

Attraktiv für urbane Nomaden: Das Loft ist vom Büro (Computeranimation) bis zur Wohnlandschaft extrem flexibel.



Wollen Sie so wohnen?

Die Städte werden für immer mehr Menschen unbezahlbar. Sie ziehen an die Ränder, während die Zentren veröden. Ein neuartiges Baukonzept verspricht eine Lösung für die Wohnungsnot. **Von Gerhard Mack**

Wir müssen wohnen, aber wir können uns Wohnungen oft nicht mehr leisten. Das gilt insbesondere für die Zentren der Städte. Gentrifizierung ist das Schlagwort der Stunde. In Zürich wirkt sich die Europaallee auf den Kreis 4 aus. Das Seefeld wurde in den letzten zehn Jahren umgebaut. Die Stadt versucht, Gegensteuer zu geben und fördert städtische Wohnungen und Wohnbaugenossenschaften. Doch diese helfen vorwiegend der eigenen Wählerklientel. In vielen Genossenschaften leben Angehörige des Mittelstands. Der kleine Angestellte und die Kassiererin, die sprichwörtlichen Vertreter derjenigen Schicht, für die die Genossenschaften einmal erdacht worden waren, kommen nur sehr begrenzt zum Zug. Gelegentlich erhalten sie von der öffentlichen Hand Zuschüsse

Dem will Heinrich Degelo entgegenwirken: «Wir können die Probleme nicht den Sozialämtern überlassen, sondern müssen andere Wohnungen entwerfen», sagt der Basler Architekt, der verschiedene Wohnprojekte realisiert hat. Und: «Der Wohnungsbau kann die gegenwärtigen gesellschaftlichen Bedürfnisse nur zum Teil abdecken. Das Bauen ist viel zu teuer geworden.» Diese Beobachtung machen viele, Degelo hat daraus Konsequenzen gezogen, mit Unterstützern die Genossenschaft Homebase (www.homebase.swiss) gegründet und ein Wohnbaukonzept entwickelt, das Wohnungen zum Mietpreis von monatlich 10 Franken pro Quadratmeter ermöglicht. Grundlage ist ein modulares System aus quadratischen Grundrissen. Je vier Module werden von einem Treppenhaus und einem Lift erschlossen. Die kleinste Einheit beträgt 60 Quadratmeter. Wie eine Studie der Universität Basel ermittelt hat, entspricht diese Grösse einer Zweizimmerwohnung, die für viele ideal als Zweipersonen- oder Alterswohnung ist.

Maximale Vereinfachung

Bei einem solchen Preis muss man sich kneifen, ob man wirklich wach ist. Die landesweit als leuchtendes Beispiel genossenschaftlichen Wohnens in der Schweiz gehandelte Kalkbreite in Zürich bot diese Woche zwei Zimmer in einer WG zur Untermiete an. Die jeweils 14,5 Quadratmeter kosten 800 Franken im Monat. Dafür bekäme man bei Homebase eine eigene Wohnung.

Das Rezept für einen solchen Preis heisst Einfachheit. Das Grundmodul ist ein Loft. Die Aussenmauern sind achtzig Zentimeter dick und isolieren so gut, dass keine Heizung



Computeranimation des Pilotprojekts Wohnateliers für Künstler in Basel.

nötig ist. Mit der Abwärme von Geräten wird die Baunorm von 20–22 Grad Raumtemperatur im Winter garantiert. Und im Sommer sorgen die tiefen Fensterlaibungen dafür, dass die hoch stehende Sonne nicht einfällt. Rollläden erübrigen sich. Die Belüftung ist automatisiert, auch Fensteröffnung per Hand ist möglich. Der Ausbau ist auf das Nötige beschränkt: geglätteter Konstruktionsbeton für Decken, Böden und Wände. Eine Kücheneinheit aus Backofen, Herd, Kühlschrank und zwei Schränken, die mit einer Nasszelle kombiniert sind und frei placiert werden können. Das alles reduziert die Kosten um fünfzig Prozent. «Genossenschaften bauen heute genauso teuer wie private Investoren; was sie unterscheidet, ist das günstige Land im Baurecht», sagt Felix Leuppi, Präsident von Homebase.

«Easy Jet wollte nicht einfach nur das Fliegen verbilligen, sondern fragte, was brauche ich unbedingt, um fliegen zu können», sagt Heinrich Degelo. «Beim Wohnen lautete die Antwort für uns: einen gesicherten Platz. Die

«Wohnungen werden meist für die klassische Familie aus Eltern und ein oder zwei Kindern gebaut, dabei gibt es die immer weniger.»

Wohnungen bieten alles, was man braucht, in guter Qualität, aber nicht mehr.» Wer mehr will, kann auf eigene Kosten das selbst in die Hand nehmen: Böden und Decken verkleiden, Wände einziehen oder den Raum mit Schränken abteilen. Der Phantasie sind keine Grenzen gesetzt.

Die Einfachheit bietet maximale Flexibilität. Die Module sind frei kombinierbar. Eine Familie mit Kindern kann zwei oder drei Module zusammenschliessen. Die Zwischenwände sind zum Teil nicht tragend und lassen sich einfach entfernen oder versetzen. Wenn die Kinder aus dem Haus sind oder Trennungen anstehen, lassen sich Module abtrennen und an andere Nutzer vermieten. Das reagiert auf eine veränderte gesellschaftliche Situation. Unsere Lebensformen haben sich verändert. «Natürlich wird es immer Menschen geben, die eine Villa für 20 Millionen Franken suchen, aber für viele ist das Wohnen heute keine Prestigefrage mehr. Sie geben ihr Geld lieber für exklusive Hobbys oder Reisen aus, sind urbane Nomaden und brauchen einen Stützpunkt. Der Manager sucht vielleicht für Geschäftstermine ein Pied-à-terre in Zürich, während er sonst bei seiner Familie in London wohnt», sagt Heinrich Degelo.

Die Immobilienbranche hat den gesellschaftlichen Wandel zwar erkannt, sie zögert aber seit langem, darauf auch mit neuen Angeboten zu reagieren. «Der Immobilienmarkt ist sehr konservativ», sagt Felix

Heinrich Degelo



Der 1957 in Obwalden geborene Architekt hat in wechselnden Bürokonstellationen das Kunstmuseum Liechtenstein und den Messeturm Basel mitentworfen. Mit seinem jetzigen Büro «Degelo Architekten» plante er seit 2005 neben Wohnbauten die Erweiterung des Kongresszentrums Davos, den Grosspeter-Tower in Basel und die Universitätsbibliothek im badischen Freiburg. (gm.)

Leuppi. Bauen ist teuer und zeitaufwendig. Investoren zögern mit Experimenten. Bei Fehlentscheidungen müssen sie die finanziellen Folgen tragen. So hinkt der Immobilienmarkt immer noch einem veralteten Gesellschaftsbild hinterher: «Wohnungen werden meistens noch immer für die klassische Familie aus Eltern und ein oder zwei Kindern gebaut, dabei gibt es davon immer weniger; in Basel etwa sind die Hälfte aller Wohnungen Ein-Personen-Haushalte», sagt Heinrich Degelo.

Homebase möchte mit seinem Modulkonzept auf die sich schnell verändernden Lebensverhältnisse reagieren, ohne Zwang auszuüben. So sind etwa Gemeinschaftsräume für die Wohngemeinschaft möglich, die Mieter müssen sie aber bezahlen wollen und zu ihnen Sorge tragen. «Wir stellen gerne Gemeinschaftsräume zur Verfügung, wenn das gewünscht ist, aber die Kosten dafür werden auf alle Mieter umgelegt.» Degelo gibt aus eigener Mieterfahrung noch einen anderen Aspekt zu bedenken: «In der Regel funktionieren Gemeinschaftsräume so lange, wie ein Götti sich dafür verantwortlich fühlt. Wenn der geht, drohen sie zu verludern.»

Erster Test mit Atelierhaus

Das Modulkonzept stellt auch eine Alternative zum beliebten Clusterwohnen bereit. «Ich finde das an und für sich gut. Aber will ich viel Miete bezahlen und mich hernach mit den Mitbewohnern darüber streiten, wo ich meine Finken abzustellen habe?», fragt Degelo. Das Homebase-Modell erlaubt es, das Miteinander freiwillig zu organisieren. Wer zusammenwohnen möchte, bricht eine Tür durch die Trennwand zwischen zwei Wohnungen oder nimmt die Wand heraus. Wenn es nicht mehr gut läuft, ist die Abgrenzung schnell wiederhergestellt.

Vorerst ist das Projekt von Homebase noch Zukunftsmusik. Ein erster Test ist ein Atelierhaus mit 17 Einheiten für 30 Künstler in Basel, das Anfang Mai startet und Ende Jahr bezugsbereit sein soll. Es stellt an einem schwierigen Ort neben der Autobahn Wohnateliers zur Verfügung, die nach dem Prinzip grösstmöglicher Einfachheit entworfen sind.

Das Nadelöhr für weitere Projekte ist der Baugrund. Darum kämpfen viele Genossenschaften. Homebase sucht in der ganzen Schweiz. Einen Lichtblick gibt es jedoch. Die Stadt Basel hat vor kurzem ihre Wohnbaupolitik geändert. Statt möglichst solventer Mieter möchte man nun Menschen aus allen sozialen Schichten in die Stadt locken. Dazu braucht es bezahlbaren Wohnraum. Das eröffnet eine Chance für Projekte, deren Ziel nicht Gewinnmaximierung, sondern eine solide Grundversorgung ist.