

Wohngenossenschaft TherMitte erstellt in Therwil (BL) 25 Alterswohnungen

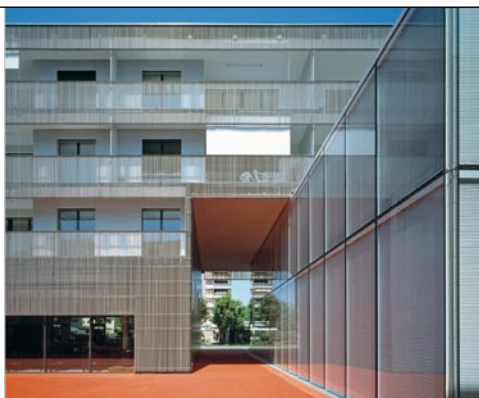
Modern und mittendrin



Altergerechtes Wohnen kann sehr modern daherkommen. Das beweisen die Neubauten der Wohngenossenschaft TherMitte, die an zentraler Lage in Therwil (BL) 25 Alterswohnungen verwirklicht hat. Das Vorzeigeprojekt kam dank dem grossem Engagement der Gemeinde und vieler weiterer Beteiligter zustande.



Moderne Architektur und Alterswohnen – kein Widerspruch.



Ein roter Bodenbelag bildet im Hof einen Kontrast zum Grauton der Fassaden.



Von Lioba Schneemann

Mitten im Dorf mit städtischem Flair – so wohnt es sich in der neuen Überbauung TherMitte in Therwil, einige Kilometer südlich der Stadt Basel. Die moderne Architektur an zentraler Lage sorgte für so mach kontroverse Diskussion im Ort. «Ein derartiger Bau lässt keinen kalt», sagt Andreas Herbst von der Wohnstadt Bau- und Verwaltungsgenossenschaft in Basel, die das Projekt entwickeln und realisieren half. «Viele Therwiler, die dem Neubau zunächst eher negativ gegenüberstanden, finden ihn heute gelungen.»

Aktive Gemeinde

Der Startschuss für das Projekt erfolgte im Jahr 2003, nachdem ältere Einwohnerinnen und Einwohner beim Gemeinderat Interesse an Alterswohnungen angemeldet hatten. Nach der Erstellung eines Altersleitbildes führte die Gemeinde eine Umfrage bei der Bevölkerung durch. Die Resonanz war überraschend gross. 2006 beschlossen die Bürgerinnen und Bürger an einer Gemeindeversammlung, das zentral gelegene Areal an der Bahnhofstrasse treuhänderisch zu erwerben und der neu gegründeten Wohn-genossenschaft TherMitte im Baurecht zur Verfügung zu stellen. Die Baueingabe erfolgte im Dezember 2006, begonnen wurde im August 2007, der Bezug fand ab Frühjahr 2009 statt.

«Ursprünglich war an diesem Standort ein Projekt mit 16 grösseren Wohnungen im höheren Preissegment geplant. Der private Investor stieg jedoch aus. Daraufhin überlegte sich der Gemeinderat, ob das Projekt auch für altersgerechte Wohnungen geeignet wäre», erläutert Andreas Herbst. Zudem plante die Raiffeisenbank eine neue Filiale in Therwil, sie war auch Besitzerin eines Teils des Grundstücks. Andreas Herbst: «Das Projekt hatte aufgrund der Dichte und bestehenden Quartierplanung diverse Randbedingungen einzuhalten. Der Lärm und die Nachbarschaft waren weitere Eckpunkte, die man berücksichtigen musste. Das machte das Ganze zwar sehr interessant, aber auch anspruchsvoll.»

Zusammenspiel verschiedener Akteure

Vorteilhaft für den Bauträger war die Begleitung durch Wohnstadt. Franz Wyss, Präsident der Wohngenossenschaft TherMitte: «Neben der Bauherrenberatung war die Funktion des Vermittlers zwischen der Baukommission und den Architekten äusserst wichtig.» Dank dem fachlichen Know-how und «stetigem Warnen» konnten sowohl das Budget als auch der Zeitplan einigermaßen gut eingehalten werden. «Da es sich um zwei Bauträger und zwei Parzellen handelte, davon eine im Baurecht und eine mit Stockwerkeigentum, waren die Grundbuchkonstellation und das Regelwerk recht kompliziert», erklärt Herbst.

Ein Viertel der Baukosten von insgesamt 17 Millionen Franken trägt die Raiffeisenbank Therwil. Die Gewerberäume und ein Teil der Parkplätze in der Einstellhalle konnten verkauft werden. Neun Millionen Franken entfallen auf die etwa 300 Mitglieder der Genossenschaft. «Die Raiffeisenbank hat mit ihrem Engagement viel zum Erfolg des Projektes beigetragen», betont Franz Wyss. Alle Akteure hätten ein grosses Risiko getragen. Hervorzuheben sei zudem die Unterstützung durch die Gemeinde Therwil.

Hohe Pflichtanteile

Bei Baubeginn war die Hälfte der Wohnungen bereits reserviert. Derzeit sind nur noch zwei 4½-Zimmer-Wohnungen frei. Die Genossenschaft ist nicht gewinnorientiert und erhält keine Subventionen, muss sich somit selber tragen. Die Finanzierung erfolgte über Anteilscheine, eine Darlehenskasse sowie Kredite. Mitglieder, die eine Wohnung mieten wollen, beteiligen sich mit unverzinslichen Pflichtanteilen am Eigenkapital der Genossenschaft. Diese liegen bei etwa zehn Prozent der Erstellungskosten, was im Falle des häufigsten Wohnungstyps, der 3½-Zimmer-Wohnung, 35 000 bis 40 000 Franken ausmacht. Genossenschafterinnen und Genossenschafter können über die Darlehenskasse weiteres Kapital anlegen.

Insgesamt sind 25 altersgerechte Wohnungen mit 60 bis 105 Quadratmetern Wohnfläche entstanden. Die Nettomieten der 3½-Zimmer-Wohnungen reichen von

1630 bis 1950 Franken (75 bis 81 Quadratmeter). Die Mieten seien vergleichsweise hoch, räumt Herbst ein. Dafür befänden sich Läden und Lokale sowie die öffentlichen Verkehrsmittel vor der Haustür. Im Erdgeschoss sind die Raiffeisenbank, ein Café/Restaurant und verschiedene Dienstleistungsbetriebe untergebracht.

Prägende Holzverkleidung

Der Baukomplex besteht aus zwei rechteckigen, parallel angeordneten Baukörpern. Zusammen mit dem am einen Ende angeordneten Pavillon der Bank bilden sie einen Innenhof. Der elegante Glaspavillon steckt wie eine geöffnete Schublade unter dem einen Baukörper. Neben Glas und Sichtbeton bestimmt die Fassadenverkleidung aus Lärchenholz das Erscheinungsbild. Dabei handelt es sich teils um eine Bretter-, teils um eine Lattenverschalung, die so vorbehandelt ist, dass sie den Grauton behält. Als Kontrapunkt wurde der Innenhof mit einem mohnroten gummierten Belag versehen. Er dient als Aussenraum für das Restaurant und wird sowohl von Passanten als auch von der Bewohnerschaft bereits rege als Treffpunkt genutzt. Für die Genossenschafter stehen zwei Gemeinschaftsräume im Erdgeschoss mit einer grossen Küche und einem WC zur Verfügung.

Der elegante dreiteilige Bau, aber auch die hellen Wohnungen wirken alles andere als «altersgerecht» im negativen Sinn. «Un-



Situationsplan.



Die gewählten Materialien passen zu jeder Einrichtung.

ser Ziel war, Wohnungen für Personen ab 50 Jahren zu bauen. Die Bewohner sind im Durchschnitt 75 Jahre alt, die Hälfte ist über 80. Die Wohnungen sind zwar für heutige Verhältnisse relativ klein, aber durch die Raumhöhe von 2,6 Metern und die grossen Fenster und weiss gestrichenen Wände wirken sie grösser», sagt Franz Wyss, der zusammen mit seiner Frau in einer 3½-Zimmer-Wohnung im dritten Stock mit schöner Aussicht auf den Blauen lebt.

Selbstbestimmtes Wohnen

Das Ziel ist, auch im Alter selbstbestimmt zu wohnen. Darum ist der Bau behindertengerecht und schwellenfrei eingerichtet. Keinesfalls soll jedoch eine Pflegeheim- oder Spitalatmosphäre aufkommen. Die Ausstattung ist schlicht, aber hochwertig: Eichenparkettböden, graue Kacheln in Bad und WC sowie dunkelgraue Küchen mit weisser Abdeckung aus Kunststein. Diese zeitlose Gestaltung lässt sich mit allen Möbeln gut kombinieren. Die Rückmeldungen über das Wohngefühl seien denn auch durchwegs positiv.

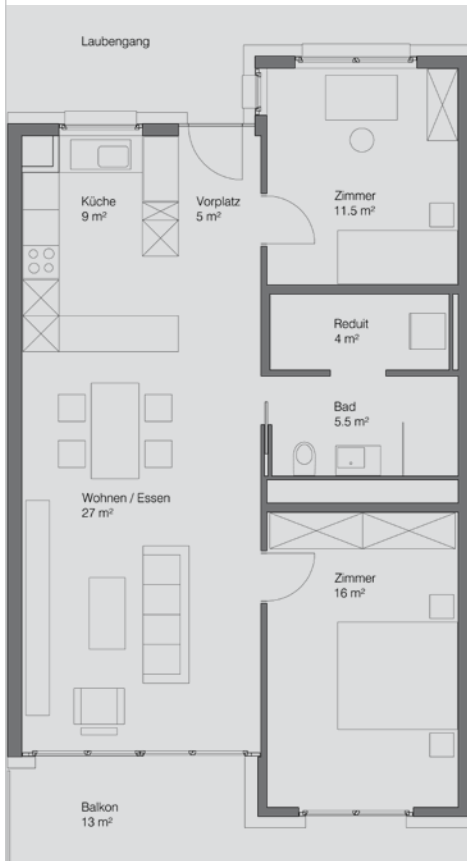
Zu den altersgerechten Einrichtungen gehören die Duschen, die man statt Badewannen eingebaut hat. Neben den Toiletten ist ein zusätzlicher Haltegriff angebracht. In der Küche gibt es zwei unterschiedlich hohe Arbeitsplatten, so dass gewisse Tätigkeiten auch im Sitzen möglich sind. Jede Wohnung verfügt über Waschmaschine und Wäschetrockner. Auf Wunsch wurden auch Dusch-WCs, Badezimmermöbel oder Kombibacköfen mit Dampfgarer eingebaut. Betreuungsangebote von Seiten der Genossenschaft gibt es dagegen keine. «Die Wohnungen sind für Menschen bestimmt, die noch selbständig alleine oder zu zweit

leben können. Daneben rechnen wir mit Nachbarschaftshilfe», sagt Franz Wyss.

Verdichtet bauen

Energetisch und punkto Nachhaltigkeit entspricht der Gebäudekomplex den heutigen Anforderungen, besitzt aber kein Minergie-Label. Andreas Herbst: «Das Energiekonzept wurde ausführlich diskutiert. Die Wohnungen verfügen über eine Komfortlüftung mit Wärmerückgewinnung. Die begrenzten

Platzverhältnisse ermöglichten jedoch keine Holzheizung oder Erdwärmesonden für Wärmepumpenanlagen.» Die Gebäude werden mit Gas geheizt, die Abwärme der Kühlung aus der Raiffeisenbank wird genutzt. Nachhaltigkeit sei auch in einem anderen Sinn verwirklicht, betont Herbst. So etwa dadurch, dass man verdichtet gebaut hat und die Wohnungen optimal an Dienstleistungen und an den öffentlichen Verkehr angeschlossen sind.



Grundriss einer Dreieinhalbzimmerwohnung.

Baudaten

Bauträger:
Wohngenossenschaft TherMitte, Therwil

Projektpartner:
Raiffeisenbank Therwil, Therwil

Architektur und Generalplanung:
Nissen & Wentzlaff Architekten BSA SIA AG, Basel

Projektbegleitung:
Wohnstadt Bau- und Verwaltungsgenossenschaft, Basel

Unternehmen (Auswahl):
Huber Straub AG, Basel (Baumeister)
Hürzeler Holzbau AG, Magden (Holzfassade)
Alno Schweiz AG, Reinach (Küchen)
G. Baumgartner AG, Hagendorf (Fenster)
Schindler Basel AG, Pratteln (Aufzüge)

Umfang:
25 Wohnungen, Gemeinschaftsräume (Anteil Genossenschaft)

Baukosten (BKP 1-5):
9 Mio. CHF total (Anteil Genossenschaft)
3880 CHF/m² HNF

Mietzinsbeispiel:
3½-Zimmer-Wohnung (75-81 m²):
1630-1950 CHF plus ca. 200 CHF NK