

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 zeitgemässen 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...



WOHNSTADT. baut. berät. bewirtschaftet

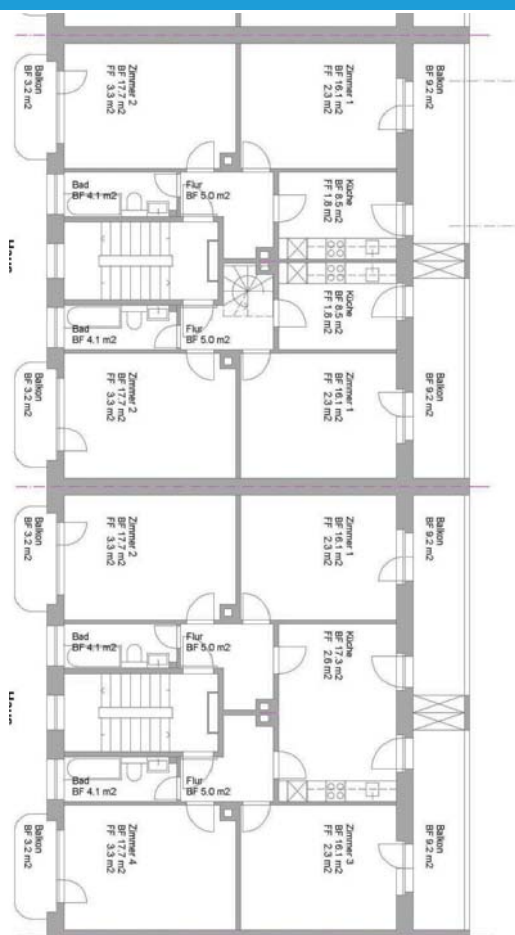
8.3.2018

www.wohnstadt.ch

2 Zi. 51 m²

2 Zi. 51 m²

4 Zi. 102 m²
zusammen-
gelegt



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

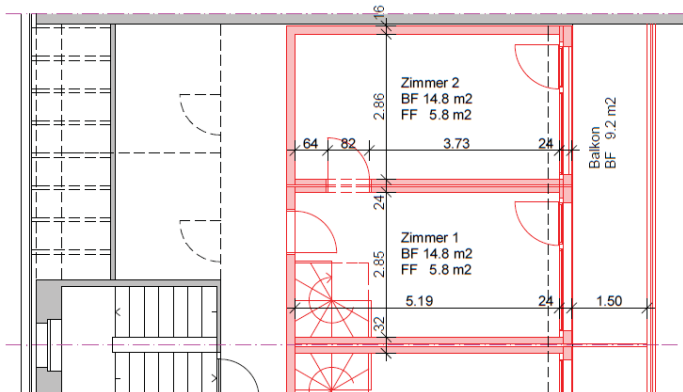


8.3.2018

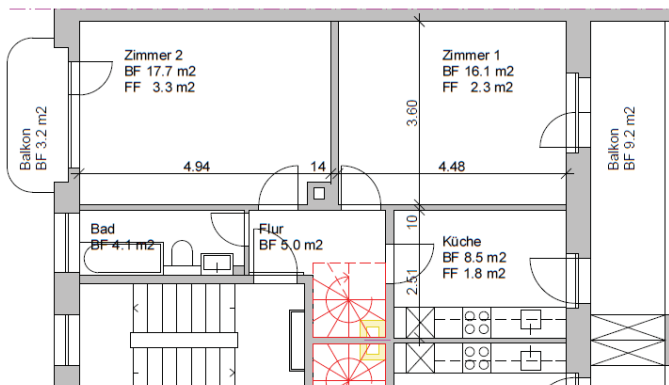
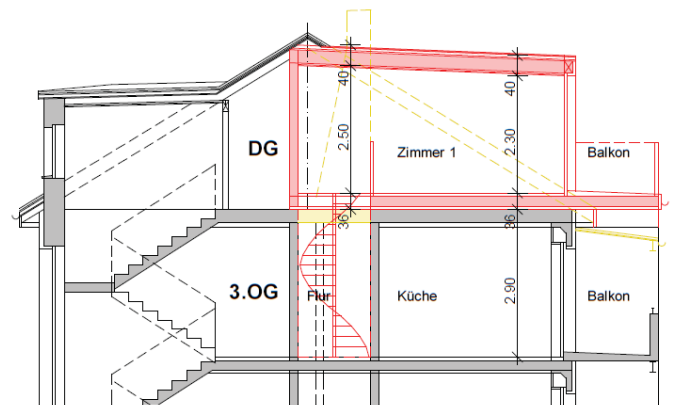
www.wohnstadt.ch

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



8.3.2018

www.wohnstadt.ch

9

Modulmontage Homburgerstrasse 47/49 am 27.9.17



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



8.3.2018

www.wohnstadt.ch

15

Resultat: und oben: attraktiver Wohnraum «Attika»

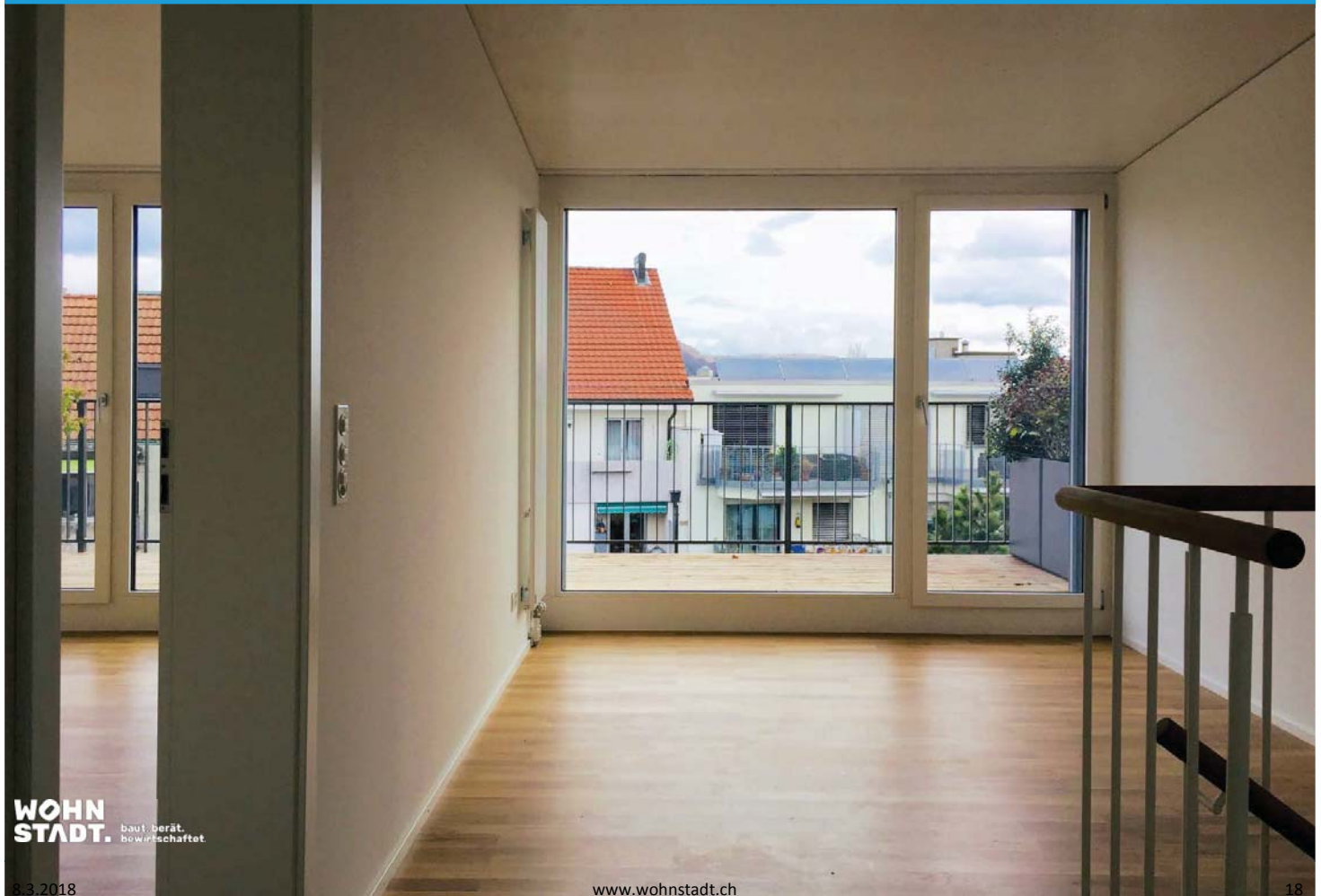


8.3.2018

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 m², Balkone 9+3m²

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 m², Balkone 9+3+9m²

Neuer Mietzins 4 Zimmer-Maisonette (250.-/m²a) 1'650.-/mt

(entspricht 4.87% auf Nettoinvestition ohne Land)

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

8.3.2018

www.wohnstadt.ch



20

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 m² statt 1'648 m² + **7 %**

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

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



+



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

8.3.2018

www.wohnstadt.ch



21

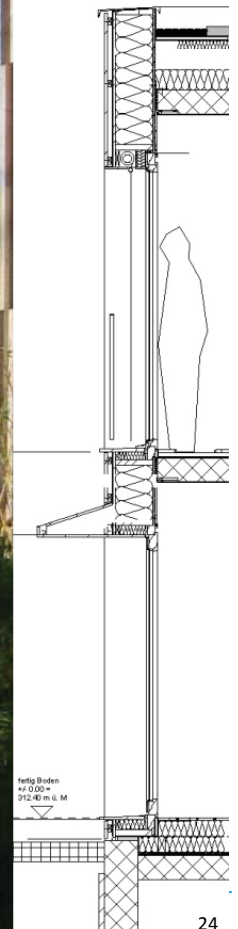
Ribi Ormalingen: Holz weiss, mit wenig Unterhalt !?



Ribi Ormalingen: mit Roggenmehllasur weiss



Rebgässli Allschwil: Hybrid ohne Unterhalt



Holz unterschiedlich behandelt – wie früher



Projekt Hofbebauung Riehenring Basel: Hybrid



Holz, wo's passt!

bei der Genossenschaft

