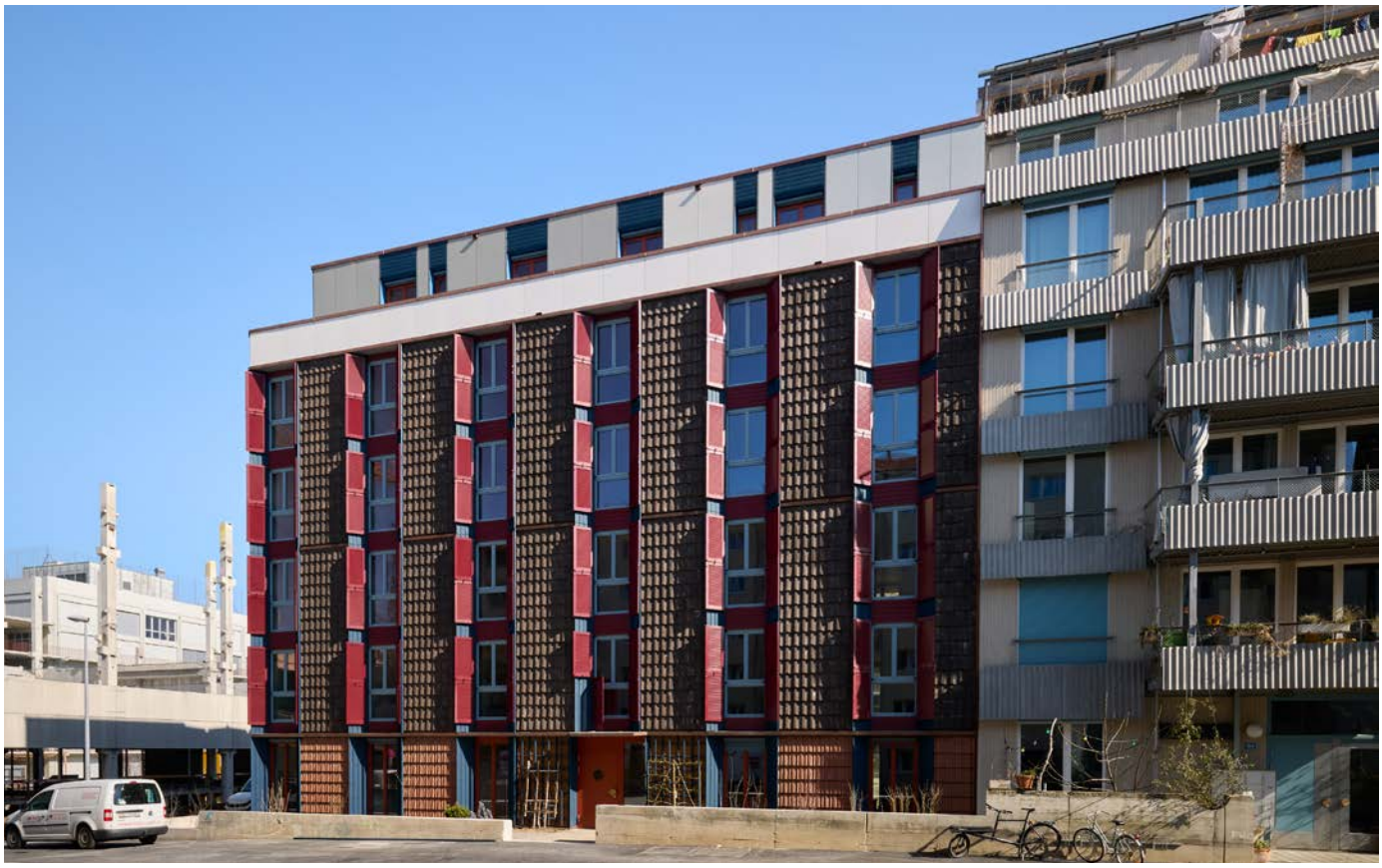
Selbstbewusster Re-use-Auftritt

Auf dem vom Industrieareal zum Wohnquartier transformierten Lysbüchelareal im Norden Basels hat die Stiftung Habitat drei von 15 Parzellen selbst bebaut. Ihr jüngstes Haus sticht besonders hervor: Hier kam Wiederverwertung im grossen Stil zum Einsatz. Daniel Krucker



Bilder: Michael Fritschi

Fast alles Re-use: Die Fassade ist ein echter Hingucker.

Areal und Gebäude

2013 kaufte die gemeinnützige Stiftung Habitat im Basler Quartier St. Johann ein 12 400 Quadratmeter grosses ehemaliges Gewerbeareal. Sie unterteilte es in 15 Parzellen und vergab 12 davon im Baurecht an gemeinnützige Wohnbauträgerinnen. Heute leben im neuen Wohnquartier über 500 Bewohnende. Die Stiftung selbst erstellte ein Wohnhaus für Berufsmusizierende, gestaltete das ehemalige Weinlager in ein Wohnhaus um und stellte vor kurzem das letzte Haus fertig. «LysP8» basiert auf einem Re-use-Konzept und bietet mehrheitlich Kleinwohnungen an.

Welches Ziel wurde mit dem Bauvorhaben verfolgt?
Gemäss dem Stiftungszweck verfolgt die Habitat soziale und ökologische Nachhaltigkeitsziele. «LysP8» ist ein vielseitig nutzbares Wohnhaus mit Gewerbe im Erdgeschoss. Das Gebäude verursachte dank Holzkonstruktion und insbesondere Wiederverwendung unterschiedlicher Materialien und Bauteile bereits in der Erstellung wenig CO_2.

Warum hat man sich für ein Re-use-Konzept entschieden?
Nach positiven Erfahrungen mit dem Erhalt des Weinlagers, ebenfalls in Lysbüchel Süd, sollte der Re-use-Gedanke auf ein Neubauprojekt übertragen werden.

Ziel war es, den CO_2-Ausstoss in der Erstellung und im Betrieb zu minimieren, weshalb auf einen niedrigen Verbrauch von grauer Energie über den gesamten Lebenszyklus geachtet wird.

Welches waren die grössten Herausforderungen beim Projekt?
Die zirkuläre Bauweise erfordert viel Voraussicht in der Planung und Konstruktion, um Bauteile später sortenrein trennen und wiederverwenden zu können. Flexibilität und Offenheit aller Beteiligten sind gefragt, da oft eine Zwischenlagerung von Material erforderlich ist. Zudem beeinflussen Re-use-Bauteile das Farb- und Materialkonzept.

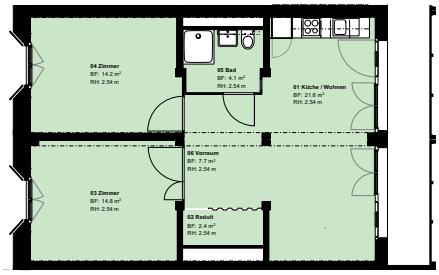
Welches sind die wichtigsten Materialien und Bauteile, die wiederverwendet wurden?
Auffällig sind die Ziegel an der Fassade und die Fensterläden. Ausserdem wurde Holz für die Brettstapeldecken verwendet und ganze Metallküchen wiederverwendet. Auch die Betongartenplatten hatten bereits ein erstes Leben hinter sich.

Was zeichnet den Bau in architektonischer und baulicher Hinsicht aus?
Der Flächenverbrauch ist auf 45 Quadratmeter Energiebezugsfläche pro Person beschränkt. Dies wird durch kompakte, intelligente Grundrisse erreicht. In den Wohnungen mit eineinhalb Zimmern liegt das Bad zwischen Wohn- und Schlafraum. Zwei raumhohe Türen ermöglichen entweder einen Durchgang neben einem kleinen, abgeschlossen Nassraum oder schaffen ein grosszügiges, barrierefreies Bad. Als Hauptbaustoff hat sich Holz bewährt, da es ein gut verfügbares Re-use-Material ist. Das expressive Farbkonzept verbindet die Innenräume mit der Fassade und setzt Akzente.

Wie verlief die Vermietung?
Die beiden oberen Geschosse mit neun Wohnungen sind an die Stiftung Rheinleben vermietet und stehen Menschen mit psychischer Beeinträchtigung sowie Begleitpersonen zur Verfügung. Die übrigen 18 Wohnungen wurden nach festgelegten Kriterien vergeben, um Vielfalt und Durchmischung zu fördern – etwa durch die Berücksichtigung benachteiligter Personengruppen. Inzwischen haben sich alle gut eingelebt.

Welche weiteren Nachhaltigkeitsaspekte zeichnen das Gebäude aus?
Die Gebäudehülle übertrifft gesetzliche Standards. Der Neubau ist an eine PV-Alage der Adev-Energiegenossenschaft angeschlossen, die zusammen mit den Nachbarhäusern des Areals betrieben wird. Der begrenzte Flächenverbrauch pro Person (Mindestbelegung) gewährleistet eine nachhaltige Gebäudenutzung.

Die Wohnungen sind geprägt von sichtbarem Holz und kräftigen Farben.



Grundriss 3 ½-Zimmer-Wohnung, 65 m²

Welche Erkenntnisse nimmt man mit?
Es lohnt sich, zur Förderung der Kreislaufwirtschaft im Bauwesen Neues zu wagen. Auch gestalterisch lässt sich ein Re-use-Neubauprojekt erstklassig umsetzen. Ohne eine vertrauensvolle und verlässliche Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro, den Fachplanenden – insbesondere auch für zirkuläres Bauen – und den beteiligten Unternehmen ist so ein Projekt allerdings kaum möglich. Die Erfahrungen fliessen in die weiteren Projekte der Stiftung ein, beispielsweise durch den Einbau von Re-use-Küchen, da momentan vor allem Sanierungsprojekte laufen. ■

Baudaten

Bauträgerin
Stiftung Habitat, Basel

Architektur
Loeliger Strub Architektur, Zürich

Umfang
MFH, 27 Wohnungen mit 1 ½ bis 4 ½ Zimmern, 1 Gemeinschaftsraum, 2 Gewerberäume, Fahrradabstellraum

Baukosten (BKP 2, inkl. Honorar und MwSt.)
1450 CHF/m³ (noch keine Schlussabrechnung)

Finanzierung
Bankenfinanzierung ohne Fördermittel

Mietzinsbeispiele
1½ Zimmer-Wohnung, 31 - 38 m²:
780 - 980 CHF + 100 - 130 CHF NK

3½ Zimmer-Wohnung, 65 - 77 m²:
1410 - 1660 CHF + 220 - 250 CHF NK

(es besteht die Möglichkeit von Mietzinsbeiträgen)