

EBG beider Basel wertet durch Teilsanierung Siedlung Schützenmatte auf

Praktische Ausstattung, neue Freizeiträume

Bilder: zVg.



Die Überbauung Schützenmatte besteht aus zwei unterschiedlich hohen Gebäuden an der Ecke Oberalp-/General-Guisan-Strasse. Die Fassaden wurden teilweise gestrichen, erneuert werden sie aber zusammen mit den Fenstern erst in einer künftigen Sanierung.

Fünfzig Jahre nach der Erstellung hat die Eisenbahner-Baugenossenschaft beider Basel (EBG) ihre Liegenschaft Schützenmatte in bewohntem Zustand erneuert. Bewohner:innen durften eigene Wünsche einbringen und über die Verwendung neu gewonnener Gemeinschaftsflächen entscheiden.

Von Pieter Poldervaart

Neue Bäder, neue Küchen, Erdbebenertüchtigung: Solche Arbeiten lassen viel Lärm, Staub und Umtriebe erwarten. Ganz ohne geht es nicht, räumt Rebekka Bucher ein, die als Projektleiterin die Sanierung der Siedlung Schützenmatte der Eisenbahner- Baugenossenschaft beider Basel (EBG) verantwortete. Doch gleichzeitig wollte man die Arbeiten in bewohntem Zustand durchführen. «Um die eigentliche Bauzeit so kurz wie möglich zu halten, steckten wir entsprechend viele Ressourcen in die Planung.»

Holzpellet- ersetzt Ölheizung

Angefangen hatte alles 2019 mit einer Grobdia- gnose der Liegenschaft durch die Firma Burck-

hardt Immobilien AG. Das Ergebnis bescheinig- te der Bausubstanz insgesamt einen guten Zu- stand. Doch die fünfzig Jahre, die seit der Erstellung vergangen waren, hatten den Was- ser- und Abwasserleitungen zugesetzt. Die elek- trischen Leitungen entsprachen nicht mehr den Anforderungen. Zudem musste die komplette Liegenschaft, die aus zwei übers Eck angeord- neten Gebäuden an der Oberalp- und der Ge- neral-Guisan-Strasse besteht, erdbebensicher gemacht werden – bei grösseren Umbauten eine Pflicht im Kanton Basel-Stadt. Das Gutach- ten empfahl, in den Treppenhäusern vier verti- kale, vierzig Zentimeter breite Metallbänder über alle Stockwerke einzuziehen. Und die



Die Küchen und Bäder wurden komplett saniert. Dabei flossen viele Wünsche der Bewohnenden ein, etwa Regaleinlässe für Zahnputzgläser und tiefer gesetzte Oberschränke.

Dachelemente der Laubengänge, die einander bisher nur berührten, konnten mit massiven Metallplatten zusammengeschrubt und stabilisiert werden.

Ebenfalls umgesetzt wurde die Neusignali-sation in der Tiefgarage, und die Tore der Auto-boxen wurden durch Gitter ersetzt, um dem Brandschutz Genüge zu tun. «Andere aufgelistete Punkte der Grobdiagnose notierten wir für später geplante Sanierungen», erklärt Bucher. Auch die Fassade inklusive Fensterersatz wird die EBG bei einer späteren Sanierung in Angriff nehmen, was die Liegenschaft energetisch in einen höheren Standard bringen wird. Immerhin wurde im Zuge der Sanierung die Ölheizung durch eine Pelletfeuerung ersetzt. In Garage und Treppenhaus gibt es eine neue LED-Beleuchtung mit Bewegungsmeldern, sieben Stellplätze wurden für zukünftige Ladestationen für E-Autos elektrifiziert.

Praktische Verbesserungen dank Inputs der Mietenden

Für die rund 140 Bewohner:innen der 57 Wohnungen der Siedlung war aber zentral, was in den Wohnungen selbst passierte. Diese erhielten komplett neue Küchen und Badezimmer. Was 2019 mit der Planung begann, führte direkt in die Zeit der Pandemie hinein, was grössere Informationsveranstaltungen verunmöglichte. «Trotzdem gaben wir uns Mühe, die Betroffenen einzubinden», sagt Bucher. Das begann schon im Vorfeld der ausserordentlichen Generalversammlung, die im Frühling 2021 aufgrund der speziellen Lage schriftlich abgehalten werden musste. Zudem waren Bucher und ihr Team vor und während den Arbeiten oft präsent und boten digitale Sprechstunden an, bei denen Interessierte Fragen stellen konnten.

Stark in das Bauvorhaben involviert war auch Michèle Luterbach, Siedlungsvertreterin und Mitglied der Baukommission. Sie erinnert sich an viele Detailgespräche und Verbesserungsvorschläge, die die EBG auch häufig übernommen hat. Die Armaturen im Bad etwa wurden aufgrund von Luterbachs Intervention

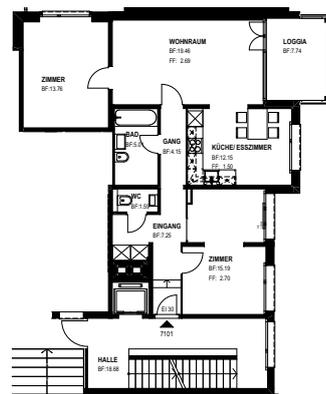
durch ein breiteres Teil mit besserer Griffigkeit ersetzt. Gleich mehrere Verbesserungen gab es beim Spiegelschrank, der nun über ein Regal mit zwei Einlässen für Zahnputzgläser verfügt. «So steht auf dem Lavabo nichts herum, es ist aufgeräumter», sagt Luterbach. Und für Morgenmuffel eine besonders gute Botschaft: Die LED-Leuchte am Spiegelschrank lässt sich dimmen. Allseits begrüsst wurde der neue Einbauschränk im Bad.

Auch für die Küche kamen im Vorfeld der Sanierung etliche Vorschläge. Anstelle eines offenen Regals setzte die Mieterschaft überall geschlossene Oberbaumöbel durch, ihre Oberflächen sind matt statt wie geplant glänzend, Fingerabdrücke sind damit weniger sichtbar. Die Oberschränke sind zudem tiefer angesetzt, als es heute in Neubauten üblich ist: «Andernfalls hätten die meisten von uns nur mit einem Tritthocker die oberen Regale erreicht», begründet Luterbach.

Standard pro Siedlung

Generell setzt die Baukommission auf eine möglichst einheitliche Ausrüstung der Wohnungen. Dabei definiert die EBG aber jeweils für jede ihrer insgesamt sechs Siedlungen einen spezifischen Standard, auch hinsichtlich der gemeinsam genutzten Wasch- und Trockenräume. So erhielten in der Schützenmatte die Badezimmer und Küchen einen schwarzen Steinboden aus Mosa-Keramikfliesen, im Badezimmer wurde bei den Wänden eine etwas hellere Version verbaut.

«Defekte Küchengeräte wurden in der Vergangenheit natürlich regelmässig ersetzt. Dennoch tauschten wir bei der Sanierung alle Geräte komplett aus», erklärt Bucher. Apparate, die weniger als sieben Jahre in Betrieb waren, wurden sorgfältig ausgebaut und werden als Ersatz in anderen EBG-Siedlungen wieder verwendet oder eingelagert. Bei der Sanierung verschwanden auch die letzten Gaskochherde, das Gasnetz konnte somit wie vorgeschrieben rückgebaut werden. Damit sämtliche neuen Kühlschränke, Kochherde und Geschirrspüler trotz



Grundriss einer Dreizimmerwohnung. Bei der Sanierung blieben die Grundrisse unverändert, nur die Eckwohnungen erhielten neu offene Wohnküchen.



Im Zuge der Sanierung wurden auch zwei halboffene Bereiche im Treppenhaus umgenutzt. Der eine neue Raum steht Erwachsenen für Fitness-training und zum Musizieren zur Verfügung, im anderen können Kinder spielen.

eng getaktetem Umbaufahrplan und coronabedingten Lieferengpässen ohne Verzögerung eingebaut werden konnten, stellte die Lieferantin V-Zug alle Geräte schon vor Baustart bereit.

Improvisieren mit der Nachbarschaft

Ende Mai 2022 startete der Umbau, minutiös vorbereitet. Die Mieterinnen und Mieter wurden im Vorfeld mehrfach detailliert informiert. Ein Staubvorhang schützte die weiterhin bewohnten Wohnräume. Gearbeitet wurde teilweise in vier Etappen parallel. Den Anfang machte aber ein Container im Hof – eine Einladung, Bad und Küche kostenlos zu entrümpeln. «Mit solchen Gesten wollten wir es den Bewohnerinnen und Bewohnern etwas leichter machen», so Bucher.

Das überdurchschnittlich warme Wetter erleichterte es der Mieterschaft, auf Bad und Küche zu verzichten und während fünf Wochen zu improvisieren: Jede Familie erhielt zwei Kochplatten zur Verfügung gestellt, wobei teilweise auch auf den Laubengängen gekocht und gegessen wurde. Im begrünten Hinterhof wurden die Sitzgelegenheiten mit einem Grill ergänzt, was zum gemeinsamen Kochen und Essen animierte. Kaltes Wasser gab es an zentralen Zapfstellen, Toiletten und Duschen im Keller – wo

bei auf Wunsch eine Trockentoilette für die Nacht in die Wohnung gestellt wurde. Die Handwerker gesellten sich zum Znüni und Zvieri in den Innenhof dazu. «Es war eine abwechslungsreiche Zeit, man kam sich näher und fand meist eine Lösung für die aussergewöhnlichen Umstände», meint Luterbach rückblickend.

Ausweichangebote

Als Entschädigung wurde den Bewohnenden eine Monatsmiete erlassen. Ein Teil der Pensionäre zog für die ganze Bauzeit aus. Zudem bot die EBG leerstehende Wohnungen zur stunden- oder tageweisen Nutzung an. Bucher: «Etwa ein Drittel unserer Mieter:innen arbeitet bei den SBB. Wer Nachtschicht hat, will tagsüber nicht von Baulärm behelligt werden.» Drei Seniorinnen nahmen den Umbau zum Anlass, ins Heim zu wechseln, zwei weitere Parteien zogen aus respektive intern um, weil sie aufgrund ihrer Lebenssituation ohnehin eine kleinere Wohnung suchten.

Etwas aufwändiger war die Sanierung einiger Küchen an der Oberalpstrasse, wo vorab Asbestkleber an den Badezimmer- und Küchenplatten gefunden worden war und das Material korrekt ausgebaut werden musste. Für die Bewohner:innen dieser Wohnungen wurden für zwei Nächte Hotelzimmer in Gegendistanz gebucht. Bei den vier Eckwohnungen, wo man aufgrund von Grundrissveränderungen eine offene Küche einbaute, nahm man sich bis zu sieben Wochen mehr Zeit. Diese tiefgreifende Sanierung konnte hier nicht in bewohntem Zustand erfolgen. Die Mieterschaft wurde im Vorfeld umgesiedelt.

Räume für Spielen, Fitness und Musik

Die Mieter:innen aller Wohnungen profitieren nun von funktionalen, hellen und gut ausgerüsteten Küchen und Bädern, zudem neu von zwei gemeinsam genutzten Räumen von je dreissig Quadratmetern. Die EBG hat dafür zwei ehemals halboffene Bereiche im Treppenhaus im ersten und zweiten Stock des Flügels an der General-Guisan-Strasse umgenutzt. Das eine

Baudaten

Bauträgerin

Eisenbahner-Baugenossenschaft beider Basel, Basel

Architektur und Bauleitung (GU-Mandat)

Burckhardt Immobilien AG, Basel

Unternehmen (Auswahl)

Erne AG (Baumeister)
V-Zug (Geräte)
KWC (Armaturen)
Sanitas Troesch (Küchenbauer)
Gebrüder Schibli (Bodenbeläge)

Umfang

2 MFH mit 57 Wohnungen, 2 Studios,
1 Mansarde, Siedlungstreff, Einstellhalle

Strangsanierung Küche/Bad, Ausbau Treppenhaus zu 2 Gemeinschaftsräumen, Erdbebenertüchtigung, Grundrissveränderung in Eckwohnungen, Ersatz Öl- durch Pelletheizung

Baukosten

6,8 Mio. CHF total

Mietzinsbeispiele

2-Zimmer-Wohnung, 55 m²:
alt: 935 CHF + 131 CHF NK
neu: 1019 CHF + 151 CHF NK
4 ½-Zimmer-Wohnung, 81 m²:
alt: 1301 CHF + 144 CHF NK
neu: 1451 CHF + 184 CHF NK

Zimmer dürfen die Kinder spielen, beleben und nach ihren Wünschen einrichten. Das zweite richtet sich an Erwachsene, die an verschiedenen Geräten ihre Fitness trainieren oder musizieren. Schliesslich wurden im Dachgeschoss zwei neue Studios geschaffen.

Pünktlich Ende September 2022 war die letzte Küche saniert. Nachgelagerte Arbeiten etwa an Kanalisation oder Einstellhalle dauerten ein wenig länger, was die Bewohnenden teilweise irritierte. «Im Fokus der vorgängigen Information stand die Sanierung der Wohnungen. Über

die Keller- und Kanalisationsarbeiten hatten wir womöglich etwas zu wenig kommuniziert», räumt Bucher heute ein. Insgesamt sei es entscheidend gewesen, regelmässig Kontakt zu halten und in der Siedlung häufig präsent zu sein, um Fragen und Reklamationen gleich aufzunehmen. Zum glatten Ablauf trug wohl auch bei, dass man sich für bewährte, lokale Handwerksbetriebe entschieden hatte, die rücksichtsvolles Arbeiten im bewohnten



Nach fünfzig Jahren mussten alle Leitungen ersetzt werden. Die Sanierung erfolgte in bewohntem Zustand, den Mietparteien standen Kochplatten und zentrale Zapfstellen für Kaltwasser sowie Auswechangebote zur Verfügung.

Zustand gewohnt sind. Neben dem pünktlichen Bauabschluss und der Einhaltung des Budgets von 6,8 Millionen Franken nimmt Bucher die präzise Planung, eine frühzeitige Kommunikation und eine intensive Mitwirkung als wertvolle Erfahrungen aus dem Projekt mit. Diese Kenntnisse lässt die EBG ins nächste Projekt in der Siedlung Muttenz I einfließen, wo erneut im bewohnten Zustand saniert werden wird. ■