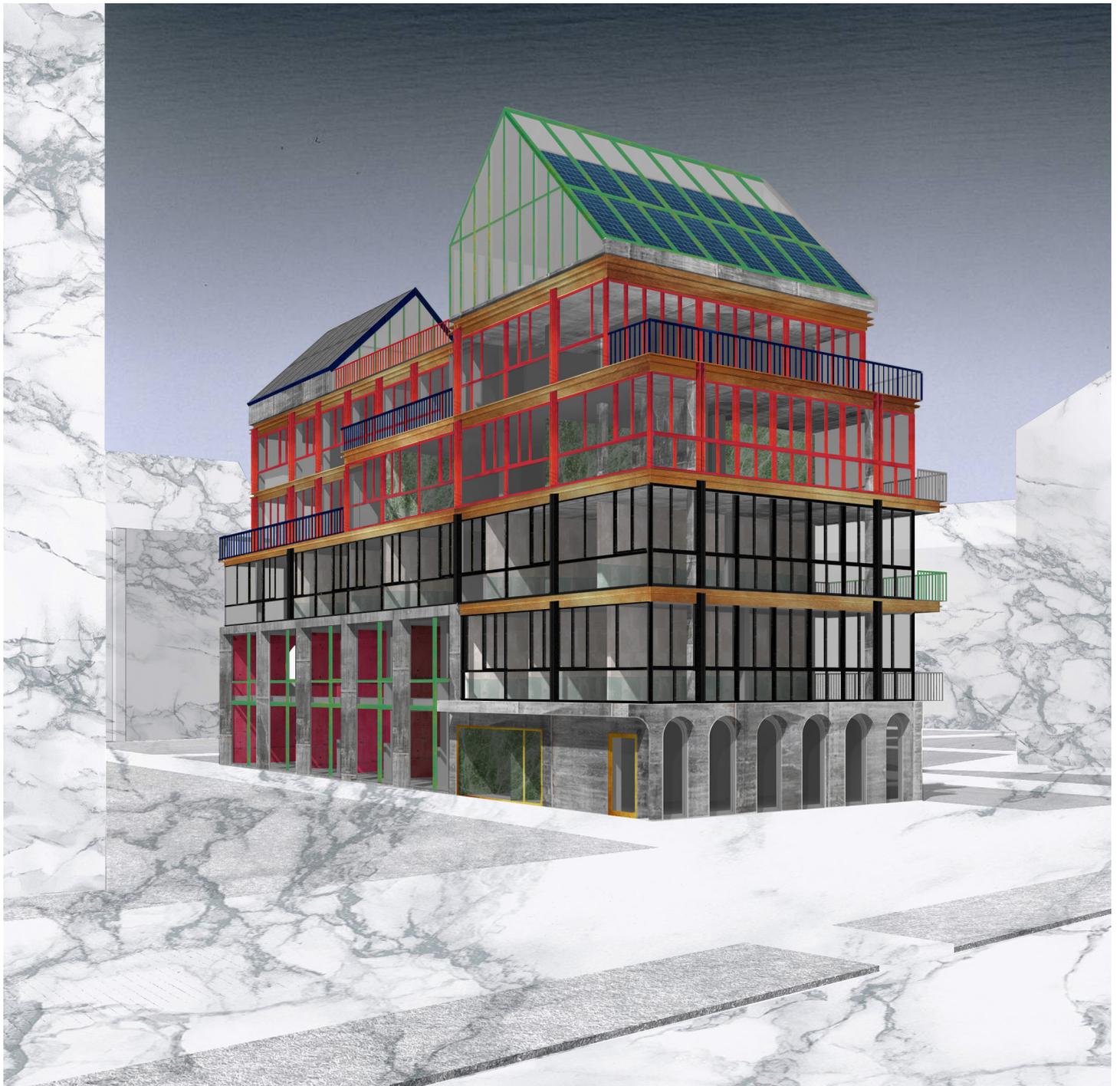


LYSE-LOTTE

Neubau eines genossenschaftlichen Wohnbauprojekts
auf dem Lysbüchel Süd-Areal in Basel

Projektbeschreibung für den Jubiläumswettbewerb
«Wohnraum für alle»
29. März 2019



«ARCHITECTURE SHOULD BE:
GIVING FORM TO OUR COLLECTIVE DREAMS AND STRUGGLES»

Bárbara Mações Costa

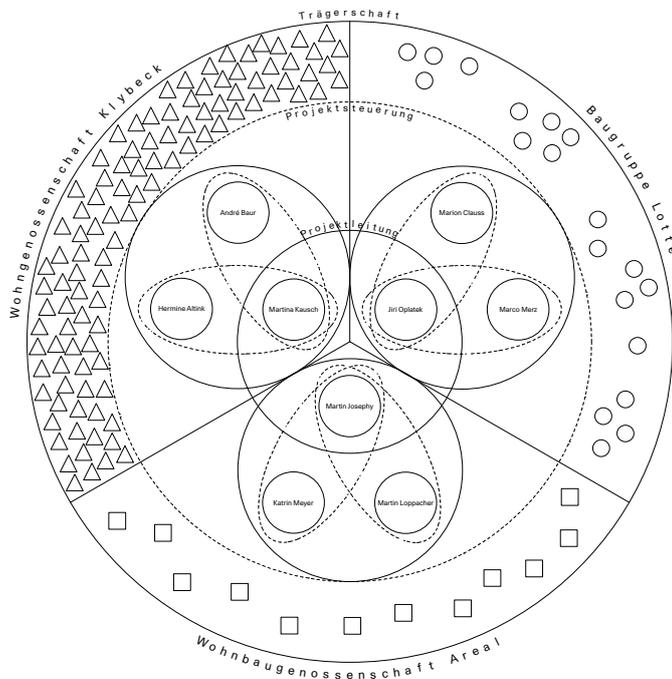
Ausgangslage

Projektorganisation und Projektbescrieb

Im südlichen Teil des Lysbüchel-Areals in Basel möchte die Stiftung Habitat günstigen Wohnraum mit einem starken Bezug zum bestehenden Quartier schaffen. Mehrere Parzellen sollen im Baurecht an Baugruppen, Genossenschaften und andere gemeinnützige Trägerschaften abgegeben werden. Für die Ausschreibung im Frühling 2018 haben sich drei unterschiedliche Interessensgruppen resp. Nutzergruppen für eine gemeinsame Bewerbung entschlossen:

Die Wohngenossenschaft Klybeck,
Die Wohnbaugenossenschaft Areal,
Die Baugruppe Lotte.

LYSE-LOTTE



Organigramm LYSE-LOTTE

Von der Stiftung Habitat hat dieses Team den Zuschlag für die Baurechtsparzelle 12 erhalten. Im Folgenden wurde unter dem Namen LYSE-LOTTE eine architektonische Studie erarbeitet und erste Überlegungen zur Zielvereinbarung Nachhaltigkeit verfasst. In der Zwischenzeit liegt nun das Vorprojekt vor sowie der Entwurf der Statuten und des Vermietungsreglements der sich in Gründung befindenden Wohnbaugenossenschaft LYSE-LOTTE. Die Eingabe für den Jubiläumswettbewerb «Wohnraum für alle» basiert auf diesem Vorprojektstand.

In den ursprünglichen drei Nutzergruppen von LYSE-LOTTE sind drei unterschiedliche Nutzerbedürfnisse bzw. Raumprogramme entwickelt worden:

Areal

Vier unterschiedlich grosse zweigeschossige Wohnateliers verteilen sich über das EG und 1.OG. Der Atelierbereich liegt im EG. Er orientiert sich gegen Nordwesten und wird von dort erschlossen. Gegen Südosten ist jeder Einheit ein privater Gartenbereich vorgelagert.

WGK

Für die strassenseitige Bereich im 1. OG und das gesamte 2. OG sind fünf hindernisfreie Wohnungen für intergenerationale Wohngemeinschaften vorgesehen. Der nach Südosten orientierte aussenliegende Erschliessungsraum im 2. OG dient als gemeinschaftlicher Aussenraum für diese Wohnungen. Koch-/Essbereiche sind zu diesem komplett offenbar.

Lotte

Die Familienwohnungen im 3. OG und 1. DG wurden für eine konkrete Nutzergruppe von vier befreundeten Familien entwickelt. Zusätzlich ist eine kleine Wohnung für Grosseltern oder Einelternfamilien vorgesehen. Gemeinsam teilen sich die fünf Parteien eine ausserhalb des Dämmperimeters gelegene Halle, zu der jede dieser Familienwohnungen einen eigenen Zugang hat. Die Halle ist zum Garten hin komplett offenbar.

Ergänzt wird das Raumprogramm mit gemeinschaftlichen Bereichen:

Die Eingangshalle, das Treppenhaus und der Lift liegen ausserhalb des Dämmperimeters und führen durchgehend bis in den Wintergarten auf dem Dach. Im EG ist beidseitig ein Eingang vorgesehen.

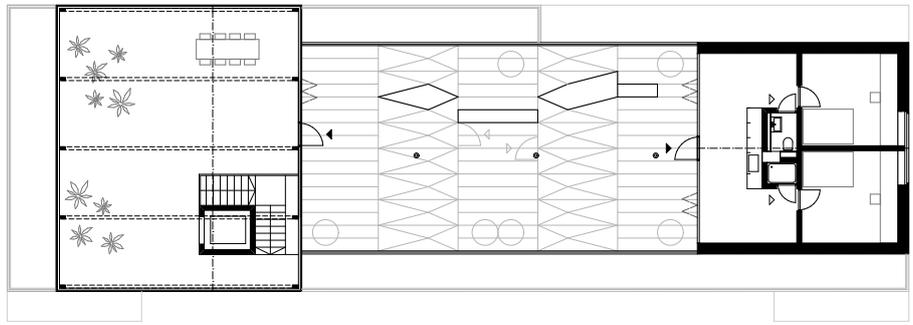
Der gemeinsame Waschräum ist Teil der Eingangshalle.

Auf dem Dach befindet sich als vertikaler Abschluss des Treppenhauses der gemeinschaftlich nutzbare Wintergarten sowie als gemeinsamer Aussenraum die Dachterrasse.

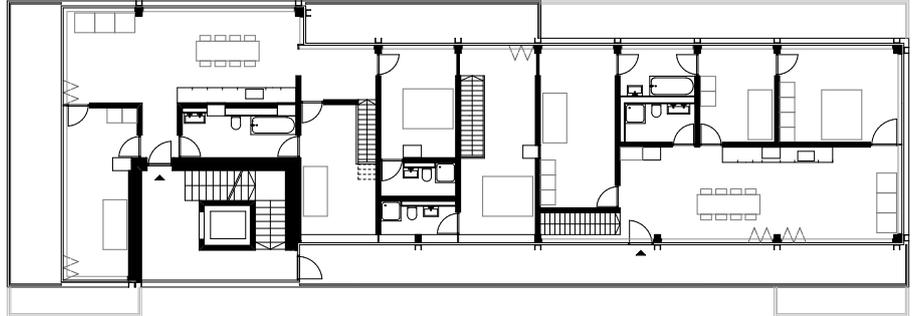
Der Dachaufbau mit den beiden Gästezimmern bildet den nordöstlichen Abschluss der Dachterrasse. Ein Gästezimmer ist für die Gäste der Hausbewohner reserviert, das zweite soll an eine Institution vermietet werden, welche regelmässig Gäste beherbergt. Die zur Dachterrasse ausgerichtete Küche und die sanitären Anlagen sind auch für die Nutzer der Dachterrasse zugänglich.

Im EG, zur neuen Durchwegung von Lysbüchel Süd orientiert, befindet sich der Gewerberaum. Die Nutzung des Gewerberaumes soll publikumsbezogen sein. Mittel- bis langfristige Nutzungskonzepte aus der Kultur- und Kreativwirtschaft sowie Dienstleistungen fürs Quartier werden erwünscht und bevorzugt.

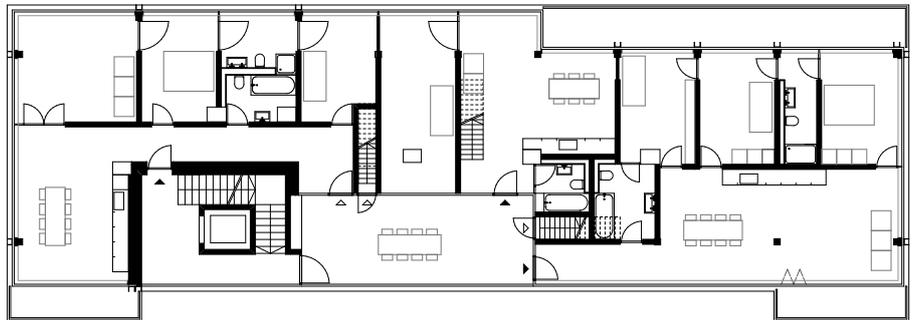
2. Dachgeschoss



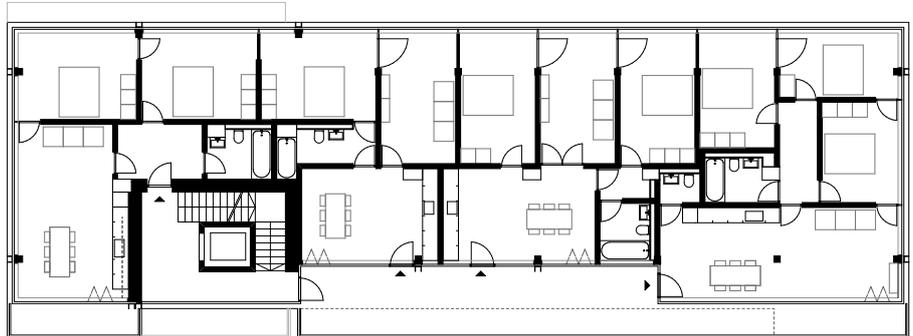
1. Dachgeschoss



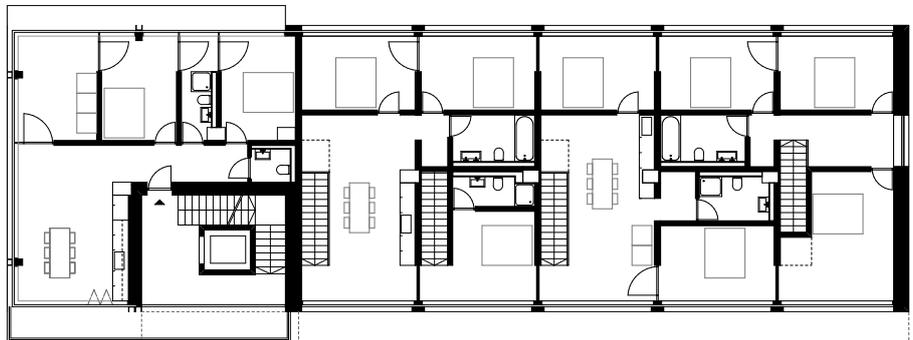
3. Obergeschoss



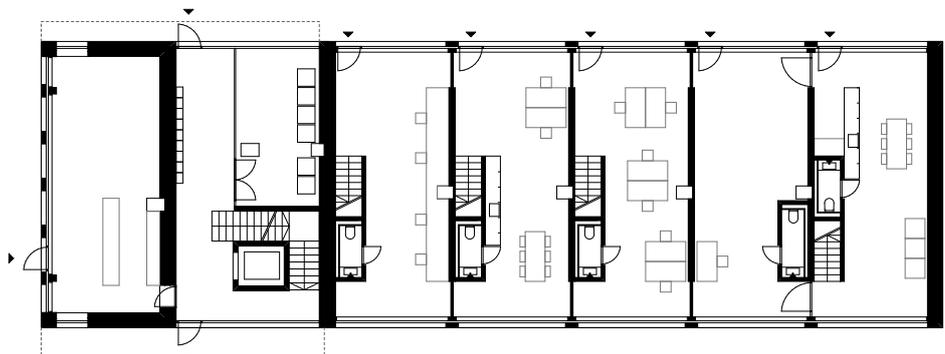
2. Obergeschoss



1. Obergeschoss



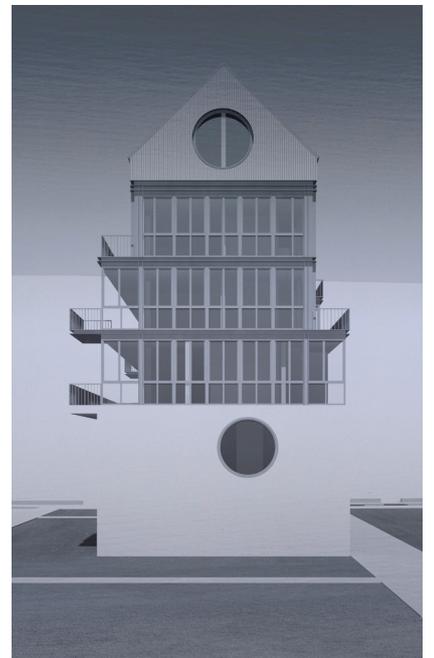
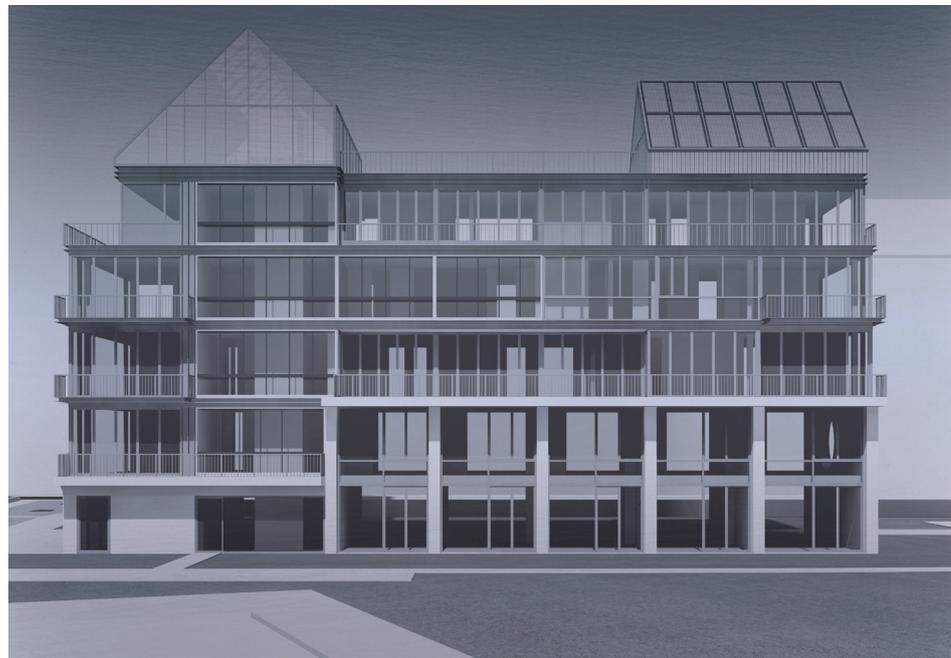
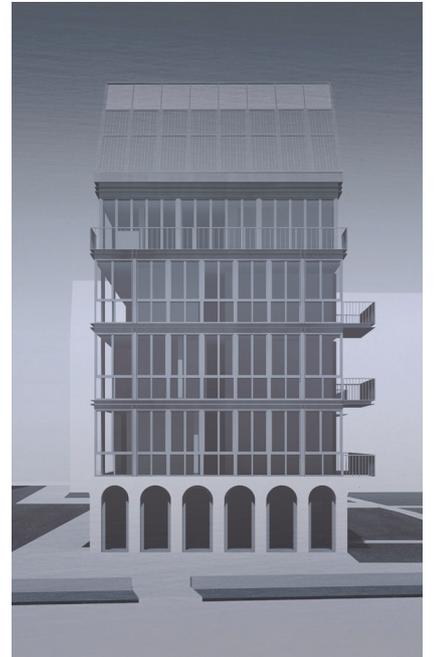
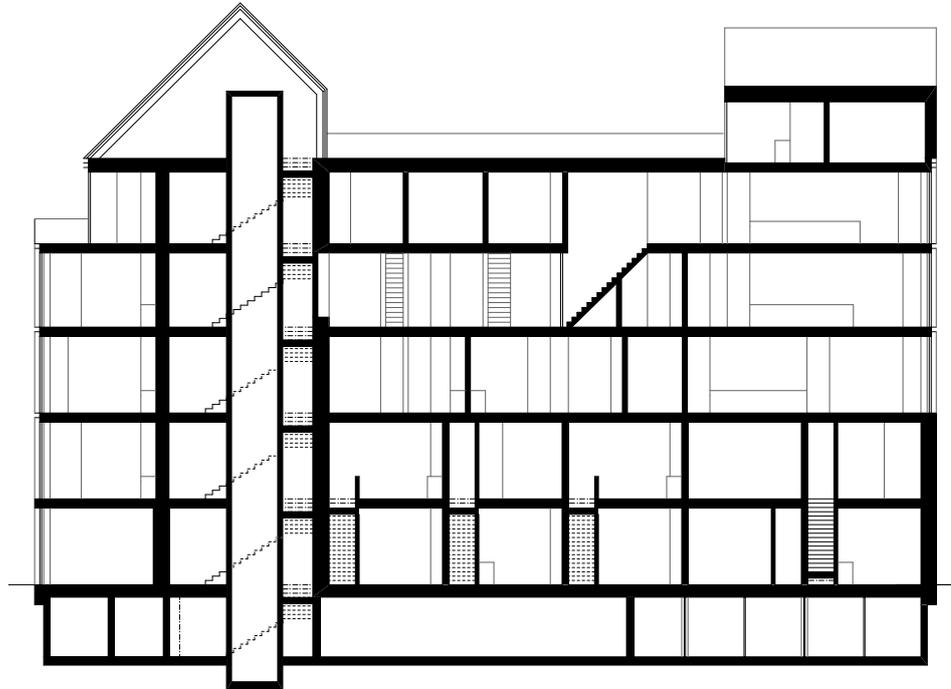
Erdgeschoss



Querschnitt Gästezimmer
Querschnitt Dachterrasse
Querschnitt Wintergarten

Längsschnitt
Südwestfassade

Südostfassade
Nordostfassade



Verhinderung von Spekulation und günstige Mieten

Nutzungsichte

Energieeffizientes, ökologisches und gesundes Bauen

Verbindliche Vorgaben der Stiftung Habitat zur Nachhaltigkeit sind:

– Verhinderung von Spekulation:

Durch die Regelung des Vorkaufsrechtes und die Regelung im Rahmen des Baurechtsvertrags sind die Rahmenbedingungen gegeben.

– Günstige Mieten:

Das Zürcher Kostenmietmodell bildet die Basis der Betriebsfinanzierung von LYSE-LOTTE.

– Nutzungsichte:

Mit 44.5 m² Energiebezugsfläche (EBF) pro Person liegt der Flächenverbrauch von LYSE-LOTTE unter den maximal zulässigen 45.0 m² EBF pro Person.

Die Einhaltung der Nutzungsichte bzw. des Flächenverbrauchs pro Person wird über eine Belegungsverpflichtung langfristig verankert und garantiert. In den Genossenschaftsstatuten und im Vermietungsreglement sind diese Parameter festgeschrieben.

Weiter gilt eine Residenzpflicht für Endmieter. Diese wird ebenso in den Genossenschaftsstatuten und im Vermietungsreglement beschrieben.

– Energieeffizientes, ökologisches und gesundes Bauen:

Energie:

Für das Projekt LYSE-LOTTE wird der Nachweis nach dem Minergiestandard ausgearbeitet. Eine Zertifizierung des Labels Minergie wird nicht angestrebt. Es ist keine kontrollierte Lüftung vorgesehen.

Ökologie und gesundes Bauen:

Das Projekt wird ECO-like geplant und gebaut: Der ECO-Katalog wird Bestandteil der Projekterarbeitung bzw. Ausschreibung sein. Die 12 Ausschlusskriterien bilden dabei die Basis und werden eingehalten.

Weitergehend als die verbindlichen Vorgaben der Stiftung Habitat wurde für das Projekt LYSE-LOTTE eine Zielvereinbarung Nachhaltigkeit verfasst um zusätzliche Aspekte und Themen zur Nachhaltigkeit festzulegen.

Anhand der Struktur der SIA 112/1 «Nachhaltiges Bauen – Hochbau» wurde mittels Auflistungen und Balkendiagramme einerseits die Verankerung und andererseits eine Bewertung der einzelnen Punkte der Nachhaltigkeit im Vorprojekt aufgezeigt. Dieses Werkzeug wird zur Überprüfung der Zielvereinbarung Nachhaltigkeit den gesamten Projektprozess begleiten.

Die inhaltlich relevantesten Themen zur Nachhaltigkeit von LYSE-LOTTE sind:

- Diversität: Einheit und Differenz – soziale Nachhaltigkeit
- Suffizienz: Dialog über Komfort im Gemeinsamen und Konsum des Einzelnen
- Nutzungsflexibilität: Innovation und die Frage nach zukünftigen Wohn- und Lebensformen im zyklischen Wandel

Diversität

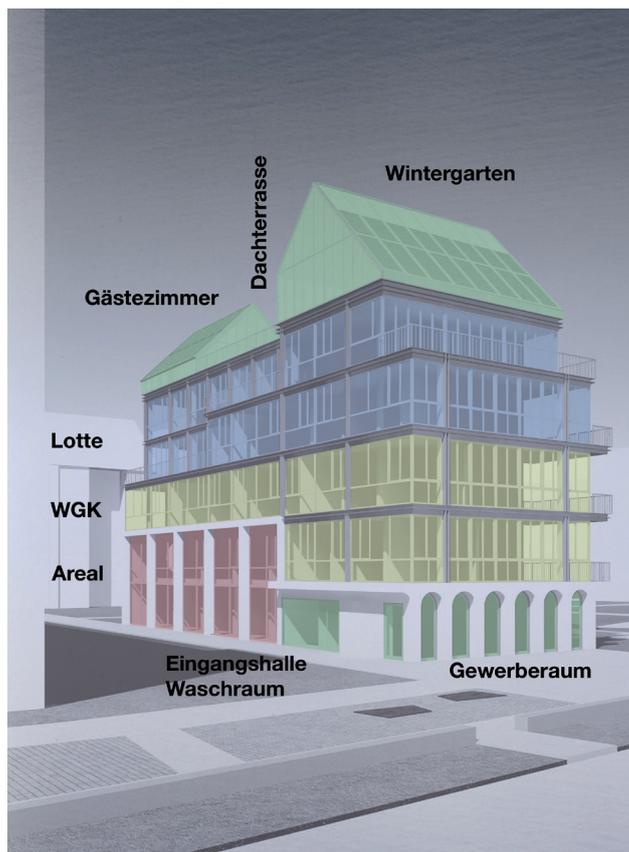
Einheit und Differenz – soziale Nachhaltigkeit

Das Projekt LYSE-LOTTE ist ein Kooperationsmodell, an dem sich drei unterschiedliche Gruppen beteiligen. Diese drei Gruppen haben sich gefunden, weil sie Lust haben, im vorgegebenen Kontext gemeinsam etwas zu entwickeln und zu realisieren. Das gemeinsame Handeln ist dynamisch und situativ. Die Vielfalt der individuellen Standpunkte und Stärken ist dabei eine entscheidende Qualität: Sie erweitert das Spektrum der Möglichkeiten und ermöglicht Ressourcenteilung auf diversen Ebenen. Dieses Bewusstsein für das Zusammenspiel von Einheit und Differenz bildet das Fundament des Vorhabens. Die drei Gruppen bringen je unterschiedliche Voraussetzungen mit:

- Die Wohngenossenschaft Klybeck ist mit ihren bestehenden Liegenschaften im Klybeckquartier und ihrem vielfältigen Engagement ein erfahrener und etablierter Akteur.
- Die kleine Wohnbaugenossenschaft Areal sieht sich als entwicklungsfreudiges und forschendes Gefäss.
- Die Baugruppe Lotte besteht aus Menschen, die ihr künftiges, mit der Zeit veränderbares Zuhause aktiv mitentwickeln wollen.

Verschiedene Gesellschaftsgruppen teilen sich ein Haus mit drei unterschiedlichen Typologien:

- Familienwohnungen (blau)
- Intergenerationelles Wohnen in hindernisfreien Geschosswohnungen (gelb)
- Wohnateliers (rot)
- Gemeinschaft (grün)

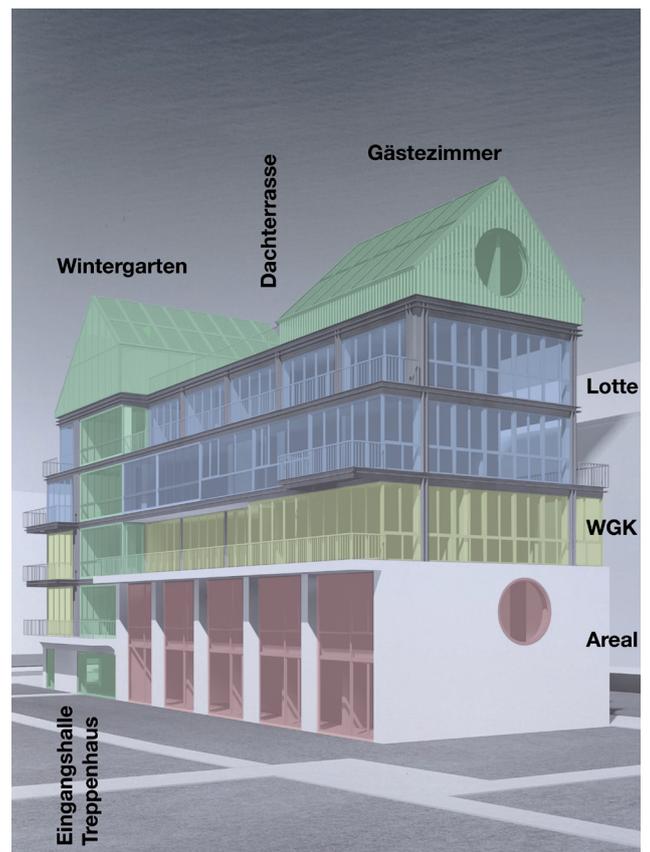


Ebenso wie das ganze Vorhaben wird auch die Planung und Umsetzung des Bauprojektes gemeinschaftlich organisiert. Aus den drei beteiligten Gruppen heraus hat sich mit der Ateliergemeinschaft Blauenstrasse ein Architektenteam gebildet, dessen Mitglieder beruflich wie freundschaftlich verbunden sind und das bereits seit Beginn des Projekts eine wichtige Rolle bei der Kommunikation und Koordination übernommen hat.

Das Gemeinsame und Übergeordnete wird in einem Dialog als Einheit aus den unterschiedlichen Positionen der drei ursprünglichen Nutzergruppen entstehen. Fragen der Diversität und der sozialen Durchmischung im zyklischen Wandel von zukünftigen Wohn- und Lebensformen bilden ein zentrales Interesse der Auseinandersetzung. Insofern liegt die soziale Nachhaltigkeit im Wesen von LYSE-LOTTE.

Unter diesen Voraussetzungen verspricht LYSE-LOTTE ein lebendiges, vielfältiges Zusammenleben unter einem Dach. Mit dem gemeinsamen Ziel eines gemeinnützigen Engagements bietet das Vorhaben Raum für sehr unterschiedliche Lebensformen – jung und alt, in grösserer oder kleinerer Gemeinschaft.

Ein Modell, das belebt werden wird !



Suffizienz

Dialog über Komfort im Gemeinsamen und Konsum des Einzelnen

Reduktion der Individualflächen zugunsten gemeinsam genutzten Flächen mit hoher Aufenthaltsqualität im Innen- und Aussenraum. Diese Orte dienen als kommunikationsfördernde Bereiche, wo die sozialen Kontakte gepflegt und gelebt werden können, und ergänzen die einzelnen Wohnungen mit mehr Wohnqualität.

Eingangshalle mit Waschsalon:

Die einzelnen Wohnungen sind nicht mit Waschmaschinen ausgestattet, sondern alle Bewohner teilen sich die Maschinen im gemeinsamen Waschsalon im Eingangsbereich. Dies wird ein lebendiger Ort werden, der geprägt ist durch ein Kommen und Gehen oder zufällige Begegnungen.

Laubengang/Loggiabereich im 2. OG:

Die Wohnungen im 2. OG teilen sich einen Aussenraum nach Südosten, der teilweise überdeckt ist. Dieser Bereich ist grosszügig genug gehalten, dass er mit Tischen bespielt werden kann und lädt zum Verweilen, zu einem gemeinsamen Kaffee oder zum Diskutieren ein.

Halle 3. OG:

Die fünf Familienwohnungen im 3. OG und 1. DG teilen sich einen gemeinsamen unbeheizten Raum, die sogenannte Halle. Die Halle wird zum Treffpunkt für die Kinder, die sich hier die Spielzeuge teilen, zu einem Ort, wo mit dem gemeinsamen Werkzeug Fahrräder repariert werden, wo der gemeinsame Weihnachtsbaum steht und zusammen gefeiert wird.

Wintergarten und Dachterrasse:

Als Gemeinschaftsraum teilen sich alle Bewohner auf dem Dach einen Wintergarten und die Dachterrasse. Diese Bereiche sind urbane und gleichzeitig geschützte, poetische anmutende Innen- und Aussenräume. Hier werden Genossenschaftssitzungen abgehalten, gemeinsame Grillfeste gefeiert oder an einem Sonntagmorgen der monatliche Brunch fürs Quartier genossen.

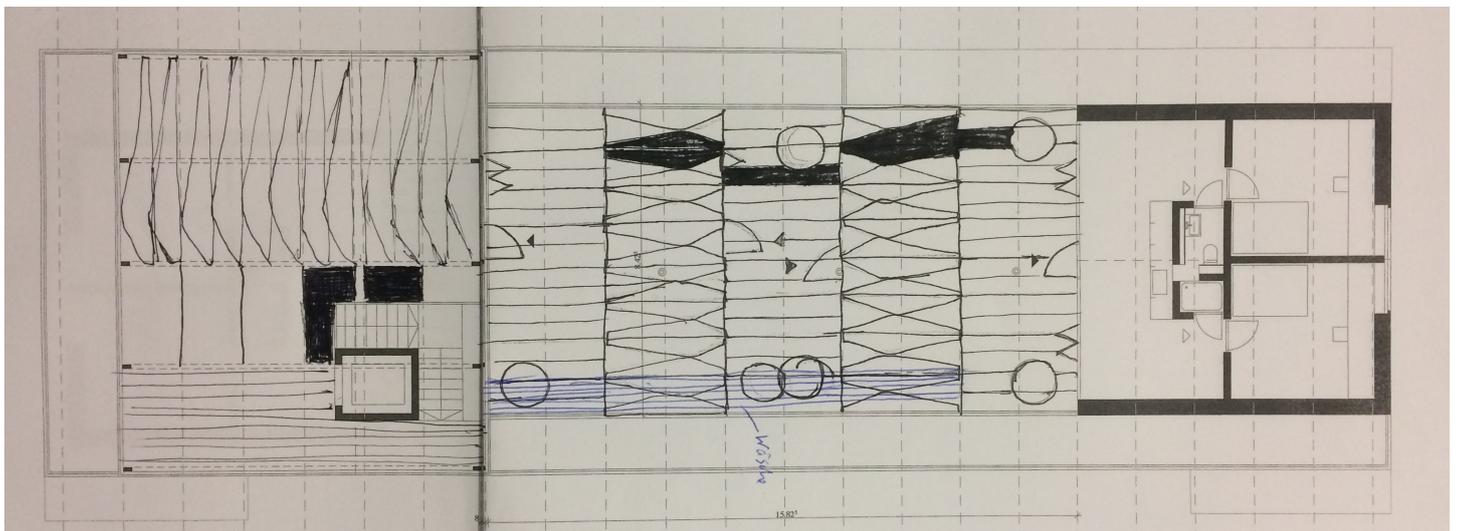


Gemeinschaftliche Bereiche und Aussenräume

Von dem Idealhaus, das wir erträumt hatten, als wir uns auf die Suche nach einer Wohnung machten, blieb doch immerhin etwas: die Terrasse, der Garten, die hohen Räume; für dieses sind wir bereit, auf anderes zu verzichten. Was wir also verlangen, sind Ansätze: Ansätze zum Träumen.

Lucius Burckhardt

Konzeptskizze Gestaltung der gemeinschaftlichen Bereiche im 2. Dachgeschoss



Nutzungsflexibilität

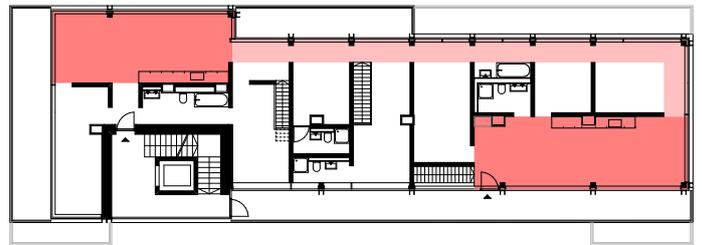
Innovation und die Frage nach zukünftigen Wohn- und Lebensformen im zyklischen Wandel

Die Frage nach der Veränderbarkeit, Anpassbarkeit und Variabilität ist heute im Wohnungsbau zentral. Die Strukturen und Konstellationen von Beziehungen und unterschiedlichen Lebensformen sind mehr denn je dem Wandel unterlegen.

Im Projekt ist die tragende Struktur, die räumliche Struktur und die haustechnische Struktur unabhängig voneinander geplant. Das Konzept der Flexibilität von Wohnungsgrößen bzw. der Zimmeranzahl basiert auf einer an der Fassa-

den entlang gelegenen «Enfilade», die sämtliche Zimmer verbindet und die Wohn-/Essbereiche umklammert. Im Bereich der Enfilade weisen alle Wände sogenannte Sollbruchstellen auf. Diese werden entweder mit Türen «gefüllt» oder mit Füllelementen, die unabhängig von den Wänden materialisiert sind und eine einfache Handhabung von zu- oder abschalten von Zimmern gewährleistet. Dieses Prinzip der Schaltbarkeit von Zimmern kann in allen Typologien angewendet werden.

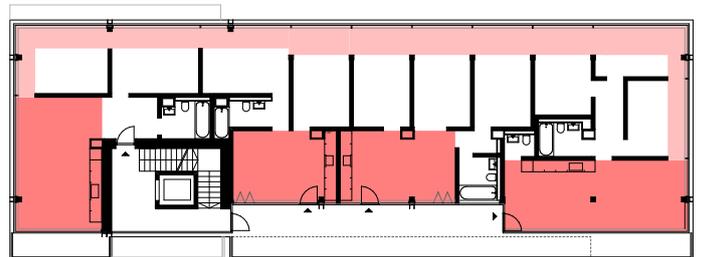
Flexibilität der Wohnungsgrößen durch Sollbruchstellen



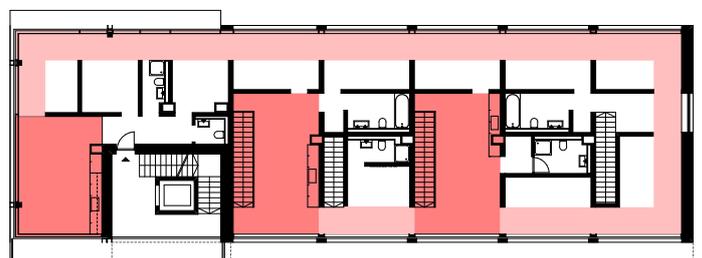
1. Dachgeschoss



3. Obergeschoss



2. Obergeschoss

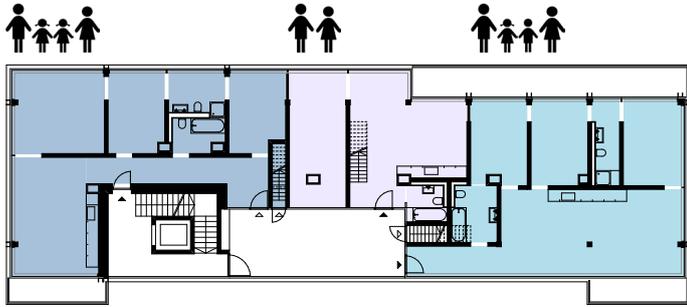


1. Obergeschoss

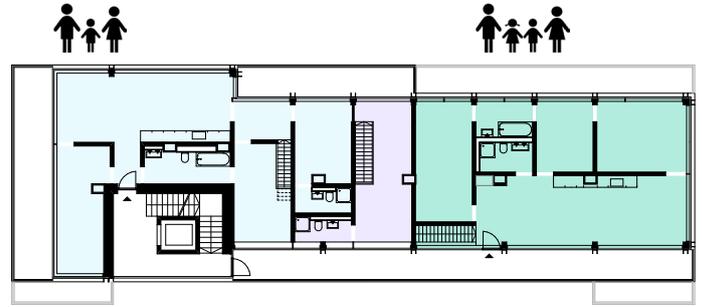
Nutzungsflexibilität

Innovation und die Frage nach zukünftigen Wohn- und Lebensformen im zyklischen Wandel

Anpassbarkeit der Wohnungsgrößen bei Veränderung der Bewohnerstruktur über die Dauer von 20 Jahren anhand der Wohnungen im 3. Obergeschoss und 1. Dachgeschoss



3. Obergeschoss

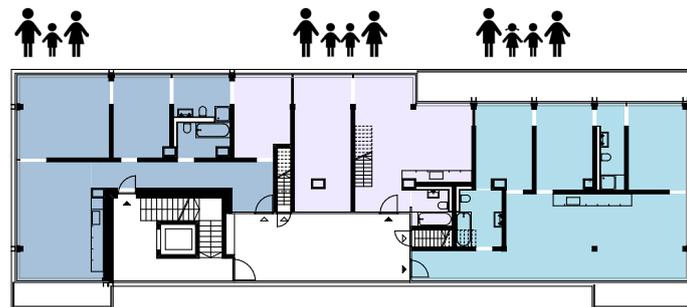


1. Dachgeschoss

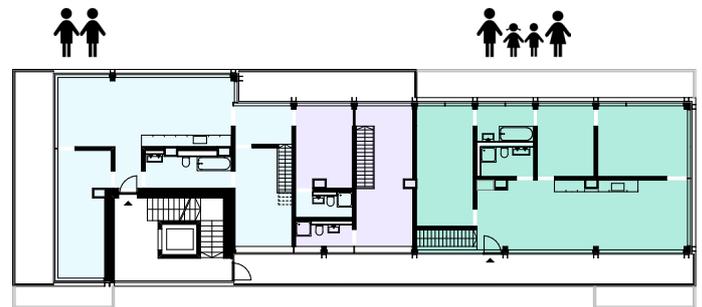
Wohnungsspiegel im Jahr 2021:

4.5 Zi.-Whg; 3.5 Zi.-Whg (Maisonette); 4.5 Zi.-Whg; 4.5 Zi.-Whg; 4.5 Zi.-Whg

Anzahl Bewohner: 3. OG / 1. DG: 16 (Mindestbelegung = 14 Personen)



3. Obergeschoss

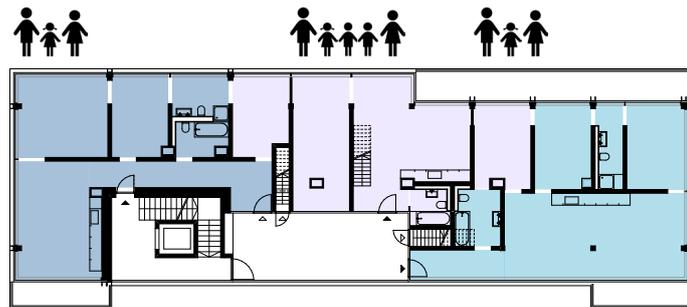


1. Dachgeschoss

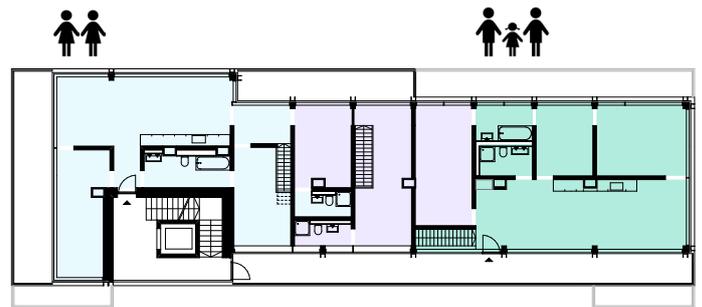
Wohnungsspiegel im Jahr 2031:

3.5 Zi.-Whg; 5.5 Zi.-Whg (Maisonette); 4.5 Zi.-Whg; 3.5 Zi.-Whg; 4.5 Zi.-Whg

Anzahl Bewohner: 3. OG / 1. DG: 16 (Mindestbelegung = 14 Personen)



3. Obergeschoss



1. Dachgeschoss

Wohnungsspiegel im Jahr 2041:

3.5 Zi.-Whg; 7.5 Zi.-Whg (Maisonette); 3.5 Zi.-Whg; 3.5 Zi.-Whg; 3.5 Zi.-Whg

Anzahl Bewohner: 3. OG / 1. DG: 15 (Mindestbelegung = 14 Personen)

Mögliche Antworten auf die Kernfragen

Zu der Frage wie genossenschaftliches Wohnen für breite Bevölkerungskreise – insbesondere der Zugang von wirtschaftlich schwächeren Haushalten oder Menschen mit besonderen Bedürfnissen – zugänglich gemacht werden bzw. der Zugang verbessert werden kann, bietet das Projekt LYSE-LOTTE mehrere Antworten bzw. Vorschläge:

- Netzwerke bilden, Aufklärungs- und Vermittlungsarbeit betreiben. Menschen mit Erfahrungen im genossenschaftlichen Wohnen zusammenbringen mit Menschen die bisher Mieter auf dem konventionellen Mietwohnungsmarkt waren. LYSE-LOTTE ist eine Kooperation aus erstens einer bestehend, sehr aktiven Wohngenossenschaft (Wohngenossenschaft Klybeck), aus zweitens einer Genossenschaft die vor Jahren gegründet wurde mit dem Ziel zusammen ein Haus kaufen zu können, was bisher aber nie gelang (Wohnbaugenossenschaft Areal) und drittens einem Freundeskreis der neue Wege des Zusammenlebens und Zusammenwohnens sucht (Baugruppe Lotte).
- Das Raumprogramm das durch diese drei Nutzergruppen entwickelt worden ist basiert auf unterschiedlichen Nutzerwünschen und führte zu drei unterschiedlichen Typologien. Die experimentierfreudigen Vertreter der Gruppe Areal beschäftigten sich mit der Frage des Wohnen im Erdgeschoss; so entstand die Idee der zweigeschossigen Wohnateliers. In der Wohngenossenschaft Klybeck wurde die Frage gestellt, welche Wohnungstypen als Ergänzung zum Bestand in ihren Altbauliegenschaften ideal wären; so entstand die Idee von hindernisfreien Wohnungen für intergenerationelles Zusammenwohnen. Die Baugruppe Lotte schliesslich ist eine konkrete Nutzergruppe bestehend aus vier Familien die aus ihren Bedürfnissen heraus neben ihren individuellen Wohnungen eine Halle als zentraler Treffpunkt des Wohn-Alltags entwickeln wollen.
- Die Realisierbarkeit des Projekte LYSE-LOTTE ist auch in finanzieller Hinsicht beispielhaft. So hilft die Wohngenos-

senschaft Klybeck mit ihren bereits bestehenden Häusern die Finanzierung zu vereinfachen und fördert so auf sehr solidarische Art den genossenschaftlichen, gemeinnützigen Wohnungsbau und schafft für weitere Menschen neuen genossenschaftlichen Wohnraum.

Die Frage der Diversität und der Förderung und des Gelingens des Zusammenlebens von Menschen in unterschiedlichen Lebensphasen und Lebenssituationen und von speziell begegnungsfördernder Architektur mit innovativen gemeinschaftlichen Räumen ist eigentlich Ausgangslage und Grundgedanke von LYSE-LOTTE:

- Durch die drei unterschiedlichen Nutzergruppen bzw. Wohntypologien liegt die Durchmischung und Diversität bereits in den Genen von LYSE-LOTTE verankert.
- Auf die Vorgabe der Stiftung Habitat bezüglich der Nutzungsdichte bzw. des Flächenanspruchs pro Person zeigt LYSE-LOTTE Lösungen auf, die unter dem Aspekt der Suffizienz und Nutzungsflexibilität diskutiert wurden: Die an der Fassade gelegene Enfilade bzw. Sollbruchstellen ermöglichen eine Veränderbarkeit der Wohnungsgrössen und ein Reagieren auf Veränderungen der Bewohnerschaft. Die Einschränkung an individuellen Flächen zu Gunsten von gemeinschaftlichen Bereichen ist ein wesentlicher Charakter von LYSE-LOTTE. So befinden sich zwei Gästezimmer an schönster Lage auf dem Dach und erweitern die eigene Wohnung.
- Ein weiterer gemeinschaftlich genutzter Raum der für das Projekt prägend sein wird ist der Wintergarten auf dem Dach. Einerseits ist er identitätsstiftend für LYSE-LOTTE und seine Bewohner und andererseits Zeichen und Treffpunkt im Quartier. Zusammen mit der Dachterrasse wird der Wintergarten durch seine Grosszügigkeit und Poetik an der Schnittstelle zwischen Innen und Aussen ein einmaliger und neuartiger Raum für die Gemeinschaft.

Kosten und Finanzierung

Termine

Projektverantwortliche

In der Ausschreibung der Baurechtsparzellen hat die Stiftung Habitat Parameter zur Finanzierung vorgegeben. Auf dieser Basis wurde einerseits das Projekt entwickelt, andererseits sind es Faktoren, welche die Bewirtschaftung in Zukunft mitbestimmen.

Kostenrelevante Vorgaben Stiftung Habitat:

- Baurechtszins
- Nachhaltigkeit
- Betriebsfaktoren

Für die Finanzierung des Projektes tritt die neue Wohnbaugenossenschaft LYSE-LOTTE als Bauherrin bzw. Kreditnehmerin auf. Es wurde ein Finanzierungskonzept ausgearbeitet.

- Eigenkapital Genossenschaft:
Minimalanteil Projektfinanzierung 10%
- Darlehen Gründungsmitglieder:
ca. 25% der Projektfinanzierung
- Darlehen Förderinstitute und Darlehen Dritter:
noch offen
- Kreditgeber:
1. Hypothek bei einer Bank
ca. 50 - 60% der Projektfinanzierung

Die Grundlagen zum Eigenkapital der Genossenschaft sind in den Statuten unter Genossenschaftsanteile verankert. Das Eigenkapital der Genossenschaft wird grundsätzlich nicht verzinst und ist auf drei Grundpfeilern aufgebaut.

- Genossenschaftsanteile:
500.- Fr. pro Genossenschaftler (ca. 0,25%)
- Wohnungsanteile:
eine Jahresmiete (ca. 5.5 %)
- Freiwillige Anteile:
noch offen (ca. 4.25%)

Die von der Stiftung Habitat vorgegebene Verpflichtung zu günstigen Mieten basiert auf dem Zürcher Kostenmietmodell. Als Faktoren bilden folgende Annahmen die Grundlage der Berechnung:

- Referenzzinssatz:
2% (Referenzzinssatz 1,5% + 0,5%)
- Betriebsquote:
3.25%

Termine und nächste Meilensteine:

Mai–Sept. 2019:

- Bauprojekt
- Finalisieren/Genehmigen Genossenschaftsstatuten
- Gründung Wohnbaugenossenschaft LYSE-LOTTE
- Finalisieren Vermietungsreglement
- Finanzierung präzisieren (bis zu einer verbindlichen Zusage Finanzinstitut)

Voraussichtlich Oktober 2019:

- Unterzeichnung Baurechtsvertrag
- Unterzeichnung Baubegehren

Voraussichtlich April 2020:

- Baubeginn

Voraussichtlich Oktober 2021:

- Fertigstellung und Bezug

Architekten:

Ateliergemeinschaft Blauenstrasse
 Marco Merz Marion Clauss Martina Kausch
 Blauenstrasse 19
 4054 Basel
 061 683 20 10
 mail@claussmerz.ch
 mail@martinakausch.ch