Neues Wohnen unter dem Dach

Bei der Sanierung ihrer Siedlung Muttenz I hat die Eisenbahner-Baugenossenschaft beider Basel günstigen Wohnraum, Wohnqualitäten und architektonischen Charakter erhalten. Durch den Ausbau des Dachraums entstanden 14 zusätzliche Wohnungen.

Patrizia Legnini

Bild: Leon Faust

Mit dem Bau von 14 neuen Dachwohnungen konnte die EBG ihr Wohnungsangebot in der Siedlung Muttenz I differenzieren und erweitern. Der Dachstockausbau erfolgte parallel zur Küchen- und Baderneuerung in den Bestandswohnungen.

Die Wohnsiedlung

Die Siedlung Muttenz I gehört der Eisenbahner-Baugenossenschaft beider Basel (EBG). Die Mehrfamilienhäuser mit 54 Zwei- bis Vierzimmerwohnungen wurden 1931 erstellt und 1993 erstmals umfassend erneuert. 2025 folgte eine umfassende Gesamtsanierung. Durch eine Aufstockung konnte das Angebot um zwei Eineinhalbzimmer- und zwölf Dreieinhalbzimmerwohnungen im Dach erweitert werden.

Welches Ziel wurde mit dem Bauvorhaben verfolgt?
Ausgangspunkt des Projekts war der Erneuerungsbedarf der Leitungsinfrastruktur. Dies wurde genutzt, um die Liegenschaft nachhaltig und zukunftsfähig weiterzuentwickeln. Durch den Ausbau des ungenutzten Dachraums konnte zusätzlicher Wohnraum an gut erschlossener Lage geschaffen werden. Gleichzeitig wurde das Wohnungsangebot differenziert und erweitert.

Warum hat man sich für eine Sanierung und Aufstockung und gegen einen Abriss entschieden?
Aufgrund des insgesamt guten baulichen Zustands sowie des kommunalen Schutzstatus kam ein Abriss nicht infrage. Die Sanierung ermöglichte es, notwendige technische Erneuerungen mit energetischen Verbesserungen und funktionalen Anpassungen zu verbinden. Die Entscheidung, die Arbeiten vollständig im bewohnten Zustand auszuführen, zielte darauf ab, die bestehende Mieterschaft zu halten, die gewachsene soziale Struktur der Siedlung zu bewahren und die günstigen Mietzinse zu sichern.

Welche Sanierungsarbeiten wurden vorgenommen?
Der Ersatz der veralteten Wasser- und Abwasserleitungen sowie die damit verbundene Erneuerung sämtlicher Küchen und Bäder stellten einen tiefgreifenden Eingriff in den Bestand dar. Darüber hinaus wurden Elektroinstallationen und Kana-

lisationsleitungen erneuert und sicherheitsrelevante Bauteile auf den aktuellen Stand gebracht. Ergänzend erfolgten thermische und brandschutztechnische Verbesserungen. Mit der Realisierung von 14 neuen Dachwohnungen wurde zudem in die Gebäudestruktur eingegriffen. Auch neue Absturzsicherungen und angepasste Balkonbrüstungen fügen sich unauffällig in das Erscheinungsbild ein. Zusätzlich wurde die Liegenschaft um einen neuen Siedlungstreff ergänzt.

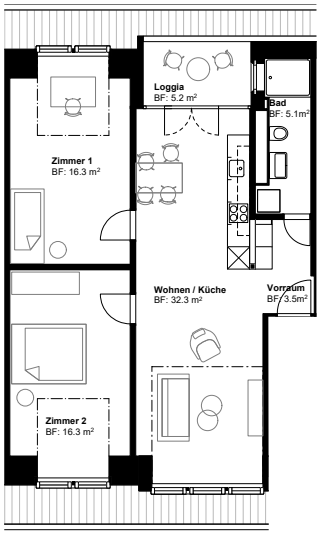
Wie ist man mit betroffenen Mieter:innen umgegangen?
Die Bauarbeiten erfolgten etappenweise nach Strängen beziehungsweise Hauseingängen, sodass die Belastung für die Bewohnerschaft zeitlich gestaffelt werden konnte. Den Mieterinnen und Mietern standen Ausweichwohnungen innerhalb der Siedlung zur Verfügung. Bei Bedarf wurden auch externe Ersatzlösungen angeboten, um besonders belastende Bauphasen zu überbrücken.

Was wurde in Bezug auf Energieversorgung und Nachhaltigkeit verbessert?
Da die Siedlung bereits an das Fernwärmenetz angeschlossen ist, waren die Optimierungsmöglichkeiten der Energieerzeugung begrenzt. Im Zuge des Dachausbaus konnte jedoch die Gebäudehülle energetisch verbessert werden. Auf dem Dach wurde eine Photovoltaikanlage installiert, die im Rahmen eines Zusammenschlusses zum Eigenverbrauch (ZEV) betrieben wird. Der erzeugte Strom kann somit direkt vor Ort genutzt werden. Das Regenwasser wird neu in einem Tank gesammelt und zur Bewässerung der Nutzgärten verwendet.

Worin bestanden die grössten Herausforderungen beim Projekt?
Die Sanierung im bewohnten Zustand war komplex. Die Aufstockung erfolgte parallel zur Erneuerung von Küchen und Bädern in allen sieben Hauseingängen. Diese Gleichzeitigkeit stellte sehr hohe Anforderungen an Planung, Bauablauf und Kommunikation mit der Bewohnerschaft. Ziel war, die Beeinträchtigungen für sie möglichst gering zu halten und einen effizienten Bauablauf sicherzustellen. Trotz sorgfältiger Planung mussten unvorhergesehene Situationen flexibel aufgefangen werden. Die Bereitstellung und Koordination von Ausweichwohnungen bedeutete einen zusätzlichen organisatorischen Aufwand. Dennoch konnte der Umbau wirtschaftlich realisiert werden.

Bild und Plan: zVg.

Die Integration der neuen Wohnungen in die bestehende Bausubstanz erforderte präzise Eingriffe in Tragwerk, Haustechnik und Erschliessung.



Grundriss einer neuen Dreieinhalbzimmerwohnung unter dem Dach.

Welche Erkenntnisse nimmt man mit?
Das Projekt lieferte wichtige Erkenntnisse für zukünftige Sanierungen im bewohnten Zustand. Es zeigte sich, dass grosszügigere zeitliche Reserven für unvorhergesehene Abläufe eingeplant werden sollten. Ein weiterer zentraler Aspekt ist die frühzeitige und kontinuierliche Einbindung der Bewohnerschaft. So wurde etwa der Vorschlag, Grundrisse durch die Öffnung der Küchen zu verändern, von den Mieterinnen und Mietern nicht unterstützt. Dies unterstreicht die Bedeutung eines engen Dialogs über alle Projektphasen hinweg.

Eine kurze Filmaufnahme zeigt die Anlieferung der Fenster per Kran:

Baudaten

Bauträgerin
Eisenbahner-Baugenossenschaft beider Basel (EBG), Birsfelden

Architektur
SAG Architektur GmbH, Basel

Baumanagement
Burckhardt Immobilien AG, Basel

Umfang
7 MFH, neu 68 Wohnungen mit 2½ bis 4½ Zimmern, 1 Siedlungstreff, 1 Freizeitwerkstatt

Baukosten (BKP 1-5, Prognose)
17,5 Mio. CHF

Finanzierung
Eigenkapital und Hypothek PK SBB

Mietzinsbeispiel
3½-Zimmer-Dachwohnung, 75m²: 1335 CHF plus 200 CHF NK