

**Bau- und Wohn-
genossenschaft**
Lebenswerte
Nachbarschaft

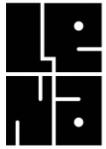
Mitten in der Zukunft wohnen - Das Projekt LeNa-Haus auf dem Westfeld-Areal in Basel

Die Bau- und Wohngenossenschaft Lebenswerte Nachbarschaft (LeNa) plant auf dem Westfeld (Felix Platter-Areal) in Basel ein zukunftsweisendes Wohnprojekt. Arealentwicklerin ist die Genossenschaft «wohnen&mehr». Die Genossenschaft LeNa wird innerhalb dieses Bauprojekts mit dem LeNa-Haus ein Lebensmodell umsetzen, welches sich am Konzept der vernetzten Nachbarschaften von Neustart Schweiz orientiert (www.neustartschweiz.ch).

Die Kernpunkte dieses Wohn- und Lebensmodells sind:

- Realisierung einer vielfältigen Nachbarschaft mit Menschen in unterschiedlichen Lebensphasen, mit unterschiedlichen finanziellen Möglichkeiten und mit unterschiedlichen Wohnbedürfnissen
- Befriedigung der die wichtigsten Bedürfnisse des Alltags durch gemeinschaftliche Arbeit und gemeinschaftliche Einrichtungen
- Soziales Zusammenleben und vielfältige Kontaktmöglichkeiten kombiniert mit privaten Rückzugsmöglichkeiten
- Reduktion des Flächen- und Ressourcenverbrauchs auf ein für alle verträgliches, langfristig verantwortbares Mass
- Erhöhung der Lebensqualität jeder und jedes Einzelnen und der Gemeinschaft





**Bau- und Wohn-
genossenschaft**
Lebenswerte
Nachbarschaft

Was ist «LeNa»?

Die Bau- und Wohngenossenschaft Lebenswerte Nachbarschaft (LeNa), wurde am 15. März 2015 in Basel gegründet.

LeNa lässt mit «wohnen&mehr» auf dem Westfeld-Areal bis 2022 ein Haus bauen, das rund 170 Genossenschaftler_innen Platz bieten wird und einen hohen Anteil an gemeinschaftlichen Nutzungen enthalten wird. Der vorgesehene Nutzungsmix bildet die Basis für eine möglichst gute Durchmischung der BewohnerInnen und für ein aktives Gemeinschaftsleben. LeNa wird das fertig gestellte Haus im Hausmietmodell von wohnen&mehr übernehmen.

LeNa wird als erstes Projekt in der Schweiz das Konzept der Vertragslandwirtschaft in ihr Wohnmodell integrieren. Das bedeutet, dass Landwirtschaftsbetriebe der Umgebung die Nachbarschaft im Direktvertrieb mit Lebensmitteln beliefern werden.

Konzept für das «LeNa-Haus»

Zwei Drittel unseres Energie- und Ressourcenverbrauchs betreffen die Bereiche Wohnen (24.4%), Ernährung (28%) und private Mobilität (12.2%). Diesen individuellen Verbrauch möchte LeNa substanziell reduzieren.

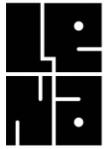
1. Wohnen

Zahlreiche Wohnprojekte wie etwa Kraftwerk 1, Kalkbreite oder Codha erbrachten in den letzten Jahren den Beweis, dass sich mit **weniger privatem Flächenverbrauch** gut leben lässt, wenn gleichzeitig gemeinschaftlich betriebene Einrichtungen die sozialen Beziehungen fördern und wenn bei der Vermietung die richtige Durchmischung gewährleistet wird.

Der Flächenverbrauch pro Person soll im LeNa-Haus ungefähr 32m² betragen (inklusive Gemeinschaftsräume und -einrichtungen).

Weniger ineffiziente Parallelnutzungen: Im LeNa-Haus soll maximal die Hälfte der Wohnungen über komplett ausgestatteten Küchen verfügen, die restlichen Wohnungen nur über eine kleine Teeküche. Dafür versorgt eine professionell geleitete Gemeinschafts-Gastronomie die Genossenschaftler_innen. Anstatt grosser Kühlschränke in allen Wohnungen steht das Lebensmitteldepot mit Kühleinrichtungen allen Bewohner_innen zur Verfügung.

Die Architektur erlaubt stets den Rückzug in die eigenen Räume – aber um diese herum findet auf vielerlei Arten Gemeinschaft statt nach dem Motto: «Allein sein dürfen, aber nicht müssen». Hierzu braucht es geeignete Grundrisse, Erschliessungen und Gemeinschaftseinrichtungen sowie eine Mindestzahl von ca. 150 Bewohner_innen. Ab dieser Grösse kann die gemeinsame Infrastruktur mit Eingangslounge und Concierge, Gemeinschafts-Gastronomie, Allzweckaufenthaltsraum, Lebensmittellager, Waschsalon etc. kostendeckend betrieben werden. Das Projekt erhält damit einen dörflichen Charakter – die wichtigsten Dienstleistungen und Angebote sind unter einem Dach oder in kurzer Gehdistanz zu finden und für das ganze Areal und Quartier nutzbar.



Im Verbund mit der Arealentwicklerin «wohnen&mehr» wird projektübergreifend eine gemeinsame Quartiers-Infrastruktur geschaffen werden mit Kindergarten, Gemeinschaftsgarten, Veranstaltungsräumen, Werkstätten und vielem mehr in kurzer Gehdistanz.

Wichtig für das Zusammenleben ist nicht nur die Kombination von Gemeinschaft und individuellem Freiraum, sondern auch die **Durchmischung** der Bewohner_innenschaft. Von jungen Menschen in Ausbildung und Studium über Familien bis hin zu Rentner_innen und hochaltrigen Menschen sollen alle Alterskategorien repräsentiert sein. Personen mit Beeinträchtigungen, Migrant_innen, gut Verdienende und von Sozialhilfe Lebende – der Bewohner_innen-Mix soll in etwa dem Basler Durchschnitt entsprechen. Dies soll durch Vermietungs-Quoten gesteuert werden. Und natürlich müssen genügend den verschiedenen Bedürfnissen entsprechende Wohnungen gebaut und eingerichtet sein.

LeNa versteht sich als Mehrgenerationenprojekt im Sinne eines Neben- und Miteinander-Lebens der Generationen, welches durch Auswahl der Mieter_innen, Projekte für Mitwirkung, Unterstützung im Alltag etc. in allen Phasen begleitet und gefördert werden soll.

Um die Durchmischung nach Alter, Einkommen und Lebensstil zu gewährleisten wird LeNa Wohnraum für Singles, Paare, Familien und Wohngemeinschaften bieten. Zudem werden sämtliche Wohnungen hindernisfrei zugänglich sein. Die Barrierefreiheit von etwa 10% aller Wohnungen sowie aller Gemeinschaftseinrichtungen soll gewährleistet sein, damit diese von Menschen mit Beeinträchtigungen genutzt werden können.

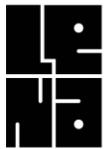
Das **Raumprogramm** wurde Anfang 2018 als Grundlage für die Erarbeitung des Vorprojekts durch das Architekturteam Baumann Scheibler und Villard in der Form eines Planungsleitfadens erarbeitet. Neben kleinen, mittleren und grossen Wohnungen sollen speziell auch alternative Wohnformen umgesetzt werden, wie z.B. Cluster-Wohnungen für Personen, die in einer eigenen kleinen Wohnung wohnen – vergleichbar mit einem Studio (Zimmer & Nasszelle, keine Küche) - aber Teil eines grösseren Verbunds solcher Wohnungen sein möchten, zu dem auch Gemeinschaftsräume gehören.

Aktuell sieht das Vorprojekt (Stand Ende 2018) den folgenden Wohnungsmix vor:

Anzahl Zimmer	Vorprojekt	
	Grösse	Anzahl
1	17m ²	14
2	39m ²	21
3	56m ²	17
4	79m ²	17
5	100m ²	4
6	144m ²	2
Cluster	200m ² /216m ²	2
Total	4456m ²	77



Balkonschicht



Da LeNa nicht nur Wohnraum, sondern Raum zum Leben schaffen will, ist uns **Mietsicherheit** wichtig. Das bedeutet:

- Mieten, die für einen genossenschaftlichen Neubau möglichst erschwinglich sind.
- Lebenslanges Wohnrecht für alle, die gemäss den Grundsätzen von LeNa aktiv und konstruktiv am nachbarschaftlichen Leben teilnehmen.

Der Wohnraum wird mit den Menschen alt und nicht umgekehrt: Die unterschiedlichen Wohnungsgrössen erlauben den Tausch oder die Rotation der Wohnungen je nach Lebensabschnitt und Bedarf. Der Umzug innerhalb des Hauses ermöglicht es, das soziale Netz zu erhalten.

Zahlreiche Beispiele gemeinschaftlichen Wohnens rund um den Globus legen nahe, dass Architektur und Belegungsvorschriften alleine noch keinen Erfolg garantieren. «Soft Skills» und das **Miteinander** werden besonders dann wichtig, wenn verdichtet gewohnt werden soll. Denn: «Mit Menschen, mit denen ich nichts zu tun habe, möchte ich auch nicht verdichtet werden.»

LeNa setzt diesen Anspruch wie folgt um: Mitwirken in der Gemeinschaft ist vorgesehen, z.B. im Management des Lebensmitteldepots, in der Gemeinschaftsküche, an der Conciergerie etc. Dies senkt nicht nur die Kosten, sondern dient auch dem sozialen Zusammenhalt. Die Bau- und Wohngenossenschaft LeNa bietet eine gemeinsame Infrastruktur zum Nutzen aller Bewohner_innen an, egal, welche Lebensentwürfe sie haben. Für den Betrieb der Infrastruktur ist ein gewisser Einsatz aller nötig und obligatorisch. So sparen sie private Hausarbeit und Auslagen und gewinnen individuelle Zeit. Da die LeNa-Nachbarschaft viele Menschen mit unterschiedlichsten Fähigkeiten und Interessen umfasst, bieten sich Möglichkeiten für alle, sich einzubringen.



Ein solidarischer Ausgleich innerhalb der Genossenschaft soll es Menschen mit weniger Einkommen ermöglichen, Teil von LeNa zu sein. Eine Zusammenarbeit mit Organisationen, welche ökonomisch benachteiligte Menschen oder Flüchtlinge unterstützen, wird angestrebt.

Gemäss den Ideen von Elinor Ostrom für funktionierende Allmenden gibt sich LeNa verbindliche Regeln wie z.B. die Charta und verfügt über Reglemente und Statuten. LeNa-Mitglieder können sich bei deren Ausgestaltung und Anpassung einbringen. LeNa verfügt zudem über Strukturen für Konfliktlösung (Schlichtungskommission).

Ökonomie des Teilens: LeNa wird ihre Genosschafter_innen motivieren, so vieles wie möglich miteinander zu teilen – von Gerätschaften für Haus und Garten über Bücher bis zu

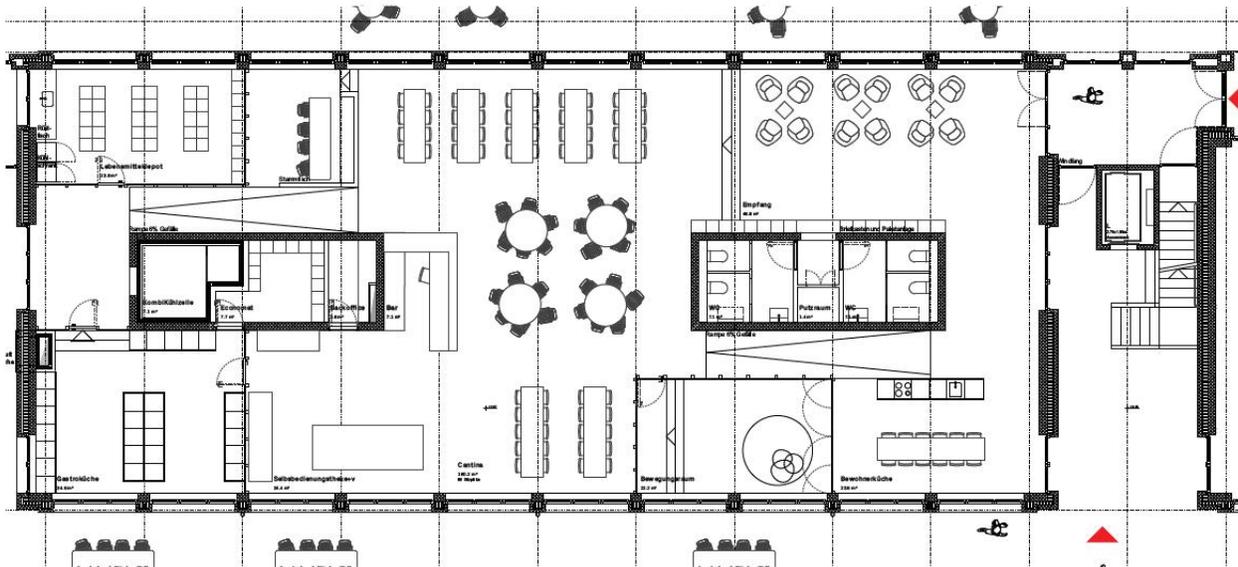
Gebrauchsgegenständen wie Staubsauger etc. - denn Teilen spart Ressourcen, schafft die Basis für mehr Begegnungen und sozialen Austausch und ermöglicht denjenigen Zugang zu Waren, Arbeit und Dienstleistungen, die diesen Zugang sonst nicht hätten.

2. Ernährung

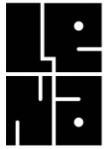
Der Ernährung wurde, obwohl auf sie die meiste Energie verwendet wird, bisher nicht die gleiche Aufmerksamkeit geschenkt wie dem energieeffizienten Bauen. Wohl gibt es Ansätze in einigen Projekten, diese können aber noch weiterentwickelt werden.

LeNa will diese erfolgreichen Ansätze bündeln und vom individuellen Engagement zu einem institutionalisierten Konzept gelangen, an dem alle Genossenschafter_innen beteiligt sind:

- direkte Versorgung durch lokale Biobetriebe ins LeNa-Lebensmittellager, allen Bewohner_innen und evtl. auch den umliegenden Genossenschaften zugänglich. Das jetzige System mit Grossverteilern, Gemüsenormen, Transporten, Verpackung und Lagerung führt zu grossen Verlusten und beschert den Landwirt_innen nicht einmal ein garantiertes Auskommen. Die **Vertragslandwirtschaft**, wie wir sie anstreben, garantiert eine direkte Versorgung ohne diese Nachteile. Das Lebensmitteldepot wird zum Bauernmarkt für alle Bewohner_innen.
- gemeinschaftliche Kühl- und Tiefkühlmöglichkeiten (energieeffizient durch Grösse und Nutzung der Abwärme)
- Versorgung durch die LeNa-Gastronomie (Mittags- und Abendessen zum Konsum vor Ort oder in der Wohnung) mit einem professionellen Konzept, welches von der Genossenschaft getragen wird (spart Energie und Zeit).



Gemeinschaftsnutzungen im Erdgeschoss



3. Private Mobilität

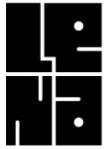
Von den drei oben genannten Bereichen ist die Reduktion der privaten Mobilität in einem Wohnmodell am schwierigsten zu erreichen. Automobilitätsarme / -freie Siedlungen werden vor allem in Städten immer öfter realisiert. Hierfür ist eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr genauso unerlässlich wie ein sinnvoll gestalteter Städtebau, der die notwendige Quartiers-Infrastruktur bietet.

Vieles, was man zum Leben braucht, ist bei LeNa in «Pantoffeldistanz» erreichbar (Lebensmittellager, Kinderkrippe, Velowerkstatt, Ateliers, Lounge, Bar, Gemeinschaftsbad, ...).

Die ÖV-Anbindung ist auf dem Westfeld-Areal bereits gegeben, und bei der Areal-Entwicklung wird grosser Wert auf die Entstehung eines lebendigen Stadtquartiers gelegt. So sollen die Erdgeschosse grundsätzlich, anhand eines intelligenten Rasters, Räume für gewerbliche Nutzung beherbergen.

LeNa will möglichst autofrei sein, das ganze Areal ist verkehrsfrei und autoreduziert. Den Bewohner_innen von LeNa stehen nur dann Autostellplätze zur Verfügung, wenn dies aus gesundheitlichen oder beruflichen Gründen notwendig ist. Auf dem Areal besteht die Möglichkeit zu Carsharing (Mobility), und geplant ist eine grosszügige Veloinfrastruktur mitsamt Lastenvelo-Verleih.





**Bau- und Wohn-
genossenschaft
Lebenswerte
Nachbarschaft**

Eine neue Form der Zusammenarbeit

Mit «wohnen&mehr» (www.wohnen-mehr.ch) wurde im Juni 2015 eine Genossenschaft der Genossenschaften gegründet, welche im Raum Basel die Ressourcen und Potenziale bestehender Genossenschaften bündeln und nutzen will, um auch grössere und zukunftsweisende Projekte umsetzen zu können. Im Dezember 2015 erhielt «wohnen&mehr» den Zuschlag für die Entwicklung des Felix Platter-Areals (neu Westfeld genannt), im Herbst 2016 wurde der Bebauungsplan I im Basler Grossen Rat genehmigt.

LeNa unterstützt als Gründungsmitglied von «wohnen&mehr» die Ziele der Arealentwickler_innen und ist seit Beginn in regem Austausch mit dem Vorstand von «wohnen&mehr».

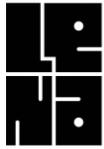
In einer Absichtserklärung bekräftigten LeNa und «wohnen&mehr» ihre Zusammenarbeit auf dem Areal im Rahmen eines Hausmietmodells. Die Planung des Städtebaus, die Architekturwettbewerbe und die gesamte Bebauung werden hierbei von «wohnen&mehr» organisiert. 2017 wurde ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt, bei welchem die städtebaulichen Grundsätze festgelegt wurden. LeNa war mit einer Person in der Jury des städtebaulichen Verfahrens vertreten - in städtebaulichen Fragen mit Beratungsfunktion und bei Details, welche explizit den LeNa-Bau betreffen, auch mit Stimmrecht. Die Jury wählte das Projekt des Teams Enzmann Fischer Partner AG / Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur und Städtebau GmbH aus Zürich zur weiteren Bearbeitung aus.

Ende 2017 wählte LeNa aus den drei für die weitere Ausführung vorgesehenen Teilnehmern des städtebaulichen Wettbewerbs das Basler Nachwuchsteam Scheibler Villard & Lukas Baumann Architekten als ausführendes Team für die Realisierung des LeNa-Hauses aus.

Anfang 2018 wurde basierend auf einer Mitgliederumfrage das Raumprogramm sowie der Planungsleitfaden fertiggestellt und an wohnen&mehr übergeben. Im Frühling 2018 begannen die Planungsarbeiten für das Vorprojekt, welches im Dezember 2018 abgeschlossen wurde.

Anfang 2019 hat LeNa das Vorprojekt in Kommissionen und Workshops kritisch geprüft und das gesammelte Feedback an wohnen&mehr kommuniziert. Aktuell werden alle Bausteine des Westfeld-Neubauprojekts zusammen mit wohnen&mehr hinsichtlich Möglichkeiten zur Kostenreduktion geprüft, bevor die Architekten mit der Ausarbeitung des Bauprojekts beginnen.

Das „Miteinander“ unter den zukünftigen Bewohner_innen wird schon heute geübt mit monatlichen Aperos zum Kennenlernen. Die Arbeitsgruppe „Lena und Linus“ kümmert sich um die soziale Kultur der Genossenschaft, die Kommunikationskommission organisiert Vorträge und Besichtigungsreisen zu schon bestehenden Gemeinschafts-Wohnformen.



Finanzierung:

Die geschätzten Baukosten (Stand Vorprojekt) für das LeNa-Haus belaufen sich auf CHF 24 Mio., das Land wird vom Kanton Basel-Stadt im Baurecht an «wohnen&mehr» übergeben.

Die Finanzierung des gesamten Westfeld-Bauprojekts übernimmt «wohnen&mehr» als Arealentwicklerin und spätere Vermieterin des LeNa-Hauses. LeNa beteiligt sich per 2020 mit einem Betrag in der Höhe von 10% der Baukosten am Anteilscheinkapital von «wohnen&mehr».

Zu dieser Beteiligung kommen noch eigene Projektentwicklungskosten für Nutzungskonzepte, LeNa-seitige Begleitung des Bauprojekts, Vermietung etc. in der Höhe von ca. CHF 400'000.-. Der Gesamtkapitalbedarf für LeNa beläuft sich somit auf ca. CHF 2.8 Mio.

Da die zukünftigen Bewohnern_innen erst teilweise bekannt sind, muss bis zum Bezug Mitte 2022 eine Zwischenfinanzierung vorgenommen werden. Das benötigte Eigenkapital soll wie folgt beschafft werden:

Herkunft	2018	2020	2022
Anteilscheinkapital Mitglieder	0.05 Mio.	0.5 Mio.	2.3 Mio.
AS-Kapital-Beteiligung Solinvest	-	0.3 Mio	-
Darlehen Mitglieder/ Gönner	0.2 Mio	1.2 Mio.	0.5 Mio.
Darlehen Stiftungen, Institutionen, etc.	-	0.5 Mio.	-

LeNa: Fakten und Zahlen

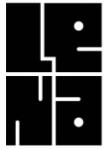
Gründung Genossenschaft: 13. März 2015
Genossenschafter_innen Stand Ende 2018: 150 Personen

Bauprojekt (Stand Vorprojekt):

- Architektur: ARGE Baumann Scheibler Villard
- Grösse: ca. 7'700 m² BGF/ ca. 5'750 m² Nutzfläche
- 6 Vollgeschosse & 1 Zwischengeschoss
- Anvisierter Flächenverbrauch pro Kopf ca. 32 m²
- Gemeinschaftsfläche: ca. 500 m². Aufgeteilt in: Lobby, Gemeinschaftsgastronomie mit Küche, Lebensmitteldepot, Bewegungsraum, Gemeinschaftsküchen, Waschküchen / Trockenräume, Abstellräume, Gemeinschaftsbad, Sternenbar
- Fahrradkeller (100 m²)
- Gästezimmer: ca. 80 m²
- Wohnfläche: 4'700 m²
- Gewerbefläche: 550 m²
- Minimale Personenzahl: 170 Pers.
- Geschätzte Baukosten: 24 Mio. CHF

Mitgliedschaft und Kooperationen:

- Mitglied Neustart Schweiz
- Mitglied Baugenossenschaft «wohnen&mehr»
- Mitglied WBG Nordwestschweiz
- Kooperation mit Soziale Ökonomie Basel
- Kooperation mit Mietshäusersyndikat Basel und Wohngenossenschaft Klybeck
- Partnerschaft mit FHNW im SNF-Projekt «Denk-Spielzeug für Commoning. Alternative Stadt-Nachbarschaften und ihre Medien als Forschungsfeld einer experimentell-transformativen Mediengestaltung»



**Bau- und Wohn-
genossenschaft
Lebenswerte
Nachbarschaft**

Zielgruppe:

- Menschen jeglichen Alters und jeglicher Herkunft
- Familien-, Klein- und Einpersonenhaushalte
- Wohnprojekte mit Raumbedarf
- Wohnen im Alter/Mehrgenerationenwohnen
- Wohnen mit Beeinträchtigungen
- Menschen, die Nachbarschaft wagen wollen

Projektziele:

- Ökologisch nachhaltige Lebensweise durch Reduktion des privaten Energieverbrauchs
- Schaffen von gemeinsamem Luxus
- Steigern der Lebensqualität durch Einbindung in eine lebendige Nachbarschaft
- Implementieren einer nachhaltigen Lebensweise im Alltag
- Kooperation mit regionaler Vertragslandwirtschaft
- Begleitung und Auswertung der Erfahrungen

Herausforderungen:

- Start-up einer Wohngenossenschaft
- Ressourcen und Engagement managen (Ehrenamt/Milizsystem)
- Finanzierung sichern (Überbrücken der Bauphase bis zur Vermietung)
- Enge Kooperation in Planung und Ausführung mit der Entwicklungsgenossenschaft «wohnen&mehr»

Kontakt

Geschäftsstelle

Bau- und Wohngenossenschaft LeNa
c/o Stadtteilsekretariat Basel West
Elsässerstrasse 12
4056 Basel
kontakt@lena.coop
www.lena.coop

Geschäftssitz

Bau- und Wohngenossenschaft
Lebenswerte Nachbarschaft (LeNa)
c/o Roger Portmann
Hammerstrasse 41
4058 Basel

Vorstand

Roger Portmann
(Präsident/Kassier/Nutzung)
Domenica Ott (Co-Präsidentin/Aktuarin/interne Kommunikation)
Judith Bucher (externe Kommunikation)
Tomi Schoch (Landwirtschaft)
Roman Köppli (Bau)
Peter Würmli (Finanzen)
Beatrice Alder (Vernetzung)

