

# NEUBAU GENOSSENSCHAFTLICHES WOHNEN AM BACHGRABEN

Der gemeinnützige Wohnbauträger **WOHNSTADT** fördert die Vielfalt des Zusammenlebens mit einem Neubau in Basels Bachgrabenquartier.



# EDITORIAL



Die Wohnsiedlung Belforterstrasse liegt am Basler Stadtrand, an der Grenze gegen Frankreich. Der Kanton Basel-Stadt stellt WOHNSTADT das Areal im Umfeld von Parkplatz, Gewerbebauten, Notwohnungen, Gartenbad, Freizeitgärten und Bushaltestelle im Baurecht zur Verfügung.

Das Projekt «Almendra» von Burckhardt+Partner AG ging als Gewinner aus einem Studienauftrag hervor. Bestellt hatte WOHNSTADT knapp geschnittene Wohnungen für Familien, Paare, Ältere sowie für Studierende. Dazu kam die städtebauliche Integration eines kantonalen Wohnheimes für 24 Mehrfach- und Schwerstbehinderte.

Die WOHNSTADT-Überbauung bietet 68 Wohnungen, davon 15 kleinere Wohnungen mit 34 bis 63 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche, 13 mittlere mit 70–86 m<sup>2</sup> und 40 grössere Wohnungen mit 89 bis 100 m<sup>2</sup>. Letzte mit einer durchschnittlichen Nettomiete von 1950.– im Monat. In der Wohnsiedlung leben ca. 190 Personen auf einer Hauptnutzfläche von knapp 30 m<sup>2</sup>/Person, 20% mehr als die Belegungsvorgabe «Zimmerzahl minus eins».

In der Region Basel herrscht keine generelle Wohnungsnot. Die Nachfrage für Wohnungen am Stadtrand ist nicht so hoch, dass ein kompliziertes Mieterauswahlverfahren angebracht gewesen wäre. Das studentische Wohnen kam leider nicht zustande.

Die Auswertung der Anmeldeformulare zeigt ein sehr ausgewogenes oder gemischtes Bild der Bewohnerschaft mit unterschiedlichsten Nationalitäten, Bildungsniveaus oder Einkommensverhältnissen. Etwas mehr als die Hälfte sind «Schweizer»-Haushalte, der Anteil Sozialhilfeempfänger oder IV-Rentner liegt (trotz Neubau) in etwa im städtischen Schnitt. Akademiker, Handwerker, Dienstleistende, Mitarbeitende im Gesundheitswesen halten sich in etwa die Waage.

Der Mix- von Familien- und Nichtfamilienwohnungen wurde auf Ebene Siedlung und nicht auf Ebene einzelnes Treppenhaus konzipiert, was sich im Zusammenleben bewährt. Auf Gemeinschaftsräume in der Siedlung wurde verzichtet, denn es gibt solche im Wohnheim und in einer benachbarten Nach-

kriegsgenossenschaft. Dafür gibt es den Hof, einen grosszügigen gedeckten Durchgang, die gemeinschaftlich nutzbare Dachterrasse und natürlich den Spielplatz.

Natürlich gibt es noch keine Legzeiterfahrungen zum Zusammenleben. Die Siedlung ist etwas über ein Jahr bezogen, rundum gibt es viele Baustellen und das Wohnheim wird erst im Frühsommer 2019 bezogen. Bereits zu beobachten sind Ansätze für eine gut funktionierende Nachbarschaft: nicht zu nah, nicht zu organisiert und doch gelebt. Im Hof und von Balkon zu Balkon treffen sich unterschiedlichste Lebensentwürfe und Schicksale. Die Durchmischung und Vielfalt ist nicht Resultat einer spezifischen Mieterselektion, sondern Folge des vielfältignutzbaren Wohnungs- und Freiraumangebots. Die Aufwertung eines Randquartiers durch eine solide, qualitätsvolle Architektur wird als gelungen wahrgenommen noch bevor das Umfeld fertig gebaut ist.

Kann genossenschaftliches Wohnen für breite Bevölkerungsschichten, auch für wirtschaftlich schwächere Haushalte oder Menschen mit besonderen Bedürfnissen, zugänglich sein? Wie kann Zusammenleben und Durchmischung längerfristig funktionieren? Das Projekt Bachgraben liefert ein paar Antworten zu den Fragestellungen des Jubiläumswettbewerbes:

Qualitativ hochstehende Architektur, die Kombination verschiedener Programme an unterschiedlichen Treppenhäusern, realisiert durch unterschiedliche Träger, Aufwertung eines Stadtrandquartiers mit qualitätsvollen Freiräumen, gute Ausstattungsstandards mit eher unterdurchschnittlichem und dadurch preiswerten Flächenangebote, trotz hoher Materialqualität bei günstigen Erstellungskosten dank entscheidungsfreudigem Team aus Bauherrschaft und Architekten. WOHNSTADT und Burckhardt+Partner AG haben im Projekt Bachgraben ein anregendes und solides «Bühnenbild» gezimert für das Theaterspiel namens «städtisches Leben».

Andreas Herbster  
Geschäftsleiter Wohnstadt

# TEIL DES GRÖSSEREN GANZEN



## Mit dem Neubau wurde bewusst ein Stück Stadt gebaut. Es ist verwoben mit der Umgebung.

Das Bachgrabenquartier ist in seiner Bebauungsstruktur sehr heterogen; in der näheren Nachbarschaft des Neubaus befinden sich Mehrfamilienhäuser, Gewerbebauten und Freizeitanlagen, wie das beliebte Gartenbad Bachgraben oder ein Golf-Übungsplatz. Der Charakter der Bebauung wird sowohl durch die Landesgrenze zu Frankreich als auch durch die Kantons- und Gemeindegrenze zu Allschwil, Basel-Landschaft, beeinflusst.

Das Entwurfsteam reagierte auf den gebauten Bestand: Zeilenbauten aus der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts mit halböffentlichen, begrünten Zwischenräumen, intensiv genutzte Grünräume, Grossvolumen für den produktiven Betrieb und Verkehrswege als Hauptverbindungen zwischen Basels Innenstadt und ihrer Umgebung.

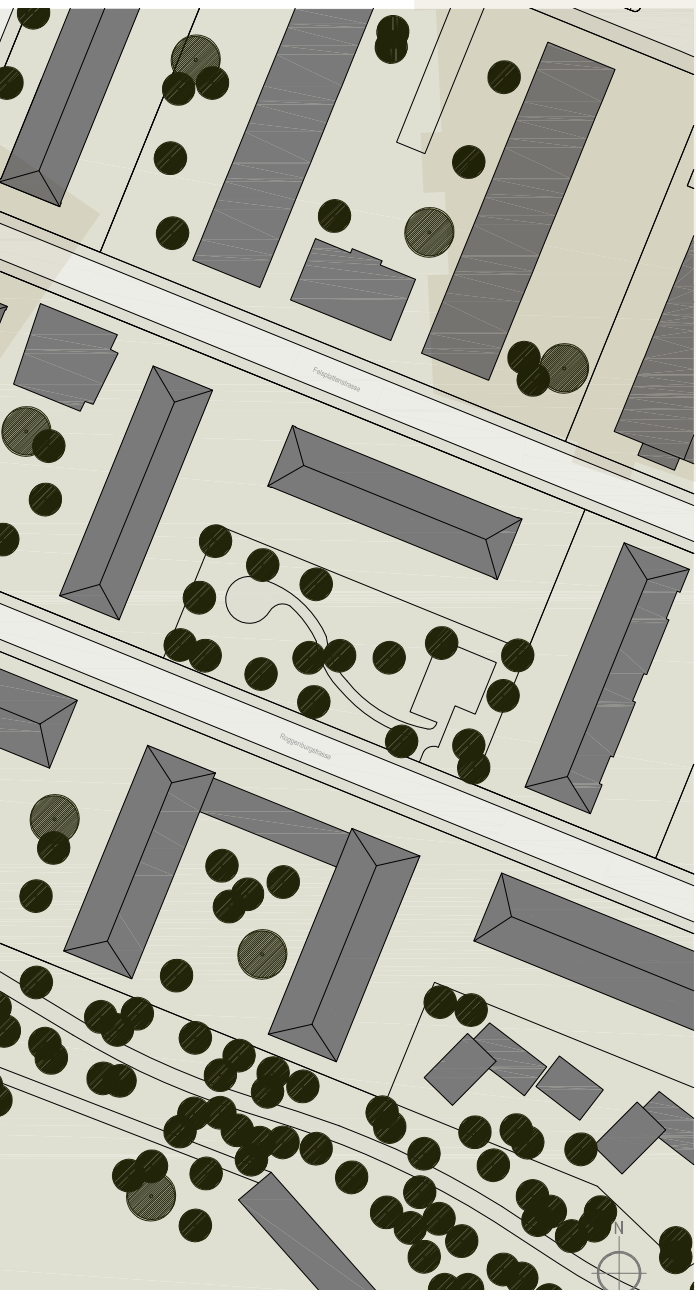
Der Neubaukörper liegt an einer Schnittstelle dieser unterschiedlichen Nutzungen. Seine mäandrierende Grossform umschliesst zusammen mit dem ihn vervollständigenden Wohnheim einen halböffentlichen Hof.

Den östlichen Auftakt des genossenschaftlichen Wohnens bildet an der Belforterstrasse ein Kopfbau. Er formuliert eine klare Adresse. Hinter ihm befindet sich der nach Süden hin geöffnete Hof, über den die Wohnungen erschlossen sind. Der Neubau liegt direkt an der Landesgrenze und bildet sowohl einen Abschluss der Siedlungsentwicklung Basels als auch die Überleitung zur Neuentwicklung der angrenzenden Areale im Kanton Basel-Land.

Der Grünraum des Neubaus erstreckt sich beidseits des Kopfbaus und dehnt sich in den Hof aus. Ein breiter Durchgang zwischen dem Hof und dem nordöstlichen Teil dieser parkartigen, frei zugänglichen Umgebung lässt einen fließenden Aussenraum entstehen, der verschiedene abgeschirmte Spiel- und Aufenthaltsbereiche bietet und dennoch als Einheit erfahrbar ist.

Über diesen Aussenraum sind die Wohnungen mit dem bestehenden Wegenetz verknüpft: Die Verbindung mit dem Badweglein wird aufgenommen und weitergeführt. Das Areal wird Teil der Grünzug-Promenade vom Bachgraben zum zukünftigen Landschaftspark Hégenheim-Saint-Louis-Allschwil.

Der motorisierte Verkehr wird an der Nordostgrenze der Parzelle abgefangen: Direkt von der Belfortstrasse ist eine Rampe erreichbar. Sie führt hinab in die unterirdische Einstellhalle mit 22 Parkplätzen, die ausserhalb des Footprints des Gebäudes angeordnet ist.



# ORTE DER BEGEGNUNG

**Die Gesamtanlage bietet Orte der Begegnung, die einem breiten Bevölkerungskreis zugänglich sind.**

Das genossenschaftliche Wohnen am Bachgraben wird von einem Aussenraum umgeben, dessen Erreichbarkeit in jedem Sinne des Wortes «niederschwellig» ist und diverse Begegnungsmöglichkeiten bietet. Das unterstützt nicht nur die Identifizierung der Bewohnerinnen und Bewohnern mit ihrem Haus, sondern auch die Integration in das Quartier. Bei der Gestaltung wurde auch an die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner des Heims gedacht: wie die Wohnungen soll auch dieses einen Zugang zum Hof erhalten. Dieser ist behindertengerecht gestaltet.

Der Übergang vom Strassenraum in die kleine Parkanlage ist graduell: Entlang der Belforterstrasse sind unter Gleditschien die Velostellplätze für das gegenüberliegende Gartenbad angeordnet. Der anschliessende, durch Baumgruppen und Kiesflächen gegliederte Platz bietet Sitzgelegenheiten zum Verweilen. Er wird von einem Fussweg, der zu den Familiengärten nordwestlich des Quartiers führt, durchquert und in das Wegenetz des Quartiers eingebunden.

Der Platz leitet über zu einer netzartigen Erschliessung der Eingänge am Hof. Auch hier strukturieren Kiesflächen und Baumgruppen den Raum.

Die Trennung zwischen diesem Begegnungsraum und der Privatsphäre ist sanft, graduell und doch bestimmt. Die Atmosphäre wird mit der Distanz zur Strasse intimer; die feinblättrigen Laubbäume filtern die gegenseitige Einsicht über den Hof. Eine Vegetationsschicht aus Stauden und Kleingehölzen zwischen den Zugangswegen und der Fassade wahrt die Intimität der Erdgeschosswohnungen. Auch formt sie die Vorzonen der Hauseingänge eindeutig aus.

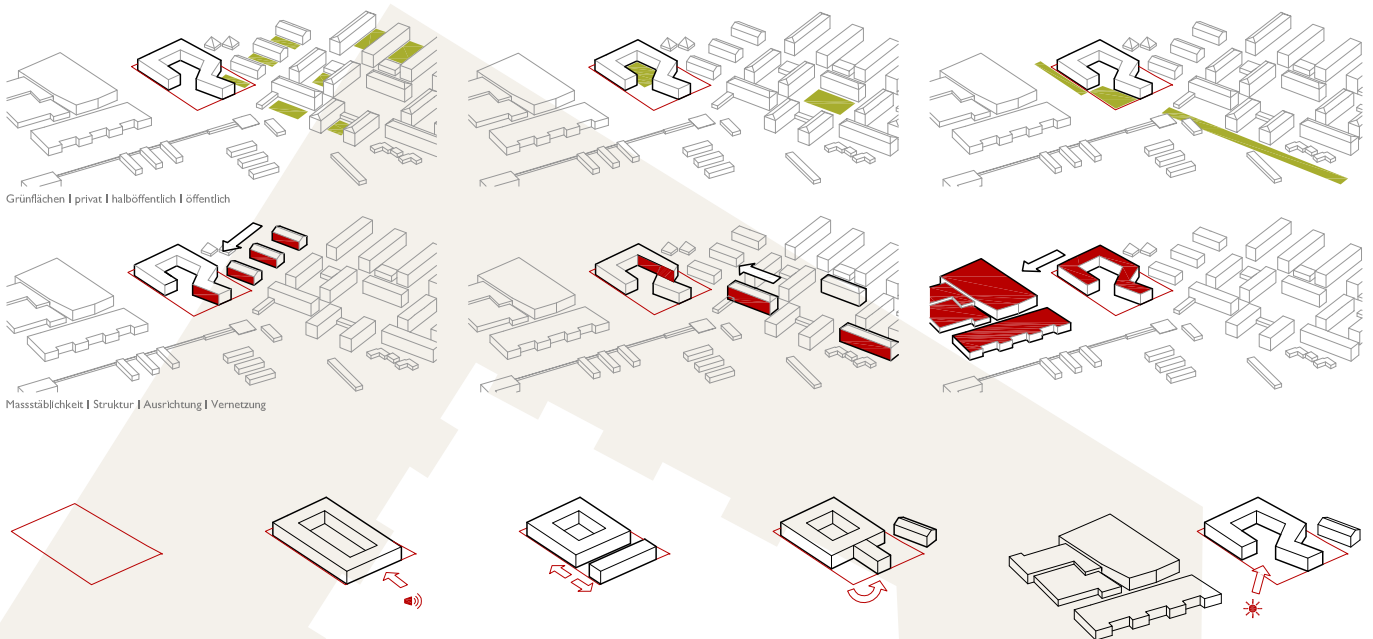
Der Spielplatz in der Nordostecke der Parzelle, der über einen breiten Durchgang mit dem Hof verbunden ist, hat den Charakter einer lauschigen Nische. Er ist zur Belforterstrasse durch Hecken abgegrenzt und von dort nicht direkt zugänglich. Hecken begleiten auch die nördliche und westliche Parzellengrenze. Ein schmaler, baumbestander Grünstreifen ist hier klar den angrenzenden Wohneinheiten im Erdgeschoss zugeordnet. Beim westlichen Gebäudeflügel ist dieser Grünstreifen von den Treppenhäusern her direkt zugänglich, was dem Austausch unter den Bewohnerinnen und Bewohnern nur förderlich sein kann.





# DIVERSITÄT IN ZWEI RICHTUNGEN

## Areal Am Bachgraben



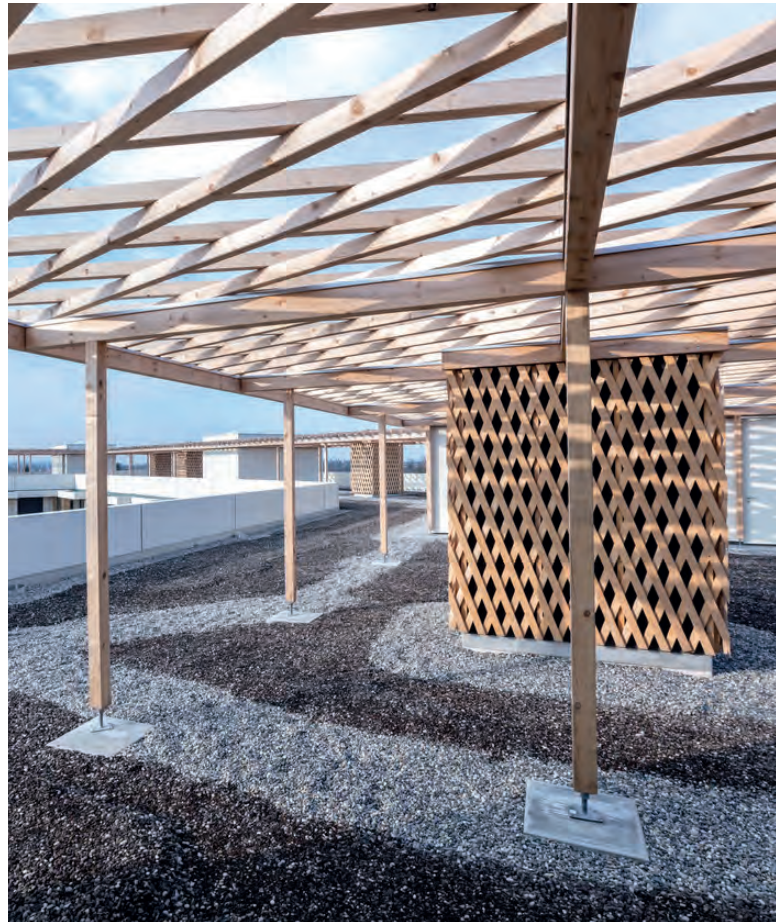
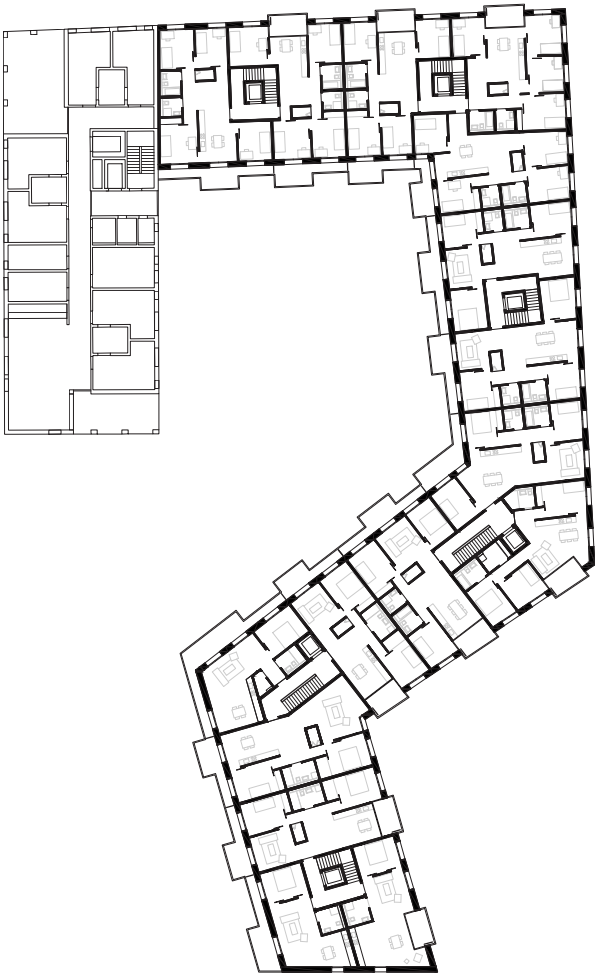
### Die Grundrissvielfalt ergänzt die abwechslungsreiche Verzahnung mit dem Quartier.

Die längerfristige Erhaltung einer sozialen Durchmischung und die Bewahrung der Vielfalt geschieht bei einem Wohnbau einerseits durch die gute Verankerung im Quartier und die Schaffung von Ausenräumen mit unterschiedlichem Charakter, die eine Palette von Begegnungsmöglichkeiten bieten. Andererseits ist auf eine passende Auswahl von Wohnungsgrundrissen und – last but not least – den angemessenen Komfort zu achten.

Im Falle des genossenschaftlichen Wohnens am Bachgraben wurden unterschiedlichen Wohnformen für vier Nutzergruppen entwickelt: Studierende, Familien, Nachfamilien und Bewohner des Wohnheims. Diese fügte das Entwurfsteam so in ihre städtebauliche Gesamtfigur ein, dass Integration und Durchmischung gewährleistet werden.

Der Vorgang des Einpassens erfolgte im Einklang mit den örtlichen Bedingungen und insbesondere der optimalen Nutzung des Tageslichts. Generell sind die Balkone nach Süden ausgerichtet. Einige Wohnungen können durch beidseitig angeordnete





Balkone und Loggien sowohl von der Morgen- als auch von der Abendsonne profitieren – und von einer Aussicht, die bis in die Vogesen und den Schwarzwald reicht. Die meisten Einheiten sind zum Hof orientiert.

Konkret bietet das Gebäude fünf Studios (35–44 m<sup>2</sup>), elf Zweizimmer- (54–72 m<sup>2</sup>), 13 Dreizimmer (70–94 m<sup>2</sup>) und 39 Vierzimmerwohnungen. Bei der Dimensionierung galt die Maxime von WOHNSTADT: grosszügig aber nicht grossflächig. Wohnungen unterschiedlicher Grössen sind über dasselbe Treppenhaus erschlossen. Auf dem Dach

befindet sich eine grosse Gemeinschaftsfläche. Sie steht allen Bewohnerinnen und Bewohnern zur Verfügung und bietet so eine weitere grosse Begegnungszone, die sich vielseitig bespielen lässt.

Ein wichtiges atmosphärisches Detail des Hauses sind die Trennelemente aus Holzplatten zwischen den Balkonabteilen. Ihr rautenförmiges Motiv findet sich auf der das Dach überspannenden Pergola wieder.

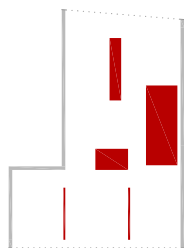
# ÜBERTRAGBARE KONZEPTE



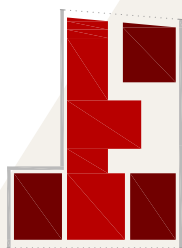
**Die Bachtobel-Wohnungen setzen im gemeinnützigen Wohnungsbau Standards, die übertragbar sind.**

Die Wohnungen des Neubaus sind grosszügig ohne übermässig Raum zu beanspruchen. Diese Wirkung wird mit architektonischen Massnahmen erzielt, die beispielhaften Charakter haben. Schiebetüren anstelle fixer Abschlüsse schaffen fließende Räume. Es ergeben sich variable Wohnsituationen. Auf Korridore wurde verzichtet, Nutzungsbereiche folgen aufeinander.

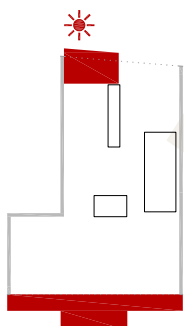
**Wohnungsflexibilität**



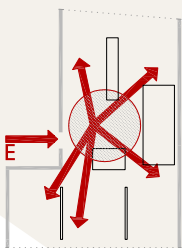
Objekt im Raum



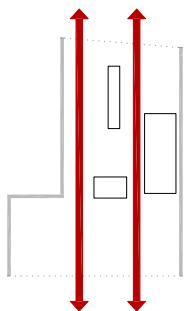
Räume



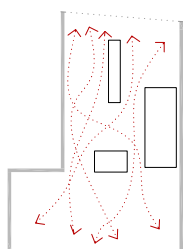
Aussenräume



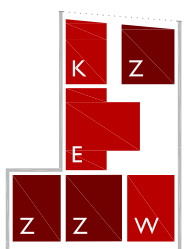
Erschliessung | Verteilung



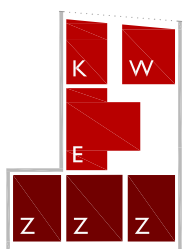
Durchwohnen



fliessender Raum



Raum-Variationen I



Raum-Variationen II

Die Elemente Bäder, Reduits und Küchenzeilen strukturieren das Raumkontinuum. Dies erlaubt grosse Freiheiten bei der Anordnung der Nutzungen. Wohn-, Ess- und Individualzimmer lassen sich beliebig anordnen und ermöglichen den Bewohnerinnen und Bewohnern, ihre Mietobjekte ganz nach eigenem Bedürfnis einzurichten. Der Gemeinschaftsbereich kann sich beispielsweise durch die ganze Gebäudetiefe von Fassade zu Fassade erstrecken – bekannt als «Durchwohnen».

Auch die Behandlung der Raumboflächen entspricht diesem Konzept der vielen Freiheiten; als verbindendes Element wirken die durchgehenden Holzzementböden, die weiss gestrichenen Wände und die roh belassenen Betondecken. Diese einfache, robuste und langlebige Materialisierung basiert auf dem Konzept roh = fertig. Dies ermöglicht einen kostengünstigen Wohnungsbau.

Zu einer nachhaltigen gemeinnützigen Wohneinheit gehört auch ein Energiekonzept, das nach dem Prinzip low cost/low energy wirtschaftlich, effizient und nachhaltig ist. Das Haus ist in einen Fernwärmeverbund integriert. Ein kostengünstiges ungesteuertes Lüftungssystem mit natürlicher Luftnachströmung über die Aussenfassade garantiert ein gutes Wohnklima.

Die Fassade trägt zur Behaglichkeit und den wirtschaftlichen Betrieb ihren Teil bei. Raumhohe Fenster nehmen rund 50 Prozent der Gebäudehülle ein und sorgen für passive solare Wärmeeinträge. Die vorgehängten Betonelemente sind hinterlüftet und mit Mineralwolle gedämmt. Wärmebrücken werden vermieden, indem die Balkone über isolierte Kragplattenanschlüsse durchgehend an den Geschossdecken rückverankert sind.

WOHNSTADT  
Bau- und Verwaltungsgenossenschaft  
Viaduktstrasse 12  
4002 Basel

