

Wohnraum-Aufstocken mit Raummodulen Homburgerstrasse, Basel

Wüestpartner Immo-Bildung

Stadt aus Holz - Kraftfutter für unternutztes Bauland

11. September 2019

Wohnstadt Bau- und Verwaltungsgenossenschaft
Viaduktstrasse 12 . 4051 Basel . 061 284 96 66

Andreas Herbster, Dipl.Arch. ETH/SIA, Geschäftsleiter
andreas.herbster@wohnstadt.ch



Zu viel Estrich, zu wenig Wohnraum? - Modulbau als Chance

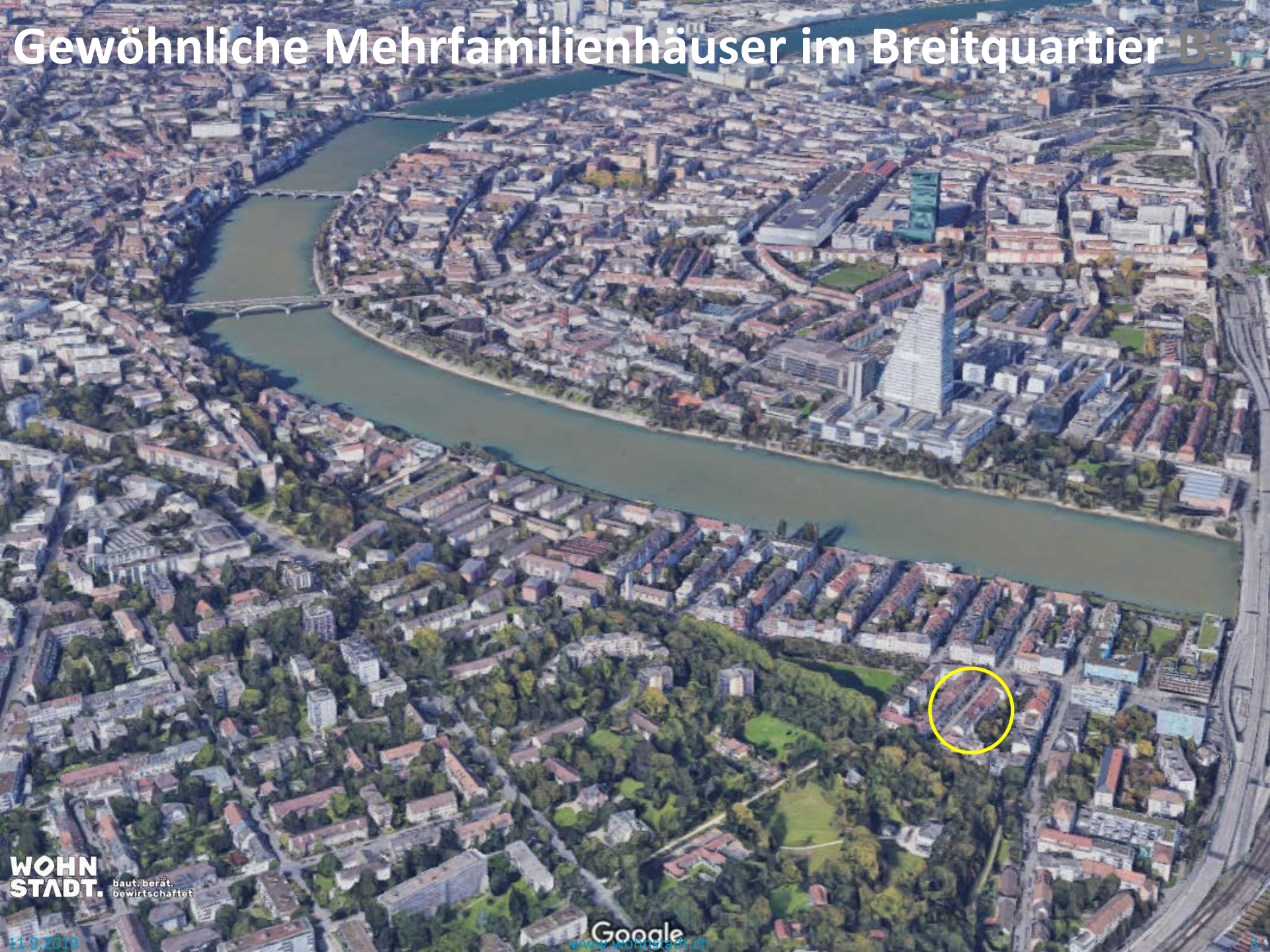
Wohnstadt realisiert mit Häring AG eine unspektakuläre/Spektakuläre Dachaufstockung an der Homburgerstrasse 49/51 in 4052 Basel. Die darunterliegenden Zweizimmerwohnungen erhalten je zwei zusätzliche Zimmer. Das Projekt wird in Modulbauweise realisiert, d.h. die Zimmer kommen fix-fertig angefahren und werden in einer kurzen Aktion auf dem Dach montiert. Eine Chance für Genossenschaften für mehr und zeitgemässeren Wohnraum!



- baut... seit 1973 Entwicklung und Realisierung vorbildlicher Wohnbauprojekte
- berät... Beratung v.a. gemeinnütziger Wohnbauträger und öff. Hand
Organisation, Strategie, Wettbewerbe, Bauherrenberatung
- bewirtschaftet... Rechnungswesen und Immobilienbewirtschaftung
eigene Bestände (500 Whg.) wie auch Dritte (1000 Whg.)



Gewöhnliche Mehrfamilienhäuser im Breitquartier BS





«Vorkriegsmoderne» Baujahr 1939

**WOHN
STADT.** baut. berät.
bewirtschaftet.

Beliebte Wohnsituation



Ausgangslage: Sanierungsbedarf

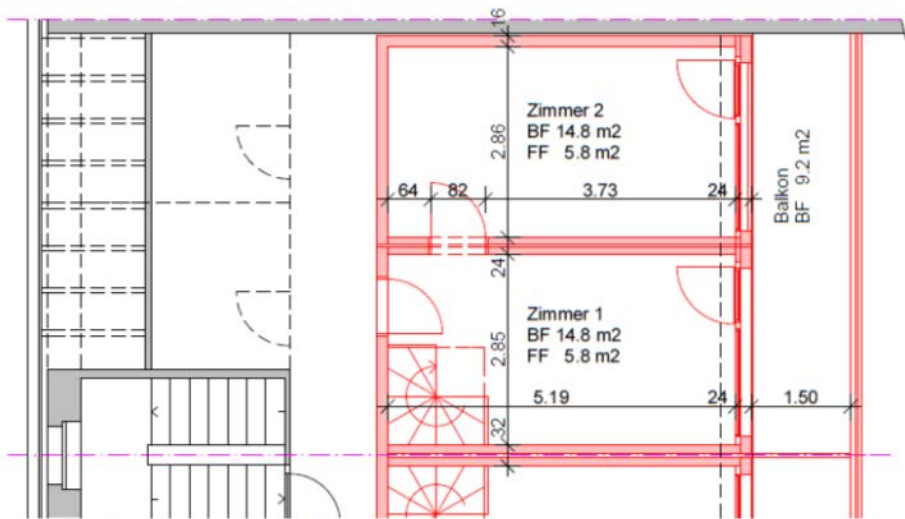


Sanierungsbedarf:

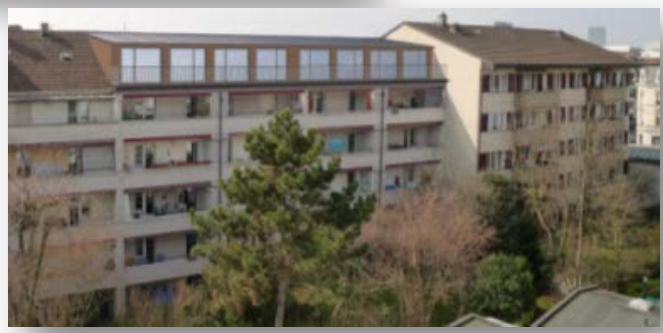
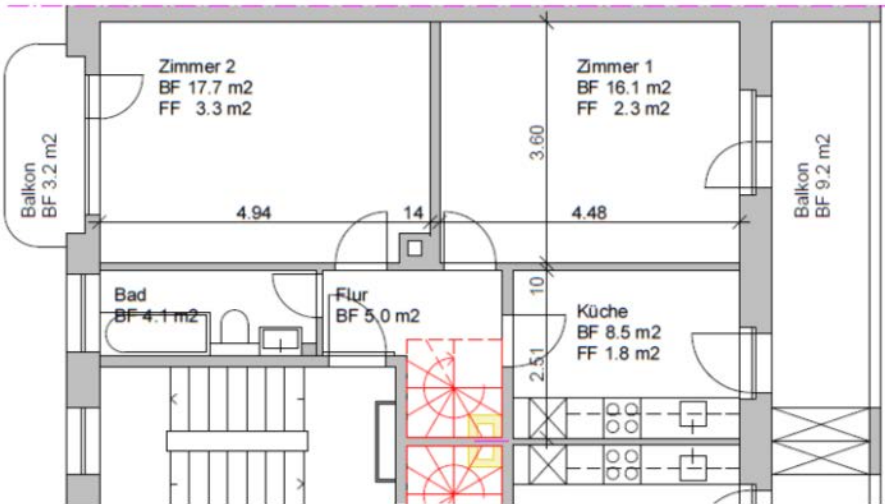
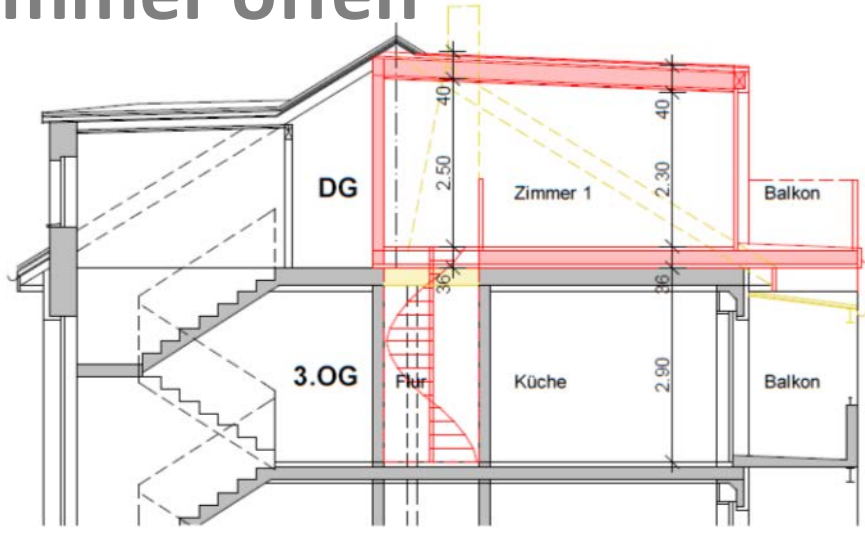
80-jähriges Dach
Gasheizung (Solar nötig)
wenig genutzter Estrich
Wohnungsmix:
ehemals nur 2 Zimmer
einige Zusammenlegungen



Idee: Maisonnetten, 1 Dachzimmer offen



Grundriss Dachgeschoss Mst. 1:100



Aufstockung aufgrund Lichteinfallswinkel
 nur auf 2 von 4 Häusern möglich

Modulfabrikation im Werk von Häring AG in Eiken



WOHNSTADT. baut, berät, bewirtschaftet.

HÄRING
INNOVATIVES BAUEN MIT SYSTEM

Modulmontage am 27.9.17



WOHNSTADT. baut, berät, bewirtschaftet.

Modulmontage am 27.9.17



Haus 47 ist vorbereitet, bei 49 wird letztes ;Modul eingepasst



WOHNSTADT. baut, berät, bewirtschaftet.

Strassenverkehr und Tram kaum gestört

Strassenverkehr und Tram kaum gestört

Modulmontage am 27.9.17



Modulmontage am 27.9.17



Treppenöffnung von unten



Modulraum neben abgesägten Sparren



Passgenauigkeit: Parkett bis auf Fuge durchgehend

1 Tag Vorbereitung & 7 Stunden Montage

Resultat: Ein Teil Estrich bleibt inkl. Erschliessung





WOHNSTADT. baut & berät.
Bewirtschaftet.

Resultat: und oben: attraktiver Wohnraum «Attika»



WOHNSTADT. baut. berät. bewirtschaftet.

Resultat: Attikaterrasse und Dachzimmer

Resultat: Attraktiver Wohnraum für Familien & WGs

Resultat: fügt sich problemlos ins Stadtbild ein



Modulbau Homburgerstrasse: Zahlen

Miete vorher: 2-Zimmer nicht saniert im Durchschnitt: 940.- /mt.

Wohnfläche: 2-Zimmer: 51.4 m², Balkone 9+3m² (219.-/m²a)

Kosten Erweiterung Modulbau /Dach inkl. H/E pro Whg. 195'000.-
./ . Einsparung Dachsanierung konventionell - 65'000.-

Mehrkosten 4- statt 2-Zimmer pro Wohnung 130'000.-
Erneuerung Küche / Elektrisch, Leitungsanp. best. Whg. 45'000.-

Investition pro 4 Zimmerwohnung 175'000.-

Wohnfläche 4 Zimmer-Maisonette: +27.3= 78.7 m², Balkone 9+3+9m²

Neuer Mietzins 4 Zimmer-Maisonette (250.-/m²a) **1'650.-/mt**

(entspricht 4.87% auf Nettoinvestition ohne Land)



Modulbau Homburgerstrasse: Wohnungsmix neu

vorher: 27 Whg. 21 x 2 Zi. (78%) 1 x 3 Zi. 5 x 4 Zimmer (18%)

nachher: 27 Whg. 17 x 2 Zi. (63%) 1 x 3 Zi. 9 x 4 Zimmer (33%)

Nettomietfläche: 1'757 m² statt 1'648 m² + 7 %

Mietzinseinnahmen: 407'000.- statt 366'000.- p.a. + 11 %

Fazit: besserer Wohnungsmix,
mehr Wohnraum,
rentable Investition...



+



Holz hat Potenzial: leicht, schnell, zahlbar...

- Bauvorschriften sind gefordert: ...Höhen und Profile
- Bewilligungsdauer auf einmal von Relevanz
- Erfreulich: 3 Aufstockungsprojekte ohne Einsprachen



Aktuelles Projekt: Ersatz Betondachstuhl von 1913 durch 2 Maisonettewohnungen



+



+

