

Sophie Stinde Wohnbaugenossenschaft Projekt Lothringerstrasse Basel

Eckdaten

Lysbüchel-Süd, Baurechtsparzelle 11 der Stiftung Habitat
Bauherrin Sophie Stinde Wohnbaugenossenschaft
Grundfläche Haus (136 m²)
Gartenfläche (150m²)
Dachgarten (110m²)
2 Wohnungen / 1 Zimmer (24 m²) / 1 Person
3 Wohnungen / 1,5 Zimmer (40 m²) / 1 Person
1 Wohnung / 1,5 Zimmer (47 m²) / 1 Person
1 Wohnung / 2 Zimmer (43 m²) / 1 Person
1 Wohnung / 2,5 Zimmer (52,5 m²) / 1 Person (reserviert)
3 Wohnungen / 3.5 Zimmer (66 m²) / 2 Personen
1 Wohnung / 6,5 Zimmer (134 m²) / 5 Personen
Insgesamt 12 Wohnungen mit 19 Bewohnenden
Zwei grosse gemeinschaftliche Räume (zusammen 126 m²)
Ladenfläche (40 m²), verm. Basel unverpackt/Lokal-Bio Laden
Selbstverwaltung
Fertigstellung März/April 2021

Kontakt

Sophie Stinde Wohnbaugenossenschaft
Oberer Zielweg 34
4243 Dornach
info@sophie-stinde.ch
www.sophie-stinde.ch

Idee

Die Wohnbaugenossenschaft Sophie Stinde hat schon mehrere Projekte im Raum Dornach/Gempen durchgeführt und der Bewohnerschaft in Selbstverwaltung übergeben. Mit dem Projekt im Lysbüchel-Süd planen wir unser erstes Haus in Basel. Diesmal wird es ein Haus mit Wohnungen für 1-2 Personen. Unser Projekt ist für Menschen gedacht, die gerne in den eigenen Räumen ihre Privatsphäre geniessen, und aber auch in einer Gemeinschaft leben und arbeiten möchten. Ein Geschoss ist für eine Wohnung mit 5 Personen vorgesehen z.B. für eine WG oder eine Familie.

Wir wünschen uns eine Durchmischung von älteren und jüngeren Menschen, die aber alle an einem gemeinschaftlichen Wohnen interessiert sind. Das Haus ist so aufgebaut, dass unten ein grosser Gemeinschaftsraum mit Lagerraum und Coworking-Teil ist. Dieser Raum öffnet sich zum Garten hin über einen grossen Sitzplatz zum Innenhof. Im darüberliegenden Stockwerk d.h. ebenerdig von der Lothringerstrasse zugänglich, ist das Ladenlokal, in dem vermutlich eine Filiale des Basel unverpackt/Lokal-Bio Ladens einziehen wird. Vom Erdgeschoss bis zum 5. Stock liegen die verschiedenen Wohnungen. Im Attikageschoss befindet sich neben einer Wohnung der zweite Gemeinschaftsraum mit der Bibliothek, einem Holzofen und einem Wintergarten. Auf dem Dach entsteht ein Dachgarten zur Nutzung für alle Bewohnende.

Das Haus liegt an der Lothringerstrasse, einer ruhigen Quartierstrasse in der 30er Zone. Bis zur Weiterentwicklung des Volta-Nord-Gebietes ist die Lothringerstrasse sogar eine Sackgasse ohne Durchgangsverkehr.

Ökologische und nachhaltige Rahmenbedingungen

Nachdem die Stiftung Habitat ein grosses Areal der vormaligen Coop-Verteilzentrale erwerben konnte, wurden in einem Ausschreibungsverfahren 12 Genossenschaften und Projektgruppen ausgewählt und dann jedem Projekt eine Parzelle zugeteilt.

Als Baurechtsgeberin hat die Stiftung Habitat zwei wichtige Vorgaben gemacht. Das ist zum einen, dass jede Person maximal 45 m² Energiebezugsfläche (geheizte Räume) zur Verfügung hat, was dem aktuellen Durchschnitt in der Schweiz entspricht und zum anderen, dass die Mieten nach dem Zürcher Kostenmietmodell gerechnet werden müssen. Die Mietpreise sind im unteren Segment angesiedelt und liegen daher voraussichtlich zumeist im EL-Bereich. (siehe Beiblatt)

Für die Sophie Stinde Wohnbaugenossenschaft ist soziales, ökologisches und ressourcenschonendes Bauen die Grundlage unserer Arbeit. Wir haben uns über die Aufnahme als Projektpartnerin sehr gefreut, auch weil wir mit der Stiftung Habitat die Ansprüche an umweltschonendes Bauen und Unterhalten der Liegenschaften teilen. Die Vorgaben der Stadt Basel zur Nutzung von Solarenergie bis zu Stellplätzen für Fahrräder unterstützen unsere Anliegen.

Gemeinsames Quartier

Durch die Vergabe der Baurechtsparzellen an verschiedenste Träger ergibt sich ein buntes Muster von Häusern mit kleinen Wohnungen, Häusern mit Familienwohnungen und Platz für verschiedenes Gewerbe im Erdgeschossbereich. So entsteht ein eigenes kleines Quartier Lysbüchel-Süd. Dieses umfasst auf der einen Seite vom bestehenden St.Johanns Quartier und auf der anderen Seite vom Teilgebiet Volta Nord, das der Stadt Basel gehört. Die Stadt plant eine Primarschule, einen grossen Quartierplatz, Wohngebäude und Gebäude für Gewerbe und Kultur. Die Arbeiten daran haben schon angefangen. Die Pläne der SBB als der weiteren Landeigentümerin sind noch nicht genauer ausgearbeitet, es werden aber stilles Gewerbe und Wohnungen entstehen.

Im St.Johanns Quartier gibt es eine gewachsene Infrastruktur mit Einkaufsläden, Restaurants und allem, was man für das tägliche Leben braucht. Die Anbindung an Tram und Bus ist sehr gut. Mit dem Zug ab Bahnhof St.Johann ist man in fünf Minuten am Bahnhof SBB und der Flughafen Basel-Mulhouse ist in kurzer Zeit erreichbar.

Entwicklungsprozess

Um einen gemeinsamen Entwicklungsprozess anzugehen, entstand ein monatlicher Stammtisch, bei dem sich die Delegierten der Projekte treffen. Gerade im Bereich des Bauens gibt es viele Herausforderungen, Möglichkeiten für

Absprachen und Kosteneinsparungen. Ein Beispiel ist die gemeinsame Baustellenlogistik, die bei zehn gleichzeitig, auf kleinem Raum gebauten Häusern unerlässlich ist.

Der Sophie Stinde Wohnbaugenossenschaft ist es grundlegend wichtig, dass sich die zukünftigen Bewohnenden des Hauses möglichst vor dem Einzug kennenlernen und gemeinsam auf der von uns erarbeiteten Grundlage eine eigene Vision des Zusammenlebens erarbeiten. Das gilt für die üblichen sozialen Belange, die in einer Hausgemeinschaft zu bereden sind, aber da in unserem Haus auch einige Lebensbereiche wie die Gemeinschaftsküchen mit Lagerraum, der Garten, der Dachgarten und ev. auch der Unverpackt/Bio-Laden zusammen bewirtschaftet werden, wäre es schön, wenn sich gewisse Strukturen wie z.B. ein eigenständiger Hausverein schon frühzeitig formen könnten. Wir sind daher schon im Gespräch mit verschiedenen Menschen, deren Anregungen auch schon ins Projekt eingeflossen sind. Gleichzeitig ist es uns bewusst, dass es noch einige Zeit dauert, bis das Haus bezogen werden kann und sich in dieser Zeit immer Veränderungen ergeben können.

Gemeinsamer Innenhof

Durch die Blockrandbebauung entsteht ein gemeinsamer rechteckiger Innenhof von ca. 1'500 m². Die Parzellen sind zwar den jeweiligen Projekten zugeteilt, aber es entsteht jetzt unter der Anleitung eines Landschaftsarchitekten ein Konzept, in dem sich alle Projekte auf gewisse gemeinsame Vorgaben wie Bepflanzung, Schattenwurf, Grünfläche, Wege, geteilte Flächen usw. einigen. Der Garten ist ein wichtiges Verbindungsglied für das soziale Leben im neuen Quartier, da er täglicher Begegnungsort sein wird. Mit einer leitenden Gartengruppe entsteht ein Organ, die das soziale Miteinander der verschiedenen Häusern verbindet und Plattform ist, in der Ideen und Unstimmigkeiten besprochen werden können.

Gemeinschaftliche Räume

Es ist uns nicht nur mit Blick auf das Zusammenleben im Haus, sondern auch mit Blick auf ein nachhaltigeres Leben ein Anliegen, dass die Bewohnenden die Möglichkeit, zusammen zu kochen und zu essen möglichst oft nutzen. Dazu soll vor allem der untere, grössere Gemeinschaftsraum mit dem angrenzenden Lagerraum zur Verfügung stehen. Wir möchten innerhalb des Hauses, aber auch, wenn gewünscht, in grösserem Rahmen, eine Lebensmittelgemeinschaft im Sinne der solidarischen Landwirtschaft anfangen. Gemeinschaftliches Kochen und Essen macht nicht nur mehr Spass, sondern ist auch nachhaltiger in Sachen Food Waste, geringerem Energieverbrauch, niedrigeren Kosten und nicht zu vergessen, dass es zeitsparend und angenehm ist, wenn man bekocht wird. Im Sommer kann auf dem Aussensitzplatz gegessen werden. Geplant sind auch Hügelbeete mit frischen Kräutern und Salat gleich vor der Küchentür.

Ein Teil des Gemeinschaftsraumes ist als Coworking Raum abtrennbar und steht den Bewohnenden zur Verfügung.

Bei privaten Einladungen der Bewohnenden kann der zweite Gemeinschaftsraum benutzt werden, der mit der Bibliothek und dem Holzofen einen gemütlichen Rahmen bildet. Dieser Raum hat zu beiden Seiten hin je einen grossen Balkon bzw. einen Wintergarten.

Aussenräume, die allen zur Verfügung stehen, sind neben dem Garten auch die Terrasse auf dem Dach. Im grosszügigen Eingangsbereich gibt es ausreichend Platz für Fahrräder.

Wohnungen

Jede Wohnung verfügt über ein Badzimmer, eine Kleinküche und ein Kellerabteil. Neben diesen privaten Teilen ist im Mietzins die Nutzung aller gemeinschaftlichen Innen- und Aussenräume inbegriffen.

Finanzierungskonzept

Als Eigenkapitals-Anteil wird die Wohnbaugenossenschaft Sophie Stinde 20% der Anlagekosten leisten.

Die künftigen Bewohnenden werden weitere 10% der Anlagekosten in Form von unverzinsten Genossenschafts-A Anteilen oder Mieterdarlehen einbringen.

Eine Erhöhung des von den Bewohnenden eingebrachten Kapitals um weitere 10% als verzinste Genossenschaftskapital B ist denkbar und erwünscht. Das würde den Anteil der Genossenschaft entsprechend entlasten.

Entsprechend unserem Konzept der Hausmiete kann dieser Gesamtanteil von 10 - 20 % der Anlagekosten individuell nach Möglichkeiten der einzelnen künftigen Bewohnenden aufgeteilt werden.

Die restlichen 70 % der Anlagekosten werden durch eine Bankhypothek oder weitere private Darlehen an die Genossenschaft finanziert.

Diese Angaben entsprechen dem Projektstand im Juli 2019. Das Projekt wird sich noch weiter entwickeln, gerade auch durch die Mitarbeit der zukünftigen Bewohnenden. Kleinere Veränderungen sind daher zu erwarten.