

EBG beider Basel erweitert Siedlung Birs in Basel

# Alles im Fluss am Fluss



**Die Überbauung Birs der EBG Basel liegt direkt an der Birs und wird in drei Etappen erneuert. Der neue sechsgeschossige Bau an der Birsstrasse (Baufeld B) ersetzt dreigeschossige Häuser aus den 1930er-Jahren.**

Die Eisenbahner-Baugenossenschaft beider Basel (EBG) erneuert und erweitert ihre Siedlung Birs im Basler Lehenmattquartier. In drei Etappen entstehen hier über hundert Wohnungen, diverse Gemeinschaftseinrichtungen und ein neuer Innenhof. Dabei setzt die Genossenschaft auf einen breiten Wohnungsmix und variable Grundrisse. Die zweite Etappe wurde vor Kurzem bezogen.

Von Béatrice Koch

Es ist das aktuell wohl grösste genossenschaftliche Ersatzneubauprojekt in Basel: Die Eisenbahner-Baugenossenschaft beider Basel (EBG) erstellt in einem Zeitraum von rund zehn Jahren im Lehenmattquartier drei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 107 Wohnungen. Damit ersetzt die EBG nicht nur die überalterte Wohnsubstanz in ihrer Siedlung Birs. Sie macht auch einen Schritt in die Zukunft: Beim Projekt

handle es sich um die ersten Neubauten der Genossenschaft seit über fünfzig Jahren, sagt Jan Borner, zuständiger Projektleiter auf Seite der Bauherrschaft. Die EBG, 1911 gegründet, um bezahlbaren Wohnraum für die Eisenbahnangestellten zu schaffen, gehört heute mit 560 Wohnungen in Basel, Birsfelden und Muttenz zu den grössten Genossenschaften in der Nordwestschweiz. Bei den Neubauten im Ge-





viert Reding-, Birs- und Lehenmattstrasse setzt die EBG auf einen breiten Wohnungsmix, legt den Fokus jedoch auf Familienwohnungen mit viereinhalb bis fünfeinhalb Zimmern. Diese seien im Portfolio der Wohnbaugenossenschaft bisher untervertreten, so Borner. Nun sei die Zeit für einen Generationenwechsel gekommen. Und wer weiss, vielleicht befinden sich unter den jüngeren Mieterinnen und Mietern auch ein paar, die bereit sind, sich künftig im Vorstand der Wohnbaugenossenschaft zu engagieren und diesen noch mehr zu verjüngen.

#### **Baufeld A: Grundrisse passen sich Bedürfnissen an**

Den Anfang der Erneuerung und Erweiterung der Siedlung Birs machte ein bereits 2018 fertiggestelltes Mehrfamilienhaus an der Redingstrasse 43. Die EBG hatte das Areal, auf dem sich früher ein Laden für Haushaltgeräte befand, ein paar Jahre zuvor erworben und darauf einen

Neubau mit 18 Wohnungen und einem Ladenlokal im Erdgeschoss errichten lassen. Bereits in dieser ersten Etappe auf dem Baufeld A verwirklichte das Basler Architekturbüro SSA Architekten jenes prägende Element, das für das gesamte Projekt gelten wird: Sie gestalteten die Wohnungen mit variablen Grundrissen, die sich im Laufe der Zeit an die Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner anpassen lassen. So kann eine Dreieinhalb- in eine Viereinhalbzimmerwohnung umgewandelt werden, indem man ein Zimmer mit einer optional wählbaren Faltwand vom Wohnraum abtrennt. Ziehen die Kinder später aus, kann der Wohnraum wieder vergrössert werden. Diese Flexibilität ermöglicht es den Mieterinnen und Mietern, lange in derselben Wohnung zu bleiben.

#### **Baufeld B: Verdichtung dank neuem Zonenplan**

Vor einigen Wochen wurden die Wohnungen des Ersatzneubaus auf dem Baufeld B an der Birsstrasse 186-190 bezogen. Diese zweite Bauepisode war dank einer Revision des städtischen Zonenplans möglich, die erst 2020 in Kraft getreten ist. Der revidierte Zonenplan erlaubte es der Bauherrschaft, die bestehenden dreigeschossigen Häuser aus den 1930er-Jahren rückzubauen und durch einen sechsgeschossigen Neubau zu ersetzen.

Im Zuge dieser Verdichtung realisierte SSA Architekten 41 Wohnungen unterschiedlicher Grösse und Grundrisse. Der Wohnungsmix reicht hier vom Einzimmerstudio bis zur Fünfeinhalbzimmerwohnung, was vielfältige Bedürfnisse abdeckt und ein Miteinander mehrerer Generationen zulässt. Auch hier bilden variable Grundrisse das Grundkonzept der Wohnungen: Die Aufteilung der Zimmer kann durch das Abtrennen eines Zimmers verändert werden. Die Mietparteien können zudem ein separates Zusatzzimmer dazumieten, das sich zwischen zwei Wohnungen befindet, etwa wenn ein älteres Kind ein eigenes Zimmer benötigt. Zwei Gästestudios mit eigener Nasszelle vervollständigen das Raumangebot.

#### **Mehr Gemeinschaftsflächen**

Praktisch alle Wohnungen im Neubau an der Birsstrasse reichen durch den ganzen Baukörper und sind nach Osten und Westen ausgerichtet, sodass sie zu jeder Tageszeit viel Licht hineinlassen. Sämtliche Einheiten verfügen über einen grosszügigen privaten Balkon mit Sicht auf den Innenhof. Die Parterrewohnungen wurden aufgrund des Gefälles zwischen Strasse und Innenhof als Maisonettewohnungen konzipiert und haben neben dem Balkon zusätzlich einen halbprivaten Vorgarten zur Verfügung. Nach Osten hin, mit Blick auf die Birs, die unmittelbar vor dem Haus vorbeifliesst, realisierten die Architekten auf einigen Stockwerken gedeckte Gemeinschaftsbalkone. ➔



Das neue Wohngebäude hat vorvergraute Holzfassaden. Der dritte Siedlungsteil, der aktuell entsteht, wird ganz in Holzbauweise erstellt.



Die neuen Wohnungen sind flexibel einteilbar und verfügen über grosszügige Balkone. Dank der neuen Anordnung der drei Siedlungsteile wird ein grosser, geschützter Innenhof entstehen.



vergrössert.» Von aussen fällt der Neubau durch seine Fassade aus vorgegrautem Holz auf. Im Innern dominieren weisse, glatt verputzte Wände und Sichtbetondecken, während die Böden in den Wohnräumen aus einem hellen Sichtestrich bestehen. In den Zimmern wurde Eichenparkett verlegt.

#### Individueller Ausbaustandard

Das Besondere an der Liegenschaft auf Bau-feld B war, dass die Mieter:innen den Ausbaustandard mitbestimmen durften: «Sie konnten zusätzlich zur Grundausstattung weitere Optionen wählen, zum Beispiel einen eigenen Waschturm im Badezimmer, eine Faltwand, um ein Zimmer abzutrennen, oder zusätzliche Einbauschränke», erklärt Projektleiter Borner. Je nach Zusatzausstattung zahlen die Bewohnenden etwas höhere Mietzinse.

Dieser Mitwirkungsprozess war nur möglich, weil die künftige Mieterschaft schon bekannt war: Sie besteht zum Grossteil aus den früheren Bewohner:innen der Häuser an der Lehenmattstrasse, die in der dritten Bauetappe ebenfalls durch einen Neubau ersetzt werden. Die früheren Mieterinnen und Mieter der Liegenschaften auf Bau-feld B wiederum konnten innerhalb der Siedlung umziehen oder in eine andere Wohnung aus dem Angebot der EBG wechseln. Diese Häuserrochaden verhinderten grösstenteils den Wegzug bisheriger Bewoh-

Zudem steht allen Mieter:innen ein Multifunktionsraum im Erdgeschoss zur Verfügung. Weitere gemeinschaftlich nutzbare Räume seien im Ersatzneubau an der Lehenmattstrasse vorgesehen, der 2026 bezogen werden soll, sagt Sydne Müller, Kommunikationsverantwortliche bei der EBG: «Dort entsteht ein etwa hundert Quadratmeter grosses Siedlungslokal mit Küche, das teilweise als Treffpunkt für das ganze Quartier genutzt werden kann. Zudem wird auch die bereits bestehende Freizeitwerkstatt





Bei der Liegenschaft auf Bau-feld B konnten die Mieter:innen den Ausbaustandard zum Teil mitbestimmen. Wegen des Geländegefülls wurden die Parterrewohnungen als Maisonetten konzipiert.

4 1/2-Zimmer-Etagenwohnung mit 109 Quadratmetern.



Nach Osten zur Birs hin gibt es Gemeinschaftsbalkone. Ein Multifunktionsraum steht bereits zur Verfügung, weitere gemeinschaftlich nutzbare Räume werden noch gebaut.



ner:innen. Die Koordination der Wohnungen sei für die Liegenschaftsverwaltung jedoch eine grosse Herausforderung gewesen, sagt Müller.

### Baufeld C: Neubau macht Platz für Innenhof

Mit dem Rückbau der Häuser an der Lehenmattstrasse 223 bis 229 auf Bau-feld C seit April ist die EBG inzwischen in die dritte Bauetappe gestartet. Der Ersatzneubau soll 2026 fertiggestellt werden. Er wird dereinst eine ähnliche Innenausstattung und ähnliche variable Grundrisse aufweisen wie die Häuser an der Birsstrasse, allerdings wird er mit 48 Wohnungen etwas grösser ausfallen. Wie bereits bei den früheren Neubauten haben die Mieterinnen und Mieter auch hier die Möglichkeit, die Standardwohnung mit Zusatzoptionen zu ergänzen. ➔

## Baudaten

### Bau-träger:in

Eisenbahner-Baugenossenschaft beider Basel

### Architektur

SSA Architekten AG, Basel

### Landschaftsarchitektur

Fontana Landschaftsarchitektur, Basel

### Unternehmen (Auswahl)

Dätwyler Lignoplast AG (Anhydritböden)  
Frutiger AG (Baumeister)  
G. Baumgartner AG (Fenster)  
Renggli AG (Holzbau Haus C)  
Schindler Aufzüge AG (Lifte)  
Stamm Bau AG (Holzfassade Haus B)

### Umfang (A, B+C; Bauzeit 2018 bis 2026)

3 MFH, total 107 Wohnungen (Baufeld A: 18, B: 41, C: 48 Wohnungen), Zusatzzimmer, Gästestudios, 1 Multifunktionsraum, 1 Siedlungstreff, Innenhof, Einstellhalle mit 32 Auto- und 250 Veloparkplätzen

### Baukosten

*Baufeld A*

12,7 Mio. CHF total

*Baufelder B+C (BKP 1-5)*

ca. 51,3 Mio. CHF total

5400 CHF/m<sup>2</sup> HNF

### Mietzinsbeispiele Bau-feld B

3 1/2-Zimmer-Wohnung, 78,5 m<sup>2</sup>:

1450 CHF + 260 CHF NK

4 1/2-Zimmer-Wohnung, 108,5 m<sup>2</sup>:

1990 CHF + 350 CHF NK



**Treppenhaus im neuen Wohngebäude auf Baufeld B.**

Herzstück der erweiterten Siedlung wird die neue Gartenanlage sein, die, von der Strasse abgeschirmt, im Innenhof zu liegen kommt und damit vor allem für Familien mit kleineren Kindern ideal ist. Auch bei der Gartenanlage können die Bewohnenden Ausstattung und Gestaltung mitbestimmen; die Genossenschaft führte im Vorfeld Workshops durch, um die Bedürfnisse abzuklären. Vorgesehen sind Spielplätze, ein Pavillon und Hochbeete.

Der Aussenraum in der Siedlung Birs war zuvor eher beschränkt. Denn die ursprünglichen Liegenschaften an der Lehenmattstrasse waren in den 1960er-Jahren von der Strasse zurückversetzt im Hof errichtet worden. Der Ersatzneubau hingegen wird direkt an der Strasse entstehen und dort die Lücke in der Häuserzeile schliessen. Dadurch wird innerhalb der so entstehenden Blockrandbebauung deutlich mehr Fläche für die Gartenanlage frei. Diese aus städtebaulicher Sicht eher ungünstige Setzung der alten Gebäude war zusammen mit dem schlechten baulichen Zustand denn auch ausschlaggebend gewesen für den Entscheid, die bestehenden Häuser nicht zu erweitern, sondern zu ersetzen, erklärt der Projektleiter. Dieser Entscheid sei bereits 2017 mit dem Vorprojekt gefallen.



**Den Auftakt der Gesamterneuerung machte das Baufeld A an der Redingstrasse. Das 2018 fertiggestellte Mehrfamilienhaus hat 18 Wohnungen und ein Ladenlokal.**

### **Lezte Etappe als Holzbau**

Während der Neubau auf Baufeld B mit einer Holzfassade verkleidet ist, gehen die Architekten bei Baufeld C noch einen Schritt weiter, indem sie den sechsstöckigen Neubau mit einer Gesamtlänge von achtzig Metern gleich ganz in Holzbauweise errichten. Auf den beiden Neubauten der Baufelder B und C wird je eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von gesamt 175 Kilowattpeak installiert, welche die Liegenschaften zu etwa vierzig Prozent mit Strom versorgen. Seit 2023 nutzt die ganze Siedlung zudem die Abwärme der nahegelegenen Abwasserreinigungsanlage Birs. Auch eine unterirdische Einstellhalle mit 32 Autoparkplätzen (davon ein Carsharing) und mehr als 250 Veloabstellplätzen ist Teil des Projekts. ■