

Anstatt Wohnungen Ateliers im Hinterhaus

J- Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat, einen Kredit von Fr. 4 070 000.- für die Renovation und den Umbau der Liegenschaft Baselstrasse 12 (Haus «Zur Waage») zu bewilligen. Im Februar bewilligte der Einwohnerrat einen Projektierungskredit von Fr. 160 000.-. In der Zwischenzeit hat der Gemeinderat die definitive Planung abgeschlossen. In Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege

wurde beschlossen, die ursprünglich im Hinterhaus, also im weniger Lärm exponierten Teil, vorgesehenen Wohnungen nicht zu verwirklichen. Das Vorderhaus erhält nur noch eine Wohnung, im Hinterhaus entstehen sechs Ateliers. Das Haus «Zur Waage» markiert den Beginn der Dorfkernzone auf der östlichen Seite der Baselstrasse. Es ist zwar nicht im Denkmalverzeichnis, liegt aber in der Schutzzone.

In seiner Vorlage schreibt der Gemeinderat, dass der markante Giebel und das grosse Dach gegen die Strasse beeindruckend sind. Das Dreisässen-Haus ist immer noch als solches erkennbar, auch wenn es seit Jahrzehnten nicht mehr im ursprünglichen Sinne genutzt wird. Die ehemalige Eigentümerin überliess nach ihrem Tod dieses Haus der Gemeinde. Ihre letztwillige Verfügung und auch die Lage in der Schutzzone gestatten keine äusserliche Umgestaltung oder gar einen Abbruch des Hauses. Die Gemeinde muss also die Gebäulichkeiten erhalten, das heisst, vor dem Verfall retten. Der Gemeinderat ist froh, mit der Renovation dieser historischen Liegenschaft, diese wenigstens teilweise wieder der Öffentlichkeit zur Verfügung zu stellen.

Projekt

Bei dem mit der Denkmalpflege bereinigten Projekt galt es, insbesondere die Gebäudestrukturen zu erhalten und die angestammte Nutzung nicht allzu stark zu verändern. Die «Dreisässigkeit» des Vorderhauses muss spürbar bleiben, das heisst der Wohnteil soll als solcher wieder hergestellt werden, und die der Tenne und dem Stall anhaftende Grosszügigkeit muss erhalten bleiben. Zwischen Tenne und Wohnhaus ist die Brandmauer zu belassen; Durchbrüche jeder Art sind funktionell störend und demzufolge nicht erwünscht.

Für das Hinterhaus gilt im Prinzip dasselbe wie vorne. Dieses Gebäude wurde seinerzeit erstellt, um als Lager oder allenfalls als Arbeitsraum zu dienen.

Generell soll der Charakter der Fassaden und Dächer erhalten bleiben.

Vorderhaus

Die zwei bestehenden Kellerräume werden als Heizraum bzw. als Mieterkeller verwendet. Im Erdgeschoss soll am Standort der ehemaligen «Wirtschaft» die Ludothek eingerichtet werden. Die Tenne übernimmt die Funktion einer



Das Haus «Zur Waage» an der Baselstrasse 12. Ab Ende 1989 verschwindet die Tankstelle. Foto Philippe Jaquet

durchgehenden Eingangshalle mit Treppenanlage. Der Dritt-Welt-Laden behält seinen Platz im Stall. Das heutige Tankstellenlager soll später zu einem Laden umgewandelt werden.

Im 1. und 2. Obergeschoss wird eine 6-Zimmer-Maisonette-Wohnung eingerichtet, mit Schlafbereich im 1. Dachgeschoss und Tagesbereich darunter im 1. Obergeschoss. Im 1. Obergeschoss in der Scheune entsteht ein grosser Mehrzweckraum für Pfadfinder.

Das 2. Dachgeschoss wird durch den Wohnungsestrich und einen Raum für die Pfadfinderinnen genutzt.

Hinterhaus

Der Eingang mit Treppenhaus ist der wesentliche Eingriff im Erdgeschoss. Die vom Gemüsehändler gemieteten Räumlichkeiten werden noch durch ein Lager für den Dritt-Welt-Laden ergänzt. Im 1. und 2. Obergeschoss, die praktisch identisch sind, werden je drei Ateliers mit den dazugehörigen WC-Anlagen eingerichtet. Zum Einbringen von Licht wird ein in moderner Bauweise ausgeführter verglaster Vorbau angefügt.

Umgebung

Der Gemeinderat will den auf Ende 1989 auslaufenden Vertrag mit dem Tankstellenbetreiber nicht mehr weiterführen. So kann der Vorplatz neu gestaltet werden. Die restliche Umgebung wird nicht verändert.

Kosten

Auf Grund eingeholter Unternehmer-Offerten wurden Kosten im Gesamtbetrag von Fr. 4 230 000.- ermittelt. Davon in Abzug kommen die bereits bewilligten Projektierungskosten von Fr. 160 000.-, so dass der Einwohnerrat noch einen Kredit von Fr. 4 070 000.- bewilligen muss.

An den Gebäulichkeiten ist von aussen kaum erkennbar, dass es sich um ein enormes Bauvolumen von 5295 m³. Die Kosten von Fr. 682.- m³ liegen im Rahmen von Altbau-Sanierungen, ja sogar

im unteren Bereich im Vergleich mit den sanierten Bauten in der Basler Altstadt. Der m³-Preis beim Le Grand-Haus mit seinem grösseren denkmalschützerischen Aufwand und einem viermal kleineren Kubus beläuft sich auf Fr. 980.-/m³.

Ab Kreditbewilligung ist mit einer Bauzeit von 24 Monaten zu rechnen.

Mietzinse

Die Mietzinse sollen sowohl quartier- und ortsbezogen als auch für die Mieterschaft erschwinglich sein. Der Gemeinderat versucht, hier einen Mittelweg zu finden, wobei er bei den sozialen und kulturellen Institutionen Subventionen in der Höhe der Mietzinse zu Lasten der entsprechenden Konten vorsieht, wie dies schon bei anderen Liegenschaften angewendet wird.

Für die 6-Zimmer-Maisonette-Wohnung (175 m²) ist ein Jahresmietzins von Fr. 27 300.- (156.-/m²) vorgesehen, für die 6 Ateliers (total 200 m²) ein solcher von insgesamt 24 000.- (120.-/m²), für den Gemüsehändler (Garagen) (69 m²) von Fr. 7450.- (108.-/m²), für die Ludothek (72 m²) von Fr. 17 280.- (240.-/m²), für den Dritt-Welt-Laden (86 m²) von Fr. 20 640.- (240.-/m²), für die Pfadi-Lokale (122 m²) von Fr. 14 640.-

Fortsetzung auf Seite 3

Fortsetzung von Seite 1

Anstatt Wohnungen Ateliers im Hinterhaus



Das Hinterhaus des Hauses «Zur Waage» vom Sieglinweg aus. Foto Philippe Jaquet

(120.-m²), für den Laden (19 m²) von Fr. 4560.- (240.-/m²). Insgesamt wird mit Jahresmietzinseinnahmen von Fr. 115 870.- gerechnet.

Der voraussichtliche Baubeginn ist auf Anfang April 1988 festgelegt.

Für den Gemüsehändler sowie für den

Dritt-Welt-Laden sind Übergangslösungen geplant, und zwar in den ehemaligen Pfadi-Lokalen an der Bahnhofstrasse 34. Für die Künstler werden womöglich anderweitig frei werdende Ateliers zur Verfügung gestellt. Auf jeden Fall werden diese Mieter auf Wunsch ein neues Atelier im Hinterhaus erhalten.