



zimmerfrei

wohngenossenschaft basel

infobroschüre no.1 | juli 2013 | www.zimmerfreibasel.ch

Wohngenossenschaft Zimmerfrei Basel



Wohngenossenschaft Zimmerfrei

Die Wohngenossenschaft Zimmerfrei versteht sich als Werkzeug zur Planung, Entwicklung und Realisierung von Wohnprojekten im städtischen Umfeld. Sie soll als Basis für das Entstehen urbaner Lebensentwürfe, das Nutzen gemeinschaftlicher Synergien und die Förderung einer neuen individuellen Genügsamkeit dienen. Zimmerfrei versucht Antworten zu formulieren und Strategien zu entwickeln, wie die genossenschaftliche Idee zu nachhaltigem Städtebau beitragen kann. Ziel ist es städtisches Leben in seiner ganzen Vielfalt zu ermöglichen und zu entwickeln.

Die genossenschaftliche Verankerung bietet die Chance, Ideen zu formulieren die nicht der marktüblichen Investorenlogik folgen müssen. Projekte können selbsttragend realisiert werden

unter Berücksichtigung der drei Hauptprinzipien: Selbsthilfe, Selbstverantwortung und Solidarität.

Zimmerfrei sieht sich als Plattform, die durch ihre Mitglieder weiterentwickelt wird. Aus diesem Grund suchen wir engagierte Personen die aktiv an der Verwirklichung von Ideen und Projekten mitarbeiten möchten.

Als GenossenschaftlerIn ist man Mieter und Mitbesitzer in einer Person. Sobald man durch den Erwerb von Anteilscheinen Mitglied geworden ist, kann man aktiv Mitentscheiden. Die Summe aller Mitglieder formt die Genossenschaft. Sie ist Besitzerin der Liegenschaften. Das Genossenschaftsvermögen wird grösstenteils durch Anteilscheine und Pflichtanteilscheine gebildet. Anteilscheine kann jeder beziehen, der die Idee von Zimmerfrei unterstützen möchte, nicht nur Mie-

ter. Pflichtanteilscheine müssen von den Mietern bezogen werden und sind je nach Wohnungsgrösse bemessen.

Jeder Genossenschaftler ist gleichberechtigt und hat die Möglichkeit bei der jährlichen Generalversammlung seine Stimme abzugeben, um an der strategischen Weiterentwicklung der Genossenschaft mitzuwirken. Ein Austritt aus der Genossenschaft ist möglich und führt zur Rückzahlung der Anteilscheine.

Zimmerfrei hat die Möglichkeit bekommen ein erstes Projekt zu entwickeln. Die Stiftung Habitat aus Basel hat entschieden einen Baustein des Entwicklungsgebiets Erlenmatt Ost an uns zu vergeben. Im Folgenden möchten wir das Gebiet und die Rahmenbedingungen kurz vorstellen.

Kleinbasel | Erlenmatt

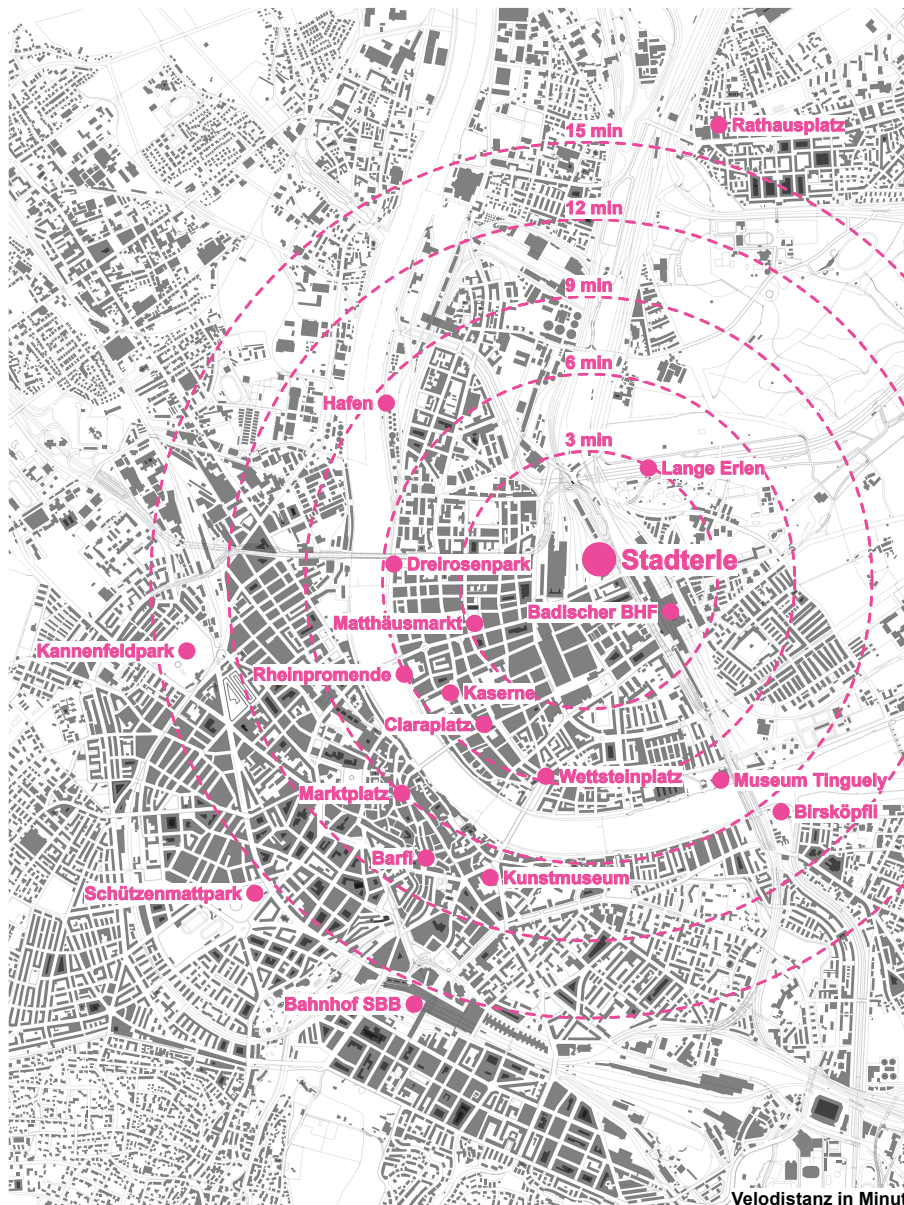
Kleinbasel

Der rechts des Rheins gelegene Stadtteil Basels, das sogenannte Kleinbasel, wird durch seine Multinationalität geprägt. Das etwas andere Basel steht für alternative Kleinkultur, eine vielfältige Gastronomie und das pulsierende Leben am Rheinufer und in den verschiedenen Quartieren. Sich im Sommer auf dem Wickelfisch liegend den Rhein hinunter treiben lassen, abends ausgelassen beim Grillen am Flussufer den Feierabend ausklingen lassen, Samstags frisches Obst und Gemüse auf dem Matthäusmarkt kaufen, danach im Café Da Graziella oder Da Francesca direkt daneben stundenlang Frühstück, bis abends um 22.00h in den zahlreichen Eckläden einkaufen, jede Menge alternative Designläden für Kleider, Möbel und Sonstiges, das vielfältige Musik- und Veranstaltungsprogramm der Kaserne und der sie umgebenden Bars, das alles und noch viel mehr gehört im Kleinbasel zum abwechslungsreichen Alltagsleben.

Vom Güterbahnhof über's nt-Areal zum neuen Quartier Erlenmatt

Das im Norden des Stadtteils Kleinbasel gelegene, rund 18 Hektaren umfassende Gebiet des deutschen Güterbahnhofs wurde 1998 aufgelöst und den Baslern zur Nutzung übergeben. Das Gebiet wurde fortan durch das vielfältige Programm alternativer Zwischennutzung stadtbekannt. Das sogenannte nt-Areal (nt kommt von non territorial) stand für nonkonforme Gastrobetriebe, bunte Bars und unkonventionelle Kulturprojekte.

Vor ein paar Jahren wurde das Gebiet offiziell zum neuen Wohnquartier Erlenmatt umbenannt. Einzelne Neubauten stehen bereits heute. Unter aktiver Mitgestaltung der ehemaligen Zwischennutzer, sowie der umgebenden Wohnbevölkerung wurden und werden über Jahre die Rahmenbedingungen des neuen Quartiers festgelegt. Dies unterstützt die kulturelle Integration des Quartiers ins bestehende Kleinbasel.



sel massgebend.

Heute umfasst das Gebiet einen ca. 6 Hektaren grossen Park, der das Zentrum des Quartiers bildet; darum herum finden sich Wohnbauten, zwei Stadtplätze und Gewerbe.

Das Quartier ist für alle Verkehrsteilnehmer gleichermassen gut erschlossen und angebunden. Mit dem Fahrrad oder dem ÖV erreicht man das Stadt-

zentrum von Basel bequem in fünf Minuten. Eine Bushaltestelle besteht bereits heute, eine neue Tramhaltestelle ist in Planung. Zudem führen Fahrrad- und Fusswegverbindungen in das direkt daneben gelegene Naherholungsgebiet der Langen Erlen.

Um die rechtlichen Bedingungen für eine Erschliessung der Erlenmatt zu erfüllen, wurde im Bebauungsplan der Stadt Basel vorgegeben, dass auf der

Ost- und auf der Westseite des Baugebietes jeweils die erste Gebäudezeile als Lärmriegel gebaut wird. Auf der Nordseite, wo die Lärmquellen hoch liegen (Zufahrtsbrücken zum Horburgtunnel), wurden Lärmschutzwände vorgeschrieben.

Das noch junge Quartier bietet bereits heute ein vielfältiges kulturelles Angebot. Das Programm des neuen Quartiertreffpunkts ist abwechslungsreich und breit gestreut (Quartierkino, Velotouren, Führungen, Brettspielabende, Verkehrsgarten, Chor, Tanz, Sonntagsmarkt und zahlreiche Anlässe für Kinder und Eltern). Der Park mit seinem grossen Spielplatz findet regen Anklang bei Anwohnern und Besuchern. Das Quartier beherbergt mehrere Kinderkrippen, Bars und ein Restaurant und wird während

der nächsten Jahre eine Primarschule, weitere Gastronomiebetriebe, ein Kultkino, ein Hallenbad, ein Einkaufszentrum und ein Hotel erhalten. Eine Altersresidenz ist geplant, daneben wird es Wohnraum für Studenten und Platz für Familienwohnungen sowie soziale Einrichtungen geben.

2010 erwarb die Stiftung Habitat die im Osten der Erlenmatt gelegenen drei Baufelder H, I und J. Sie teilte diese Baufelder in einzelne Parzellen auf, welche jeweils im Baurecht abgegeben oder von der Stiftung selbst bebaut werden können. Auf mindestens zwei

le bleiben als Stammparzelle bei der Stiftung und werden gemeinschaftlich genutzt. Hierbei wird grosser Wert auf die Zusammenarbeit mit den künftigen Bewohnern und Nutzern der Höfe gelegt.

„Erlenmatt Ost soll ein lebendiger Stadtteil mit hoher Wohnqualität für alle Bevölkerungsschichten werden. Ein vielfältiges Neben- und Miteinander von Lebensformen und Nachbarschaften wird ergänzt mit öffentlichen, sozialen und gewerblichen Nutzungen. Die zukünftigen Nutzenden werden frühzeitig in die an Bedürfnissen orientierte Planung einbezogen. In den Wohnhöfen und auf dem Platz vor dem Silo entsteht gemeinschaftlich genutzter Freiraum für alle Menschen im Quartier.“

„Die Stiftung Habitat plant Erlenmatt Ost auf Basis einer ausgewogenen Wirtschaftlichkeit und nach sozialen Grundsätzen. Dank Baurecht schaffen Baugemeinschaften, Genossenschaften und Wohnbauträger mit ähnlichen Werten städtischen Wohn- und Arbeitsraum. Menschen mit unterschiedlichen finanziellen Möglichkeiten sollen darin leben können.“

„Die Gebäude und Anlagen auf Erlenmatt Ost werden ressourcenschonend geplant, gebaut, betrieben und erneuert. Ziel ist es, einen grossen Teil der für den Betrieb nötigen Energie vor Ort zu gewinnen. Der motorisierte Individualverkehr wird stark beschränkt, der Langsamverkehr hat Vorrang. Lokale Angebote sorgen für kurze Wege.“

The site plan illustrates the 'Stadthaus' development in Basel, divided into three construction phases (Etappe 1, Etappe 2, and Etappe 3) highlighted in green. The plan shows the layout of buildings, green spaces, and surrounding urban infrastructure.

Key Features and Facilities:

- Etappe 3 (Top):** Includes a 'Restaurant Bahnkantine' and is adjacent to the 'Naherholungsgebiet Lange Erlen' (5min/Velo).
- Etappe 2 (Middle):** Features a 'Park', 'Wohnen + Gemeinschaftsraum', 'Hof', and 'Wohnen' units. It is near the 'Rheinpromenade' (10min/Velo) and 'Matthäusmarkt' (5min/Velo).
- Etappe 1 (Bottom):** Includes 'Wohnen', 'Gemeinschaftsraum', 'Kindertagesstätte Blasistift', 'Wohnen', 'Velorampe', and 'Einstellhalle'. It is adjacent to the 'Badischer Bhf' (5min/Velo) and 'Zentrum' (10min/Velo).

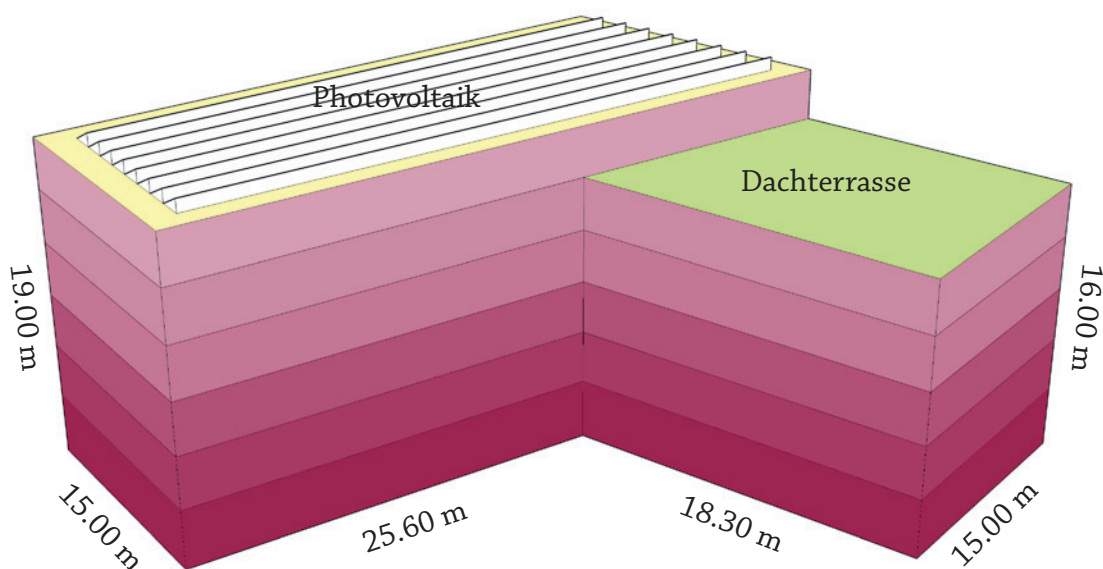
Surrounding Urban Context:

- North:** 'Naherholungsgebiet Lange Erlen' (5min/Velo).
- West:** 'Rheinpromenade' (10min/Velo), 'Matthäusmarkt' (5min/Velo), and 'Zentrum' (10min/Velo).
- East:** 'Badischer Bhf' (5min/Velo).

Other Labeled Buildings and Areas:

- Kino
- Tanz- und Proberaum
- Restaurant
- Hallenbad
- Studierendenhaus
- Wohnen
- Gewerbe
- Kindertagesstätte Blasistift
- Wohnen
- Velorampe
- Einstellhalle
- Wohnen
- Gemeinschaftsraum
- Hof
- Wohnen + Gemeinschaftsraum
- Park
- Restaurant Bahnkantine

6 (5) Stockwerke - ca. 30-40 Wohneinheiten - ca. 4400m² BGF



Eingänge vom Hof

Baustein 9

Von der Stiftung Habitat wurde uns der Baustein 9 im Baufeld H angeboten. Für jeden Baustein gibt es Vorgaben und Regeln. Diese Regeln sind im sogenannte REO (Regelwerk Erlenmatt Ost) festgeschrieben und für den weiteren Planungsprozess bindend.

Besonders wichtig sind die sogenannten Mantellinien, die das Gebäudevolumen vorbestimmen. Die Festlegung der Mantellinien durch Habitat hat zur Folge, dass im Baustein 9 eine Geschossfläche von ca. 821,5m² zur Verfügung steht. Das L-förmige Gebäude muss zum Goldbachweg sechsgeschossig gebaut werden und eine definierte Traufkante von 19m erreichen. Der abknickende Teil Richtung Hof wird fünfstöckig mit einer Gesamthöhe von 16m. Daraus ergibt sich eine Bruttogeschossfläche von ca. 4460m². Bis auf

einen sehr geringen Teil ist Wohnnutzung zwingend.

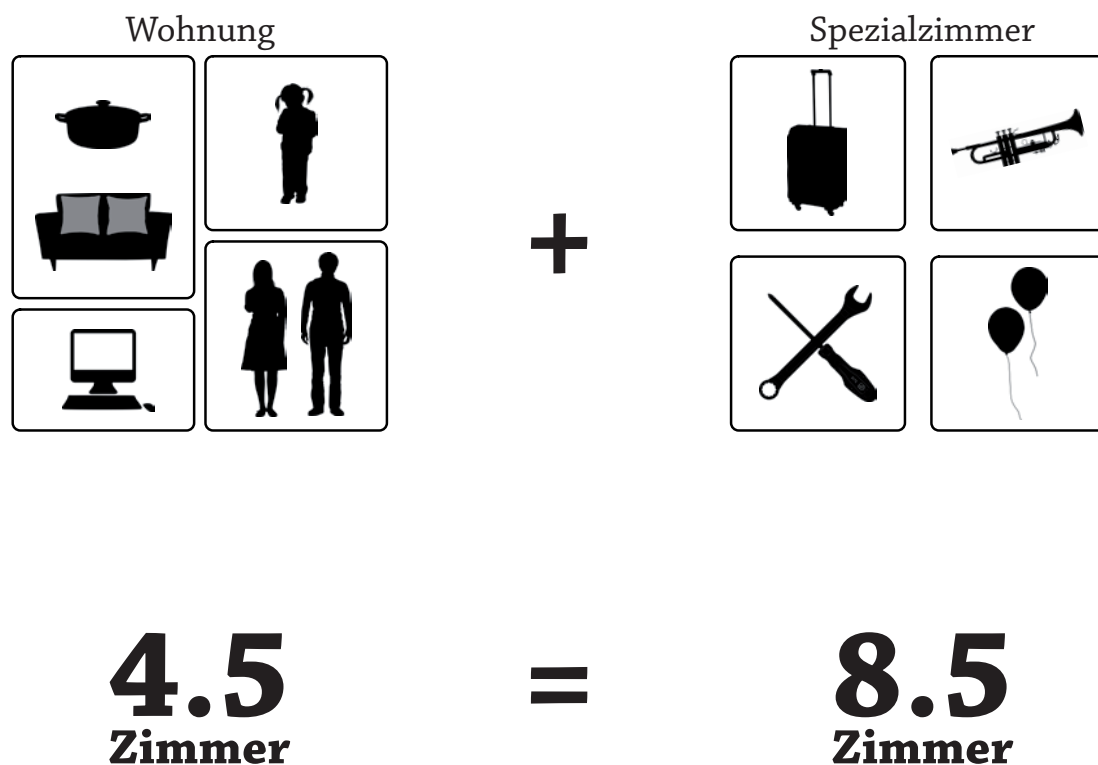
Der Aussenraum der durch Zimmerfrei gestaltet werden kann beschränkt sich auf einen 2m Streifen Richtung Hof und einen 3m Streifen Richtung Park. Auf dem fünfstöckigen Teil des Gebäudes besteht zudem die Möglichkeit eine Dachterrasse / Dachgarten zu realisieren mit einer Gesamtgrösse von ca. 238m². Die Erschliessung des Gebäudes muss hofseits erfolgen.

Die Energieversorgung der gesamten Siedlung erfolgt über eine Energiezentrale, die durch die Stiftung Habitat erstellt wird. Aus diesem Grund wird das Dach des sechsstöckigen Teils mit einer Photovoltaikanlage bestückt, die ebenfalls von Habitat erstellt und betrieben wird.

Das Mobilitätskonzept für Erlenmatt

Ost sieht vor den Langsamverkehr zu stärken und die sehr gute Erschliessung mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu nutzen, um eine fast autofrei Siedlung zu errichten. Dies drückt sich durch ein sehr geringes Angebot an Parkplätzen aus. Die Autoeinstellhalle unter dem Hof bietet Platz für ca. 3 Autos für Baustein 9.

Je nach Wohnungsmix und Wohnungsgrössen kann das Gebäude zwischen 30 und 40 Wohnungen beherbergen. Im Erdgeschoss des Gebäudes wird am hofseitigen Gebäudekopf ein Quartiersgemeinschaftsraum integriert. Dieser wird von der Stiftung finanziert und unterhalten. Um im Quartier für soziale Durchmischung zu sorgen muss jeder Baustein 10% seiner Fläche für soziale Zwecke nutzen, respektive sozialen Einrichtungen zur Verfügung stellen.



Mehr durch Teilen

Um urbanes Wohnen breiten Bevölkerungsschichten zugänglich zu machen und auch Familien das Leben in der Stadt zu ermöglichen ist bezahlbarer Wohnraum unabdingbar. Aus diesem Grund hat Zimmerfrei vier Prinzipien formuliert, die das zukünftige Handeln bestimmen sollen:

Genügsamkeit – Nachhaltigkeit – Nachbarschaftlichkeit – Gemeinschaftlichkeit

Wir sind davon überzeugt, dass man kompakten Wohnraum erstellen kann, ohne unkomfortabel leben zu müssen, indem man Nutzungen die jeder Bewohner nur in begrenztem Rahmen benötigt, teilt. Beispiele könnten Gästezimmer, eine Werkstatt, ein Musikraum und ein grösserer Gemeinschafts- / Veranstaltungsraum sein. Die gemeinschaftlich organisierten Nutzungen ermöglichen es die Kern-

wohnung kompakt zu halten und den individuell konsumierten Raum zu begrenzen. Die „Spezialzimmer“ fördern die soziale Interaktion und schaffen Treffpunkte im Gebäude. Sie machen das Gebäude flexibel und individuell aneignbar.

Für ein nachhaltiges soziales Gefüge im Gebäude ist es notwendig verschiedene Alters- und Nutzergruppen unter einem Dach zu vereinen. Entscheidend dafür ist ein ausgewogener Wohnungsmix. Neben den klassischen Wohnungsgrössen (2,5 / 3,5 / 4,5 Zimmer) wäre es auch denkbar grössere Wohnungstypen zu entwickeln.

Im weiteren Planungsprozess gilt es gemeinsam zu entscheiden was für ein Haus gebaut werden soll. In Form von Workshops und Arbeitsgruppen werden die Bedürfnisse der zukünftigen Nutzer formuliert. Ziel des partizipa-

tiven Prozesses ist es ein Raumprogramm für einen Architekturstudienauftrag zu formulieren.

Das Architekturbüro, dass den Studienauftrag gewinnt, soll mit der Planung und dem Bau des Gebäudes beauftragt werden.

Wie und in welcher Form die Mitarbeit am Entwicklungsprozess möglich ist, wird auf der Homepage und via Newsletter angekündigt.

Es wird angestrebt das Gebäude bis Ende 2016 fertiggestellt zu haben.

Projekt Stadterle | Gesucht

Mitgestalter

Unsere Genossenschaft ist noch jung und will geformt werden. Sind Sie interessiert daran, unsere Idee mit Ihrer Mitarbeit zu unterstützen? Es besteht die Möglichkeit, die Genossenschaft Zimmerfrei und das Wohnprojekt Stadterle konkret mitzugestalten und Ihre Erfahrungen und Ihr Fachwissen in den Entstehungsprozess einfließen zu lassen. Personen, die sich hierbei beteiligen wird bei der Wohnungsvergabe Vorrang gegeben.

Mitfinanzierer

Das Eigenkapital einer Genossenschaft wird hauptsächlich durch die Anteilscheine ihrer Mitglieder gebildet. Daneben besteht die Möglichkeit, Geld in Form von verzinsten Darlehen bei der Genossenschaft anzulegen. Sind Sie interessiert daran, das Umsetzen unserer Idee mit finanziellen Mitteln zu unterstützen?

Mitwohner

Sind Sie interessiert daran, im bunten Quartier, direkt am Park, nach genossenschaftlichen Grundsätzen zu wohnen? Möchten Sie von einer guten Nachbarschaft, von Nachhaltigkeit und Gemeinschaftlichkeit profitieren? Es gilt hierbei, dass nur Personen, die bereits Mitglied der Genossenschaft Zimmerfrei sind, die Möglichkeit haben, sich für ein späteres Beziehen einer Wohnung in Stadterle zu bewerben.



MitdenkerIn



WebdesignerIn



TreuhänderIn



InvestorIn



IntendantIn



GrafikerIn



Baufachfrau



ArchitektIn



ErfinderIn