



IDEEN WETTBEWERB ZUKUNFT WOHN GENOSSEN SCHAFTEN BASIS



**wohnbaugenossenschaften
nordwestschweiz**

regionalverband von wohnbaugenossenschaften schweiz

Wohnungsnot: Innenentwicklung ohne Leerkündigungen

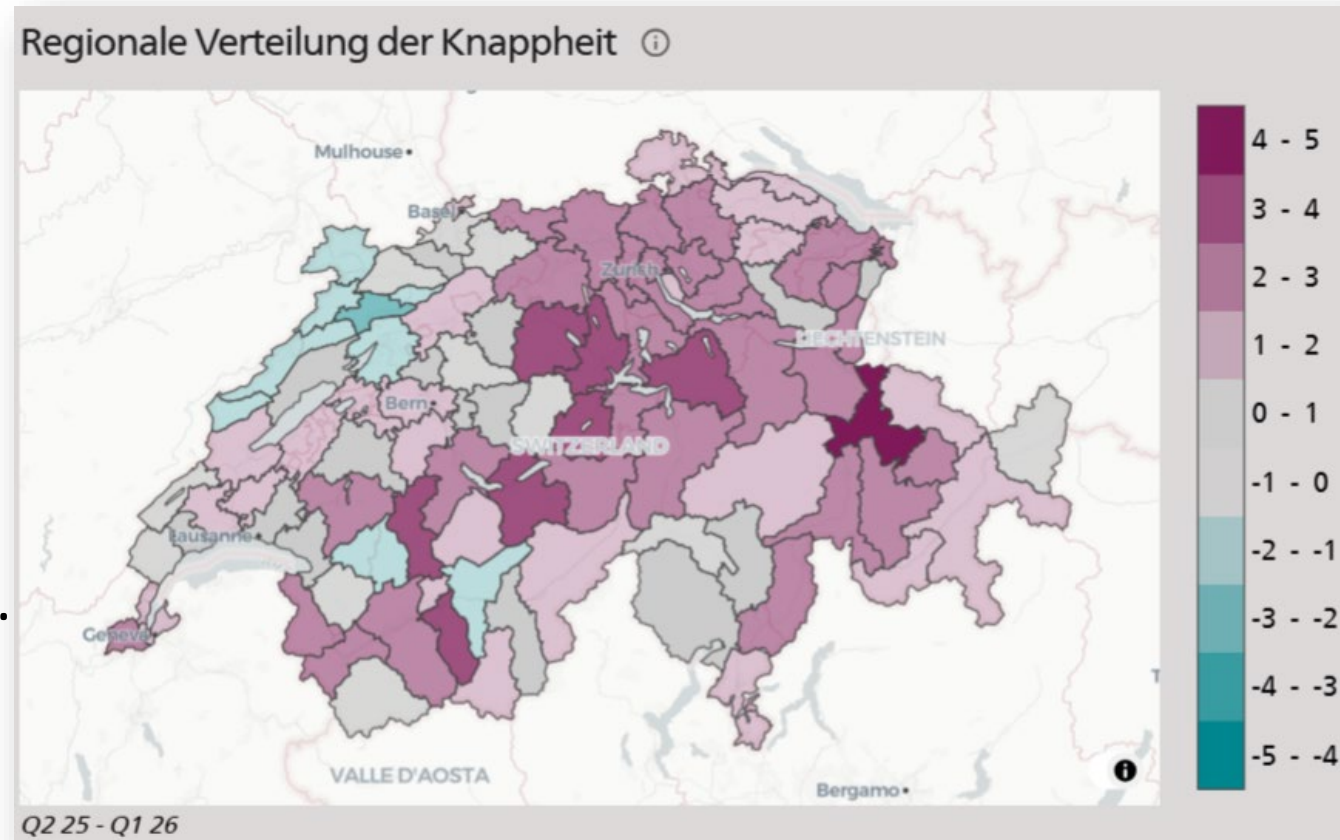
es braucht Wohnraum...

schnelle Rezepte gibt es keine...

Leerkündigungen sind ein No-Go...

Genossenschaften sind Teil der Lösung !

Bestandsgenossenschaften sollen wachsen...



Quelle: BWO, BFS

Innenentwicklung: Umnutzen & Erweitern ohne Wohnungskündigungen



- Estrich + 3 Wohnungen



- Pflegeheim + 39 Wohnungen

**WOHN
STADT.**

baut. berät.
bewirtschaftet.



- Schopf + 7 Wohnungen



- Gewerbeflächen + 30 Wohnungen

***Bilanz: plus 79 Wohnungen...
etwas weniger Gewerbefläche...***

Wettbewerb der Ideen Resultate des kollektiven Denkraums....

Regionalverband schaut 100 Jahre zurück und Jahre in die Zukunft...

Struktur Wohngenossenschaften Region Basel: Viele Kleine, kaum grosse Genos.

Aufbruch seit 2008

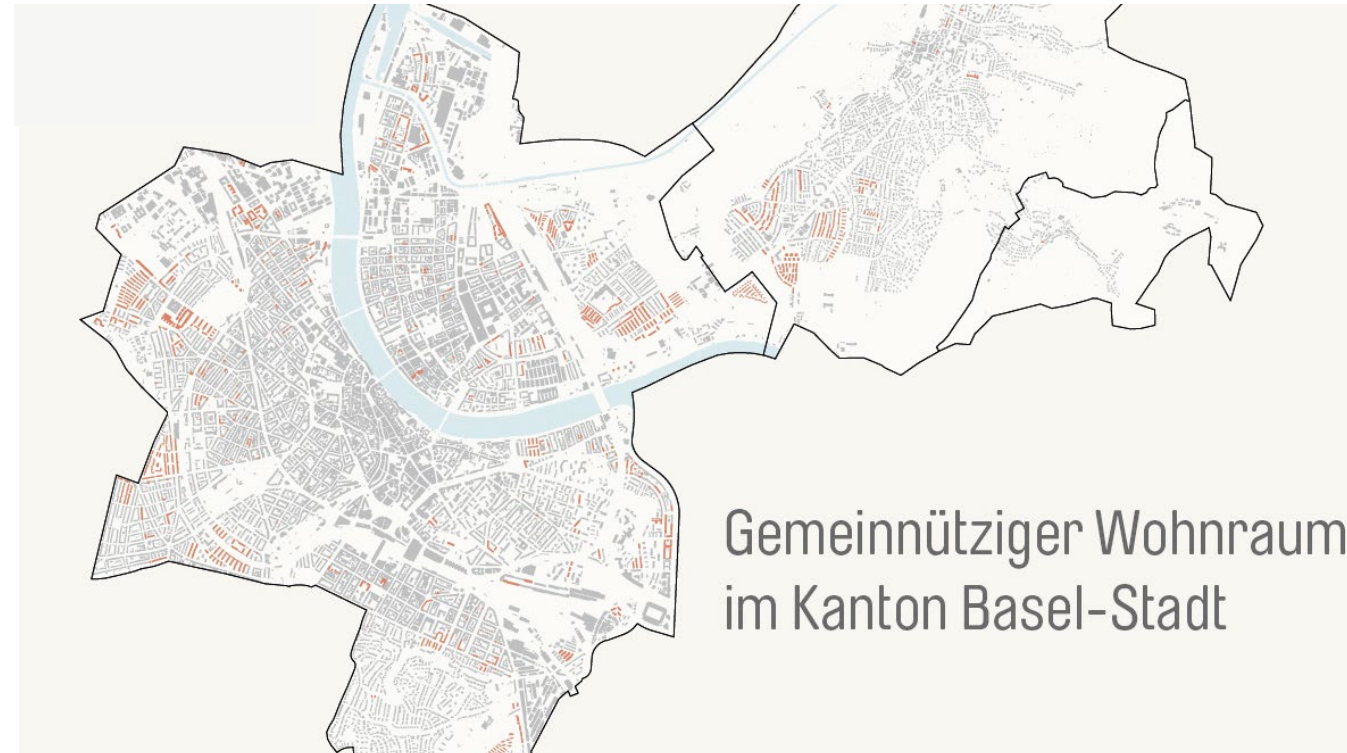
Wir machen einen Jubiläumswettbewerb zur Zukunft ! Fallbeispiele: entwicklungswillige Genos. **S, M, L**

Doch kein Wettbewerb ! Wir denken kollektiv...

Budget ca. 56'000, davon 85 % für Teams

Merci an den Solifonds für den Beitrag von 30'000.-

Begleitgremium ohne Entschädigung – Danggschöön !



Ideenwettbewerb Zukunft Wohngenossenschaften Basel

Fragestellung:

Wie kommen wir zu mehr Wohnungen ohne Bewohner (bzw. Mitglieder) zu vertreiben

Spielregeln:

«Vergesst das Baugesetz, die Normen und die Zonenvorschriften ...»

Vorgehen:

Open Call: 1 x A3 anonym

Auswahl 6 Teams (aus 72 Eingaben), Zuweisung Fallbeispiele S / M / L

Workshop mit Teams, Genossenschaften und Begleitgremium

Weiterbearbeitung Teams mit Genossenschaften

Finaler Workshop

Ausstellungen Resultate im S AM und Baudepartement BS

Broschüre online



OPEN CALL

72 Eingaben



[illegible][illegible][illegible]

Workshop



Fallbeispiel WG Am Horn



IDEEN WETTBEWERB
ZUKUNFT WOHN
GENOSSENSCHAFTEN



Archiv der Möglichkeiten

ein methodischer Ansatz zur Förderung der Selbstwirksamkeit

S – Koya Architektur

WAS WÄRE, WENN...
WIR DIE ZUKUNFT
UNSERER GENOSSEN-
SCHAFT AKTIV
GESTALTEN STATT
NUR VERWALTEN!

Archiv der Möglichkeiten / Ideenwettbewerb Zukunft Wohngenossenschaften Basel

Koya



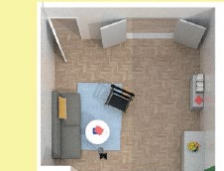


Hannes Kalau

«Fiter-Lust, Annex-Komfort und Podium-Universum»
Unter den drei Titeln werden klare punktuelle Strategien in ihrer konkreten Umsetzbarkeit gezeigt. Die Eingriffe sind auf verschiedenste Mehrfamilienhäuser aus unterschiedlichsten Epochen anwendbar und eignen sich gut dafür, Komfort und Nachbarschaftlichkeit zu steigern.

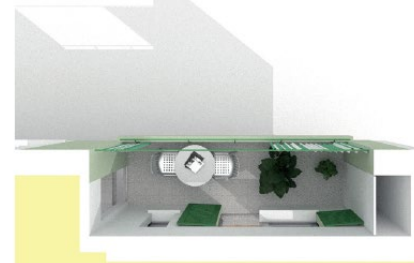
S – Hannes Kalau

Ein Wohnzimmer (19m²) mit zwei Fenstern zur Strasse, eine Tür zum Gang mit Küche, Bad und Schlafzimmern. Als zentraler Raum der Wohnung muss dieser viel leisten, da die angrenzende Küche (9m²) zu schmal für ein Familienessen ist...



... Ein Annex könnte neue Raumwelten eröffnen und somit Wohnen, Essen, Spielen und Arbeiten vereinen. Zusätzliche Türöffnungen könnten die innere Flexibilität der Wohnung steigern.

Eine typische Balkon-Situation - ein Reduit, ein belüftetes Bad, ein angrenzendes Schlafzimmer, eine Tür zur Küche. Funktional ist Vieles gelöst - aber was ist mit dem Familienessen, oder einer Hängematte? Braucht es also nur ein paar Zentimeter...?



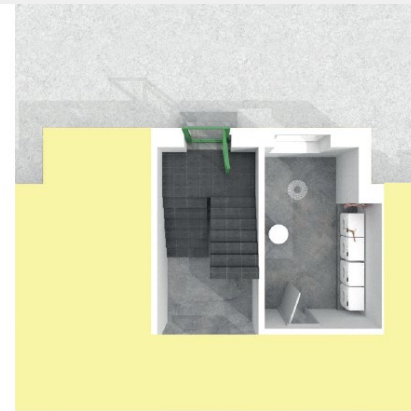
Wie wäre es, wenn die Balkone nicht nur ein wenig verbreitert würden, sondern eine neue Form der horizontalen Nachbarschaft entstehen könnte? Eine leichte Filterschicht als sekundäre Erschliessung?

Ein neuer informeller Gartenweg - ohne Auflagen oder Pflichten - bedeutet Lebensqualität für alle.

Ein Treppenhaus erschliesst einen rückseitigen Hof und Garten. Eine Waschküche wird über den Keller erschlossen. Was könnte ein vermittelndes Podest leisten? Gemeinschaftlicher Mehrwert?



Die Waschküche ist häufig ein Ort der nachbarschaftlichen Begegnung. Wie wäre es wenn gleich eine Gartenküche daraus würde? Wäsche aufhängen und danach direkt Wassermelone im Garten? Ein Podest könnte vermitteln und verbinden, was zusammengehört.



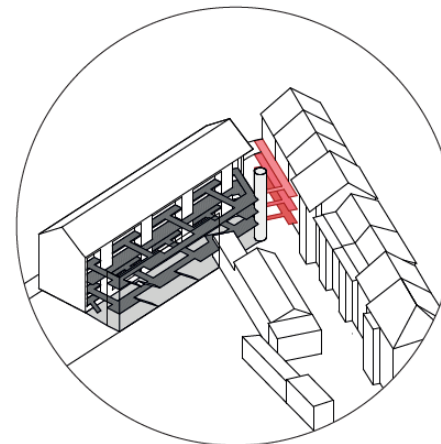
Fallbeispiel WG Klybeck



IDEEN WETTBEWERB
ZUKUNFT WOHN
GENOSSENSCHAFTEN

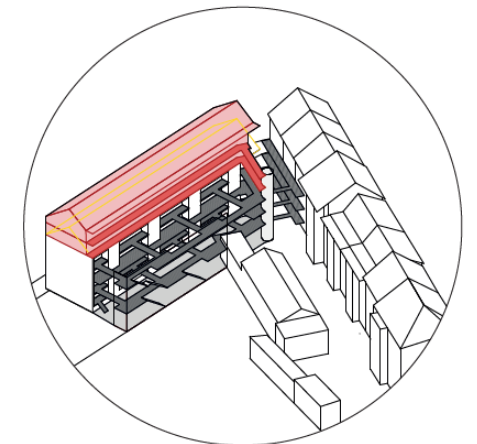


MAN MUSS BAUEN



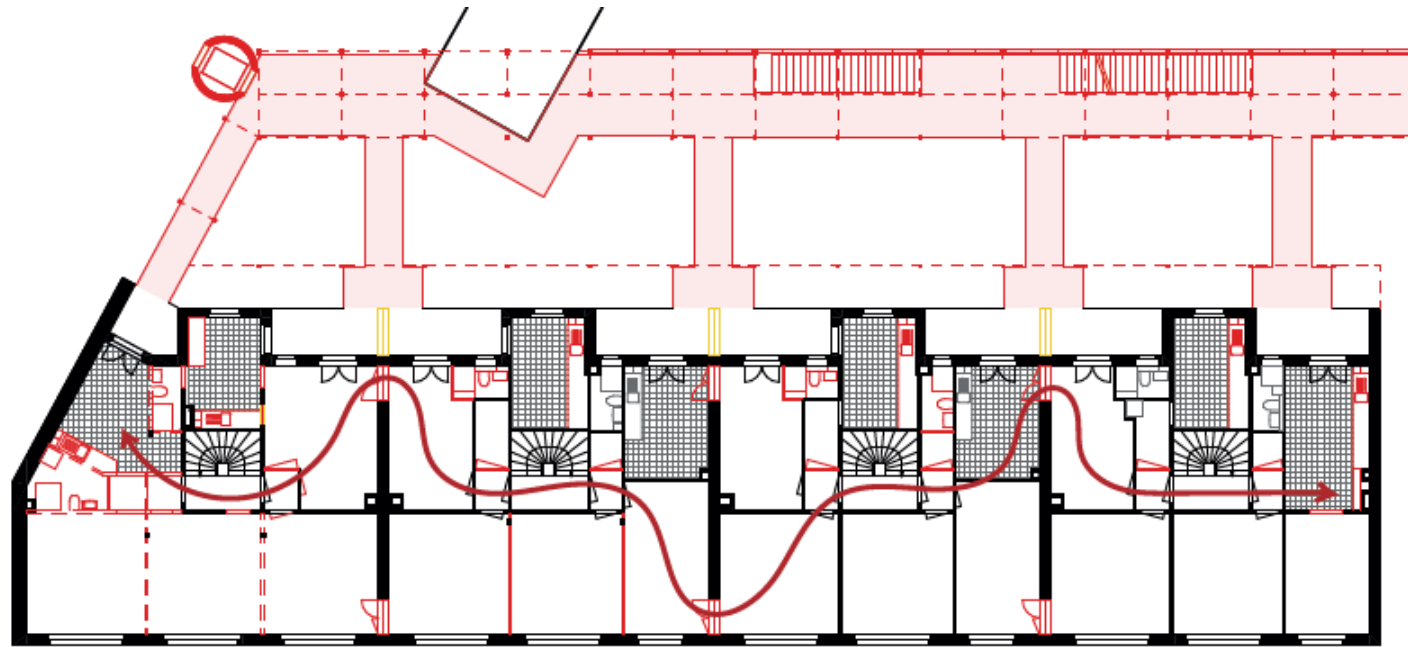
ERWEITERBARES NETZWERK

MAN MUSS NICHT BAUEN



**VERTIKALE VERDICHTUNG DURCH
DAS LAUBENGANGSYSTEM**

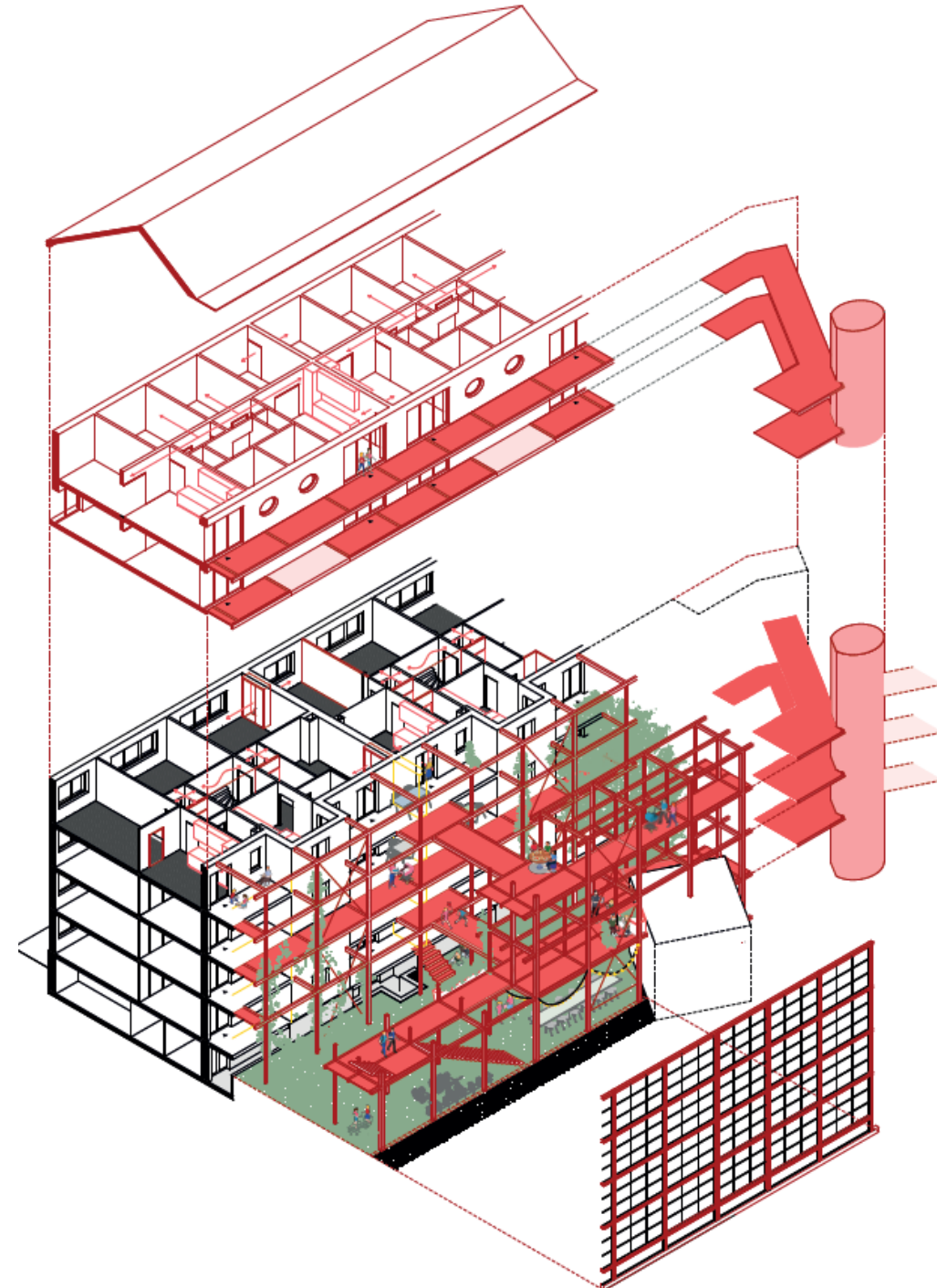
Studio AA - Anouk André



**LAUBENGANG SYSTEM
+ LIFT**

**KÜCHE + SANITÄR
PUNKTUELL ERNEuern**

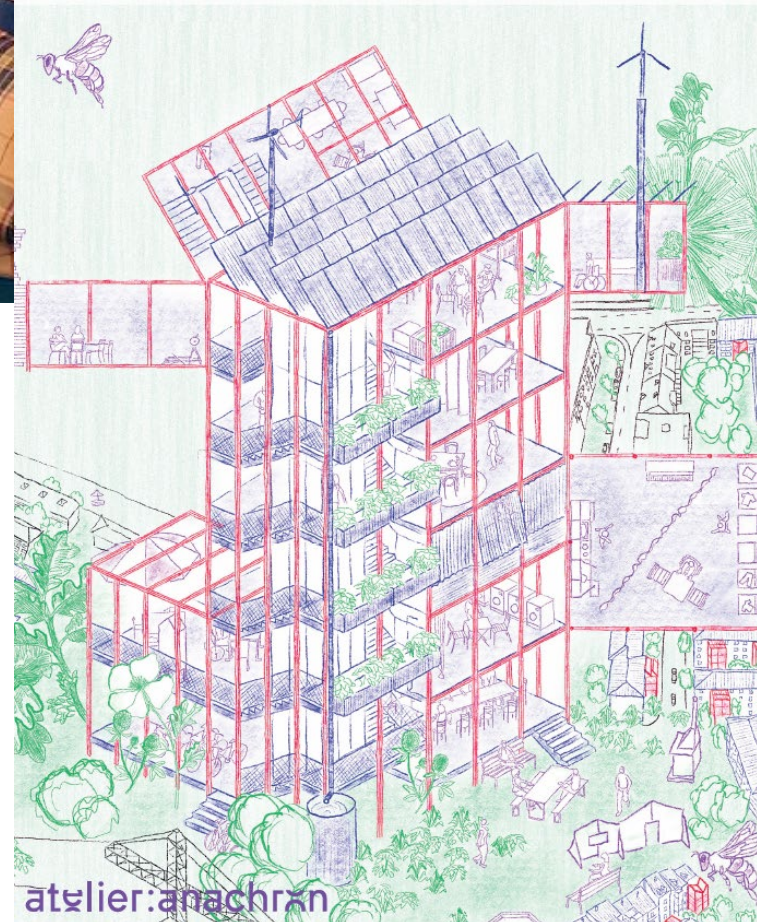
**INTERNE VERBINDUNG:
NEUE ÖFFNUNGEN**



ATELIER ANACHRON



OPEN FRAME : EIN POSITIONSPAPIER : EIN HANDLUNGSHANDBUCH :



Gesellschaftliche und bauliche Analyse

Transition Frame : Umbruchräume

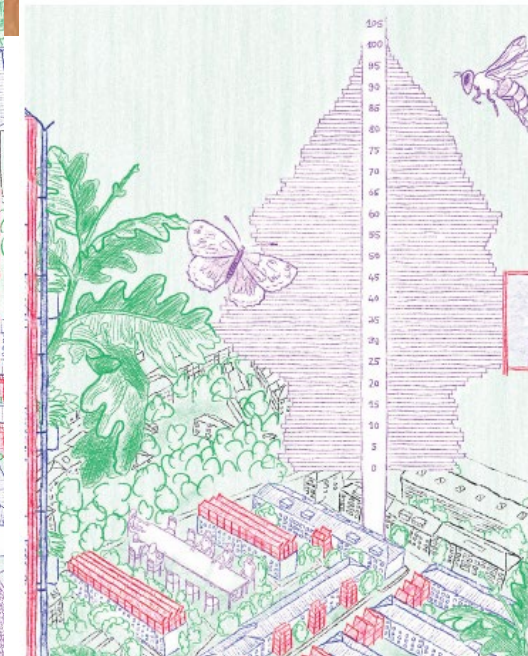
Viele Gebäude stammen aus dem Bauboom und sind heute weder barrierefrei noch klimafit. Sie wurden für Kleinfamilien gebaut und sind knapp geschnitten — geprägt von strikter Funktionstrennung und ineffizienter Nutzung.

Ziel ist es, Schwellen zu überwinden und neue gemeinschaftliche Infrastrukturen zu schaffen, die den privaten Raum entlasten und ergänzen. Die Liegenschaft wird als Cluster gedacht, die Wohnung zum Rückzugsort — offen für Begegnung und neue Formen des Zusammenlebens.

Care Frame : Fürsorgeräume

Klimaerwärmung und Umweltbelastungen betreffen Mensch und Natur.

Ziel ist ein ganzheitlicher Ansatz, der Gesundheit, Nachhaltigkeit und Lebensqualität verbindet. Technische und ökologische Massnahmen stärken die Resilienz: Gebäude energetisch ertüchtigen, Flächen entsiegeln, Grünräume und Habitate vernetzen. So entsteht eine lebendige und widerstandsfähige Umwelt.



Shared Frame : Generationenräume

Die Gesellschaft altert, die geburtenstarken Jahrgänge treten in den Ruhestand — es entstehen Lücken in der Erwerbswelt und der sozialen Versorgung, Fachkräftemangel, steigende Lebenshaltungskosten und fehlende Care-Strukturen belasten Familien und Nachbarschaften. Besonders Kinder, Alte und Jugendliche finden zu wenig Raum für Betreuung, Fürsorge und eigene Entfaltung.

Ziel ist es, lokale Netzwerke zu stärken, die Selbstständigkeit fördern und Räume für Begegnung und Unterstützung schaffen. Ältere Menschen und Nachbar:innen übernehmen Care- und Versorgungstätigkeiten, während Jugendlichen Nischen zur eigenständigen Entwicklung offenstehen.

ATELIER ANACHRON

Open Frame : Ein Positionspapier

1. Analyse der Ausgangslage

1.1 Urbane, soziale und ökonomische Realität:

- Basel steht vor einer Verdichtungsaufgabe: demographischer Wandel, begrenzte Flächen, steigende Mieten.
- Bau- und Zonenordnungsanpassungen ermöglichen Aufstockung und bauliche Verdichtung, erhöhen aber die Immobilienpreise.
- Der Immobilienmarkt ist von Finanzlogiken getrieben: Renditedruck führt zu Ersatzneubauten mit sozialer Verdrängung.
- Preissteigerungen durch Aufwertungsstrategien, Gentrifizierung durch fehlende soziale Bindung.
- Neubauwellen gefährden sozialen Kontinuität.
- Fehlende politische Instrumente priorisieren Flächenexpansion statt Belegungsverdichtung.

1.2 Potenzial der Baugenossenschaften

- Liegenschaften sind gemeinnützig, besitzgebunden = langfristig orientiert und nicht frei handelbar.
- Baugenossenschaften können als Pioniere der sozialer Verdichtung agieren.
- Kollektiver Besitz ist Grundlage für langfristige Mietpreisbindung, soziale Mischung und Flächensuffizienz.

2. Politische Empfehlungen

2.1 Boden- und Bestandspolitik

- Erwerb von Grundstücken und Gebäuden durch die Stadt Basel
- Abkauf Liegenschaften zur Sicherung gegen spekulativen Verkauf
- Enteignung als Ultima Ratio bei spekulativem Leerstand oder marktverzerrender Preisbildung
- Aufbau eines kommunalen Bodenfonds

2.2 Regulatorische Anpassungen

- Zonenordnung: Einführung von Mindestbelegungskennzahlen
- Privilegierung von Projekten mit gemeinschaftlichen Flächen und sozialer Mischung
- Reduktion von Mindestwohnungsgrößen zugunsten von flexiblen Grundrissen und Gemeinschaftsräumen
- Integration von sozialen Kriterien als verbindliche Planungsziele
- Direkte Zuschüsse für Umnutzung bestehender Bauten (z.B. gemeinschaftliche Küchen, Waschräume, Co-Working)

2.3 Partizipation und Governance

- Verpflichtende Co-Design-Formate ab einer bestimmten Grösse.
- Beteiligung bestehender Bewohner:innen an Konzept- und Entscheidungsfindung.
- Förderung von Aneignungsfähigen Strukturen „Open Frame“ als Planungsprinzip.
- Partizipation verhindert teure Fehlplanungen und stärkt Akzeptanz.
- Partizipation als demokratische Versicherung: Gleichbehandlung und Transparenz für alle Beteiligten.

OPEN FRAME

Open Frame : Ein Handlungshandbuch

Grundidee

- Private Rückzugsräume im Bestand werden klar gefasst auf das Wesentliche reduziert: Schlafen, Ruhen, Intimität.
- Gemeinschaftliche Räume werden erweitert und gestalterisch ins Zentrum gerückt: Kochen, Hygiene, Arbeiten, Fürsorge.
- Funktionale Ergänzungen wie eine grosse Küche, ein gemeinsames Bad oder Arbeits- und Betreuungsräume strukturieren das Gebäude neu - als offenes Gefüge aus individuellen Kernen und kollektiven Erweiterungen.
- Flächensuffizienz entsteht nicht durch Verzicht, sondern durch Teilhabe, Gestaltungszintelligenz und architektonische Offenheit.

1. Open Frame als Planungsprinzip

- Erweiterungen, Rückbauten und Nutzungsänderungen werden strukturell vorgesehen.
- Jede bauliche Massnahme ist „Rahmen statt Festlegung“.
- Alle sind aneignungsfähige Strukturen.

Ziel: Langfristige Anpassungsfähigkeit an demographische, soziale und technologische Veränderungen

2. Open Frame als gebaute Struktur

- Schnittstellenstandard um Skalierbarkeit und Wiederverwendung zu sichern.
- Elemente aus Reuse-Bauteil-Pools (Rückbau, urban mining)
- Entwicklung eines Baukasten-Gerüsts

Ziel: Physische Infrastruktur, die mit anderen getauscht und skaliert wird.

3. Organisationsmodell

3.1 Träger:

- Genossenschaftsbund als Hauptakteur
- Unterstützung durch ein gemeinnütziges Start-up „Open Frame“
- Kooperation mit Kommunen, sozialen Organisationen und nachhaltigen Handwerksbetrieben

3.2 Betriebsform:

- Bauteile werden vermietet, geliehen oder im Leasing bereitgestellt.
- Keine Gewinnorientierung - kostendeckend mit Fördermitteln
- Wartung, Lagerung, Logistik ist durch den Träger gesichert.

Ziel: Unabhängige Ressource für Genossenschaften, um flexibel auf Veränderungen zu reagieren.

→ Gewährung eines Möglichkeitsraums

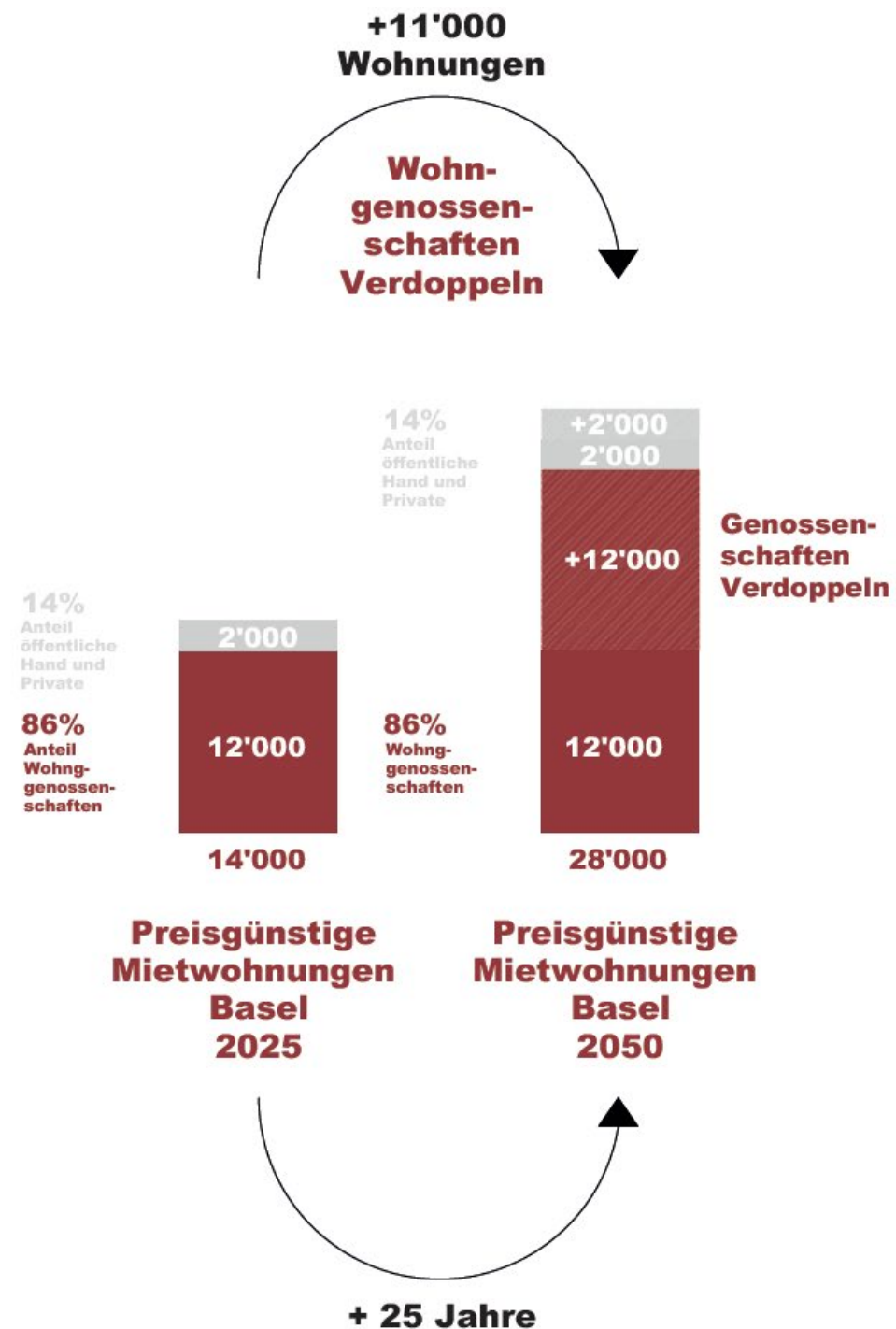
OPEN FRAME



Fallbeispiel Albanrheinweg

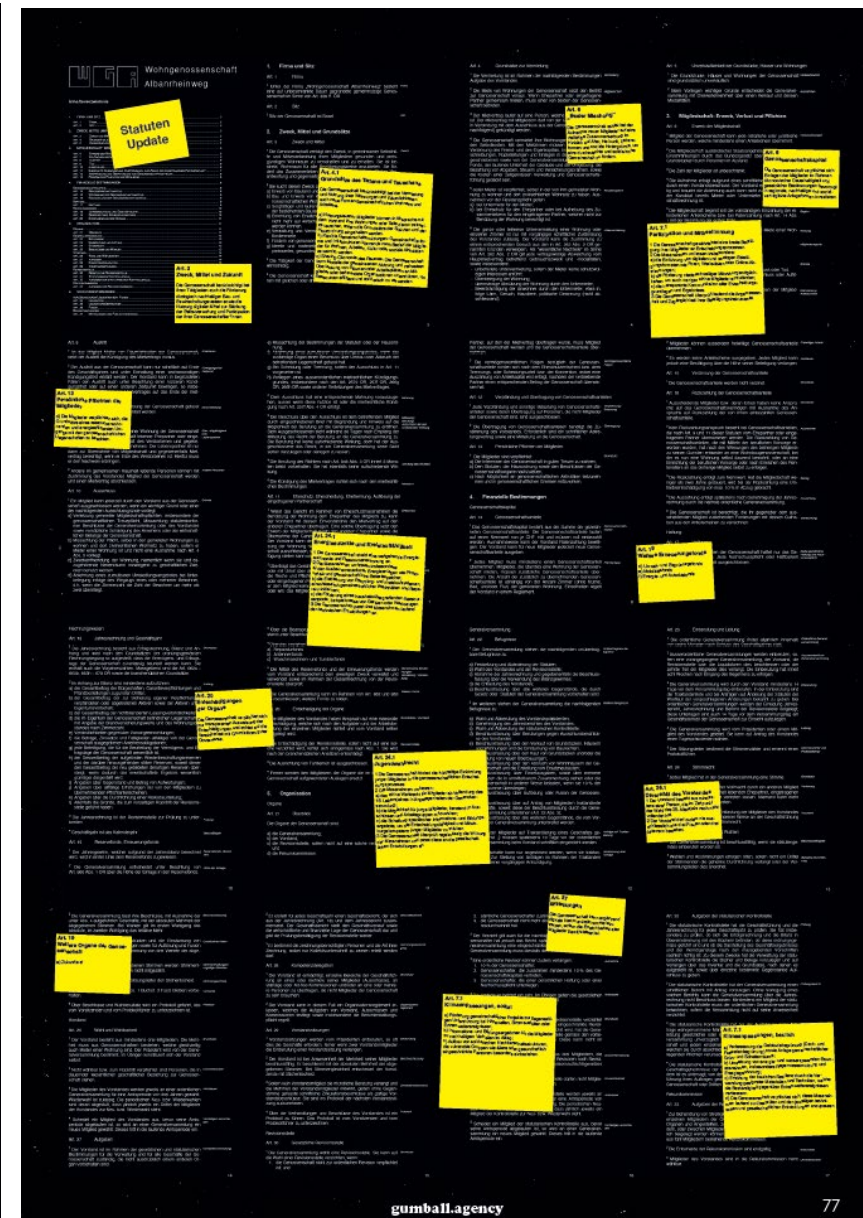


IDEEN WETTBEWERB
ZUKUNFT WOHN
GENOSSEN SCHAFTEN



**wohnbau-genossenschaften
nordwestschweiz**
regionalverband von wohnbaugenossenschaften schweiz







Ausstellung im Lichthof des Baudepartements BS



Teil der Ausstellung im Schweizerischen Architekturmuseum S AM



Learnings

- Bestehende Strukturen, Bauten, sozialen Netze sind Ressourcen - nicht «Probleme» !
- Befindlichkeit der jetzigen Mitglieder sind nicht das Mass aller Dinge ! (Generationenauftrag)
- Soziale Prozesse müssen gestaltet und kuratiert werden !
- Zusammen geht es besser: Darüber zu reden und sich auszutauschen, mit Hilfe von vielen Disziplinen
- Fragt die nächste Generation !
- «Gemeinsame Selbsthilfe» heisst nicht nur profitieren ! sondern auch, etwas beizutragen !
- Balance finden: Architektur & soziale Prozesse; Geben & Nehmen, Rechte & Pflichten, Genossenschaft & Stadt
- Umbaunorm und angepasste Stadt-Umbau-Gesetze müssen «Exo-Baumassnahmen» ermöglichen !

^Es braucht ein Minimum an Genossenschaftlichkeit in den Genossenschaften:

Teilen, minimieren, Ressourcen schonen und Gemeinschaftlichkeit erzeugen sind Pflicht und Kür.
Bestandsverwalten genügt nicht mehr! Nur so bleibt eine hohe Akzeptanz.



Umsetzung ?

Motivation bei Genos. gestiegen !

«Bremsklötze» bleiben ...

Lock-In-Effekte in den Genos...

Baugesetzliche Hürden...

Finanzierung...

Rezepte bzw. Erkenntnisse sind multiplizierbar !

Bauen ist eine Generationenaufgabe !

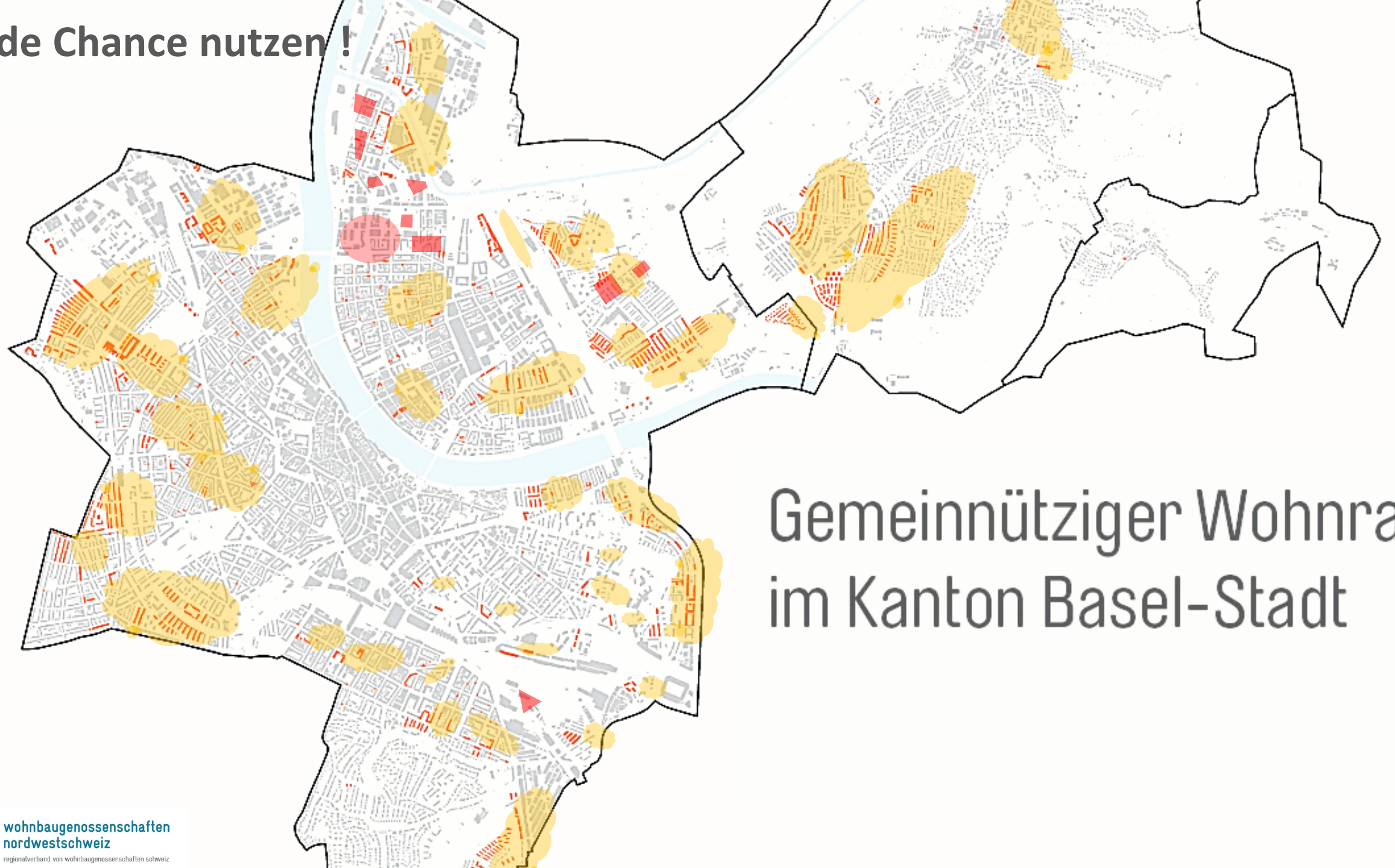
Generationenwechsel läuft !

Bei Genossenschaften und auf Planerseite !



Die folgenden drei Genossenschaften suchen nach zukunftsfähigen Strategien für die räumliche, bauliche und soziale Weiterentwicklung ihrer Häuser.

Jede Chance nutzen!



Gemeinnütziger Wohnraum im Kanton Basel-Stadt

Beteiligte

Fallbeispiele

Wohngenossenschaft Am Horn (S)

Stephan Köpfer

Teams

Koya Architektur

Kaspar Brütsch, Luca Riggio, Luca Ugolini

Hannes Kalau

Wohngenossenschaft Klybeck (M)

Michael Székely

Hermine Altink

Studio AA

Anouk André

ATELIER ANACHRON

Gergor Bieri, Jonas Brun

Begleitgremium

Beat Aeberhard, Kantonsbaumeister Basel-Stadt

Astrid Staufer, Architektin

Conrad Kersting, Architekt

Barbara Emmenegger, Stadt- und Raumsoziologin

Andreas Herbst, Architekt, Vorstand WBG NWCH

Lukas Gruntz, Architekt, Verfahrensbegleitung

Wohngenossenschaft Albanrheinweg (L)

Céline Dietziker

Aequipe

Barbara Thüler, Lukas Manz, Simon Davis, Anna Farquet

gumball.agency

Mark Balint, Jakob Bittner, Moritz Hahn

Weiter denken ! Broschüre und Unterlagen sind online erhältlich



<https://architekturbasel.ch/ideen-zur-zukunft-der-basler-wohngenossenschaften-im-s-am-und-am-muensterplatz>

<https://www.wbg-nordwestschweiz.ch/100-jahre/100-jahre-gemeinsam-zuhause/veranstaltungen-und-projekte/ideenwettbewerb/>