



wohnen&mehr
Baugenossenschaft

wohnen&mehr

Ein innovatives Grossprojekt für Basel

7. Forum der Schweizer Wohnbaugenossenschaften
Andreas Courvoisier und Claudio Paulin

Andreas Courvoisier

- Vizepräsident wohnen&mehr /
Arealentwicklung



Claudio Paulin

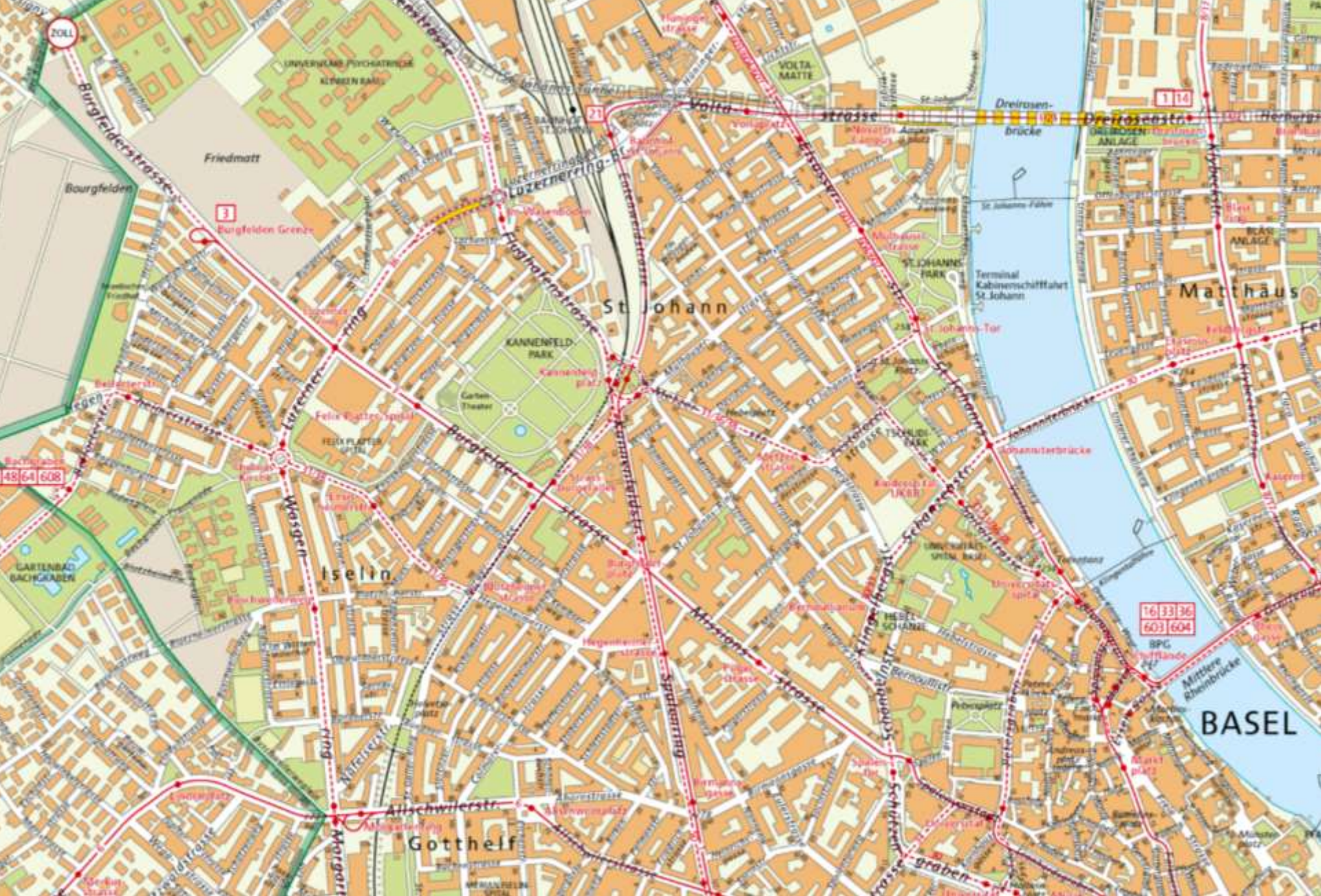
- Leiter Nutzung und Betrieb /
wohnen&mehr



- Geschäftsführer
Courvoisier Stadtentwicklung GmbH



Impressionen

















Der Blick zurück

Meilensteine gestern und heute

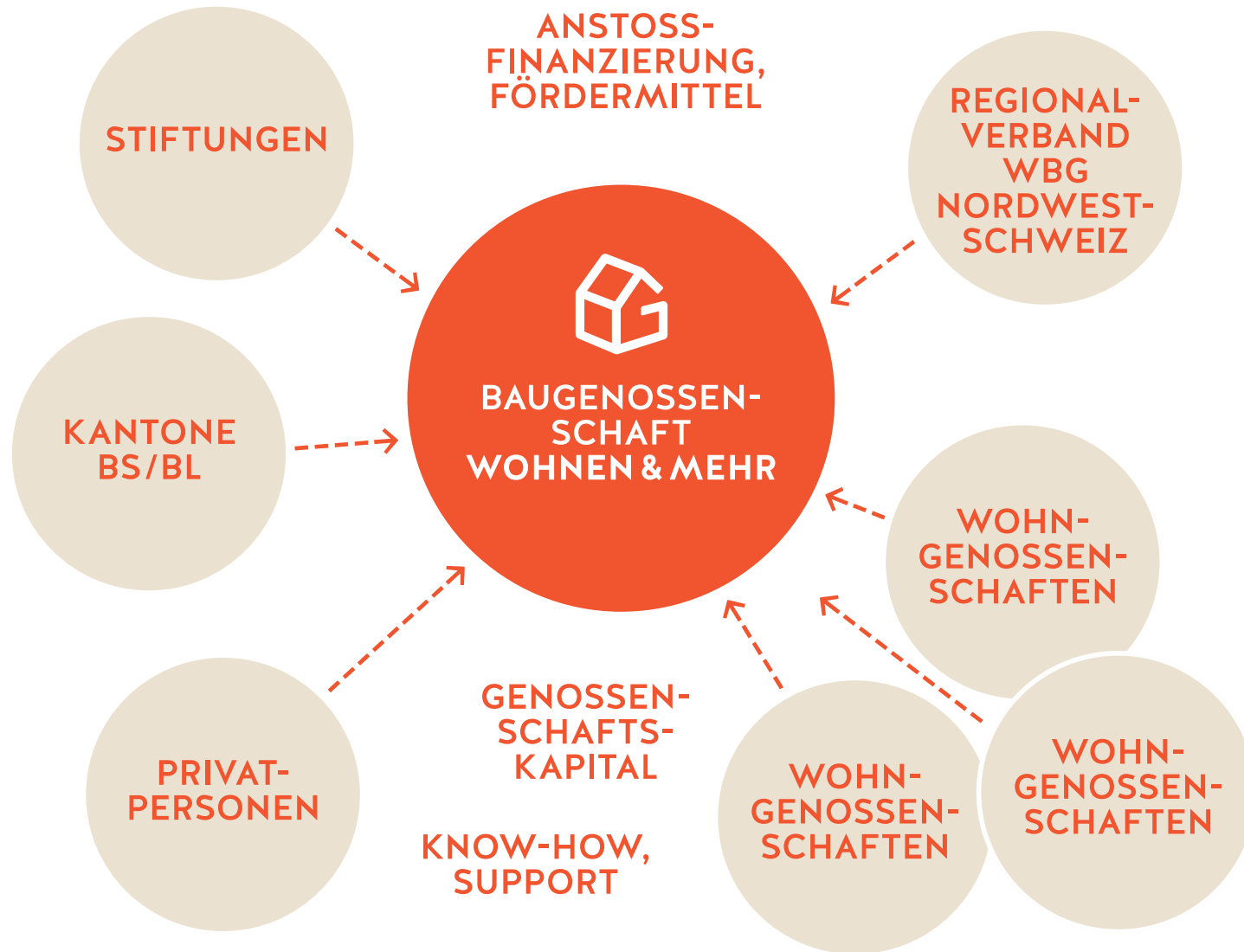
Vorbereitung, Vorstudien, Mitwirkung des Quartiers	ab 2014
Regierungsratsentscheid Genossenschaftlicher Wohnungsbau	Frühling 2015
Gründung wohnen&mehr	Juni 2015
Aufbau, Arealentwicklung	2015 - 2017
Städtebauliches Verfahren Ausschreibung «Umnutzung Hauptbau»	bis Herbst 2017
Entwicklung Nutzungsmix	laufend
Sicherstellen der Finanzierung Gespräche mit Genossenschaften, Stiftungen und weiteren Partnern.	laufend

Baugenossenschaft wohnen&mehr

Beteiligte

wohnen&mehr ist eine Genossenschaftsinitiative für die Region Basel

- Initiative von Privaten zusammen mit Wohngenossenschaften und Regionalverband «wohnbaugenossenschaften nordwestschweiz»
- Neuer gemeinnütziger Bauträger
 - Bündelung von Kapital und Kräften
 - Impulse für gemeinnützigen Wohnungsbau
 - Bauen für und mit Genossenschaften
 - Nutzen von Skaleneffekten
- Aktuell 66 Mitglieder, davon 27 bestehende Wohngenossenschaften



Zweck und Ziele von wohnen&mehr

- Nachhaltige Ziele in den Bereichen Gesellschaft, Soziales, Ökologie, Stadt- und Quartierentwicklung
- Qualitätsvoller, durchmischter und bezahlbarer Wohnraum für verschiedene Alters- und Bevölkerungsgruppen
- Jung und Alt, Wohnende und Arbeitende, Arealbewohner und Quartier
- Entwicklung Felix Platter-Areal als genossenschaftliches Modellprojekt

Vorstand und Geschäftsstelle



Vorstand

Richard Schlägel, Präsident
Andreas Courvoisier, Vizepräsident
Cornel Baerlocher
Klara Kläusler
Reto Rütli
Stephan Weippert

Geschäftsstelle

Claudia Bauersachs, Leiterin Planung & Bau (Geschäftsleitung)
Claudio Paulin, Leiter Nutzung & Betrieb (Geschäftsleitung)
Vanessa Burk, Assistentin Geschäftsstelle



Kommunikation und Mitwirkung



Akteure

- Kantonale Behörden: Bau- und Verkehrsdepartement, Immobilien Basel-Stadt als Baurechtsgeber u.a.
- Baugenossenschaft wohnen&mehr als Arealentwicklerin und Bauträgerin (in Zusammenarbeit mit weiteren Wohngenosenschaften)

Beteiligungsformen: Mitgliedschaften (Erhöhung Genossenschaftskapital), Darlehen, Spenden, Beteiligung am entstehenden Wohnraum

- Quartierakteure wie Stadtteilsekretariat Grossbasel-West und Neutraler Quartierverein Kannenfeld

Partner und Referenzen



Ex Kehrichtverbrennung / Warmbächli, Bern
Mehr als wohnen / Hunzikerareal, Zürich

Kalkbreite, Zürich
Mehrgenerationenwohnen Giesserei u.a.



Entwicklung Felix Platter-Areal

Leitlinien

Ein Stück Stadt

lebendig, nachbarschaftlich,

durchmischt, dicht,

begrünt, nachhaltig

Quartier im Quartier

viel Flair dank Nutzungsmix

Genossenschaftliches Modellprojekt

miteinander, kooperativ, innovativ

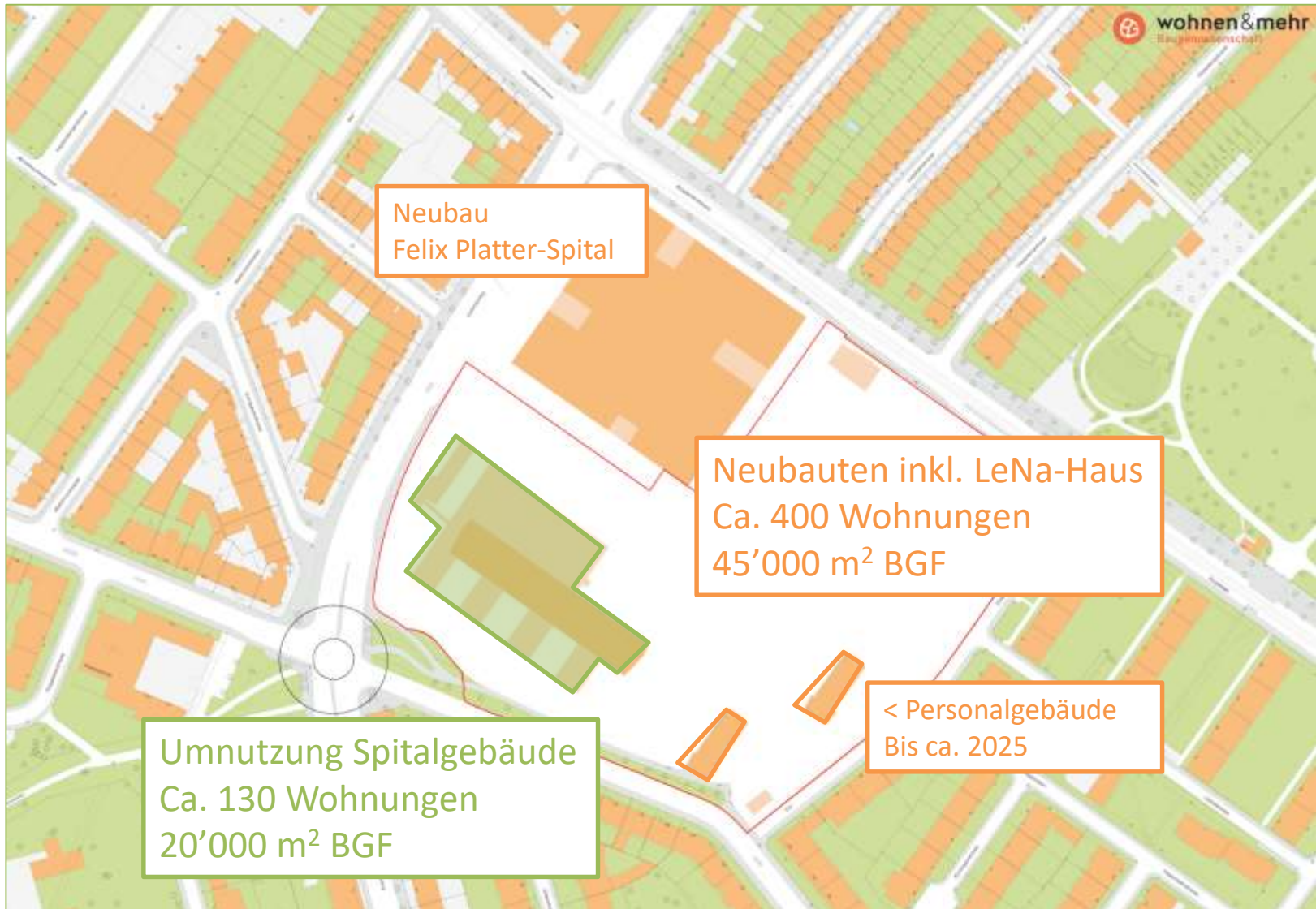
Über 500 Wohnungen

dazu Flächen für Quartier-

nutzungen, Kleingewerbe

und Dienstleister, bezahlbar

Areal



Wohnen

- Rund 500 Wohnungen
- Vom Studio bis zur Clusterwohnung, von der Alterswohnung mit Service bis zur grossen Familienwohnung
- > Wohnungsmix
- > Wohnungsgrössen
- > Wohnlagen
- Effiziente Grundrisse
- Belegungsziffer Anzahl Pers. + 1 = Anzahl Zimmer
- Bezahlbarer Wohnraum / Kostenmiete
- Soziale Durchmischung

WRFG Basel-Stadt:
1 Zi: max. 37 m²
2 Zi: max. 61 m²
3 Zi: max. 83m²
4 Zi: max. 110m²
5 Zi: max. 142 m²



altersgerecht



familienfreundlich



gemeinschaftlich

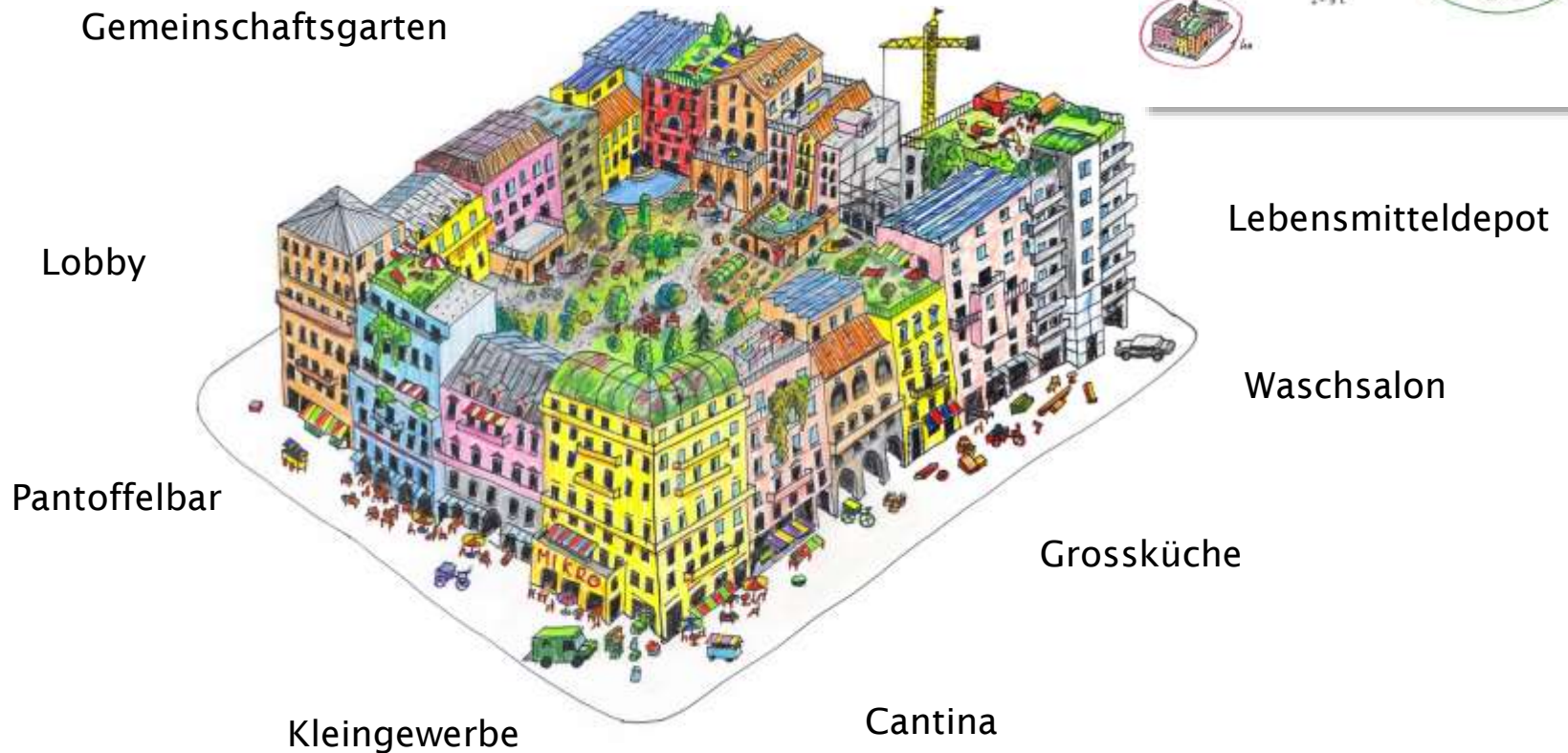


LeNa-Haus

Ein Baustein für die Bau- und Wohngenossenschaft Lebenswerte Nachbarschaft

- LeNa partizipiert mit rund 75 Wohnungen an der Arealentwicklung
- Philosophie LeNa
 - Innovatives Wohnmodell nach den Prinzipien von Neustart Schweiz
 - Hoher Anteil an Gemeinschaftsnutzungen im Erdgeschoss (z.B. Grossküche, Depot für Landwirtschaftsprodukte und Cafeteria)
 - Reduzierte persönliche Wohnfläche
 - Existenzsichernde, ökologische und gemeinschaftliche Wohn- und Arbeitsformen

LeNa – Lebenswerte Nachbarschaft



Wohnen im Alter, Wohnen mit Dienstleistungen

– Grundsätzliche Überlegungen

- Wohnen im Alter als gewünschter und selbstverständlicher Teil des durchmischten Wohnens
- Integration vorhandener Nutzungen auf dem Areal in das Wohn- und Pflegemodell (und umgekehrt)
- Integration von verschiedenen Akteuren (z.B. Felix Platter-Spital)
- Berücksichtigung des Kontinuums «gesund – ambulant – stationär»
- Thema gesellschaftlich und gesundheitsökonomisch hoch relevant

– Rollenverständnis wohnen&mehr

- Angebot an altersgerechten, barrierefreien Wohnungen
- Aktiver Partner mit grossem Interesse am Thema, nicht der zentrale Treiber
- Keine «dominante Konzentrierung» von Alterswohnungen

Personalhäuser

Personalhäuser voraussichtlich bis ins Jahr 2025 nachgenutzt als

- Wohnheim für Flüchtlinge
- Studierendenwohnhaus

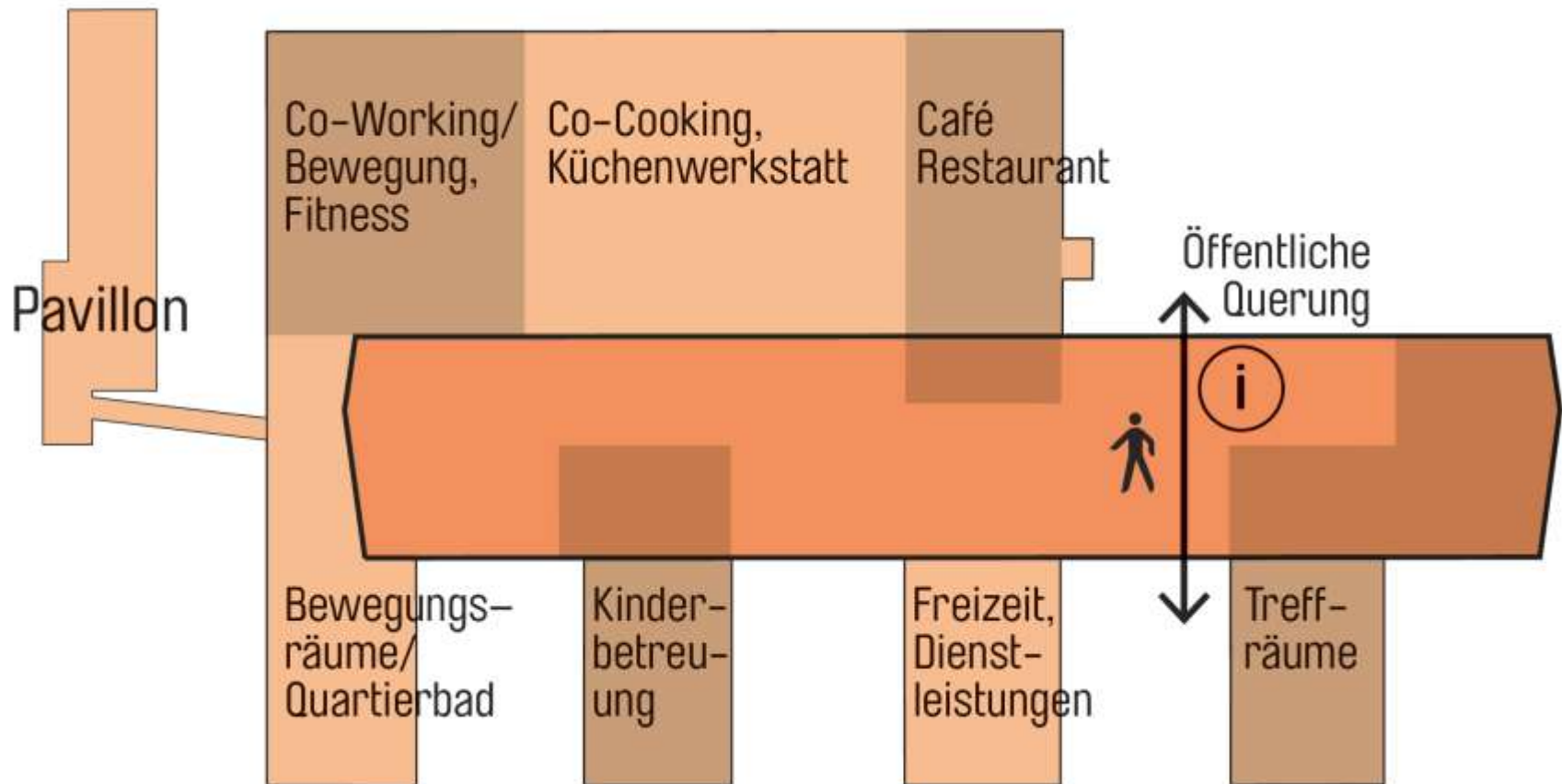


Umnutzung des bestehenden Spitalgebäudes in Wohnen



Erdgeschossnutzung im Spitalgebäude

Quartiernutzungen im Parterre / Stand Sommer 2017



Öffentliche Querung

Halle / gedeckte Allmend



Referenz Kalkbreite, Zürich



Referenz Unispital Basel



Saal für Quartier- und Vereinsnutzungen



Kleingewerbe, Quartier- nutzungen und Co.



Kleingewerbe,
Läden



Café
Gastronomie



Dienstleister,
Beratungsstellen etc.

Co-Working



Treffräume
Kursräume



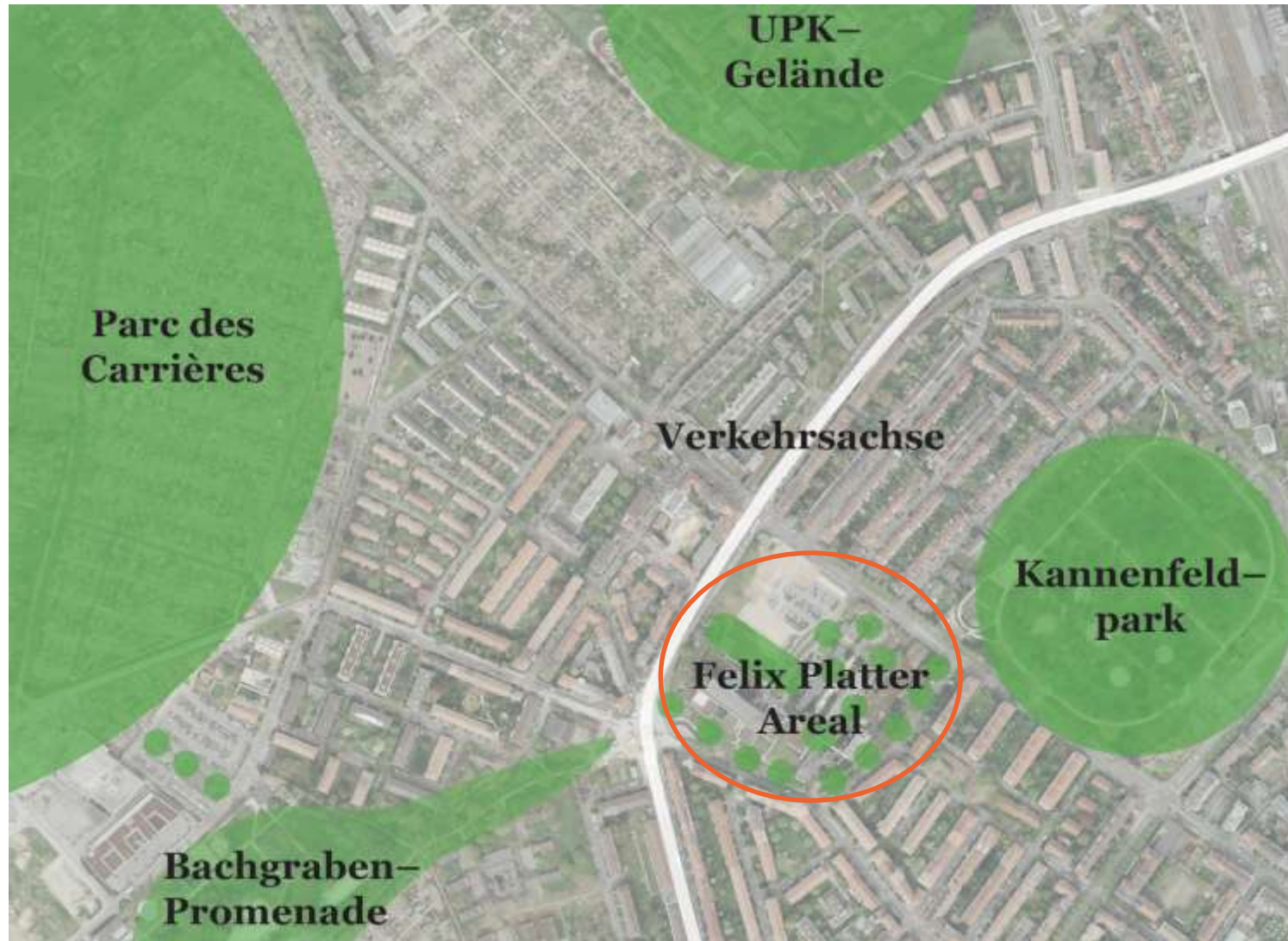
Kinderbetreuung



Therapie- und
Bewegungsräume



Freiraum, Grün





Quartierplatz



Fassadengrün,
Zwischengrün



Spiel



Grüne Promenade



Gemeinschaftsgarten



Nachhaltigkeit

z.B. Energie

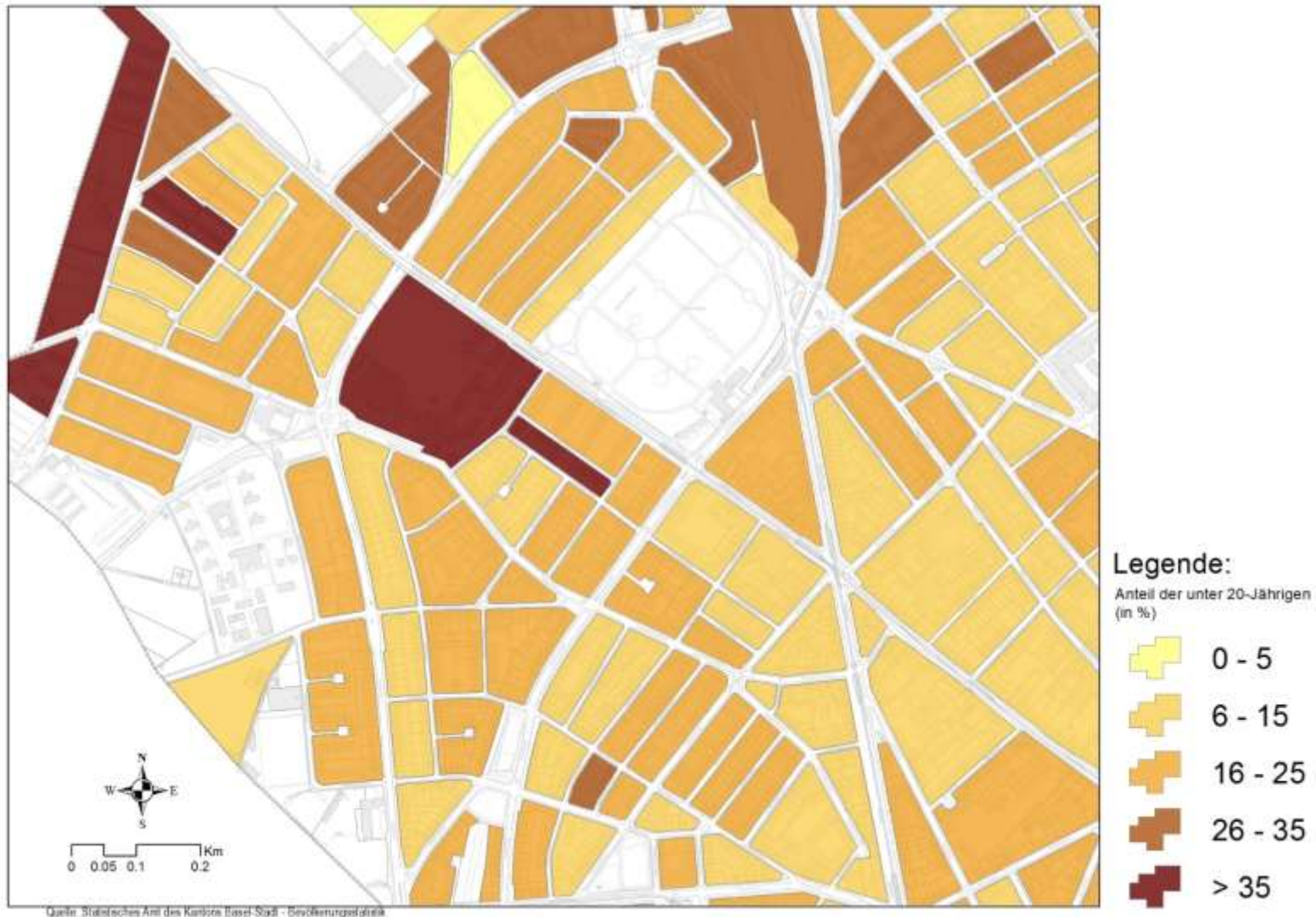
- Erhalt von Bestandesbauten (graue Energie)
- Ganzheitliche Sicht: von der Erstellung über den Betrieb bis zur Entsorgung, vom Flächenverbrauch pro Person bis zur Mobilität
- Ziele der 2000 Watt-Gesellschaft

z.B. Mobilität

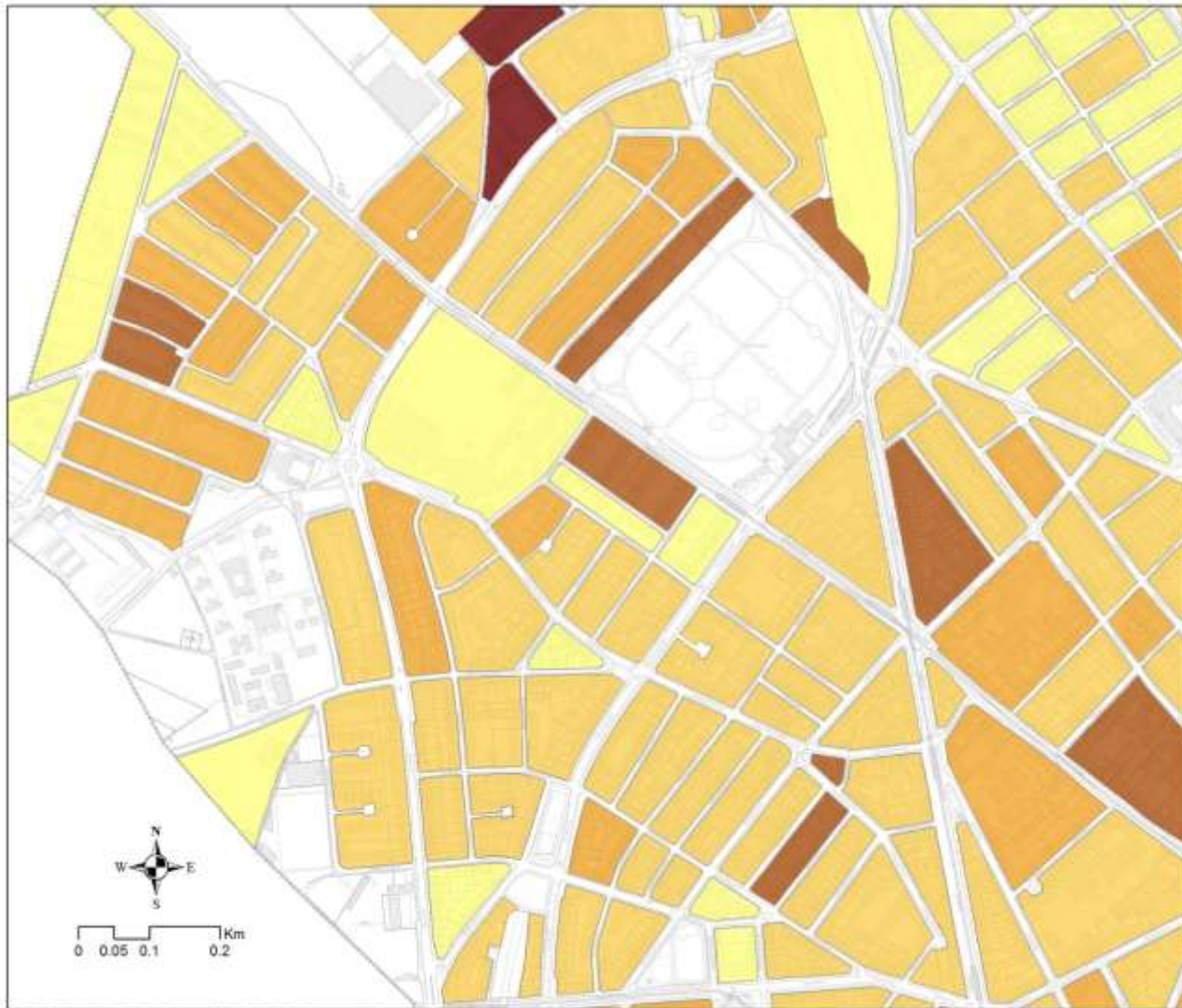
- Areal weitgehend verkehrsfrei
- Unterird. Einstellhalle: ca. 200 Parkplätze (→autoarm)
- Mobilitätszentrale: Mobility-Standort, E-Mobilität...

Zusammenleben Soziale Durchmischung

Jugendliche im Hegenheimerquartier (2015)

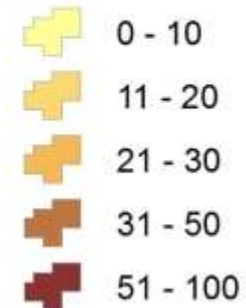


SeniorInnen im Hegenheimerquartier (2015)



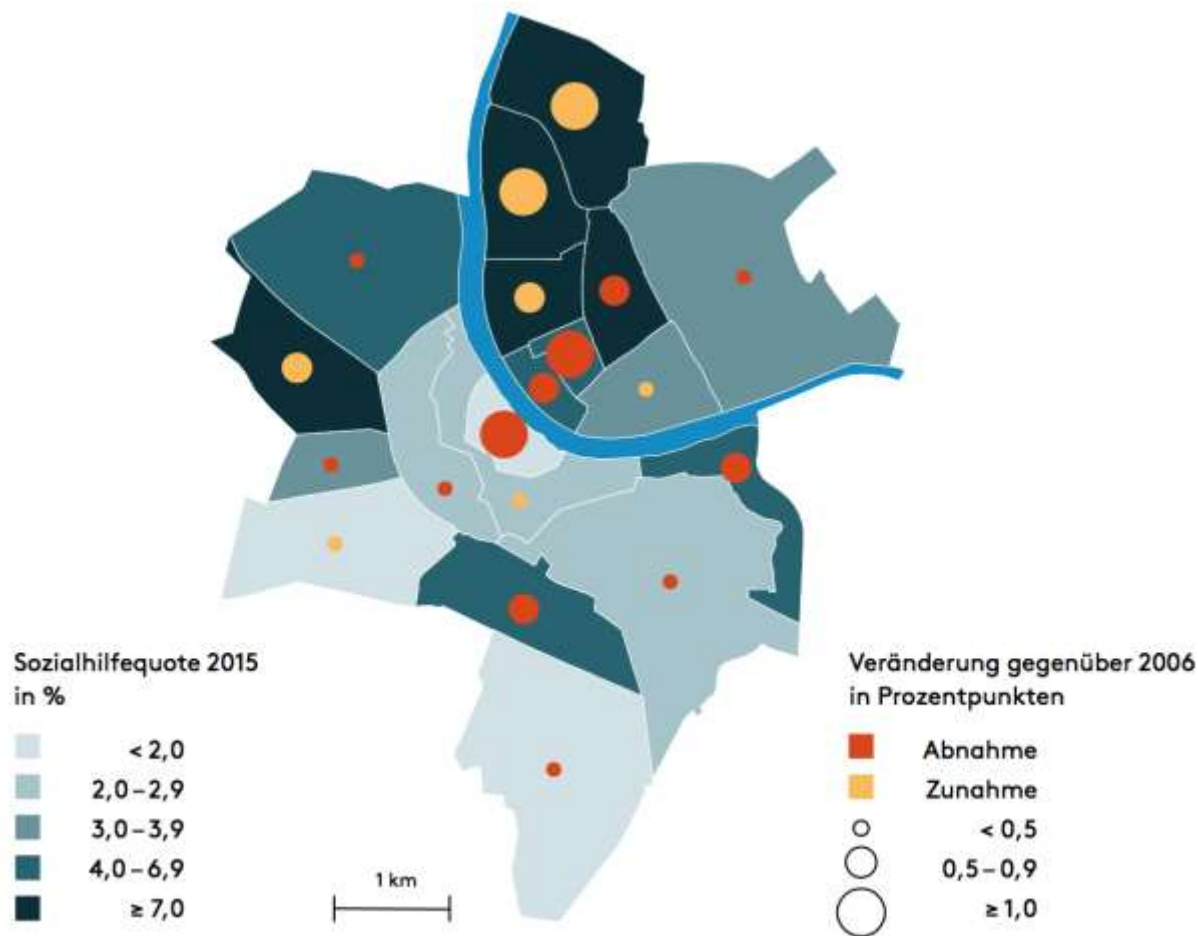
Legende:

Anteil der über 64-Jährigen
(in %)



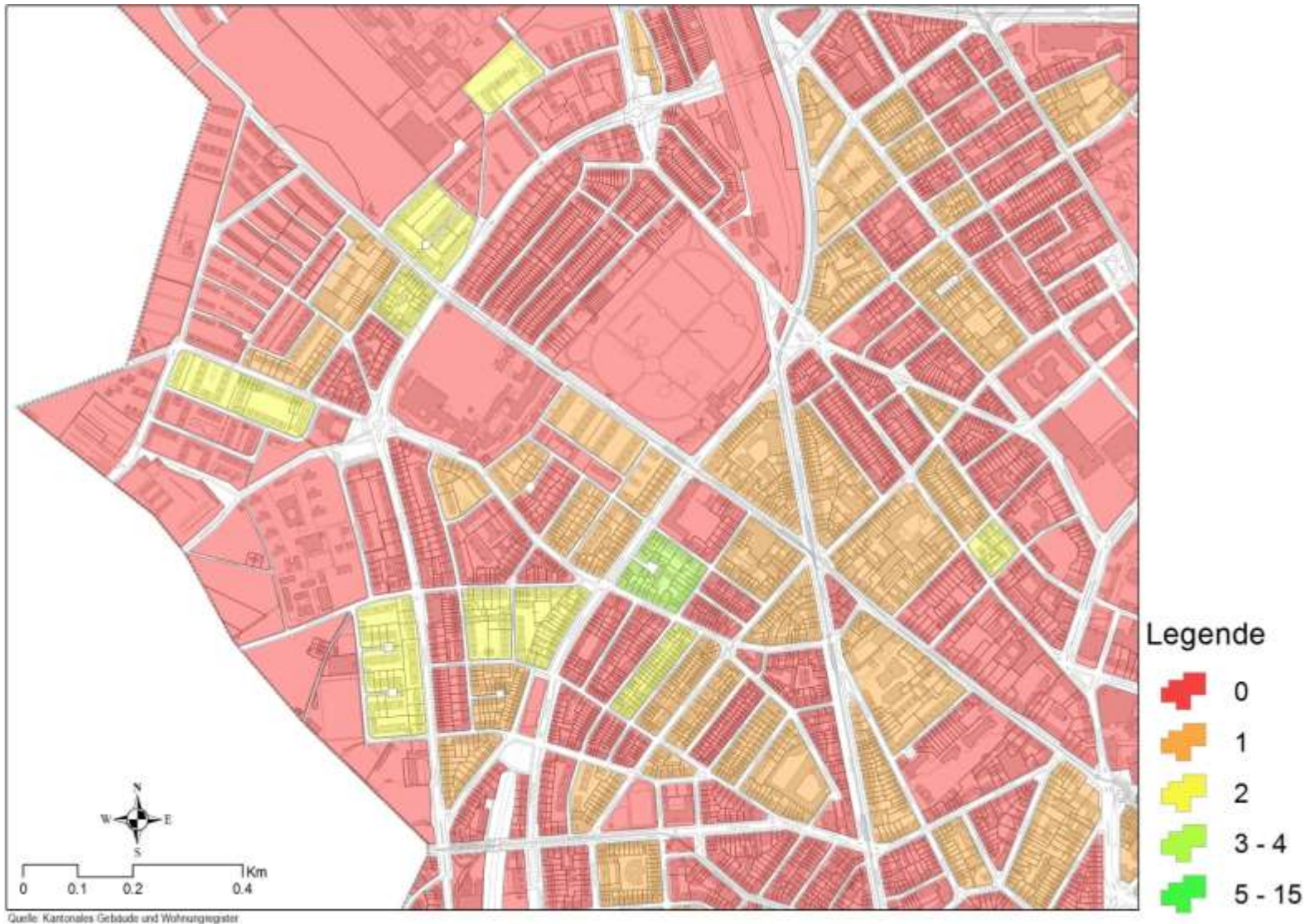
Quelle: Statistisches Amt des Kantons Basel-Stadt - Bevölkerungszustand

Sozialhilfequote in Basel



Quelle: Christoph Merian Stiftung (Hg.): Soziale Handlungsfelder in der Stadt Basel: Bedarfsanalyse der Christoph Merian Stiftung. Basel 2017, S. 13.

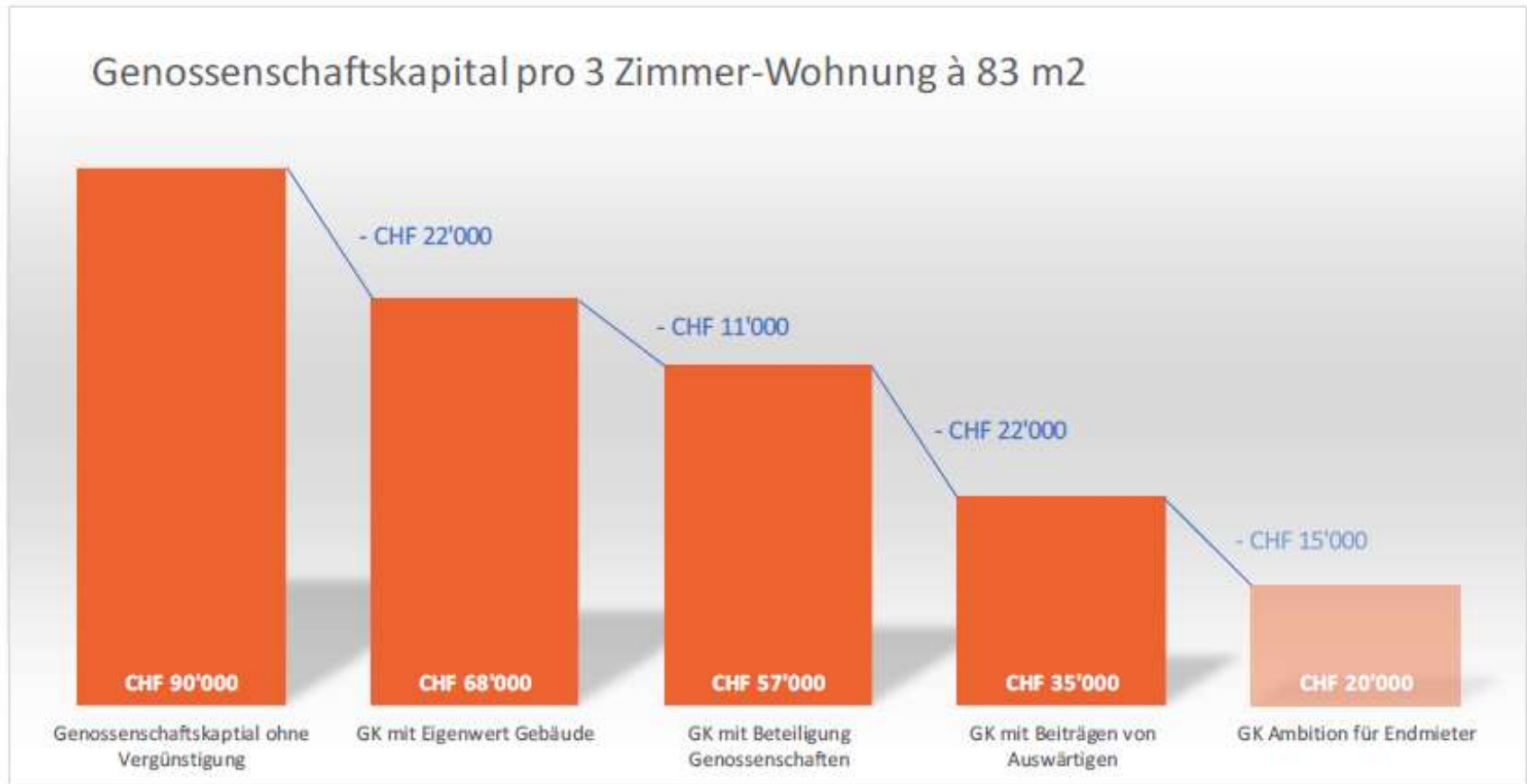
Leerwohnungen (2015)



Soziale Durchmischung

- Verschiedene Zielgruppen durch
 - Wohnungs-Mix (für Familien, Senioren/-innen, Paare, Singles, Gewerbetreibende...)
 - Quersubventionierung von Wohnungen (Preisdifferenzierung)
- Bezahlbare Mietzinsen dank
 - Wohnraumförderung BS (Baurechtsvertrag plus u.a.)
 - Eigenkapital ohne marktüblichen Renditedruck oder Spekulationsabsichten
 - „günstigen“ Finanzierungsquellen (FdR, egw)
 - Solidaritätsfonds
- Alterscluster: Absichtserklärung mit starken Partnern im Bereich „Wohnen mit Dienstleistungen“
- Wohnraum für Studierende (bezahlbarer Wohnraum dank Nachnutzung)

Vergünstigung Genossenschaftskapital für Mieterinnen und Mieter



Finanzierung

Finanzierungsplan

Kosten der ersten Bauetappe: rund CHF 220 Mio.

Finanzierungsplan:

- Genossenschaftskapital
 - Mitglieder/Sympathisanten, Hausmieter, Einzelmietler, Gewerbe
- Substanzwert der Bestandesbauten
- Fonds de Roulement (FdW)
- Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (egw)
- Darlehen
- Banken

Der Blick nach vorne

Meilensteine in der Zukunft

Finanzierungssicherung

Mit dem Ziel, Direktmieter zu entlasten

Fortlaufend
Ziel 1: Herbst 2017
Ziel 2: Sommer 2018

Städtebau: Resultate, Kommunikation

Spätherbst 2017

Projektierung Neubauten und Umnutzung Hauptbau

ab 2018

Bebauungsplan zweiter Stufe

Sommer 2018

Baustart

Neubauten, Umnutzung Hauptbau

ab Sommer 2019

Nachnutzung der Personalhäuser

ab 2019

Bezug der Wohnungen und Gewerberäume 1. Etappe

2021/22

Kontakt

Baugenossenschaft wohnen&mehr

Stapfelberg 7, 4051 Basel

info@wohnen-mehr.ch

www.wohnen-mehr.ch

061 261 07 70