

Wohngenossenschaft Meiriacker in Binningen (BL) erneuert Gebäudehüllen

Fassaden machen Gebäude



Bild: Tom Bisig

Die drei Punktbauten der Siedlung Meiriacker präsentieren sich heute in einem eleganten Klinkerkleid.

Die Erneuerung der Gebäudehüllen war dringlich. Die Wohngenossenschaft Meiriacker in Binningen (BL) setzte auf eine elegante Klinkerfassade, die sowohl energetisch als auch ästhetisch überzeugt. Die Mieterschaft erhält dank einem neuen «Balkonzimmer» mehr Komfort – und dies ganz ohne Mietzinserhöhung.

Von Daniel Krucker

Der Wind pfeift an diesem schönen Januartag ganz schön ruppig um die Häuser. «Hier kann es aber auch noch um einiges wilder zugehen», sagt Hans-Rudolf Ott, Präsident der Wohngenossenschaft Meiriacker. Man glaubt ihm aufs Wort, steht die gleichnamige Siedlung doch an exponierter Lage auf einem flachen Hügel. Dafür haben die meisten Wohnungen in den drei Mehrfamilienhäusern eine tolle Aussicht ins Grüne und auf die nahe Stadt Basel. Das in den späten 1960er-Jahren erstellte Ensemble umfasst neben den drei Punkthäusern auch acht Reihenhäuser. Mit den vorfabri-

zierten Betonelementen und dem Sichtbackstein folgte die Überbauung dem damaligen Trend.

Vielfältige Schäden

Vor rund zehn Jahren unternahm die Genossenschaft mit der Erneuerung sämtlicher Küchen und Bäder (siehe Wohnen 10/2005) einen ersten grösseren Sanierungsschritt. Drei Jahre später beauftragte der Vorstand Flubacher-Nyfelner + Partner Architekten mit einer Untersuchung der Gebäudehülle. Obwohl die Sanierungsstudie eine Erneuerung als dringlich ein-



Die neuen verglasten Balkone bieten mehr Wohnkomfort.



Früherer Zustand: Das neue Erscheinungsbild knüpft an die 1960er-Jahre-Architektur an.

Bild: zvg.

stufe, dauerte der ganze Prozess bis zum Abschluss der zweiten Bauetappe im November 2015 sieben Jahre. Eine lange Zeit, meint auch Hans-Rudolf Ott. Der Denkprozess habe sich aber gelohnt. Heute präsentieren sich die drei Punktbauten in einem eleganten Klinkerleid. Damit nimmt die Siedlung nicht nur ein Element der alten Fassaden auf, sondern spiegelt den Charakter des gesamten Quartiers. Sichtbackstein ist in diesem Teil Binningens ein auffallend häufig verwendetes Baumaterial.

Martin Plattner vom ausführenden Büro Flubacher-Nyfelner fasst die Situation vor der Sanierung kurz und bündig zusammen: «Es gab Probleme an allen Ecken und Enden.» So führten etwa die enormen Temperaturdifferenzen zwischen der äusseren Backsteinschale und der inneren Tragkonstruktion zu Schäden an den Fenstern, die an beiden Bauteilen verankert waren. Zudem waren die Backsteinfugen mehr und mehr ausgeschwemmt. Schäden in den Wohnungen wegen Wassereintritt gehörten am Schluss zum Alltag. Probleme bereiteten auch die Rollladenkästen. Versuche, diese abzudichten, blieben ohne nachhaltigen Erfolg.

Mehr Komfort dank verglaster Balkone

Mit der Fassadensanierung beseitigte die Genossenschaft nicht nur die Schäden und Abnutzungserscheinungen, sondern schuf darüber hinaus für die Bewohnerschaft konkreten Mehrwert. Durch den Wegfall der Rollladenkästen, die in die Wohnräume hineinragten, konnten die Fensterflächen vergrössert werden, was mehr Licht in die Wohnungen bringt. Und im Zuge der Fassadensanierung wurden neue und grössere Balkone mit einer Windschutzverglasung angebaut. Die Planer dreh-

Baudaten

Bauträgerin:

Wohngenossenschaft Meiriacker, Binningen

Architektur, Baumanagement, Bauleitung:

Flubacher-Nyfelner + Partner Architekten, Basel

Unternehmen (Auswahl):

Ernst Frey AG (Baumeisterarbeiten)
EgoKiefer AG (Fenster)
Implenia Bau AG (Klinker)
SIO AG (Balkonverglasungen)
Rolladen AG (Sonnenschutz)

Umfang (2 Etappen):

3 MFH, 51 Wohnungen, Aussensanierung

Baukosten:

8,5 Mio. CHF total

Mietzinsbeispiele (keine Erhöhung):

3 ½-Zimmer-Wohnung:
742 CHF plus 187 CHF NK
4 ½-Zimmer-Wohnung:
966 CHF plus 236 CHF NK



Bild: zvg.

Trotz umfangreicher Arbeiten führte man die Erneuerung in bewohntem Zustand durch.

ten einen Teil der kleinen und überwiegend nordseitig orientierten Balkone so, dass die einen nun über Abendsonne, die andern über Stadtsicht verfügen. Dadurch entstanden rund fünfzehn Quadratmeter grosse «Aussenzimmer», die dank der Verglasung bis weit in die kalte Jahreszeit nutzbar sind.

Die Probleme mit Feuchtigkeit und Wasserschäden in den Wohnungen gehören selbstredend der Vergangenheit an. Hinter den Klinkerplatten, von denen jede einzelne von Hand aufgebracht wurde, liegt eine zwanzig Zentimeter dicke Dämmung. Auch das Dach wurde isoliert. All diese Massnahmen haben erheblichen Einfluss auf den Energieverbrauch. Eines der drei Häuser hat bereits eine komplette Abrechnungsperiode hinter sich und weist nach der Sanierung einen um vierzig Prozent tieferen Verbrauch aus.

Sanierung in bewohntem Zustand

Die Mieterinnen und Mieter mussten einiges an Unannehmlichkeiten auf sich nehmen. Die gesamten Bauarbeiten wurden nämlich in bewohntem Zustand durchgeführt, obwohl die Fassade bis auf den Rohbau abgeschält und die vorgestellten Balkone inklusive tragende Wandteile rückgebaut wurden. Für die Mitglieder sei das eine grosse Belastung gewesen, erklärt Präsident Hans-Rudolf Ott, obwohl sie dank den Vorinformationen wussten, was auf sie zukommen würde. Vorstand und Planer spürten denn auch viel Goodwill und Vertrauen. So hatte das ausführende Büro stets Zugang zu den Wohnungen, auch wenn die Bewohner nicht anwesend waren. Für Martin Plattner ein grosser Ver-

trauensbeweis, der auch das gute Verhältnis zwischen Vorstand und Mitgliedern zeige.

Die Siedlung Meiriacker ist als Arealüberbauung eingestuft und steht darüber hinaus auf Baurechtsland. Das bedeutet, dass die Genossenschaft nicht in jeder Hinsicht unabhängig über die Siedlungsentwicklung entscheiden kann. Weil für Areale erhöhte Qualitätsanforderungen gelten, suchte die Genossenschaft deshalb schon früh das Gespräch mit der Gemeinde – eine Strategie, die sich auszahlte, sei es doch zu keinerlei komplizierten Verhandlungen gekommen.

Keine Mietzinserhöhung

Die Wohnungen im Meiriacker sind äusserst günstig. Eine Vierzimmerwohnung kostet inklusive Nebenkosten gerade mal etwas über tausend Franken pro Monat. Richtigerweise gelten denn auch strikte Einkommens- und Vermögenslimiten. Wegen des tiefen Mietzinsniveaus verzichtete man darauf, während der Bauzeit Mietzinsreduktionen zu gewähren. Dafür konnte der Vorstand die Mitglieder später mit der Ankündigung überraschen, dass die Mieten trotz den 8,5 Millionen teuren Arbeiten um keinen Franken steigen würden. Möglich machten dies Rückstellungen und die günstige Lage auf dem Hypothekenmarkt. Rund 1,3 Millionen Franken zahlte die Genossenschaft aus dem eigenen Sack, Energiesparfördergelder konnte sie für 300 000 Franken in Anspruch nehmen. In diesen Tagen runden die Aussenarbeiten die zweijährige Bauzeit ab. In Binningen freuen sich die Mieter auf eine ruhige, warme Jahreszeit, die sie dank neuen Balkonzimmern umso mehr geniessen. ■