

## Wohnraum-Aufstocken mit Raummodulen Homburgerstrasse, Basel

Technik Tag VGQ –

**URBANE RESSOURCEN  
AUFWERTEN UND NUTZEN**

8. März 2018, Empa Akademie, Dübendorf

Wohnstadt Bau- und Verwaltungsgenossenschaft  
Viaduktstrasse 12 . 4051 Basel . 061 284 96 66

Andreas Herbster, Dipl.Arch. ETH/SIA, Geschäftsleiter



### Zu viel Estrich, zu wenig Wohnraum? - Modulbau als Chance

Wohnstadt realisiert mit Häring AG eine unspektakuläre/Spektakuläre Dachaufstockung an der Homburgerstrasse 49/51 in 4052 Basel. Die darunterliegenden Zweizimmerwohnungen erhalten je zwei zusätzliche Zimmer. Das Projekt wird in Modulbauweise realisiert, d.h. die Zimmer kommen fix-fertig angefahren und werden in einer kurzen Aktion auf dem Dach montiert. Eine Chance für Genossenschaften für mehr und zeitgemässeren Wohnraum!



## Wohnstadt Bau- und Verwaltungsgenossenschaft

**WOHN  
STADT.** baut. berät.  
bewirtschaftet.

- baut... Entwicklung und Realisierung vorbildlicher Wohnbauprojekte (Innovation, Partizipation, Nachhaltigkeit)
- berät... Beratung v.a. gemeinnütziger Wohnbauträger: Organisation, Strategie, Wettbewerbe, Bauherrenberatung
- bewirtschaftet... Rechnungswesen und Immobilienbewirtschaftung eigene Bestände (500 Whg.) wie auch Dritte (1000 Whg.)



# «Vorkriegsmoderne» Baujahr 1939



**WOHNSTADT.** baut. berät. bewirtschaftet

8.3.2018

www.wohnstadt.ch

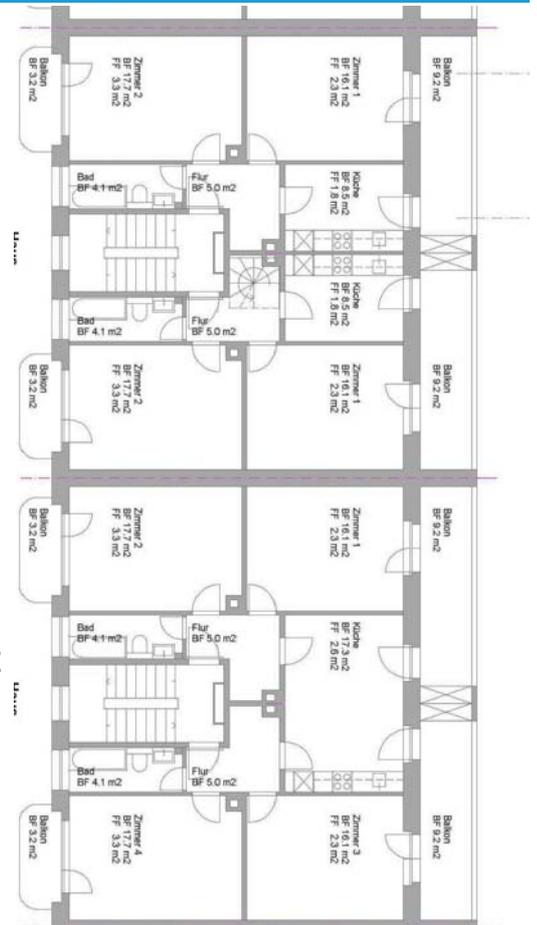
## Wohnungen: ...quadratisch, praktisch, gut...



2 Zi. 51 m<sup>2</sup>

2 Zi. 51 m<sup>2</sup>

4 Zi. 102 m<sup>2</sup>  
zusammengelegt



**WOHNSTADT.** baut. berät. bewirtschaftet

8.3.2018

www.wohnstadt.ch

5

# Ausgangslage: Sanierungsbedarf



**Sanierungsbedarf:**  
 Gasheizung (Solar nötig)  
 Dach (Solar auf 80-jähriges Dach?)  
 Wohnungsmix:  
 ehemals 32 x 2 Zimmer  
 aktuell 27 Whg.  
 (Zusammenlegungen)



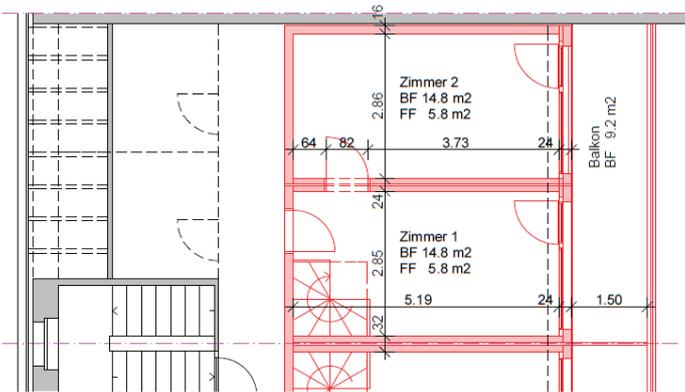
**WOHNSTADT.** baut. berät. bewirtschaftet

8.3.2018

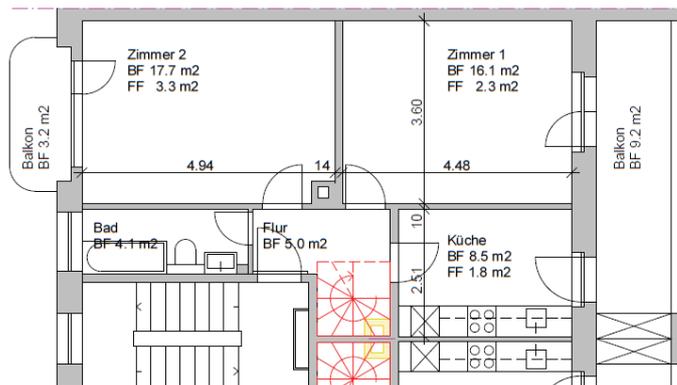
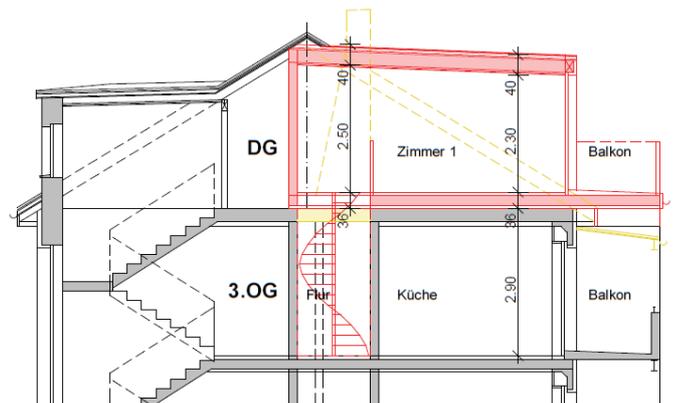
www.wohnstadt.ch

7

# Idee: Maisonetten, 1 Dachzimmer offen



Grundriss Dachgeschoss Mst. 1:100



**WOHNSTADT.** baut. berät. bewirtschaftet

8.3.2018

www.wohnstadt.ch

8

# Modulfabrikation im Werk von Häring AG in Eiken



**WOHNSTADT.** baut. berät. bewirtschaftet.

**HÄRING**  
INNOVATIVES BAUEN MIT SYSTEM

8.3.2018

[www.wohnstadt.ch](http://www.wohnstadt.ch)

9

# Modulmontage Homburgerstrasse 47/49 am 27.9.17



**WOHNSTADT.** baut. berät. bewirtschaftet.

8.3.2018

# Modulmontage Homburgerstrasse 47/49 am 27.9.17



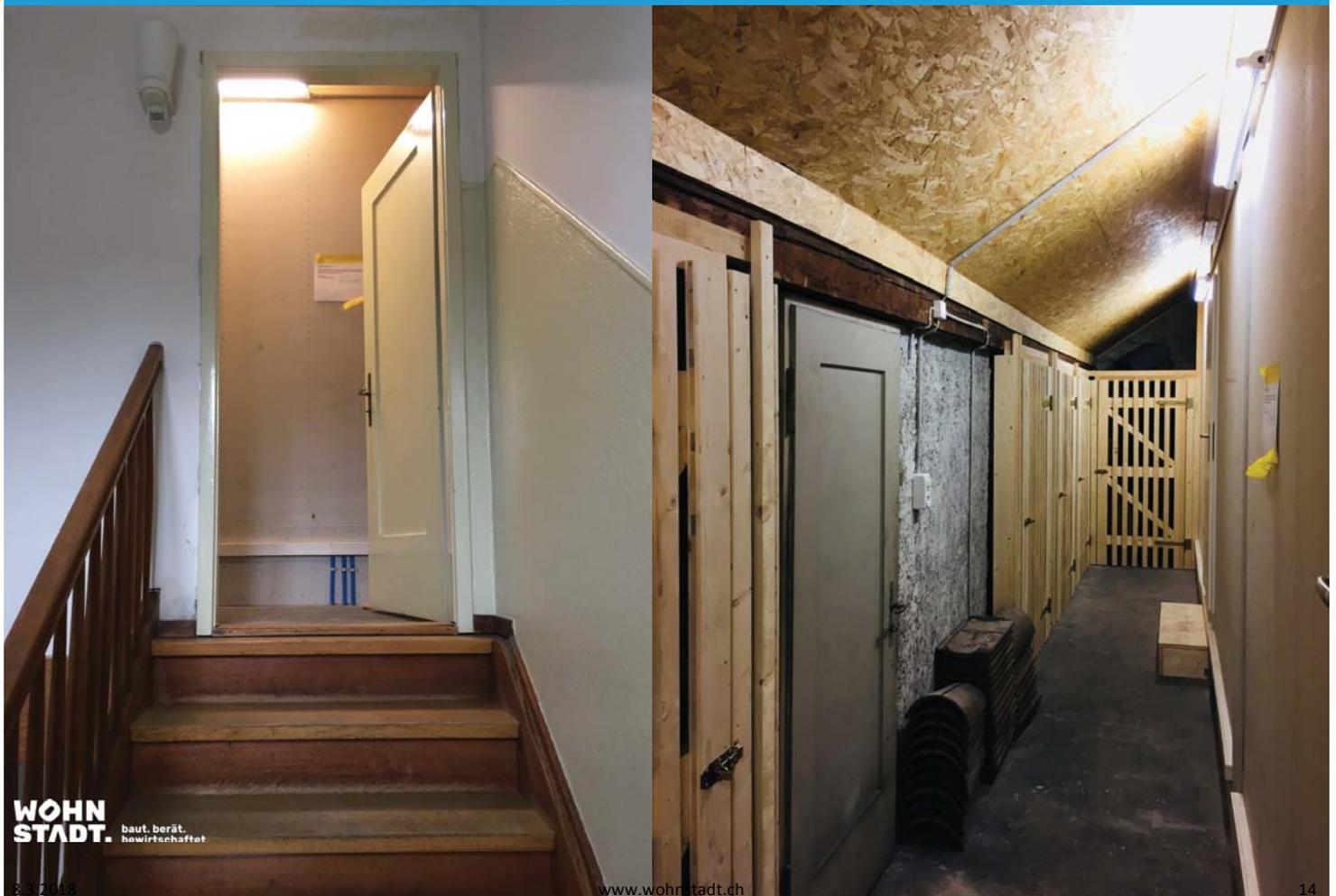
# Modulmontage Homburgerstrasse 47/49 am 27.9.17



# Modulmontage Homburgerstrasse 47/49 am 27.9.17



## Resultat: Ein Teil Estrich bleibt inkl. Erschliessung



# Resultat: unten



WOHNSTADT. baut. berät. bewirtschaftet.

8.3.2018

www.wohnstadt.ch

15

# Resultat: und oben: attraktiver Wohnraum «Attika»



WOHNSTADT. baut. berät. bewirtschaftet.

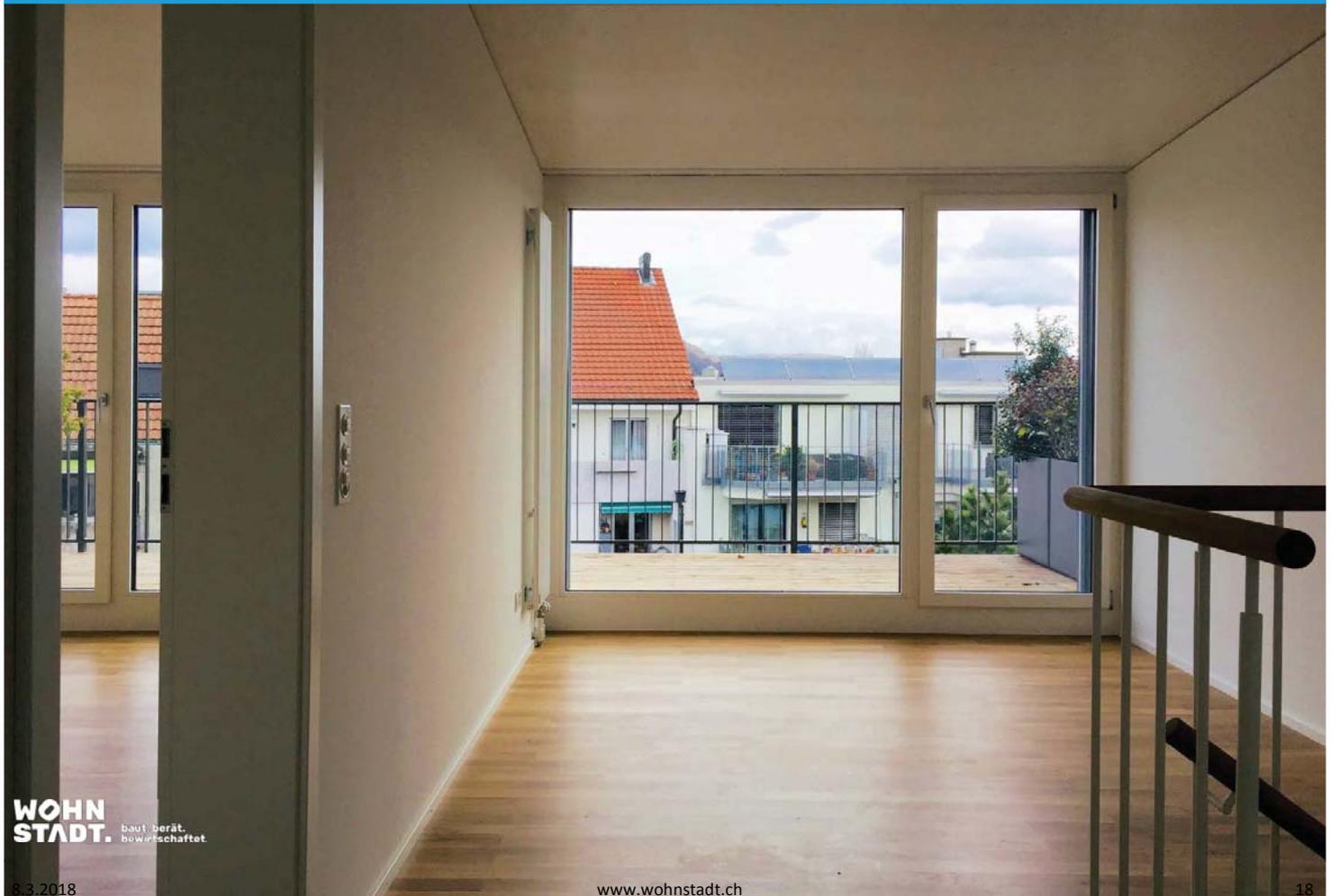
8.3.2018

www.wohnstadt.ch



16

# Resultat: Attraktiver Wohnraum für Familien & WGs



# Resultat: fügt sich problemlos ins Stadtbild ein



# Homburgerstrasse: Zahlen

**Miete vorher:** 2-Zimmer nicht saniert im Durchschnitt: 940.- /mt

**Wohnfläche:** 2 Zimmer: 51.4 m<sup>2</sup>, Balkone 9+3m<sup>2</sup>

**Kosten Erweiterung Modulbau /Dach inkl. H/E pro Whg.** 195'000.-

./. Einsparung Dachsanierung konventionell - 65'000.-

Mehrkosten 4- statt 2-Zimmer pro Wohnung 130'000.-

Erneuerung Küche / Elektrisch, Leitungsanp. best. Whg. 45'000.-

**Investition pro 4 Zimmerwohnung** 175'000.-

Wohnfläche 4 Zimmer-Maisonette: +27.3= 78.7 m<sup>2</sup>, Balkone 9+3+9m<sup>2</sup>

**Neuer Mietzins 4 Zimmer-Maisonette (250.-/m<sup>2</sup>a)** 1'650.-/mt

(entspricht 4.87% auf Nettoinvestition ohne Land)



# Homburgerstrasse: Wohnungsmix neu

vorher: 27 Whg. 21 x 2 Zi. (78%) 1 x 3 Zi. 5 x 4 Zimmer (18%)

nachher: 27 Whg. 17 x 2 Zi. (63%) 1 x 3 Zi. 9 x 4 Zimmer (**33%**)

Nettomietfläche: 1'757 m<sup>2</sup> statt 1'648 m<sup>2</sup> + **7 %**

Mietzinseinnahmen: 404'000.- statt 366'000.- p.a.+ **10 %**

**Fazit:** besserer Wohnungsmix,  
mehr Wohnraum,  
rentable Investition...



+



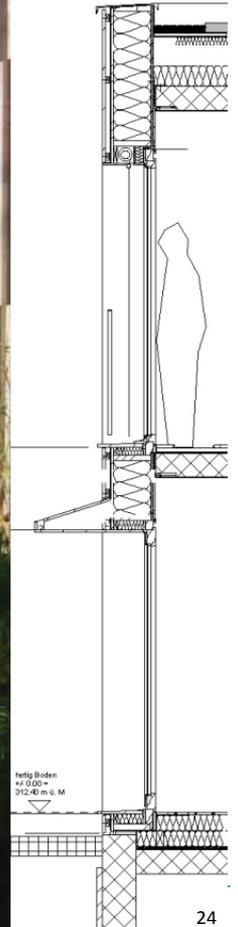
# Ribi Ormalingen: Holz weiss, mit wenig Unterhalt !?



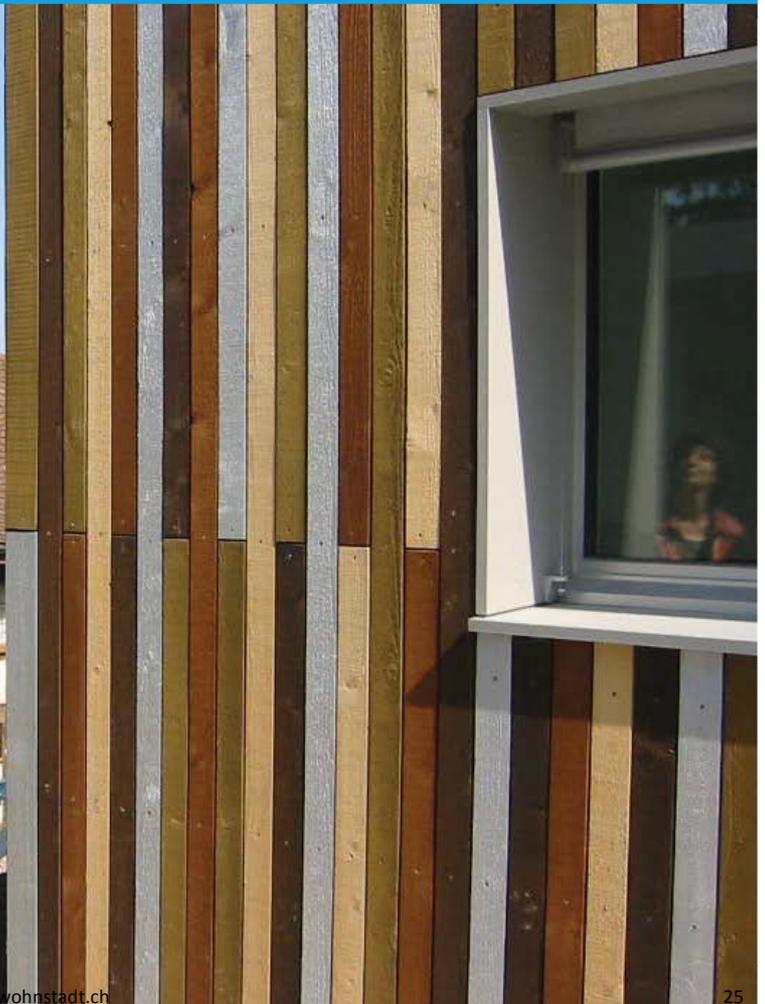
# Ribi Ormalingen: mit Roggenmehllasur weiss



# Rebgässli Allschwil: Hybrid ohne Unterhalt



# Holz unterschiedlich behandelt – wie früher



# Projekt Hofbebauung Riehenring Basel: Hybrid



36 Genossenschaftswohnungen  
Architektur: jessenvollenweider, Basel  
Holzbau: Hürzeler AG, Magden  
Baubeginn: 2018

**WOHNSTADT.** baut. berat. bewirtschaftet.

8.3.2018

[www.wohnstadt.ch](http://www.wohnstadt.ch)

26

## Holz, wo's passt!

## bei der Genossenschaft



Danke für die Aufmerksamkeit

**WOHNSTADT.** baut. berat. bewirtschaftet.

8.3.2018

[www.wohnstadt.ch](http://www.wohnstadt.ch)

27