

ZIELGRUPPE

FAMILIEN

MOBILITÄT



ANDERE → ÜS

FREIZEIT



- + GEMEINSCHAFTLICH
- + INTEGRATIV
- + VERBINDLICH
- + LEBENDIG
- + OFFEN

WOHNEN + UMFELD

WOHNUMFELD

ÖFFENTLICH - HALBÖFFENTLICH

HALB-ÖFFENTLICH



- + SPIELEN
- + ERHOLEN
- + GEMEINSCHAFT
- + NATÜRLICH
- + KOMMUNIKATIV
- + GENERATIONEN-ÜBERGREIFEND



- + BELEBT
- + GRÜN
- +

WOHNUNG

HALB-PRIVAT



«Neubauten sind für uns wie eine Frischzellenkur.» Die Eisenbahner-Baugenossenschaft beider Basel (EBG) hat seit 50 Jahren ihren ersten Neubau an der Redingstrasse 43 im Basler Lehenmatt-Quartier verwirklicht. In den kommenden vier Jahren werden in unmittelbarer Nähe zwei Ersatzneubauten realisiert. Ein Gespräch mit den Bauherrinnen, Dolores Aguilar, Geschäftsleiterin der EBG und Susanne Eberhart, Präsidentin der EBG und Daniel Hoefler, SSA Architekten.

Wann wurde euch klar, dass die EBG einen Neubau braucht?

Susanne Eberhart: Wir wussten schon länger, dass bei uns gewisse Häuser renovationsbedürftig sind und die Wohnungen nicht mehr zu 100 Prozent den Bedürfnissen der Bewohner entsprechen.

Dolores Aguilar: Als sich die Gelegenheit ergab, das Haus und den Boden an der Redingstrasse 43 zu kaufen, war dies die Möglichkeit, etwas Neues zu schaffen.

Es braucht bei einer Genossenschaft aber die Zustimmung aller, oder?

Dolores Aguilar: Richtig. An einer ausserordentlichen Generalversammlung haben die Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler Ja gesagt zu diesem Projekt. Das war sehr mutig, denn zuerst einmal bedeutete es einen grossen Umtrieb: Baustelle, Lärm, die vertraute Wohnung verlassen, sich neu einrichten etc.

Susanne Eberhart: Bei einer Genossenschaft ist speziell, dass es ein Recht auf Wohnen gibt. Man kann den Leuten nicht einfach kündigen. Es muss während der Bauzeit genügend leere Wohnungen als Ausweichmöglichkeit geben. Als wir Haus und Boden

an der Redingstrasse 43 kaufen konnten, hatten wir jenen Rochadebau, den es brauchte, um zusätzlich zwei Ersatzneubauten zu realisieren. Dass die Redingstrasse zum Rochadebau wurde, wurde uns aber erst während des Projektverlaufs klar. Insofern war der Bau der Redingstrasse erst der erste Teil des Puzzles.

Moodboard

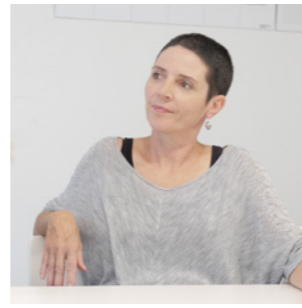
Mithilfe eines Moodboards wurde in verschiedenen Workshops mit der Bauherrschaft die Zielgruppe definiert und das Konzept auf diese abgestimmt.



Daniel Hoefler,
SSA Architekten



Susanne Eberhart,
Präsidentin EBG



Dolores Aguilar,
Geschäftsleiterin EBG

Wie kamen die weiteren Puzzleteile zustande?

Daniel Hoefler: Während der Planung der Redingsstrasse 43 erfuhren wir von der Zonenplanrevision, die es ermöglichen würde, bis zu sechs Stockwerke hoch zu bauen. Das war der Moment, alles nochmals neu zu betrachten. Plötzlich tat sich die Möglichkeit auf, signifikant mehr Volumen zu bauen und die Redingsstrasse 43 als Rochadebau zu nutzen.

Dolores Aguilar: Aus der Oberen Birs sind viele Familien weggezogen, jene Mieter, die wir gerne bei uns gehabt hätten. Deshalb wollten wir auch neue Mieter gewinnen – mit mehr und grösseren Wohnungen. Als Genossenschaft müssen wir uns auch auf Vorstandsebene erneuern können. Neubauten sind für uns wie eine Frischzellenkur.

Susanne Eberhart: Mit der Redingstrasse und zwei Ersatzneubauten können wir die baulichen Probleme und die Probleme in der Siedlung gleichzeitig lösen.

Welche Probleme hat die Siedlung?

Susanne Eberhart: In Basel haben viele Genossenschaften Probleme mit der demografischen Durchmischung. Nur wenn wir die Siedlung neuen Bedürfnissen anpassen, sie qualitativ und quantitativ erweitern, kann unsere Genossenschaft auch in Zukunft erfolgreich sein.

Wie habt ihr diesen Neubau geplant?

Daniel Hoefler: In Workshops hat sich der Vorstand der EBG mit den Bedürfnissen und Anforderungen auseinandergesetzt. Durch unsere Erfahrungen mit Wohnbaugenossenschaften konnten wir gemeinsam ein Wohnkonzept entwickeln, das zu einer möglichst grossen Bandbreite von Familiensituationen passt.

Susanne Eberhart: In der Diskussion mit Bewohnern und der Abteilung Bau & Unterhalt der EBG trat besonders der Wunsch nach Dauerhaftigkeit hervor. Das Gebäude soll möglichst lange genutzt werden können. Auch die Baukommission hat das so festgehalten.

Gab es spezielle Hilfsmittel?

Susanne Eberhart: Wir haben mit dem Moodboard gearbeitet, also mit Stimmungsbildern, die uns die Architekten lieferten. Damit konnten wir die Zielgruppen eingrenzen und das Gebäude auf diese Zielgruppe ausrichten.

Daniel Hoefler: Wichtig war auch, den Wunsch nach Nachhaltigkeit zu berücksichtigen. Das Gebäude wird etwas mehr kosten, dafür wird es auf die Gesamtdauer gesehen günstiger sein. In der Genossenschaft spielt der Unterhalt eine grosse Rolle. Wenn wir diesen Aufwand verringern, sparen wir Kosten, die wir in bessere Materialien investieren können.

Was zeichnet die Ersatzneubauten aus?

Susanne Eberhart: Ihre Variabilität. Innerhalb der Wohnungen kann die Aufteilung der Zimmer verändert werden. Zudem werden wir dort Schaltschalter haben, die zwischen zwei Wohnungen liegen. So kann je nach Bedarf eine Wohnung vergrössert oder verkleinert werden. Der Sinn ist, dass die Leute die Wohnung ihrer jeweiligen Lebenslage anpassen können – und nicht umgekehrt.

Dolores Aguilar: Durch das Angebot von zusätzlichen Räumen wie Gästezimmer, Siedlungstreff und Werkstätten verzichten die Genossenschafter auf persönliche Wohnfläche. Bei Bedarf holen sie sich einfach ein Stück Wohn- und Lebensraum dazu.

Eine Genossenschaft ist ein spezieller Kunde – die SSA Architekten hatten einen hohen Betreuungsaufwand. War euch das bewusst?

Dolores Aguilar: Uns war nicht klar, welchen Vorlauf wir brauchen, um alle Fragen zu beantworten. Es war uns nicht bewusst, welche Abläufe es mit den Nachbarn, Eigentümern etc. braucht und welchen Zeitaufwand das mit sich bringt. Das Daily Business musste ja fortwährend auch noch funktionieren.

Susanne Eberhart: Es war ein hochkomplexes Projekt. Einerseits wurde in einen Bestandsbau eingegriffen. Daneben gab es den SPAR-Laden, der weiterlaufen musste. Auch da leistete SSA viel Extrabetreuung.

Daniel Hoefler: Als Architekten hat es uns geholfen, dass wir vorab die Werte und die Zielgruppe mit der Bauherrschaft definieren konnten. Der Mehraufwand, nämlich die Bauherrschaft zu unterstützen, hat dann zu einem sehr guten Ergebnis geführt.

Ihr seid also guten Mutes, was die kommenden Ersatzneubauten betrifft?

Susanne Eberhart: Das Komplizierteste haben wir hinter uns! Unsere Lernkurve war steil. Wir wissen nun bereits, wo wir Defizite haben und können diese bei den kommenden Bauten kompensieren.

Was ist das Fazit?

Dolores Aguilar: Es braucht für einen solchen Prozess mehr personelle Ressourcen und eine klare Verteilung der Kompetenzen. Die Schnittstellen zwischen Bauherrschaft, Planern und anderen am Projekt beteiligten Personen müssen klar geregelt sein.

Susanne Eberhart: Auseinandersetzung im Voraus und während des Bauens ist wichtig. Das fängt bei der Ermittlung der Bedürfnisse der jetzigen und zukünftigen Bewohner an und hört bei der Planungskontrolle noch lange nicht auf.

Daniel Hoefler: Wir begrüssen eine personelle Verstärkung der Bauherrschaft für die kommenden Projekte. So kann die Planung bedarfsgerechter gestaltet und Entscheide guten Gewissens getroffen werden.