Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 93 (2018)

Heft: 7-8: Basel

Artikel: "Unsere Projekte sind nie abgeschlossen"

Autor: Kopf, Elias / Schicker, Raphael

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-842531

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 13.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Bild: Michael Fritschi, foto-werk.ch

2010 erwarb die Stiftung Habitat die über hundert Jahre alte Aktienmühle im Kleinbasler Klybeckquartier und baute sie mit viel Rücksicht auf die historische Bausubstanz zu einem Werkstatthaus um. Im ehemaligen Turbinenhaus ist ein Restaurant eingezogen, der lauschige Hof steht auch Besuchern offen.

Die Stiftung Habitat steht in Basel für bezahlbares und vielfältiges Wohnen

«Unsere Projekte sind nie abgeschlossen»

Seit über zwei Jahrzehnten engagiert sich die Stiftung Habitat in der Stadt Basel für bezahlbaren Wohnraum. Doch geht es um mehr als nur um billige Mieten. Raphael Schicker, Mitglied der Geschäftsleitung und verantwortlich für die Projektentwicklung, erläutert im Interview, wie «gutes Wohnen» für die Stiftung Habitat aussieht und wie man mit Genossenschaften und anderen gemeinnützigen Bauträgern zusammenarbeitet.

Interview: Elias Kopf

***Wohnen:* Als Beatrice Oeri, Andreas Maier und François Fasnacht 1996 die Stiftung Habitat ins Leben riefen, litt Basel unter Bevölkerungsschwund. Der Wohnungsmarkt war entspannt. Wieso entstand gerade damals eine Stiftung für günstigen Wohnraum?**

Raphael Schicker: Die Gründer nahmen ungute Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt wahr. Auch durch die Mitarbeit an der Mieterschlichtungsstelle erhielten sie direkten Einblick in das Mietwesen. Daraus entstand der Wunsch, etwas zu tun, damit weniger Menschen aus ihren Wohnungen ausziehen müssen, weil mit den Liegenschaften spekuliert wird. Die Gründer entwickelten eine Vision von innovativen Wohnprojekten für Menschen mit kleinem Einkommen. Im weiteren Sinn gehört dazu auch ein lebenswertes Stadtumfeld.

Es geht also um mehr als bloss um tiefe Mieten. Wie schlägt sich das in den Projekten nieder?

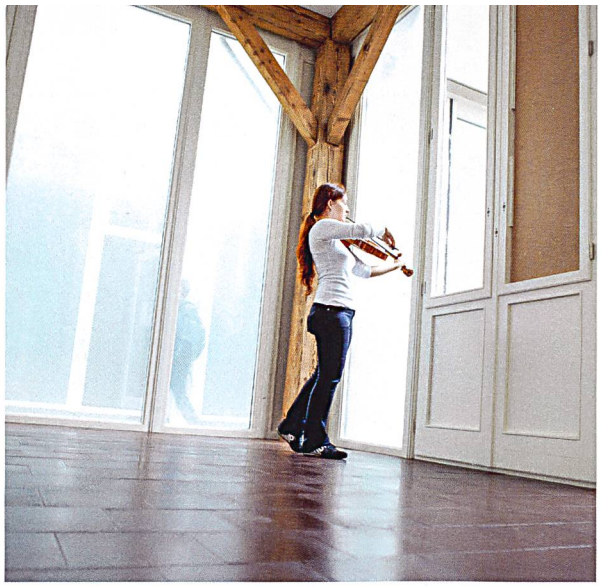
Wir wollen nicht nur günstig sein, sondern bewusst auch Wohnraum für Menschen mit speziellen Bedürfnissen schaffen. Aktuell entsteht an der Hüningerstrasse ein Familienhaus für Familien mit drei oder mehr Kindern. An der Gasstrasse wiederum haben wir ein Haus für Alleinerziehende konzipiert. Generell eignen sich viele unserer Liegenschaften nicht nur für Familien, sondern auch für Einzelpersonen oder Seniorinnen und Senioren. An ein ganz besonderes Publikum richtet sich unser Musikerwohnhaus an der Lothringerstrasse. Auch das Wohnhaus im Jazzcampus ist für Musikerinnen und Musiker geeignet.

Stellen Sie diese Angebote pfannenfertig zur Verfügung?

Der Mensch und seine Bedürfnisse stehen bei Planung und Betrieb im Zentrum. Bei der Konzeption beispielsweise des Familienhauses Hüningerstrasse haben wir frühzeitig soziale Institutionen involviert – und werden dies auch bei der Mietersuche tun. Zudem wurden bei der Aussenraumgestaltung die Mieterinnen und Mieter der an den Hof angrenzenden Häuser einbezogen. So konnten wir durch entsprechende Zugänge einen allen zugänglichen Hof schaffen. Auf den Arealen Erlenmatt Ost und Lysbüchel Süd gehen

Bilder: Michael Fritschi, foto-werk.ch

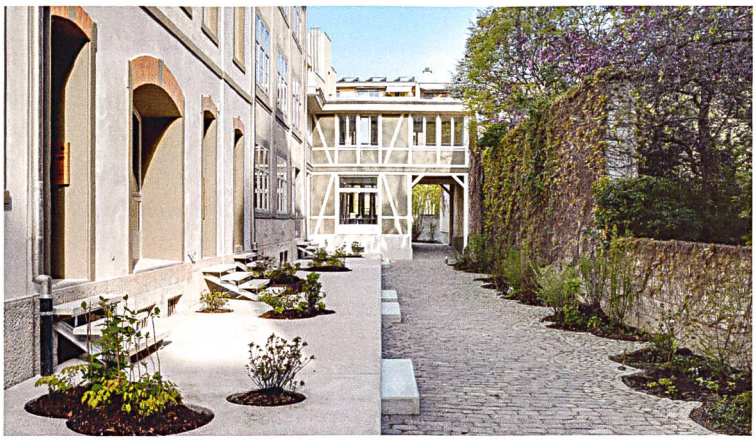
An der Elsässer- und der Fatiostrasse erstellte die Stiftung Habitat 2006 zwei Neubauten, die unterirdisch über einen gemeinsamen Garten verbunden sind. Das quartier- und sozialverträgliche Projekt richtet sich vor allem an Familien mit Kindern und Jugendlichen. Deren Mitwirkung ist ausdrücklich erwünscht.



An der Lothringerstrasse schuf die Stiftung Habitat in zwei aneinandergebauten Liegenschaften und einer angrenzenden ehemaligen Fabrik Wohn- und Arbeitsräume für Musikerinnen und Musiker.

Bild: zVg.

Auf dem Areal Lysbüchel Süd zwischen Lothringer- und Elsässerstrasse nutzt die Stiftung Habitat ein Coop-Lagerareal neu. Die Stiftung wird selber bauen, aber auch Projektteile im Baurecht an Dritte wie Genossenschaften, Baugemeinschaften oder andere Eigentümerschaften weitergeben. Das aus einem Studienauftrag hervorgegangen Projekt stammt von der Metron AG, Brugg.



2009 gestaltete die Stiftung Habitat den Hof ihrer Liegenschaften Margarethenstrasse und Reichensteinerstrasse neu. Er bildet nun eine Begegnungsstätte der verschiedenen Mietparteien und Nachbarn.

wir noch deutlich weiter und bauen nicht nur selbst, sondern vergeben auch Land im Baurecht an Genossenschaften und Gruppen mit ähnlichen Zielen. Diese Baurechtsnehmer setzen nun im von uns vorgegebenen Rahmen eigene Projekte um. Auf Erlenmatt Ost entwickeln wir zudem die Ausstattung und Bepflanzung des Aussenraums unter Beteiligung der Anwohnenden. Wir organisieren Mieterversammlungen und beziehen Mietervereine ein. Auch Feste wie das Mühlenfest (Aktienmühle) oder das Silofest (Erlenmatt Ost) richten wir gemeinsam mit der Bewohnerschaft aus.

Beim Familienhaus entsteht ein nachbarschaftlicher Hof. Gibt es weitere Beispiele für Begegnungsförderung durch Architektur?
Der Innenhof der drei Häuser Margarethen-/Reichensteinerstrasse ist verkehrsfrei und begrünt. Durch entsprechende Zonierung ist ein Spiel- und Begegnungsort entstanden, der dank einem öffentlichen Durchgangsweg auch für Bewohnerinnen und Bewohner umliegender Liegenschaften zugänglich ist. Zudem schafft eine verbindende Terrasse im Erdgeschoss an der Reichensteinerstrasse Begegnungsmöglichkeiten für die Bewohnerschaft. Es gibt einen Gemeinschaftsraum für alle Mieter, und verschiedene Wohnungsgrössen und -standards sowie unterschiedliche Mietmodelle sorgen für eine bunte Durchmischung.

Wenn Sie das bisher Gesagte in einer Zwischenbilanz zusammenfassen: Welche Merkmale zeichnen einen «guten Wohn- und Lebensraum» aus?
Bezahlbare Mieten ermöglichen das Zusammenleben von Menschen in ganz verschiedenen Lebenssituationen. Begegnungszonen und gemeinschaftliche Angebote beugen gegen Vereinsamung vor, und Rückzugsmöglichkeiten bieten individuelle Entfaltung. Zum guten Wohnen gehört die Möglichkeit für die Mieter, sich einzubringen. Es braucht Sorgfalt bei Planung, Gestaltung, Ausführung und Unterhalt der Bauten und der Aussenräume. Sinnvoll scheint es uns auch, Angebote wie Kindergärten, Kinder- und Jugendbibliotheken und so weiter zu integrieren. Unsere Projekte sind nie abgeschlossen, vielmehr findet im Betrieb eine ständige Evaluation und Suche nach Verbesserungsmöglichkeiten statt.

In Erlenmatt Ost und auf dem Lysbüchel agiert die Stiftung als Türöffner für Kleinprojekte. Ist das ein strategisches Modell?
Zwar befindet sich weder auf der Erlenmatt noch auf dem Lysbüchel ein Löwenanteil der Fläche in unserem Besitz. Aber im Allgemeinen kommen auf solchen Arealen kleinere Gruppierungen und Institutionen kaum zum Zug, da nur für Grossinvestoren vorgesehene Parzellen verkauft oder im Baurecht abgegeben werden. Hier fungiert unsere Stiftung in

der Tat als Scharnier, indem sie den Weg ebnet für kleinere Baugemeinschaften und -genossenschaften und deren Entwicklungsideen.

Inwiefern ist es Ihnen auf der Erlenmatt tatsächlich gelungen, eine breite Palette von Einzelprojekten anzustossen?
Auf Erlenmatt Ost haben wir drei Genossenschaften, eine sozial ausgerichtete Vermieterin und eine sozial denkende Pensionskasse als Baurechtsnehmende – eine bunte Mischung aus Neugründungen und bestehenden Institutionen, die sich zwar alle dem günstigen Wohnen verpflichtet fühlen, aber mit unterschiedlichen Mitteln und Ausprägungen für dieses Ziel arbeiten. Daneben entstehen bis anhin vier eigene Liegenschaften, die sich speziellen, ergänzenden Zielen wie zum Beispiel dem studentischen Wohnen oder dem günstigen Übernachten für Reisende widmen. Wir meinen, dass hier eine grosse Vielfalt am Entstehen ist.

Wie sieht dabei die Rollenverteilung zwischen Habitat und den einzelnen Projektanten aus?
Als Entwicklerin des Baulands entwerfen wir einen unseren Zielen dienenden Städtebau mit entsprechender Parzellierung. Gleichzeitig definieren wir Rahmenbedingungen im Sinne unseres Stiftungszwecks. Dazu gehört auch, dass wir punkto Nachhaltigkeit deutlich weiter gehen als das Gesetz. Anschliessend suchen wir geeignete Partner, die unter diesen Rahmenbedingungen mit uns zusammenarbeiten möchten. Zentral ist bei diesem Vorgehen, dass wir als Stiftung den Gewinn aus der Bereitstellung bebaubarer Parzellen nicht an private Shareholders ausschütten, sondern gemeinnützig in Entwicklung und Unterhalt der Areale investieren.

Wenn der Stiftung im Lysbüchel Süd ein ähnlicher Wurf gelingt wie in Erlenmatt Ost, wäre dann für urbane Brachen eine Best Practice etabliert, die sich die Basler Regierung zu eigen machen müsste?
Es wäre bewiesen, dass es möglich ist, in Basel Genossenschaften verschiedenster Grösse – auch Neugründungen – im Baurecht anzusiedeln und so langfristig bezahlbares Wohnen für viele Menschen zur Verfügung zu stellen. Die Stadt versucht mit unterschiedlichen Modellen, die Wohnsituation über verschiedene Trägerschaften zu entwickeln. Sie hat auf mehreren Arealen grosse Flächen übernehmen können. Wichtig ist nun, dass bei der Stadt das Bewusstsein und auch die Mittel vorhanden sind, um genügend günstigen Wohnraum zu schaffen!

Viele der von Ihnen geschilderten Leistungen werden auch von Wohnbaugenossenschaften erbracht. Worin unterscheidet sich die Stiftung Habitat?
Grosse Genossenschaften sind ebenfalls professionell geführt und verfolgen ähnliche Ziele wie die Stiftung Habitat. Wir vergünstigen jedoch meistens nicht mit der Giesskanne, sondern haben mit unserem Mietzinsbeitragsmodell ein eigenes, individuelles und bedürfnisangepasstes Vergünstigungsmodell entwickelt. Damit können wir die Durchmischung aktiv fördern und steuern. Bei uns müssen zudem keine Anteilscheine erworben werden. Wir sind als Stiftung anders organisiert als eine Genossenschaft und zählen darum auch «Exoten» wie das Werkstatthaus Aktienmühle oder den Musikort Jazzcampus zu unseren Liegenschaften. Diese Projekte wollen vor allem zu einem lebenswerten Stadtumfeld beitragen und sind nicht direkt dem Wohnen verpflichtet.

Die Stiftung gibt sich punkto Finanzen verschwiegen. Doch ist bekannt, dass Roche-Erbin und Habitat-Mitgründerin Beatrice Oeri grosse Finanzmittel mobilisieren kann. Anfang Jahr ist sie aus der Stiftung zurückgetreten. Wird Habitat nun auf Expansion verzichten müssen?
Nein; unsere Stiftung verfügt über eine sehr gesunde Finanzsituation und wird auch in Zukunft neue Projekte anpacken können und wollen. ■

www.stiftung-habitat.ch

Zur Person

Raphael Schicker (51) ist gelernter Goldschmied. Nach 15 Jahren Selbständigkeit hat er Werkstatt und Laden seinem Lehrling weitergegeben und einen neuen Weg eingeschlagen. Seit 2009 arbeitet er in der Projektentwicklung der Stiftung Habitat an Projekten wie der Aktienmühle oder Erlenmatt Ost. 2014 übernahm er die Leitung der Projektentwicklung und wurde Mitglied der Geschäftsleitung. Aktuell leitet er das Vorhaben Lysbüchel Süd.

Anzeige

Wir beraten und unterstützen Baugenossenschaften bei der Zukunftsplanung ihrer Liegenschaften.

- Langfristplanungen
- Zustandsanalysen
- Machbarkeitsstudien
- Wettbewerbsorganisation
- Bauherrenprojektleitung
- Kommunikationskonzepte
- Wohnen im Alter

Kontaktieren Sie uns unverbindlich:
arc Consulting, Binzstrasse 39, 8045 Zürich
Ivo Moeschlin, Telefon 044 454 25 00
arc@arc-consulting.ch, www.arc-consulting.ch

arc CONSULTING