustandsanalyse durch die Firma Burckhardt Immobilien AG, befindet sich die Liegenschaft Muttenz I mit einzelnen Ausnahmen in einem guten Zustand. Kurzfristig sanierungsbedürftig (0–5 Jahre) sind unter anderem die mittlerweile 90 Jahre alten Wasser- und Abwasserleitungen. Die Leitungen haben ihre Lebensdauer überschritten, daher ist der komplette Ersatz aller Leitungen und in diesem Zusammenhang die Erneuerung der Bäder und Küchen aller 54 Wohnungen unumgänglich. Gemäss Zustandsanalyse hat die Liegenschaft Potenzial in der Nutzung der Dachfläche (Photovoltaikanlage) und im Ausbau des ungenutzten Estrichs (realisieren von neuen Wohnungen). Um auch in Zukunft gut vermietbaren Wohnraum bereitzustellen, sollen die notwendigen Sanierungsarbeiten genutzt und bisher zurückgestellte bauliche Massnahmen und Modernisierungen vorgenommen werden.

Die einzelnen und zum jetzigen Planungsstand bekannten Massnahmen werden auf den Folgeseiten ausführlicher erklärt. Damit der gute Zustand der Siedlung Muttenz I erhalten bleibt, alle umwelt- und sicherheitstechnischen Auflagen erfüllt und auf dem neusten Stand sind, müssen die folgend aufgeführten Massnahmen ergriffen werden:

- Ersatz aller Bäder mit Leitungen
- Ersatz aller Küchen mit Leitungen
- Wohnküchen in allen 3- und 4-Zimmerwohnungen durch Raumöffnung von Küche zu Nebenzimmer
- Ausbau des sanierungsbedürftigen Dachs zu Wohnungen
- Photovoltaikanlage
- Ertüchtigung der Erdbebensicherheit im Bereich des Dachgeschosses
- Umgestaltung der Freizeitwerkstatt inkl. des Untergeschosses
- Neuer Siedlungstreff
- Neue Einteilung der Kellerabteile
- Ersatz der alten Fenstertüren (strassenseitig zu Erkerbalkone 3. OG) in den Häusern 3–13

- Ersatz der alten Fenstertüren (garten- seitig von Küchen auf Balkone 1.–3. OG)
- Thermische und brandschutztechnische Verbesserungen
- Diverse Absturzsicherungen (Fenster, Balkon, Treppenhaus)
- Ersatz der Elektrounterverteilungen und Erneuerung der alten Elektroinstallationen
- Ersatz der Thermostatventile und Einbau fehlender Rücklaufverschraubungen an Heizkörpern
- Sanierung der Kanalisationsleitungen
- Ersatz der Hauswasserzuleitungen inkl. neuer Verteilung im UG
- Fassadenausbesserungen

Wichtige Voraussetzung ist es, die Sanierung in bewohntem Zustand durchzuführen. Wo tiefere Eingriffe notwendig werden, bieten wir den betroffenen Parteien Ersatzunterkünfte an. Sobald das definitive Bauprojekt im Herbst 2023 vorliegt, werden die betroffenen Wohnungen bekannt sein.

Titelbild: Ansicht der Häuserzeile gartenseitig

# Baukommission

In der jetzigen Vorprojekt-Phase wurde eine Baukommission gebildet, um wichtige Entscheide zu treffen. Das Gremium besteht aus folgenden Mitgliedern:

Jochen Kraft, Projektleitung (GS)  
Rebekka Bucher, Teamleiterin Bau und Unterhalt (GS)  
Bruno Buser, Baustrategie (VS)  
Claudia Aeschlimann, Bewirtschafterin Liegenschaftsverwaltung (GS)  
Hansruedi Brugger, Siedlungsvertreter (VS)  
Hilal Metin-Sevincer, Bewohnerin  
Samanta Waldburger, Bewohnerin  
Hülya Dalli, Bewohnerin  
Dominique Wüthrich, Bewohner

VS = Vorstand / GS = Geschäftsstelle

## Generalversammlung mit Antrag auf Zustimmung des Projektes

Gemäss Statuten der EBG benötigt das Sanierungsprojekt die Zustimmung aller Genossenschafter:innen mittels GV-Beschluss. Die ordentliche GV findet am Samstag, 03.06.2023, statt.

## Zu erwartende Ausführungsdauer

Die Sanierungsarbeiten in den Wohnungen werden voraussichtlich in Etappen von Frühjahr bis Herbst 2024 erfolgen. Der Austausch und Ersatz der Küchen und Bäder pro Wohnung wird ca. fünf bis sieben Wochen in Anspruch nehmen. Das Kochen wird weiterhin möglich sein, es werden entsprechend Elektro-Rechauds zur Verfügung gestellt. Die Bäder können während der Bauzeit nicht benutzt werden. Hierfür werden Provisorien zur Verfügung gestellt. Die genauen Daten der einzelnen Wohnungssanierungen werden nach Abschluss der Bauprojekt-Phase (voraussichtlich Ende 2023/Anfang 2024) durch den Generalplaner (bestehend aus Architekten und Baumanagement) kommuniziert.

## Zu erwartende Mietzinserhöhungen

Die definitive Berechnung erfolgt nach Abschluss der Sanierungsarbeiten. Angaben zu den erwartenden Mietzinserhöhungen sind auf die GV zu erwarten.

## Wie wir informieren

Uns ist es ein grosses Anliegen, Sie regelmässig über das geplante Sanierungsprojekt zu informieren. Neben den schriftlichen Informationen bieten wir

Ihnen auch das persönliche Gespräch an. Die nachfolgend aufgeführten Informationswege und Veranstaltungen sind geplant:

- Erste Information mit diesem Extra-Kurier
- Projektvorstellung an der Siedlungsversammlung 2023 (mit Anwesenheit Architekt)
- Traktandum an der Generalversammlung 2023
- Information in den Kurieren an die gesamte EBG
- Informationsanlass vor Baubeginn (Anfang 2024)

Aktuelle Informationen finden Sie laufend auf unserer Webseite [www.ebg.ch](http://www.ebg.ch)

Mit dem heutigen Projektstand können wir zu Fragen über notwendige Massnahmen bzw. Eingriffstiefe noch keine verbindlichen Auskünfte erteilen. Nach positivem GV-Beschluss kann die weitere Detailplanung in Angriff genommen werden und das Sanierungsprojekt unter Berücksichtigung behördlicher Auflagen zu einem abgeschlossenen Baubewilligungsverfahren geführt werden. Eine grobe Übersicht über die Daten und den voraussichtlichen Planungsverlauf ist im Terminplan auf Seite 3 ersichtlich. Bitte beachten Sie, dass es sich hierbei um Planungstermine handelt. Je nach Verlauf des Projektes müssen diese angepasst werden.



Ansicht auf die Genossenschaftsstrasse in Muttenz

## Die Massnahmen im Detail

### Bäder

Die Bäder und die dahinterliegenden Leitungen sind überaltert und müssen ausgetauscht werden. Im Zuge dessen müssen auch die Sanitäreinrichtungen, wie Badewanne/Dusche, WC, Lavabo ersetzt werden. Anpassungsentscheide in den Bädern werden durch die Baukommission gefällt. Die Bäder werden, wenn möglich, eine Abluft über das Dach erhalten (zusätzlich zur bestehenden Fensterlüftung).

### Küchen

Da auch hier alle dahinterliegenden Leitungen ausgetauscht werden müssen und sich die Küchen der Siedlung in teils sehr unterschiedlichem

Alter und Zustand befinden, werden sämtliche Küchen erneuert. Dies beinhaltet auch den Austausch aller Küchengeräte und den Wechsel von Abluft- zu Umluftgeräten.

### Wohnküchen

In allen 3- und 4-Zimmerwohnungen soll die Wand zwischen der Küche und dem Nebenzimmer entfernt werden. Grund ist, die bestehenden Küchen sind sehr schmal und bieten wenig Platz. Die Wohnungen werden dadurch einheitlich in belebte und ruhige Zonen unterteilt, was einen positiven Einfluss auf die hohe Ringhörigkeit hat. Dadurch entstehen grosszügige, attraktive und zeitgemässe Wohnküchen.

## Dachausbau

Im ohnehin sanierungsbedürftigen Dachgeschoss soll für neue und bestehende Genossenschafter:innen attraktiver Wohnraum geschaffen werden. Die heutigen Estrichabteile werden deshalb aufgehoben. Die für die Wohnungen im Dachgeschoss neu zu gewinnenden Genossenschafter:innen und Mieter:innen sollen zur bestehenden Hausbewohnergemeinschaft passen.

## Siedlungstreff

Die Siedlung Muttenz I hat bis anhin keinen Siedlungstreff nach EBG-Standard. Der neue Siedlungstreff im Erdgeschoss von Haus 1 soll direkt von aussen zugänglich sein und eine Verbindung zum Garten schaffen. Der Siedlungstreff wird kinderfreundlich und möglichst flexibel nutzbar sein. Bewohnende haben die Möglichkeit, Kontakte, Beziehungen, eigene Ideen und Projekte zu pflegen. Der Siedlungstreff kann für kleine, private Nutzungen der Bewohnenden reserviert, aber auch für grosse Veranstaltungen (z. B. Gartensommerfest der gesamten Siedlung) gebucht werden. Der Gemeinschaftsraum soll ein Ort sein, an dem man sich gerne aufhält und der in der Regel immer offen bzw. für alle zugänglich ist. Ausgestattet wird der Raum neben Tischen und Stühlen mit einer einfachen, aber robusten Küche,

einem WC, Schränken als Stauraum und einem Beamer.

## Freizeitwerkstatt

Die bestehende Freizeitwerkstatt im Erdgeschoss von Haus 1 muss saniert und für die Realisierung des neuen Siedlungstreffs umgestaltet werden. Der zugeordnete, aber weitestgehend ungenutzte, Keller soll für die Freizeitwerkstatt nutzbar und ein Bereich zur Metallbearbeitung geschaffen werden.

## Kellerabteile

Für die Arbeiten an den Leitungen (Heizung, Sanitär, Elektro) im Untergeschoss müssen alle Kellerabteile für die Dauer der Sanierung leer geräumt und zugänglich sein. Die EBG organisiert das Zügeln und die Zwischenlagerung der in den Kellern gelagerten Gegenstände. Im Vorfeld wird eine Mulde für die Entsorgungen von nicht mehr benötigtem Hausrat zur Verfügung gestellt. Die Kellerabteile werden in einer einheitlichen Grösse neu eingeteilt und für die neuen Wohnungen im Dachgeschoss werden Abteile ergänzt.

## Absturzsicherung

Verschiedene Bauteile entsprechen nicht mehr den heutigen Sicherheitsanforderungen und müssen ertüchtigt werden. Darunter fallen Fenster-

brüstungen, Balkonbrüstungen und Treppengeländer.

## Elektro

Die Elektrounterverteilungen in den Wohnungen müssen ersetzt werden, was Stromunterbrechungen zur Folge hat. Die Häufigkeit und Dauer werden im Vorfeld angekündigt. Nach jetzigem Erkenntnisstand gibt es acht Wohnungen mit teilweise sehr alten Elektroinstallationen. In diesen Wohnungen müssen aus Sicherheits- und Gewährleistungsgründen alle Elektroinstallationen erneuert werden, was bei den betroffenen Wohnungen eine Sanierung in bewohntem Zustand verhindert. In diesen Fällen wird die EBG für Ersatzunterkünfte sorgen.

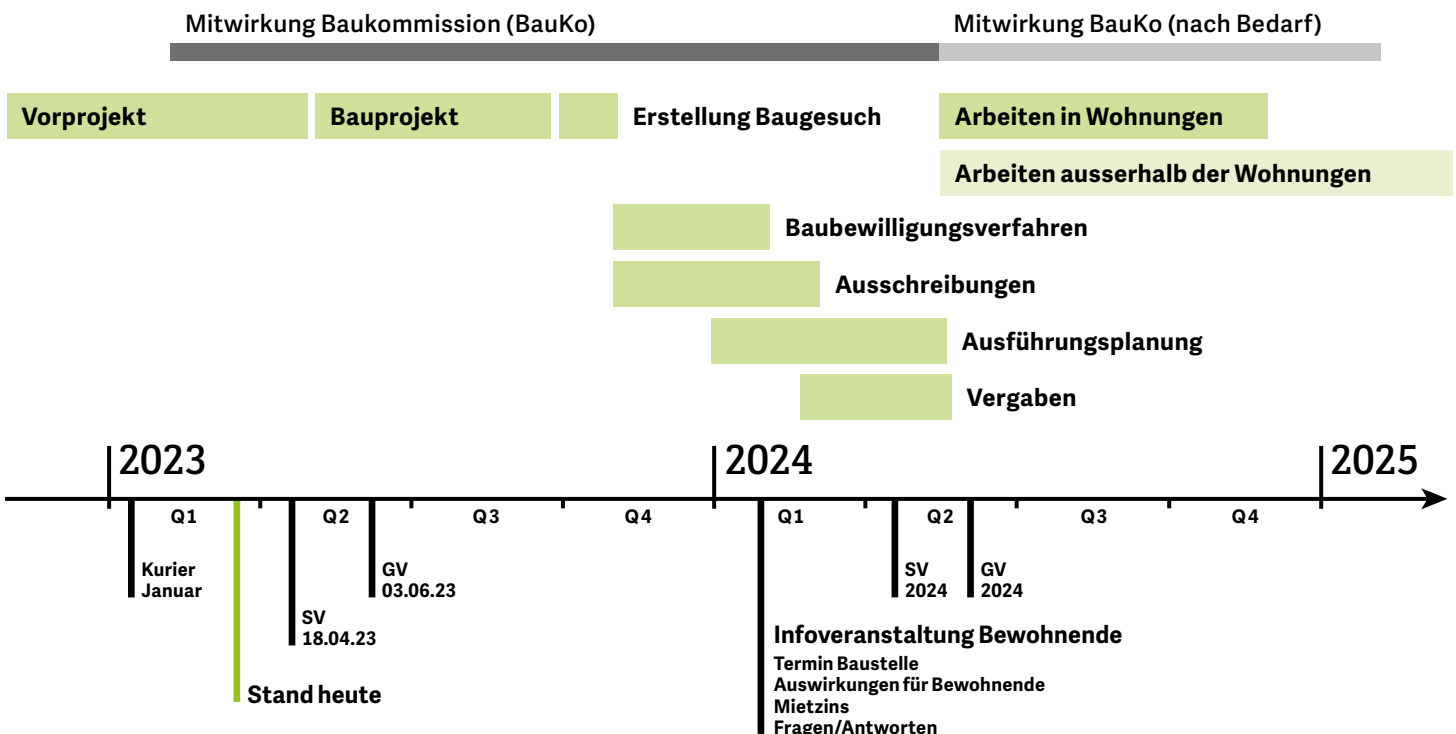
## Heizung

Bestehende Heizkörper und Heizleitungen bleiben in den Wohnräumen erhalten. An allen Heizkörpern wird voraussichtlich der Ersatz der Thermostatventile, Heizwärmehähler und der Einbau fehlender Rücklaufverschraubungen vorgesehen. Die Arbeiten und der benötigte Zutritt in die Wohnräume werden im Vorfeld angekündigt.

## Kanalsanierung

Die Grundleitungen wurden mittels Kamerafahrt geprüft. Auch hier wurde Sanierungsbedarf festgestellt.

# Terminplan





# Fragen und Antworten

Sicher haben Sie bereits Fragen zur bevorstehenden Sanierung. Die wichtigsten Punkte haben wir vorab gesammelt. Wir hoffen, dass Sie hier ein paar nützliche Antworten finden.

## Wann werden die Sanierungen ausserhalb der Wohnungen stattfinden?

Die Sanierungen werden erfahrungsgemäss nicht alle gleichzeitig, sondern etappiert nach Häusern erfolgen. Vorbereitungsarbeiten (z. B. Gerüstbau) und Arbeiten ausserhalb der Wohnungen (z. B. im Keller, Dach, Treppenhaus, an der Fassade) werden einige Wochen vor und nach Abschluss der eigentlichen Arbeiten in den Wohnungen stattfinden.

## Wird der Mietzins während der ganzen Sanierungsdauer geschuldet sein?

Ja. Der Mietzins ist auch während den Bauarbeiten geschuldet.

## Gibt es eine Entschädigung für die Umtriebe während der Bauzeit?

Ja. Die Entschädigung wird nach Abschluss der Bauarbeiten erfolgen. Die Höhe ist abhängig von der benötigten Bauzeit und beträgt mindestens einen Nettomietzins (ohne Nebenkosten).

## Ab wann muss ich den neuen Mietzins bezahlen?

Die definitive Anpassung kann erst nach Beendigung der Bauarbeiten berechnet werden. Der genaue Zeitpunkt ist, Stand heute, noch nicht bekannt. Der neue Mietzins wird mittels amtlichem Formular drei Monate vor Fälligkeit angezeigt.

## Wird der Garten während der Sanierung zugänglich sein?

Grundsätzlich ja. Es kann sein, dass ein Teil der Gartenfläche für die Baustelleneinrichtung oder den Materialumschlag abgesperrt werden muss.

## Kann ich meinen gemieteten Parkplatz während der Sanierung weiter nutzen?

Voraussichtlich nein. Für die Stellung des Fassadengerüsts und den Materialumschlag müssen alle Parkplätze über die gesamte Dauer der Sanierung aufgehoben werden.

## Was geschieht mit der Freizeitwerkstatt?

In Abstimmung mit Hansruedi Brugger (Präsident der Freizeitwerkstatt) wird die Freizeitwerkstatt umgestaltet und an die Bedürfnisse angepasst. Im Zuge der Sanierung werden ebenfalls die Elektro- und Sanitärinstallationen erneuert.

## Warum wird eine Photovoltaikanlage geplant?

Wo möglich, möchte die EBG Photovoltaikanlagen auf ihren Liegenschaften erstellen. Im Zusammenhang mit der notwendigen Dachsanierung bietet sich eine Umsetzung an.

## Was sind die Gründe für den Dachstockausbau?

Im sanierungsbedürftigen Dach und dem grösstenteils ungenutzten Estrich soll neuer Wohnraum entstehen. Dies sichert der EBG längerfristig zusätzliche Mieteinnahmen und erhöht die Attraktivität des Standorts der Siedlung.

## Warum werden die Küche und der benachbarte Wohnraum zusammengelegt?

Aus Sicht der EBG überwiegen die Vorteile dieser räumlichen Veränderung in den Wohnungen. Wohnküchen entsprechen einem modernen Wohnungsgrundriss (EBG-Standard) und machen die Wohnungen für die Zukunft attraktiver.

## Werden weitere Massnahmen gegen die Ringhörigkeit unternommen?

Nein, die Sanierung soll im bewohnten Zustand erfolgen. Massnahmen zur Reduzierung der Ringhörigkeit würden baulich einen massiveren Eingriff erfordern, die Dauer der Arbeiten erheblich verlängern und die Kosten erhöhen.

## Werden mit der Sanierung zusätzliche Parkplätze erstellt?

Nein, die Erstellung zusätzlicher Parkplätze ist aufgrund der Unterschutzstellung des Aussenraums rechtlich nicht gestattet.

## Wie werden die WC- und Duschprovisorien aussehen?

Es werden WC- und Duschprovisorien im Untergeschoss zur Verfügung gestellt. Diese werden regelmässig gereinigt. Zusätzlich erhält jede Wohnung ein Camping-WC und es werden Kaltwasserzapfstellen im Haus eingerichtet.

## Ich habe mir erst kürzlich eigene Küchengeräte (Spülmaschine, Kühlschrank o. ä.) angeschafft. Was passiert damit?

Die EBG übernimmt keine privaten Geräte. Alle Küchen werden ersetzt. Es besteht die Möglichkeit, die privaten Geräte im Vorfeld selbst zu entsorgen. Beim Rückbau der Küchen werden alle privaten Geräte demontiert und abtransportiert. Neuere, von der EBG gestellte Geräte werden nicht entsorgt, sondern zur Wiederverwendung innerhalb der EBG eingelagert.

## Benötigt es für die Finanzierung Fremdkapital?

Ja, es wird Fremdkapital benötigt. Neben unserem Finanzierungspartner PK SBB prüfen wir auch Angebote von anderen Finanzinstituten. Die Finanzierung der Sanierung ist gesichert.

## Was kostet die gesamte Sanierung?

Die erste Kostenschätzung der Planer ist zurzeit in Arbeit. Für die genannten Massnahmen rechnet die EBG mit Kosten in Höhe von rund CHF 13 Mio. (+/- 25%).

## Kontakt bei Fragen:

Projektbüro: Jochen Kraft  
jochen.kraft@ebg.ch oder unter  
Mobile: 076 230 29 43 (Dienstag bis  
Freitag zu üblichen Bürozeiten)

---

## Impressum

Herausgeber	Eisenbahner-Baugenossenschaft beider Basel
Redaktion	Rebekka Bucher, Jochen Kraft, Sydne Müller
Gestaltung	Katharina Kossmann
Fotos	Cornelia Biotti, Jochen Kraft
Illustration	Jochen Kraft
Druck	druck.ch GmbH, Basel

«Extra-Kurier» ist ein Newsletter der Eisenbahner-Baugenossenschaft beider Basel.