



IMPULSVORTRAG

STIFTUNG HABITAT – PROJEKT QUARTIERSENTWICKLUNG ERLENMATT OST, BASEL

Urs Buomberger, Stiftung Habitat

Erlenmatt Ost ist ein „bunter Garten“ aus vielen innovativen Projekten mit Pioniercharakter.

Stiftungszweck der 1996 gegründeten Stiftung Habitat ist es, günstigen Wohnraum und ein lebenswertes Stadtumfeld zu schaffen. Aber was bedeutet das? Wann ist eine Stadt lebenswert? In der Schweiz gibt es jeweils einen Zukunftstag. Kinder besuchen Firmen und bekommen so einen Einblick in mögliche spätere Arbeitsbereiche oder können sich ein Bild des Arbeitsalltages ihrer Eltern machen. An einem solchen Zukunftstag bei der Stiftung Habitat hat ein elfjähriges Mädchen eine beeindruckende Antwort darauf gegeben, wann für sie das Wohnen lebenswert sei. Es sagte: „Ich fühle mich wohl, wenn ich Menschen kenne.“ Diese Antwort passt sehr gut zu einem Kernanliegen bei unserem Projekt Erlenmatt Ost, das ich Ihnen anschließend vorstellen werde. Wir haben in Erlenmatt Ost sehr viel unternommen, damit sich die Menschen begegnen und gute Nachbarschaften entstehen können.

Das gesamte Erlenmatt-Gelände umfasst mit 200.000 Quadratmetern ein sehr großes Areal, das früher durch die Deutsche Bahn genutzt wurde. Im Bebauungsplan wurde das Areal in Schollen aufgeteilt. Aufgrund der festgelegten Größe der Schollen kamen nur finanzstarke Investoren wie Banken, Versicherungen, Immobilienfonds oder Pensionskassen beim Landkauf in Frage. Die Stiftung Habitat hat drei solche Schollen gekauft und ihrerseits einen städtebaulichen Wettbewerb dafür ausgeschrieben mit dem Ziel, im Rahmen der Vorgaben des Bebauungsplans eine kleinteilige Bebauung zu realisieren.

Erlenmatt Ost lässt sich vergleichen mit einem bunten Garten mit sehr vielen innovativen Projekten. Diese Vielfalt wurde dadurch begünstigt, dass wir die drei Schollen der Stiftung Habitat in 13 Parzellen aufgeteilt haben. Zehn Häuser wurden bereits gebaut, wobei die

Im Quartier zählt nicht das einzelne Haus, sondern das Gesamtensemble und die Gemeinschaft der Bewohner.



Stiftung selbst vier Häuser in der Rolle als Bauherr realisiert hat. Die anderen sechs Häuser wurden im Erbbaurecht an verschiedene Bauherren abgegeben.

Ein bunter Garten braucht einen guten Boden, und dieser gute Boden lässt sich mit klaren und verbindlichen Verträgen verwirklichen. Diese Verträge sind in einem Nachhaltigkeitskonzept zusammengefasst. Unser Nachhaltigkeitskonzept umfasst insgesamt 59 Punkte. Eine kleine Auswahl an Überlegungen zum Erbbaurechtsvertrag und dem Nachhaltigkeitskonzept möchte ich Ihnen hier erläutern:

- Die Realisierung von bezahlbarem Wohnraum: Mit den Liegenschaften oder den Wohnungen kann nicht spekuliert werden. Dies ist sehr zentral und wurde im Erbbaurechtsvertrag geregelt.
- Die Schaffung kompakter Wohnungen: Der Flächenverbrauch pro Person ist auf 45 Quadratmeter Energiebezugsfläche begrenzt. In der Energiebezugsfläche sind also auch die Treppenhäuser, Badezimmer, Flure, Gemeinschaftsräume etc. enthalten. Die Architekt:innen müssen sehr sorgfältig mit der zur Verfügung stehenden Fläche umgehen. Auf ein zweites Badezimmer haben sie – als Beispiel – deshalb verzichtet.
- Soziale Kontakte werden mittels verschiedener Aspekte begünstigt: Gemeinschaftsräume oder auch bewusst gemeinsame Waschküchen sind zwei Beispiele. Möglichst ein zentraler Hauseingang – entsprechend gestaltet – begünstigt, dass sich Nachbarn begegnen. Bewusst haben wir belebte Innenhöfe geschaffen und diese mittels eines Mitwirkungsprozesses mit den Bewohner:innen gestaltet. Während der Entwicklungszeit haben wir gemeinsame Feste initiiert. Engagierte Mieter:innen haben sich so kennengelernt und zwischenzeitlich eigene Aktivitäten entwickelt.
- Die einzelnen Bauherrschaften konnten eigene Architekt:innen wählen. Auch dies sorgte für eine bunte Durchmischung von unterschiedlichen Ansätzen.
- Die Nutzung von zehn Prozent der Wohnfläche pro Haus muss für soziale Zwecke eingesetzt werden. Mit den einzelnen Bauherrschaften wurden deren Ideen diskutiert und entschieden.
- Mechanismen, die ein Umzug in kleinere Wohnungen innerhalb des Areals begünstigen, damit die Menschen auch im Alter im Quartier bleiben können.

All diese Überlegungen zu Nachhaltigkeit und Bauvorgaben waren wichtig, um ein Areal zu entwickeln. Jedes Nachhaltigkeitsziel muss mit verschiedenen Kriterien messbar gemacht werden. Mindestens so wichtig ist allerdings, dass die Kriterien auch tatsächlich aus Überzeugung gelebt werden. Es ist essentiell, darauf zu achten, mit wem man zusammenarbeitet und wie die verschiedenen Bauherren zusammenwirken.

Es geht im Wesentlichen darum, dass nicht jedes Haus für sich alleine steht, sondern dass eine Gemeinschaft und ein Zusammenspiel initiiert werden. Hierfür sollte man die Begabungen aller nutzen und in die Gemeinschaft einfließen lassen.

Wichtig ist auch Pioniergeist: Pro zehn Wohnungen gibt es auf Erlenmatt Ost nur einen Autoparkplatz. Zur Verfügung stehen zwei Mietfahrzeuge exklusiv für die Bewohner:innen von Erlenmatt Ost. Die Fahrzeuge sind dabei an die Haustechnik angeschlossen und können Strom aufnehmen und auch abgeben. Am Anfang hieß es, man könne die Wohnungen wegen der beschränkten Anzahl an Autoparkplätzen nicht vermieten. Aber es hat sich gezeigt, dass die Wohnungen problemlos vermietet werden können. Es ist ja ge-



Feste stärken die Gemeinschaft und fördern das Kennenlernen.

nerell so, dass man nicht automatisch einen Parkplatz erhält, wenn man in der Innenstadt eine Wohnung mietet.

Erlenmatt Ost fällt auf. So wurden einzelne Gebäude auf Erlenmatt Ost für gute Architektur ausgezeichnet. Und besonders freuen wir uns über den Watt d'Or vom Bundesamt für Energie, den wir zusammen mit dem Energieversorger ADEV erhalten haben: Die eigene Energiezentrale produziert 70 Prozent des benötigten Stroms und Warmwassers vor Ort, auch die restlichen 30 Prozent sind erneuerbar.

Erlenmatt Ost zeigt: Qualität und eine orchestrierte Vielfalt sind planbar und es freut uns, wenn wir auch andere Areale inspirieren. ■



URS BUOMBERGER, BETRIEBSÖKONOM FH,
ARBEITET ALS PROJEKTENTWICKLER BEI DER
STIFTUNG HABITAT. WÄHREND MEHRERER JAHRE
LAG DER SCHWERPUNKT SEINER TÄTIGKEIT BEI
DER ENTWICKLUNG VON ERLERMATT OST
IN BASEL, WO ALTERNATIVE WOHNFORMEN
REALISIERT WURDEN. URSPRÜNGLICH WAR ER U. A.
TÄTIG IN DEN BEREICHEN BUSINESS DEVELOPMENT
UND STRATEGIEENTWICKLUNG.