

Die Stiftung Habitat schafft in der Erlenmatt Ost ein nachhaltiges Wohnquartier

QUALITÄT IST PLANBAR



Bild: Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt

Das Grundstück ist zwar auf drei Seiten von der Stadt-
autobahn eingeschlossen. Trotzdem entsteht auf dem
ehemaligen DB-Areal in Basel ein städtebaulich und
ökologisch vorbildlicher Mikro-Stadtteil. Möglich macht
dies die Stiftung Habitat, die zwar sieben Parzellen im
Baurecht abgibt, aber mittels Rahmenvorgaben für hohe
Qualität sorgt.

Von Elias Kopf

Seit 2007 entlastet die Nordtangente die
Stadt Basel von Durchgangsverkehr und
damit von Lärm und Abgasen. Beim früheren
Güterbahnhof der Deutschen Bahn (DB) nahe
dem Badischen Bahnhof entweicht die tunne-
lierte Stadtautobahn allerdings für einige hun-
dert Meter aus dem Untergrund: Bis zu 50 000
Autos und Lastwagen pro Tag schwingen sich
hier auf mehreren Rampen in luftige Höhe,
vollführen entlang der West-, Nord- und Ostsei-
te des 18 Hektaren grossen früheren Bahnge-
ländes einen schwungvollen Bogen und ver-
schwinden anschliessend wieder im Unter-
grund. Der Verkehrslärm störte in diesem
hufeisenförmigen Niemandsland nicht, solan-
ge hier bloss Güterzüge rangiert wurden. Doch
um die Jahrtausendwende zog sich die DB aus

**Das Erlenmatt-Areal im April 2015: Westlich des
neuen Parks liegt die bereits weitgehend fertig-
gestellte Erlenmatt West, wo kommerzielle Inves-
toren zum Zug kamen. Das Areal entlang der Ost-
seite des Parks hat die Stiftung Habitat erworben.
Sie wird dort zusammen mit sieben Baurechts-
nehmern das Quartier Erlenmatt Ost erstellen.**

der Erlenmatte zurück. Und seit das Stadtbasler
Stimmvolk 2005 den Bebauungsplan der Regie-
rung guthiess, wächst auf dem ehemaligen
Rangierareal ein ambitioniertes Städtebaupro-
jekt mit 700 Wohnungen heran.

Zu Marktpreis erworben

Das neue Quartier gruppiert sich um einen
sechs Hektaren grossen, in weiten Teilen be-
reits fertiggestellten Park. Mit der Überbauung
der Westflanke sowie des südseitigen Bau-
felds wurden kommerzielle Investoren betraut;
erste Wohnungen sind bereits vermietet. Auf
den insgesamt 2,2 Hektaren umfassenden Bau-
feldern der Ostflanke hat dagegen die gemein-
nützige Basler Wohnbaustiftung Habitat das Sa-
gen. «Wir erwarben das Gelände nicht etwa
vergünstigt von der öffentlichen Hand, denn
Landeigentümerin war die Vivico Real Estate
GmbH der DB. Wir mussten somit als ganz nor-
male Käuferin in Konkurrenz zu kommerziel-
len Liegenschaftsinvestoren mitbieten», betont

Urs Buomberger, Leiter Projektbüro Erlenmatt Ost bei Habitat.

Die Stiftung Habitat will «ihren Stadtteil» nun so entwickeln, dass sich dieser harmonisch ins Quartier einbettet. Die erste Grundsteinlegung für das insgesamt rund 300 Wohnungen umfassende Projekt Erlenmatt Ost fand im Frühling 2015 statt. Bis 2018 sollen drei Viertel der Bauten erstellt sein, ab 2023 wird nach dem Auslaufen eines noch bestehenden gewerblichen Baurechts auch das nördliche Siedlungsende in Angriff genommen.

Geschlossener Rücken, durchlässige Parkfront

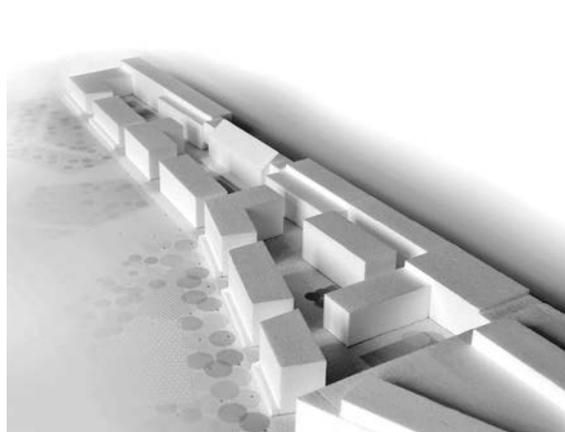
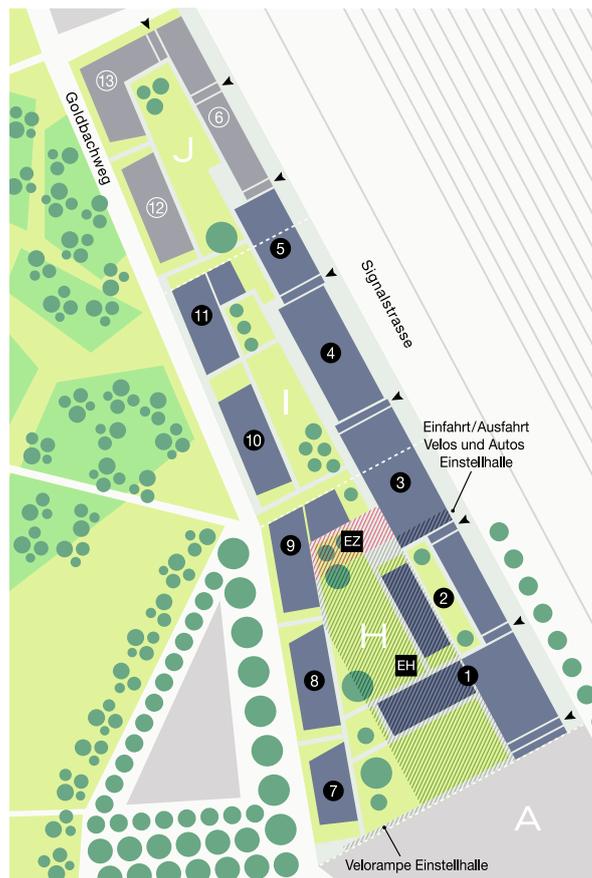
Die neue Überbauung gliedert sich in drei je 450 Meter lange, in Nord-Süd-Richtung verlaufende Streifen: Als erster Streifen sind auf der östlichen Aussenseite sechs Baukörper zu einem Schallschuttrücken verbunden, der den Stadtteil hermetisch gegen die Autobahn abschirmt. Daran schliesst sich als mittlerer Bereich eine Kette miteinander verbundener begrünter Innenhöfe an. Diese werden auf der westlichen Aussenseite von einer Gebäudezeile eingefasst, die den dritten Streifen bildet und als Scharnier zum zentralen Park fungiert.

In eigener Regie erstellt die Stiftung die meisten Liegenschaften des autobahnseitigen

Siedlungsrückens, da sie punkto Lärmschutz und Lüftungstechnik besonders anspruchsvoll sind. Dort werden im Gebäudeinnern unter anderem grosszügige Licht- und Lufthöfe dafür sorgen, dass alle bewohnten Zimmer neben der Komfortlüftung wie heute üblich auch manuell belüftet werden können. Der gebäudetechnisch weniger komplexe parkseitige Baufeldstreifen wurde dagegen in ein halbes Dutzend kleinere Parzellen aufgeteilt, die im Baurecht an mehrere gemeinnützige Wohnbauträger gehen: Sowag (AG für sozialen Wohnungsbau), Stiftung Abendrot (nachhaltige Pensionskasse) sowie die Baugenossenschaften Zimmerfrei und Erlenflex, die eigens für das Projekt Erlenmatt Ost gegründet wurden (siehe folgende Seite). Hinzu kommen in den Liegenschaften der Stiftung Habitat das Erziehungsdepartement Basel-Stadt (öffentlicher Kindergarten), Abilia (begleitetes Wohnen), Bläsistift (Kinderkrippe) und der Verein für Studentisches Wohnen (WoVe).

Regelwerk gibt Struktur vor

Damit es trotz unterschiedlicher Bauherrschaften zu einer quartierübergreifenden Gestaltung kommt, macht Habitat via Baurechtsvertrag, Regelwerk Erlenmatt Ost (REO) und Nachhaltigkeitskonzept klare Vorgaben. Eine



Situation und Modell des Gesamtprojekts Erlenmatt Ost.

Bilder: Stiftung Habitat

- 1 Betreutes Wohnen und Arbeiten, Kindertagesstätte, 12 Wohnungen und Büroräume (Stiftung Habitat, Abilia, Kinderkrippen Bläsistift)
- 2 Mietwohnungen, öffentlicher Kindergarten und Gewerberäume (Stiftung Habitat, Erziehungsdepartement BS)
- 3 Wohnraum für Studierende in Wohngemeinschaften, 3 Atelierwohnungen und Gewerberäume (Stiftung Habitat, Betreiber: WoVe Verein für Studentisches Wohnen)
- 4 Sanierung und Umnutzung des ehemaligen BLG-Silos (Stiftung Habitat)
- 5 In Abklärung
- 7 Genossenschaftswohnungen mit 1 ½ bis 5 ½ Zimmern (Genossenschaft Erlenflex)
- 8 Mietwohnungen mit 2 ½ bis 5 ½ Zimmern (Sowag AG für sozialen Wohnungsbau)
- 9 Vielfältiger Mix von Genossenschaftswohnungen mit 1 ½ bis 8 ½ Zimmern (Zimmerfrei Wohngenossenschaft Basel)
- 10 11 Mietwohnungen, Atelierwohnungen, Gewerbe, Dienstleistungen und Basis Mobile Basel (Stiftung Abendrot)

Zimmerfrei und Erlenflex – die beiden Genossenschaften in der Erlenmatt Ost

GEMEINSCHAFTLICHKEIT ALS LEITMOTIV

Die beiden neu gegründeten Baugenossenschaften Zimmerfrei und Erlenflex tragen mit ihren innovativen Wohnprojekten zur Vielfalt in der Erlenmatt Ost bei. Setzt die eine insbesondere auf Gross-Wohngemeinschaften, bietet die andere flexible Wohnungsgrössen. Zentral ist bei beiden die Gemeinschaftlichkeit.



Bilder: Zimmerfrei

Die Genossenschaft Zimmerfrei verfolgt das Konzept der «Hausallmend», die vielfältige gemeinschaftliche Einrichtungen vorsieht. Das linke Bild zeigt den Vorstand: Lars Uellendahl, Vedrana Zalac, Thomas Kühne, Judith Cann und Steven Cann. Oben ein Schnappschuss aus einem Workshop.

Die insgesamt 13 Parzellen von Erlenmatt Ost werden neben der Stiftung Habitat von weiteren Bauherrschaften gestaltet, die ihre Grundstücke im Baurecht von Habitat übernehmen. Darunter befinden sich auch die beiden Genossenschaften Zimmerfrei und Erlenflex, die sich eigens für Erlenmatt Ost konstituiert haben. Der Gründungsprozess wurde von Habitat durch die Reservierung der beiden Genossenschaftsbaufelder wesentlich unterstützt.

Zimmerfrei setzt auf Hausallmend

Zimmerfrei plant auf einem Grundstück von 1014 Quadratmetern das Wohnhaus StadtErle mit sechs Stockwerken und einer Bruttogeschossfläche von insgesamt 4460 Quadratmetern. Die StadtErle soll rund 100 Personen in 34 Wohnungen ein Zuhause bieten. Das von Buchner Bründler Architekten in Basel gestaltete Projekt soll rund 13 Millionen Franken kosten. Die Finanzierung erfolgt zu einem Achtel über Anteilscheine und Darlehen, der Rest wird als Baukredit aufgenommen. «Unser Ziel ist es, in der StadtErle vielfältige Lebensformen zu ermöglichen. Dementsprechend weist das Gebäude

eine breite Palette von Wohnungstypen auf», erklärt Vedrana Zalac, Sprecherin von Zimmerfrei.

An mehreren Workshops wurden zusammen mit Interessierten Ideen zum Wohnen und Zusammenleben entwickelt, etwa zur sogenannten Hausallmend: «Diese gemeinschaftlichen Bereiche erweitern die private Wohnung, bieten Raum für temporäre Einzelbedürfnisse und schaffen soziale Interaktionsmöglichkeiten», so Vedrana Zalac. Die Allmend der StadtErle umfasst einen grosszügigen Eingangsbereich, eine

Dachterrasse, ein Gästezimmer sowie zwei Jokerzimmer, die sich nach Bedarf den Wohnungen zumieten lassen. Hinzu kommen ein Musikzimmer, ein Waschsalon sowie ein Werk- und ein Multifunktionsraum. Auch die überbreite Laube, die alle Wohnungen erschliesst, gehört zur Hausallmend.

Punkto Wohnformen setzt man – neben herkömmlichen 1½- bis 5½-Zimmerwohnungen – auf Gemeinschaftlichkeit. Geplant sind zwei Gross-Wohngemeinschaften zu sechseinhalb und achteinhalb Zimmern sowie eine Clusterwoh-

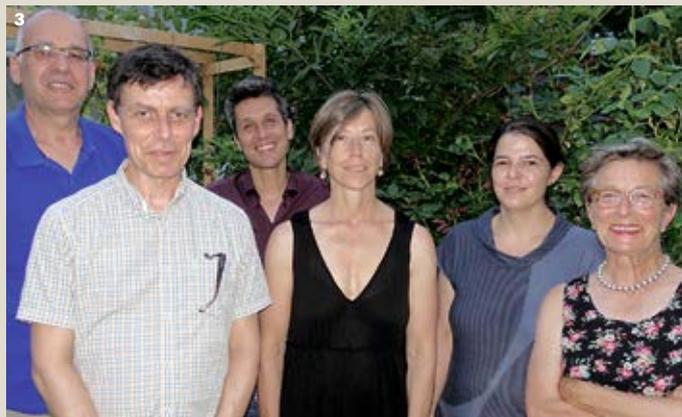


Bild: Erlenflex

nung mit acht Parteien. «In dieser speziellen Wohnung verfügt jede Partei über einen privaten Bereich mit ein bis zwei Zimmern und Bad. Der Aufenthalts-, Koch- und Essbereich wird dagegen gemeinsam genutzt», erklärt Vedrana Zalac.

Flexible Wohngrößen bei Erlenflex

Ähnlich innovativ präsentiert sich das Projekt der Genossenschaft Erlenflex, die mit Zimmerfrei in regem Austausch steht. Auch hier sind die Gründerinnen und Gründer – vier Familien mit Kindern – auf der Suche nach einer gemeinschaftlichen Wohnform. «Erlenmatt Ost ist ein privilegierter Ort, der mitten in der Stadt liegt, aber trotzdem sehr viel Freiraum bietet», erklärt Mitinitiatorin Agathe Kern. Das von den Bieler Bart und Buchhofer Architekten auf einer 585 Quadratmeter grossen Parzelle geplante Projekt umfasst ein sechsstöckiges Wohnhaus mit 2520 Quadratmetern Bruttogeschossfläche und 20 Wohnungen für etwa 50 Menschen.

Erlenflex zielt auf nachbarschaftliches Wohnen in flexiblen Einheiten mit anderthalb bis fünfeinhalb Zimmern, die sich den sich ändernden Lebensumständen anpassen lassen. Neben der Nutzung von Gemeinschaftsräumen sind dazu verschiedene zumietbare Schalt- oder Jokerzimmer geplant. Die Gesamtkosten des Projekts belaufen sich auf rund acht Millionen Franken. Davon werden maximal zwanzig Prozent als Genossenschaftsbeiträge bereitgestellt, der Rest entfällt auf Bankkredite und – zu einem geringen Teil – auf Fördergelder etwa des Fonds de Roulement. Eine Bürgschaft des Kantons Basel-Stadt ist beantragt.

www.zimmerfreibasel.ch,
www.erlenflex.ch

Flexibel anpassbarer Wohnraum und nachbarschaftliches Wohnen sind die Ziele der Wohngenossenschaft Erlenflex. Das linke Bild zeigt den Vorstand: Matthias Brüllmann, Philippe Gallay, Jürg Bart, Felizitas Fischer, Agathe Kern, Claire Bonney. Nicht auf dem Bild: Philippe Willareth. Bild unten: Präsidentin Agathe Kern bei der Grundsteinlegung für das Projekt Erlenmatt Ost.



Bild: Matthias Brüllmann



Bild: Stiftung Habitat

Die Innenhöfe (Visualisierung) werden viel zur Wohnqualität beitragen.

gemeinsame Energiezentrale versorgt das gesamte Areal mit Heiz- und Warmwasser; Fotovoltaik auf allen Dächern ist Pflicht. Das 115 Seiten dicke REO definiert zudem verbindliche Mantellinien, die von den Gebäudekörpern nicht überschritten werden dürfen.

Das genüge allerdings noch nicht, um ein architektonisch kohärentes Quartier zu erreichen, erläutert Urs Buomberger: «Heute herrscht aufgrund der enormen Vielfalt von Fassadengestaltungen und Gebäudetechniken eine sehr viel grössere städtebauliche Heterogenität als in früheren Jahrhunderten, wo mehr oder weniger alle Häuser mit den gleichen Materialien gebaut wurden. Wir haben die Frage von gebäudeübergreifenden Strukturen daher gemeinsam mit der Stadtbildkommission und den beteiligten Architekten an verschiedenen Workshops geklärt.» Dabei wurden gestalterische Vorgaben erarbeitet, welche die Baustile der einzelnen Gebäude bis zu einem gewissen Mass aufeinander abstimmen.

Hoheit über Aussenraum behalten

Ein besonderes Augenmerk gilt ferner der Ausgestaltung der Innenhöfe: «Wir verlangen, dass alle Wohngebäude von den Innenhöfen her erschlossen werden. Dadurch sollen belebte Begegnungszonen entstehen. Fürs Gelingen ist dabei auch die Abklärung «weicher» Fragen wichtig, etwa, ob die Fassaden freundlich gestaltet sind oder ob innenhofseitig Mieter gesucht werden, die Leben vor ihren Fenstern schätzen», so Urs Buomberger. Diese Flächen verbleiben integral bei der Stiftung Habitat, die sich um eine zusammenhängende Gestaltung kümmert. Urs Buomberger: «Normalerweise sind Baurechtsparzellen deutlich grösser als der Gebäudefussabdruck. In Erlenmatt Ost behalten wir dagegen die Umgebung in unserer Obhut.»

Der Aufwand für Wege, Grünflächen, Bäume, Sitzmöglichkeiten, Velounterstände, Spielplätze sowie für Instandhaltung und Pflege der Höfe wird durch einen zehnprozentigen Aufschlag auf den Baurechtszins der Gebäudepar-

zellen finanziert. «Durch diese für Quartiere mit verschiedenen Bauherrschaften wegweisende Lösung kommen alle Bewohnerinnen und Bewohner in den Genuss attraktiv gestalteter Freiräume», betont Urs Buomberger. Bereits wurde mit den Bauherrschaften eine moderierte Mitwirkungsveranstaltung zur Gestaltung eines Brunnens durchgeführt. Diese Art der Partizipation soll später auch mit der Bewohnerschaft gepflegt werden.

Vorgaben optimieren Flächenausnutzung

Viel zur Attraktivität der Siedlung trägt ferner das Mobilitätskonzept bei, das die Fussgänger und Velofahrer ins Zentrum stellt. Erlenmatt Ost liege zwar an der Autobahn, komme aber dank optimaler Anbindung an Bus, Tram und Bahn weitgehend ohne Autos aus, freut sich Urs Buomberger. Nahe gelegene Einkaufsmöglichkeiten und – auf der Aussenseite des Schallschuttrückens – Gewerbeangebote direkt in der Siedlung machen den Verzicht auf die Blechkiste mit Auspuff einfach. Mit dem zentralen Park und dem unmittelbar hinter der Autobahn anschliessenden Naherholungsgebiet Lange Erlen liegen Freizeitmöglichkeiten zudem direkt vor der Haustür. Die unterirdische Einstellhalle sei dementsprechend vor allem für Velos gedacht, so Urs Buomberger: «Wir bieten dort nur gerade für jede zehnte Wohnung einen Mietparkplatz an. Stattdessen wird es auf der Erlenmatte ganz bestimmt einen Mobility-Standort geben.»

Neben der Mobilität versucht Habitat auch, auf das Mietzinsniveau Einfluss zu nehmen. Alle Baurechtsnehmer kommen in den Genuss eines kosten- statt gewinnorientierten Baurechtszinses. Darüber hinaus weist Urs Buomberger darauf hin, dass bezahlbare Mieten bei Neubauten vor allem dann möglich sind, wenn

mit den Geschossflächen haushälterisch umgegangen wird: «Im Nachhaltigkeitskonzept machen wir daher die Vorgabe, dass pro Bewohner maximal 45 Quadratmeter Energiebezugsfläche erstellt werden darf – inklusive Flächen wie Treppenhäuser. Dadurch zwingen wir die Architekten zu einer effizienten Flächenausnutzung, was am Ende zu erschwinglichen Wohnungen führt.» ■

www.erlenmatt-ost.ch

GRÜNE LUNGE GEGEN DIE AUTOBAHN

Herzstück des neuen Quartiers bildet der Erlenmattpark, der sich als attraktiver Freiraum zwischen den von kommerziellen Bauträgern gestalteten West- und Südteil und den von der Stiftung Habitat konzipierten Ostflügel des Quartiers einfügt. Zwei Drittel der insgesamt sechs Hektaren umfassenden Freiflächen sind fertiggestellt. Als grüne Lunge mit Spazierwegen und Kinderspielplatz will der Park auch Freizeit- und Erholungsraum für die angrenzenden Quartiere sein. Ein

in der Mitte des Parks gelegenes altes Bahn-Betriebsgebäude, der frühere «Erlkönig», wird als Restaurant und Begegnungsort genutzt. Etwas über die Hälfte des Parks ist als Naturschonzone ausgewiesen, die Raum für bedrohte Tier- und Pflanzenarten bietet. Die Gestaltungsidee für die Grünanlage stammt von Raymond Vogel Landschaftsarchitekten aus Zürich; der Schweizer Heimatschutz zeichnete den Erlenmattpark 2013 mit dem Schulthess-Gartenpreis aus.



Bild: Raphael Schicker, Stiftung Habitat

Der Erlenpark liegt zwischen den beiden Entwicklungsgebieten.