

08 Umbau Wohnliegenschaft Bläsiring 40

Aus Kleinwohnungen für Saisoniers sind grosszügige Wohnungen für gute Steuerzahler entstanden

Der «Aktionsplan Stadtentwicklung» und das «Massnahmenpaket zur integralen Aufwertung des Kleinbaus» (IAK) sehen die Schaffung von Wohnungen für fiskalpolitisch interessante Einkommensklassen vor. Hierzu gehört auch die Sanierung von Wohnliegenschaften aus den 60er-Jahren, wo der Wohnungsmix zugunsten von grösseren Wohnungen verbessert werden soll. Die Architekten Steinmann & Schmid haben mit ihrem Umbau am Bläsiring ein vorbildliches Pilotprojekt realisiert, das sowohl wirtschaftlich als auch architektonisch zu brillieren vermag.

Das sechsgeschossige Wohnregal wurde 1968 vom Bauunternehmen Preiswerk für die Unterbringung von Saisoniers realisiert. Der nüchterne Bau musste damals keinen Charme ausstrahlen. Die 50 kleinen Ein- und Zweizimmerwohnungen wurden technisch rational in eine Schottenstruktur einverleibt. Die einzelnen Wohnungen waren über strassenseitige Laubengänge erschlossen, während die hofseitige Balkonschicht durch die tragenden Wandschotten gegliedert war: ein Betonregal zum rationellen Unterbringen von anspruchlosen Arbeitern.

Als das Haus zum Verkauf stand, reagierten Steinmann & Schmid, indem sie ein Vorprojekt erarbeiteten und in der Zentralstelle für staatlichen Liegenschaftsverkehr dann auch einen Investor fanden. Aus den 50 Kleinwohnungen sind 29 zeitgemässe Wohnungen für gehobene Ansprüche entstanden, das Haus hat durch die Eingriffe an den Fassaden stark an Präsenz gewonnen. Die strassenseitige Laubengang-Erschliessung wurde stellenweise zu einer Fassade geschlossen, so dass die ursprüngliche äussere Erscheinung eines Regals aufgehoben wurde. Die rote Farbe und die versetzte Anordnung der neuen Fenster geben dem Haus seinen heute geschlossenen Eindruck und städtischen Charakter. Bei der Hoffassade dagegen entfernten die Architekten die schweren Balkonbrüstungen aus Beton, was nicht nur mehr Licht ins Innere lässt, sondern die Wohnungen auch von innen her gegen den ruhigen Hof öffnet.

Die Wohnungen wurden durch gezieltes Durchbrechen einzelner Schotten vergrössert, die grösseren Badezimmer und Flure in den neu geschaffenen Räumen des ehemaligen Laubgangs untergebracht. Bei den meisten Wohnungen tritt man nun von aussen direkt in einen grosszügigen Wohn-Ess-Bereich. So sind 29



freundliche Zweieinhalb- bis Fünfeinhalbzimmerwohnungen von hoher Wohnqualität entstanden, die allerdings nicht ganz günstig sind. Immerhin waren sie bei Fertigstellung fast vollständig vermietet.

Der Bläsiring 40 ist ein gelungenes Beispiel für die Aufwertung und Anpassung von Bauten aus der Nachkriegszeit an heutige Wohnbedürfnisse. Dass die Strategie nicht zwingend wirtschaftlich sein muss, zeigt ein anderes Beispiel in unmittelbarer Nähe, der Umbau der Wohnliegenschaft an der Müllheimerstrasse 138 durch das Büro Morger & Degelo. Hier geht die Vermietung nur zäh voran, auch wenn das Haus in seiner städtebaulichen Wirkung erheblich gewonnen hat. Bevor also private Eigentümer dem Vorbild blind nacheifern und in einen Umbau ihrer Altliegenschaften investieren, bleibt von Fall zu Fall zu prüfen, ob die erhoffte Wirtschaftlichkeit auch tatsächlich zu erwarten ist.

1/2

**Die Strassenseite der Liegenschaft Bläsiring 40 nach der Total-
sanierung und Umnutzung (Bilder: LB/Red.)**

3

**Die Strassen- und Hofseite der Liegenschaft Bläsiring 40 nach
der Totalsanierung und Umnutzung (Bild: Steinmann & Schmid
Architekten)**

4/5

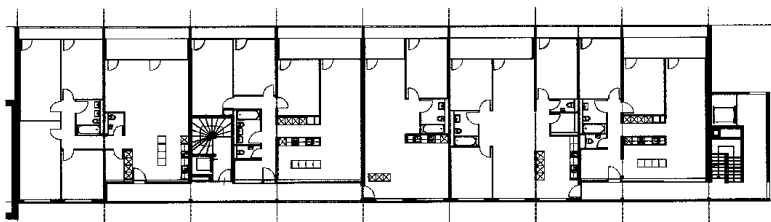
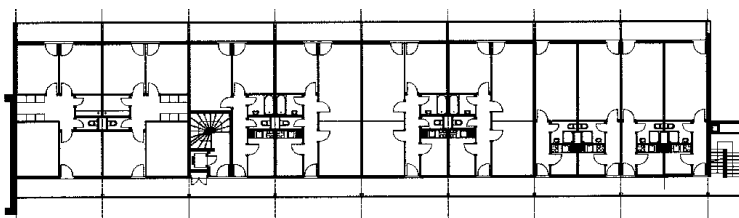
**Obergeschoss vor und nach dem Umbau: grössere Wohnungen in
alter Schottenstruktur. Einzelne Trennwände werden durchbro-
chen oder ganz entfernt; teilweise nach aussen versetzte Fassa-
denteile schaffen Platz für interne Flure und Bäder
(Plan: Steinmann & Schmid Architekten)**

6

Mehr Licht und Luft, Platz und Komfort nach dem Umbau

7

Hofseite Bläsiring 40 vor dem Umbau: Wohnregal für Saisonniers



BAUDATEN

ARCHITEKTUR

Steinmann & Schmid Architekten AG, BSA SIA, Basel

BAUHERRSCHAFT

Einwohnergemeinde der Stadt Basel, vertreten durch
Zentralstelle für Staatlichen Liegenschaftsverkehr und
HPA Hauptabteilung Hochbau

Ausführung: 2002 durch Generalunternehmer

Bausumme: 6,7 Mio. Franken

Wohnungsmieten (2. Etage):

2,5 Zimmer: Fr. 1486.–/Mt.

3,5 Zimmer: Fr. 1856.–/Mt.

4,5 Zimmer: Fr. 2106.–/Mt.

5,5 Zimmer: Fr. 2691.–/Mt.

WEITERE INFOS:

www.steinmann-schmid.ch

www.zlv.bs.ch

