

WESTFELD BASEL

GEMEINSCHAFTLICH WOHNEN ARBEITEN LEBEN



6
VORBILDLICH,
NACHHALTIG UND
WEGWEISEND:
DAS WESTFELD BASEL

Vorwort von Eva Herzog

7
EIN ERFOLGREICHES
ZUSAMMENSPIEL VON
ENGAGEMENT UND
SORGFALT

Vorwort von Esther Keller

8
DAS WESTFELD BASEL
EIN LEBENDIGES
STÜCK STADT

16
TRANSFORMATION
EINES BAUDENKMALS
DAS SCHIFF –
IM WESTFELD 30

30
DAS «GESICHT
ZUR STADT»
IM WESTFELD
1, 3, 5, 7, 11, 15, 17

40
LEBENSWERTE
NACHBARSCHAFT
DAS LENA-HAUS
IM WESTFELD 9/13

52
AM HERZ DES NEUEN
QUARTIERS
IM WESTFELD 19/23

62
WOHNEN AN DER
GRÜNPROMENADE
IM WESTFELD 21

70
EIN QUARTETT FÜR
DAS GEWERBE
IM WESTFELD 2 BIS 8

80
AUSBLICK AUF DIE
ZWEITE BAUETAPPE
2024 BIS 2027

82
DAS WESTFELD FÜR
DIE KINDER
VOM BRUNNEN ÜBER
DIE KLEIDERBÖRSE BIS
ZUR NESTWOHNUNG

88
DAS WESTFELD FÜR
DIE ÄLTEREN
LEBEN IN DER
GEMEINSCHAFT

98
IMPULSE FÜR DIE
STADT
EIN NEUER BAUSTEIN
IM GEWACHSENEN
ISELIN-QUARTIER

104
GRÜN- UND FREIRÄUME
QUALITÄTEN IM
DAZWISCHEN

112
NACHHALTIGKEIT
EIN FOKUSTHEMA AUF
DEM WESTFELD

122
«DAS WESTFELD IST
EIN GEMEINSCHAFTS-
PROJEKT – EIN STÜCK
KOLLEKTIVE STADT»
Interview mit Andreas Courvoisier und
Richard Schlägel

128
«MIT EINER STARKEN
VISION KANNST DU
AUS DEM NICHTS
ETWAS SCHAFFEN»
Interview mit Claudia Bauersachs und
Claudio Paulin

136
DANK
IMPRESSUM



1890

Die Gründung eines ersten «Hilfsspitals» an der Burgfelderstrasse geht auf das Jahr 1890 zurück.

Zuerst entstand eine bescheiden ausgestattete Quarantäne-station mit 120 Betten, die über Jahrzehnte hinweg immer wieder erweitert wurde.

1967

Das 1967 eröffnete zehngeschossige Hauptgebäude des Felix Platter-Spitals mit seinen 371 Betten zählte damals zu den modernsten Spitalbauten der Schweiz.

Der Entwurf stammte von den Architekten Fritz Rickenbacher und Walter Baumann.

2015

JANUAR Vorarbeiten durch Initiativgruppe und Courvoisier Stadtentwicklung

MÄRZ Entscheid der Basler Regierung: Felix-Platter-Areal steht für genossenschaftlichen Wohnungsbau zur Verfügung

JUNI Gründungsver-sammlung Bau-genossenschaft wohnen&mehr

SOMMER Umfrage im Quartier

OKTOBER w&m erhält Zu-schlag als Areal-entwicklerin und Bau-trägerin

2016

MÄRZ Entscheid gegen Abbruch des Felix Platter-Spitals

JUNI Workshops mit Bewohnenden und Gewerbe-treibenden im Quartier als Grundlage für das städtebauliche Verfahren

SEPTEMBER Eröffnung Ge-schäftsstelle w&m mit Claudia Bauersachs und Claudio Paulin

OKTOBER Umzoning Areal in Wohnzone

2017

MÄRZ Auftrag städte-bauliche Studie an sieben Teams

AUGUST Entscheid Sieger-projekt Städtebau

NOVEMBER Studienauftrag zur Umgestaltung des Felix Platter-Spitals an sechs Teams

Beginn der Gespräche mit Partnern für grossflächige, arealprägende Nutzungen in den Bereichen Gesundheit, Detailhandel, Dienstleistung

Neuer Name: Westfeld

2018

MÄRZ Entscheid Sieger-projekt Umnutzung Felix Platter-Spital

MAI Genehmigung Baurechtsvertrag durch Basler Regierung

NOVEMBER Abschluss Vor-projekt für Neu-bauten und Umnutzung ehe-maliges Spital

2019

APRIL Inbetriebnahme neues Spital (UAFF)

Räumung altes Spitalgebäude

MAI Sicherung der Gesamtfinan-zierung durch die Basler Kantonal-bank

JUNI Schlüsselüber-gabe Spitalgebäu-de an w&m

JULI Offizielle Areal-übernahme im Baurecht von w&m

Beginn Rückbau

DEZEMBER Baueingabe Umnutzung

2020

JANUAR Baueingabe Neubauten

APRIL Aufnahme «Netzwerk Westfeld» ins Bundes-programm Modellvorhaben 2020–2024

SEPTEMBER Erhalt Baube-willigungen (ohne Einsprachen)

Offizieller Spaten-stich

NOVEMBER Gründung Quar-tierverein Dynamo Iselin

2021

JANUAR Start Rohbau-phase

JUNI Besichtigungen am Tag der Bau-stelle

NOVEMBER Start Studienauf-trag 2. Bauetappe mit fünf Teams

2022

JUNI Tag der Baustelle und Richtfest 1. Bauetappe

AUGUST Start Umbau Geschäftsstelle w&m

SEPTEMBER Tag der offenen Tür mit Präsentation Umbau Schiff

Erste Übergabe Gewerbefläche (an Pro Senectute beider Basel)

2023

JANUAR Bezug erste Woh-nungen Schiff

FEBRUAR Bezug erste Woh-nungen Neubau

APRIL Bezug LeNa-Haus

MAI Fertigstellung Geschäftsstelle w&m

SEPTEMBER Westfeld-Fest

DEZEMBER Nur noch wenige freie Wohnungen

2027

Geplante Fertigstellung 2. Bauetappe: Kopfbau an der Hegenheimerstrasse, Velopavillon und Grünpromenade

VORBILDLICH, NACHHALTIG UND WEGWEISEND: DAS WESTFELD BASEL



Eva Herzog
Ständerätin und Verbandspräsidentin
Wohnbaugenossenschaften Schweiz
September 2023

Nach vielen Jahren der Null- und Negativsteuerung ist die Inflation zurück. Preise für Lebensmittel und Energie steigen, für Mietzinsen und für die Krankenkassenprämien. Viele Menschen überlegen sich verzweifelt, wie sie das alles bezahlen sollen, werden die Löhne doch nicht im gleichen Mass steigen.

Hier zeigt sich mit aller Wucht, was wir Vertreterinnen und Vertreter des gemeinnützigen Wohnungsbaus schon immer gesagt haben und wofür wir uns einsetzen: Wohnen ist ein Grundbedürfnis. Der Wohnungsmarkt ist ein Markt, der reguliert werden muss, weil er ein lebensnotwendiges Gut bereitstellt. Und es ist dieser «freie Markt», der uns die steigenden Mieten beschert, insbesondere als Folge steigender Bodenpreise.

Mehr bauen, die wachsende Nachfrage befriedigen, das ist eine der Massnahmen, die helfen. Entscheidend ist aber auch, wer baut und zu welchen Bedingungen. Die NZZ musste zuletzt in einem Artikel über die Stadt Wien nolens volens zugeben, dass der gemeinnützige Wohnungsbau preisdämpfende Wirkung hat – wenn er genügend Gewicht hat! In Wien leben 60 Prozent der Menschen in Wohnungen, die der Stadt oder gemeinnützigen Stiftungen gehören. Sie bezahlen Kostenmiete statt Marktmiete, und Wien gilt, wie die NZZ zähneknirschend schreibt, als lebenswerteste Metropole Europas! Solche Prozentzahlen liegen ausserhalb unserer Reichweite in Basel, aber die kostendämpfende Wirkung gemeinnütziger Wohnbauträger ist auch hier eine Tatsache.

In meiner Regierungszeit war mir die Förderung von Genossenschaften ein grosses Anliegen. Wir haben freistehende Areale an Genossenschaften im Bau-recht abgegeben, ein Höhepunkt war die Vergabe des Felix-Platter-Areals an die neue Genossenschaft wohnen&mehr. Das heutige Westfeld zeigt, welche Mittel Kommunen in der Hand haben, um mehr preisgünstigen Wohnraum entstehen zu lassen: Land an Genossenschaften abgeben, mit klaren Vorgaben wie Belegungsvorschriften, Wohnflächen und Erneuerungsfonds für Renovationen.

Es brauchte Vertrauen auf beiden Seiten, Mut zum Risiko für die frisch gebackene Genossenschaft, und die Zuversicht, es auch finanziell schaffen zu können, ohne betreffend Ökologie oder gemeinschaftliches Zusammenleben falsche Kompromisse einzugehen. Und es ist geglückt! Die Zusammenarbeit war immer eine Freude, der Einsatz gross, und er hat sich gelohnt.

Hier entsteht ein lebendiges Stück Stadt mit allem was ein Quartier braucht: Läden, Kitas, Cafés, Co-Working, Gemeinschaftsräume – gegen Vereinsamung in unserer immer stärker individualisierten Zeit. Vorbildlich, nachhaltig und wegweisend für die Schweiz, ist das Westfeld eines von 20 Modellprojekten des gemeinnützigen Wohnungsbaus des Bundes.

Ich wünsche allen Bewohnerinnen und Bewohnern ein gutes Zusammenleben und bedanke mich bei den Ermöglicherinnen und Ermöglichere für ihr unermüdliches Wirken!

8

9

EIN ERFOLGREICHES ZUSAMMENSPIEL VON ENGAGEMENT UND SORGFALT



Esther Keller
Regierungsrätin
Vorsteherin Bau- und Verkehrsdepartement Basel-Stadt
September 2023

Dichter bauen und gleichzeitig mehr Lebensqualität schaffen? Bessere Erreichbarkeit, zusätzlicher Wohnraum für immer mehr Menschen, ohne dass die Belastung durch den Verkehr zunimmt? Die Stadtentwicklung muss einer Vielzahl von Anforderungen gerecht werden, die manchmal wie die Quadratur des Kreises erscheinen. Das Areal Westfeld zeigt, dass es durchaus möglich ist, all diese Ansprüche zu erfüllen.

2012 entschied der Verwaltungsrat des Felix Platter-Spitals, neben dem ausdrucksstarken, aber sanierungsbedürftigen Bau der Basler Architekten Fritz Rickenbacher und Walter Baumann ein kompaktes neues Spital für Altersmedizin zu bauen und danach die übrige Arealfläche freizugeben. Der Kanton hat diese Chance gemeinsam mit allen Beteiligten für einen spannenden Schritt in der Stadtentwicklung genutzt. Heute ist das Westfeld ein einladender neuer Quartierteil mit einem vielfältigen Wohnungsangebot für mehr als 1000 Menschen – mit Läden, Büros, Dienstleistungsbetrieben, Kindergärten und Gastronomie. Mit einem nachhaltigen Energiekonzept, bestens an den öffentlichen Verkehr angebunden und verkehrsfrei. Mit Orten zum Verweilen und Orten der Begegnung, die durch den Quartierplatz mit integriertem Wasserspiel, die neuen öffentlichen Wege, den Quartiergarten mit Spielgeräten für alle Generationen und ein neues Quartierzentrum entstanden sind.

Nicht eine Haurucklösung, sondern das Zusammenspiel von Engagement, Sorgfalt und Diskussi-

onsbereitschaft aller Beteiligten haben zu diesem erfreulichen und charakterstarken Ergebnis geführt. Zunächst sollte das alte Spital abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden. Doch dann insistierten engagierte Fachorganisationen, und die neu gegründete Baugenossenschaft wohnen&mehr war offen für neue Modelle. Der Nachweis, dass das Gebäude zum Wohnen umgenutzt werden kann, ist gelungen: Das quartierprägende Baudenkmal ist als «Wohnschiff» erhalten geblieben, gleichzeitig konnten damit Ressourcen geschont werden – heute eines der wichtigsten Ziele.

Noch ist das Westfeld nicht ganz fertig gebaut. Ich beobachte die Entwicklung, wenn ich im Quartier spazieren gehe, und schon jetzt zeigt sich: Qualitätssichernde Wettbewerbe, der grosse Einsatz aller Beteiligten und der frühzeitige Einbezug der Quartierbevölkerung haben dazu beigetragen, dass ein lebendiges Stück Stadt der kurzen Wege entstanden ist. Davon profitieren nicht nur die Bewohnerinnen und Bewohner vor Ort, davon profitiert auch das ganze Quartier.

DAS WESTFELD BASEL

EIN LEBENDIGES
STÜCK STADT

10 11



Auf dem Westfeld im Grossbasler Iselin-Quartier, zwischen dem Kannenfeldpark und der Grenze zu Frankreich gelegen, ist bis zum Sommer 2023 ein neues, lebendiges Stadtquartier entstanden. Die Baugenossenschaft wohnen&mehr reagiert damit auf die stets lauter werdende Forderung nach bezahlbarem Wohnraum im Stadtgebiet, nachdem zuvor schon verschiedene kleinere genossenschaftlich organisierte Projekte ins Leben gerufen worden waren, die sich mutig und zukunftsorientiert dieser Herausforderung stellen. Nachdem ab etwa 2010 vor allem in Zürich Baugenossenschaften Wohnhäuser mit neuen Konzepten gebaut hatten, konnte Basel nun nachziehen.

Mit dem Ziel, dem gemeinnützigen Wohnungsbau Impulse zu verleihen, gründete sich im Juni 2015 auf Initiative von Privatpersonen in Zusammenarbeit mit dem Regionalverband Wohnbaugenossenschaften Nordwestschweiz und Basler Genossenschaften die neue Genossenschaft wohnen&mehr. Gleich mit ihrem ersten Vorhaben stiess sie in grosse Dimensionen vor. Auf einer Fläche von über 35'000 Quadratmetern sind in einer ersten Bauetappe durch Umnutzung und Neubauten 459 Wohnungen, unterschiedlich grosse Gewerberäume und Räumlichkeiten für öffentliche Nutzungen entstanden; in der zweiten Etappe, die in den Jahren 2024 bis 2027 folgen wird, werden nochmals 66 Wohnungen in einem Neubau auf dem Westfeld hinzukommen. Mit diesem beträchtlichen Umfang ist wohnen&mehr das grösste Genossenschafts-Bauprojekt in Basel und der Nordwestschweiz; zugleich dürfte es mit seinen hoch gesteckten Zielen bezüglich wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Nachhaltigkeit eines der ambitioniertesten sein.

IMPULSE FÜR DIE STADTENTWICKLUNG

Dem programmatischen Namen der Baugenossenschaft wohnen&mehr verpflichtet, sind es nicht allein die dringend benötigten Wohnungen, die das Westfeld prägen. Der heutige Charakter des Areals hat sich durch einen grundlegenden Wandel von einem mehr oder weniger abgeriegelten Spitalgelände hin zu einem offenen und lebendigen Stück Stadt herausgebildet, zu einem urbanen Mikrokosmos, der Quartierfunktionen übernimmt, Freiräume anbietet und Räume und Flächen offeriert, die von den Menschen sukzessive in Besitz genommen und kreativ genutzt werden.

Schon zu Beginn des Vorhabens war klar: Die Pläne müssen berücksichtigen, die Stadt an dieser Stelle zukunfts-fähig weiterzubauen. Zum einen sollte die – notabene vom motorisierten Verkehr befreite – Öffnung dazu beitragen, dass das Westfeld durchlässig und somit Teil der umliegenden Wohngebiete wird; zum anderen sollten völlig neue Nutzungen zur Bereicherung des umliegenden Quartiers beitragen, indem das Westfeld Menschen anzieht, die hier leben, arbeiten oder einen Teil ihrer Freizeit verbringen. Wenig überraschend sprach sich 2015 in einer Umfrage des Stadtteilsekretariats

Basel-West ein grosser Teil der Nachbarschaft für die Transformation des Areals aus. Dieser Vertrauensvorschuss bestärkte wohnen&mehr darin, die neuen Angebote auf dem Westfeld einer breiten Bevölkerung zur Verfügung zu stellen – vom Lebensmittelladen bis zum Fitness-Studio, vom Bistro bis zur Apotheke, von der Tagesstruktur bis zum Kinderspielplatz, vom Kompostplatz bis zum Quartiertreffpunkt.

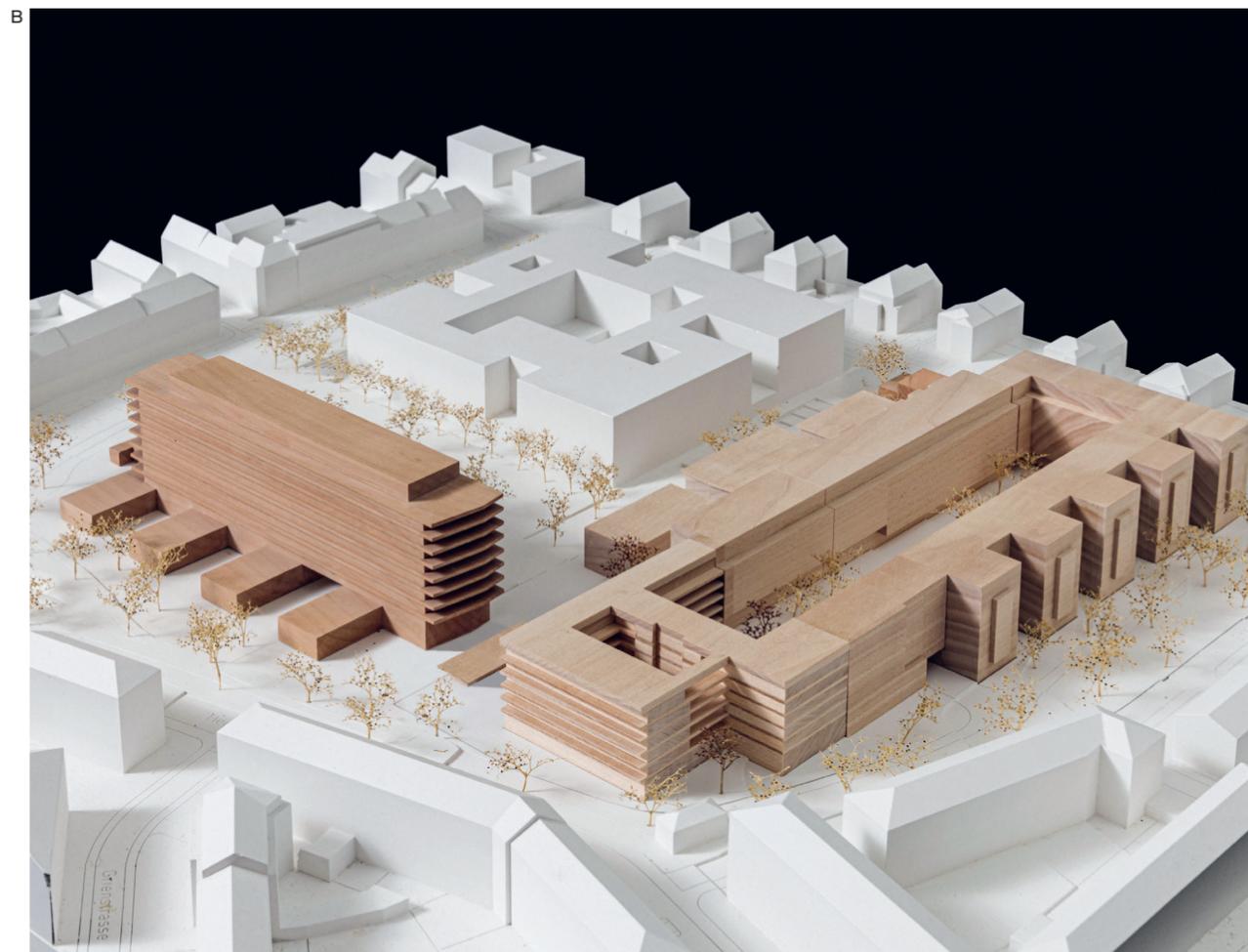
ALT UND NEU IN NACHBARSCHAFT

Das Westfeld zu einem Ort, zu einer attraktiven Adresse zu machen, ihm ein charakteristisches Gesicht zu verleihen, war Aufgabe des städtebaulichen Konzepts. Nachdem der Abriss des ehemaligen Felix Platter-Spitals abgewendet werden konnte und einer Umnutzung für Wohnzwecke nichts mehr im Weg stand, konnte im Rahmen eines Studienauftrags ein städtebauliches Konzept für zusätzliche Neubauten entwickelt werden. Aus dem Wettbewerb ging das Zürcher Architekturbüro Enzmann Fischer Partner als Sieger hervor, das in der Limmatstadt bereits zahlreiche Wohnbauprojekte realisiert hat, zusammen mit Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur und Städtebau.

Das städtebauliche Konzept orientiert sich an einer zusammenhängenden Blockrandstruktur mit gemeinschaftlich genutztem Wohnhof für die neu zu erstellenden Bauten. Das eindrucksvolle Gebäudevolumen des Blockrands wird durch die Unterteilung in Einzelbauten mit einheitlicher Traufhöhe optisch gegliedert. Das Wohngebäude reagiert auf seine städtebaulichen Pendanten: das historische Gebäude des Felix Platter-Spitals einerseits und den Neubau der Universitären Altersmedizin FELIX PLATTER andererseits. Die städtebauliche Figur des Karrees versteht sich als Variation der Basler Blockrandbebauungen. Diese städtebauliche Grossform erscheint hier nach aussen verzahnt und bewegt, nach innen als klares Rechteck. Der Stadtraum zwischen dem Spitalneubau und dem Blockrand wird mit drei kleineren Bauten mit öffentlichem Charakter, den sogenannten Gewerbe-Pavillons, bespielt. Die in fünf Baufelder unterteilte Fläche des Wohnkomplexes und der Pavillons wurde von drei Architekturteams geplant, die schon am Studienauftrag beteiligt waren. Die stadträumliche Gestaltung und der architektonische Ausdruck wurden im Dialog und im Bezug zueinander entwickelt und bis in die verwendeten Materialien aufeinander abgestimmt.

Die präzise in den Bauperimeter gesetzten Gebäude reagieren auf die vorhandenen Quartierstrukturen, während die unbebauten Flächen die für die Stadt gewünschten Freiräume bieten. Dichte und Grosszügigkeit wechseln einander ab und prägen im ausbalancierten Zusammenspiel den Stadtraum auf individuelle und identitätsstiftende Weise. Wesentlich ist etwa die Anlage des Westfeldplatzes. Er vermittelt zwischen dem Altbau und den Neubauten und hat sich innerhalb kurzer Frist als öffentlicher Freiraum etabliert, den sich die Menschen

12 13



angeeignet haben. Auch den grosszügigen Grünflächen entlang der Ensisheimer- und Hegenheimerstrasse kommt grosse Bedeutung zu. Der Bestand an Bäumen und Sträuchern, die erhalten wurden, trägt zur Wohnqualität auf dem Westfeld und in den benachbarten Liegenschaften bei. Eine ähnliche Funktion übernehmen die alten, im Wohnhof des Neubaus erhaltenen Bäume sowie die pittoreske Eichengruppe vor dem Wohngebäude Im Westfeld 19.

Auch die vielen öffentlichen Erdgeschossnutzungen tragen schon jetzt ihren Teil zur Belebung des Westfelds und zur Neudefinition des Stadtraums bei. Verschiedene gastronomische Angebote verzahnen sich mit Dienstleistungen im Gesundheitssektor und Angeboten kleiner Handwerksbetriebe. Gerade hier, in diesen «Schwellenräumen» zwischen aussen und innen, zwischen öffentlich und halböffentlich, ist das Westfeld ein Stadort für alle, und nicht nur für diejenigen, die hier wohnen – genau so, wie es bereits in den ersten Planungen beabsichtigt war.

DAS WESTFELD ALS STÄDTISCHES LABOR

Heute steht das Westfeld für einen nachhaltigen Mix verschiedener Wohnformen im urbanen Umfeld. Ein breit angelegtes Spektrum von Wohnungsgrössen und -grundrissen – vom 1-Zimmer-Studio bis zur doppelgeschossigen Cluster-Wohnung – ermöglicht eine gute Durchmischung der Mieterinnen und Mieter. Durch einzelne spezifische Wohnprojekte, die über Partnerinnen und Partner in das Gesamtkonzept integriert werden konnten, ergeben sich einmalige Konstellationen. So bietet das Bürgerspital Basel BSB gemeinschaftliches Wohnen im Alter an, daneben basiert die Bau- und Wohngenossenschaft Lebenswerte Nachbarschaft LeNa auf einer ökologisch nachhaltigen und ressourcenschonenden Charta. Der Verein Wohnen+ Basel wiederum widmet sich vorzugsweise Menschen der Generationen 50Plus.

Auch im Sinne einer sozialen und ökonomischen Nachhaltigkeit ist das Westfeld Pionier. So sorgt ein Solidaritätsfonds für soziale Durchmischung und für die Teilhabe Schwächerer. Der Gemeinschaftsfonds garantiert, dass kulturelle und gemeinschaftliche Aktivitäten auf dem Areal möglich und niederschwellig zugänglich sind. Dabei haben partizipative Projekte wie der Gemeinschaftsgarten Vorrang.

Auf diese Weise wird das Westfeld auch zu einem städtischen Labor, zum Experimentier- und Erfahrungsfeld für künftiges Wohnen. Hier sind Themen wie 2000-Watt-Gesellschaft, Cluster-Wohnen, Generationenmix und die 15-Minuten-Stadt keine theoretischen Schlagworte der Stadtplanung, sondern können mit der Realität des heutigen Wohnens abgeglichen und fallweise für künftiges Bauen und Umbauen angepasst werden.

Das Bundesamt für Raumentwicklung beobachtet das Westfeld im Rahmen einer Studie, die sich dem demografischen Wandel und den zukünftigen Lebensräumen widmet, und schreibt: «Der baulichen geht hier die soziale Architektur im Sinne eines

Netzwerks voraus. So entsteht ein neues Zentrum, das die Identität, Integration und den Zusammenhalt im Quartier stärkt.»¹ Dieses Netzwerk vereint seit September 2020 viele Akteurinnen und Akteure, Partnerinnen und Partner, die auf dem Areal tätig sind. Im Magazin ARTISET vom Februar 2022 schreibt Katharina Thurnheer: «Dank einer packenden Vision, umsichtiger Planung und einem pragmatischen Vorgehen ist es der Genossenschaft gelungen, Entscheidungsträger und Geldgeber zu überzeugen, Nutzungspartner zu gewinnen und viele Menschen für eine Mitwirkung zu begeistern. Das Projekt zeigt, wie ökologische, wirtschaftliche und soziale Aspekte einer Nachhaltigkeit konsequent zusammen gedacht werden können.»²

Mit dem umgenutzten Felix Platter-Spital, den Neubauten und den Frei- und Grünräumen zwischen den Gebäuden kann nun ein besonderer Quartiergeist wachsen. Die frisch eingezogenen Bewohnerinnen und Bewohner und die noch hinzukommenden werden sich mit dem Westfeld als ihrem neuen Zuhause identifizieren.

14

STÄDTEBAU

Städtebauliches

Konzept und Regelwerk: Enzmann Fischer Partner Architekten, Zürich

Grün- und Freiräume: Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur und Städtebau, Zürich

Generalplanung

Neubauten: Proplaning, Basel

- A Besucherinnen und Besucher am grossen Westfeld-Fest vom 22. September 2023.
- B Das Architekturmodell zeigt das umgenutzte ehemalige Spitalgebäude (links), die neu erbauten Pavillons und die Villa sowie den Neubau für die Wohnungen; im Vordergrund die Gebäude der zweiten Bauetappe.
- C Blick über das Westfeld mit seinen Wohnbauten und der benachbarten Universitären Altersmedizin FELIX PLATTER im Sommer 2023.
- 1 <https://www.are.admin.ch/are/de/home/raumentwicklung-und-raumplanung/programme-und-projekte/modellvorhaben-nachhaltige-raumentwicklung/2020-2024/demographischer-wandel-wohn-und-lebensraum-fuer-morgen.html> (Zugriff am 27. Februar 2024)
- 2 <https://www.artiset.ch/Magazine-ARTISET/Magazine-ARTISET-en-ligne/DURABILITE-Audace-engagement-et-vision-a-long-terme/o8oG65US/PZrAn/?searchterm=&lay=layout> (Zugriff am 27. Februar 2024)

BAUGENOSSENSCHAFT WOHNEN & MEHR



GRÜNDUNGSIMPULS

Im Herbst 2014 ergriffen Richard Schlägel und Andreas Courvoisier zusammen mit weiteren Vorstandsmitgliedern und engagierten Wohngenossenschaften die Initiative für die Gründung der Baugenossenschaft wohnen&mehr. Das Ziel war, mit einem weiteren grossen Bauträger einen Impuls für den genossenschaftlichen Wohnungsbau zu geben. Zugleich sahen die Initianten die Chance, das Westfeld im Baurecht übernehmen zu können. Die Gründung von wohnen&mehr veränderte die Dynamik in der Debatte um den Erhalt des Felix Platter-Spitals: Der Baugenossenschaft gelang es, mit ihrem Kompromissvorschlag das Baudenkmal vor dem Abriss zu bewahren. Die ganzheitliche Sicht – über das Wohnen hinaus zu Gesellschaft, Soziales, Ökologie sowie Stadt- und Quartierentwicklung – drückt sich im Namen aus.

TEIL DER GENOSSENSCHAFTSBEWEGUNG

Die Gründung von wohnen&mehr im Juni 2015 ist auch im Kontext der Renaissance des genossenschaftlichen Wohnungsbaus in Basel zu sehen. Der Regionalverband Wohnbaugenossenschaften Nordwestschweiz hatte in den Jahren zuvor zusammen mit der Basler Regierung Förderinstrumente geschaffen, so etwa die Abgabe von Land im Baurecht oder die Gewährung von Projektentwicklungsdarlehen. Diese entfalteten nun ihre Wirkung.

GEMEINSCHAFTSWERTE

Die Unterstützung des Regionalverbands sowie von Wohngenossenschaften und Stiftungen verhalfen wohnen&mehr zu einer tragfähigen Basis, um das 260-Millionen-Projekt Westfeld in Angriff zu nehmen. So steuerten vier Wohngenossenschaften aus Basel-West Genossenschaftskapital in siebenstelliger Höhe bei. Als Gemeinschaftsprojekt von und für Genossenschaften konzipiert, sollte das Westfeld ein Leuchtturm werden für das gemeinschaftliche Wohnen und die zentralen Werte der Genossenschaftsidee: Hilfe zur Selbsthilfe in guter Nachbarschaft, demokratische Mitbestimmung und ein nichtspekulatives, sicheres, preisgünstiges Wohnen in Kostenmiete.

BREIT ABGESTÜTZT

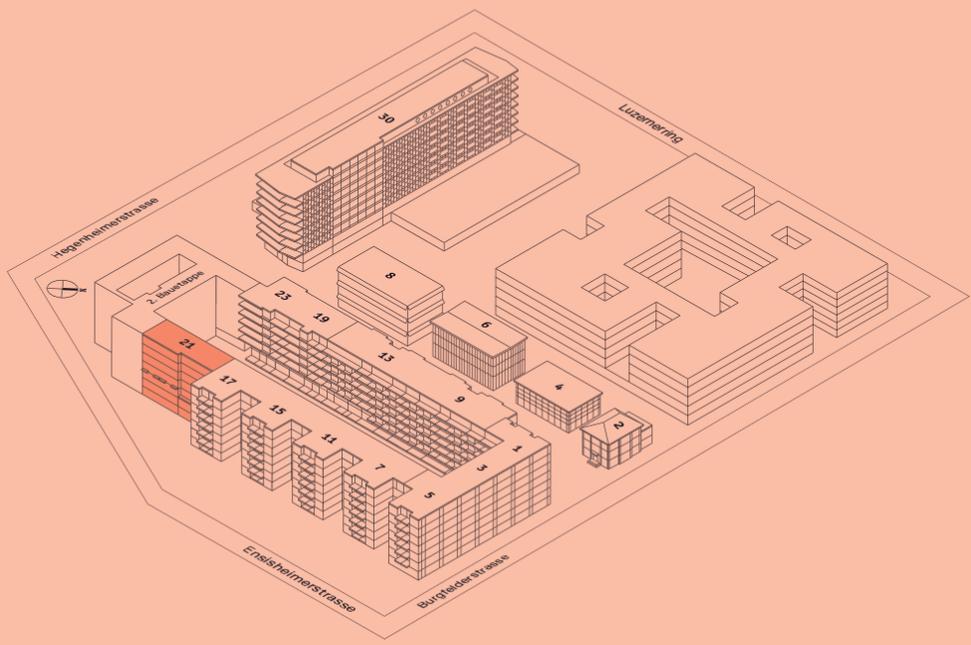
Aktuell zählt wohnen&mehr über 700 Mitglieder, darunter zahlreiche Wohngenossenschaften und Firmen, die am Bau des Westfelds beteiligt waren.

Den Vorstand bilden Richard Schlägel (Präsident), Andreas Courvoisier (Vizepräsident), Cornel Baerlocher, Sandra Gasser, Daniel Keller und Stephan Weippert. Auf der Geschäftsstelle sind tätig: Claudia Bauersachs (Co-Leiterin), Claudio Paulin (Co-Leiter), Reto Aus der Au, Annina Baumgartner, Sheila De Pretto, Sandra Gehrig, Anita Grieder, Andrea Machura, Bekim Maraj, Markus Stöcklin und Alan Wakefield.

WOHNEN AN DER GRÜNPROMENADE

IM WESTFELD 21

64 65



Das Wohnhaus Im Westfeld 21 ist der abschliessende Baustein der ersten Bauetappe entlang der Ensisheimerstrasse. Die zweite Bauetappe in den Jahren 2024 bis 2027 wird den Neubau in Richtung Hegenheimerstrasse mit einem zweiten Neubau um einen deutlich kleineren Innenhof schliessen. Der hohe Durchgang stellt eine direkte Verbindung zwischen dem breiten Grüngürtel an der Strasse und dem gemeinschaftlich genutzten Wohnhof her. Die stadträumliche Konstellation am Grünstreifen der Ensisheimerstrasse erlaubte, auch im Erdgeschoss Wohnungen anzulegen, die ausreichend Privatheit bieten.

INTELLIGENTE GRUNDRISSSE

Eingespannt zwischen Hof und Grünpromenade, bietet das Gebäude 16 Maisonette-Wohnungen und zehn Wohnungen in Regelgeschossen. Wie bei den anderen Bauten des Neubauprojekts sind die Etagen durch ein Treppenhaus mit Lift erschlossen. Der Zugang zu den einzelnen Wohnungen erfolgt hier jedoch über die hofseitigen Laubengänge. Alternierend über die sieben Geschosse wechseln sich gemeinschaftlich genutzte Aussenbereiche ab: Laubengänge, private Aussenflächen, Balkone. Zwei Fassaden mit unterschiedlichem Charakter prägen die Aussenhülle: zum Wohnhof hin eine raumbildende Fassade, in Richtung Grüngürtel eine weniger plastische. Der Grüngürtel und die wenig befahrene Ensisheimerstrasse boten sich an, die ruhigeren Wohn- sowie die Schlafräume an diese Gebäude-seite zu legen.

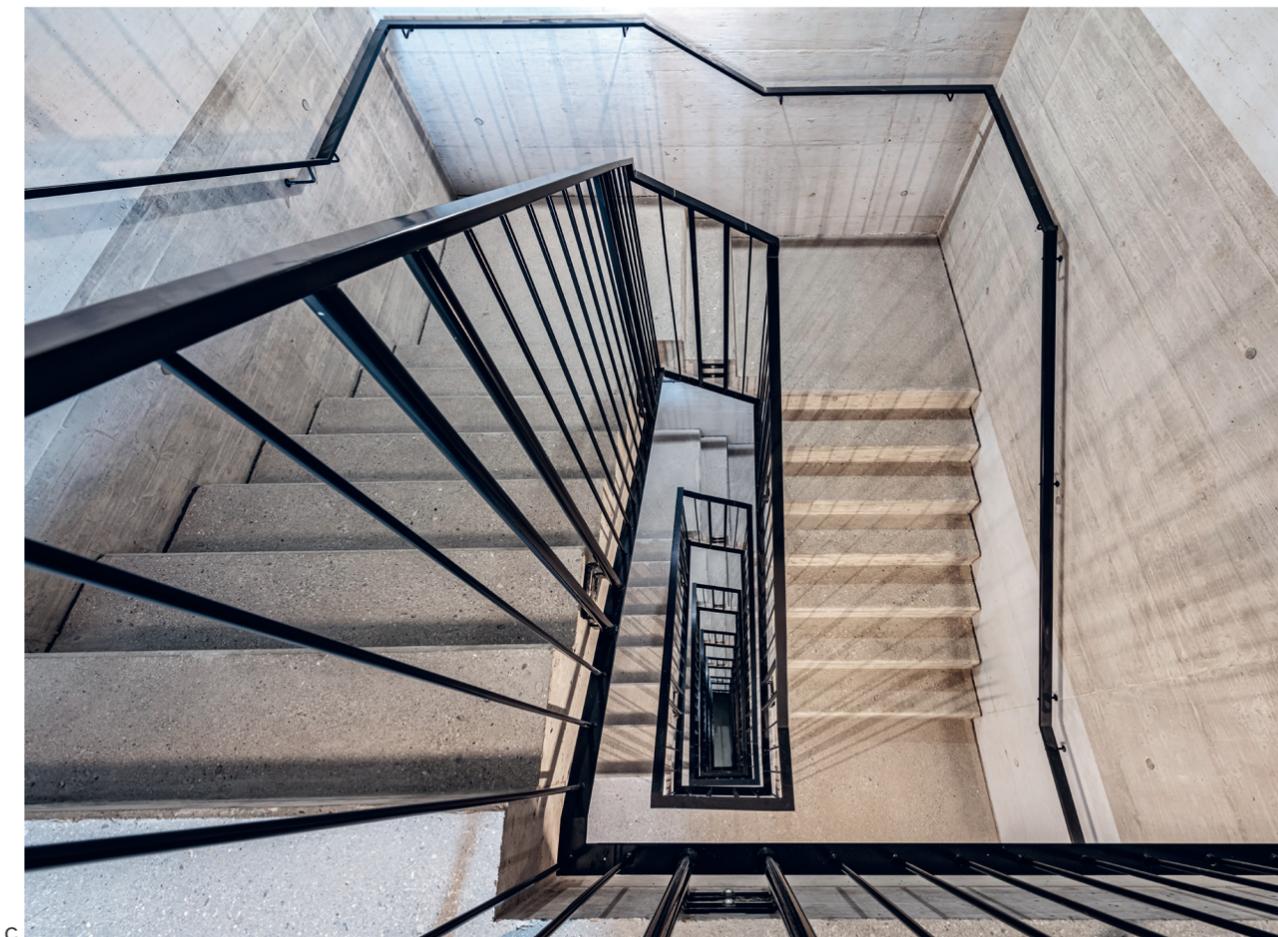
Eine Besonderheit ist der Zugang zu allen Wohnungen über einen Laubengang. Im Zuge des gemeinschaftlichen Wohnens wurden in den letzten Jahren verschiedene Bauten so geplant, sie haben sich im Alltag bewährt. Durch den halböffentlichen Charakter der Laubengänge und die Nähe zu Nachbarinnen und Nachbarn bot sich an, auf diese Seite die Küchen- und Essräume zu legen, weil sie vorwiegend tagsüber genutzt werden. Bei aller Kompaktheit der Grundrisse fallen die grosszügig geschnittenen Küchen auf, die bis zu 25 Quadratmeter messen und als kombinierte Wohn- und Essräume nutzbar sind. Die Fassaden des Wohnhauses mit ihren eingefärbten Beton- und Eternitelementen zeigen das im Baukonzept definierte Rot. Ein kleiner vertikaler Rücksprung in der Fassade sowie der Farbwechsel für die beiden unteren Geschosse gliedern den voluminösen Baukörper optisch und heben auf diese Weise das Monolithische auf.

Im Inneren überraschen die neben den Geschosswohnungen angelegten zahlreichen Maisonette-Wohnungen mit dreidimensional ineinandergesteckten Grundrissen. Dabei liegen die Wohnräume nicht unmittelbar übereinander, stattdessen führt die Treppe nach oben an die gegenüberliegende Fassade. Solche dreidimensionale Verschränkungen über die Etagen hinweg öffnen nicht nur besondere Blickachsen, sondern auch neue, abwechslungsreiche Einrichtungs- und Nutzungsoptionen. Dabei sind

IM WESTFELD 21

Architektur:	ARGE Bachelard Wagner Architekten, Basel / Reuter Architekten, Basel
Geschossfläche:	3201 m ²
Anzahl Wohnungen:	26
Wohnungstypen:	2-, 3- und 4-Zimmer- Wohnungen, Maisonette- und Nest- wohnungen
Nutzung Parterre:	Wohnungen, Velo- abstellraum
Erstbezug:	Oktober 2023

66 67



- A Die markanten Rottöne der Fassadenelemente und der Fenster in den Obergeschossen und der Materialwechsel für die beiden Sockelgeschosse prägen den Charakter der Fassade an der Ensisheimerstrasse.
- B Über den breiten Laubengang am Wohnhof werden die einzelnen Wohnungen erschlossen.
- C Das Treppenhaus überzeugt mit seiner klaren Linienführung.

C



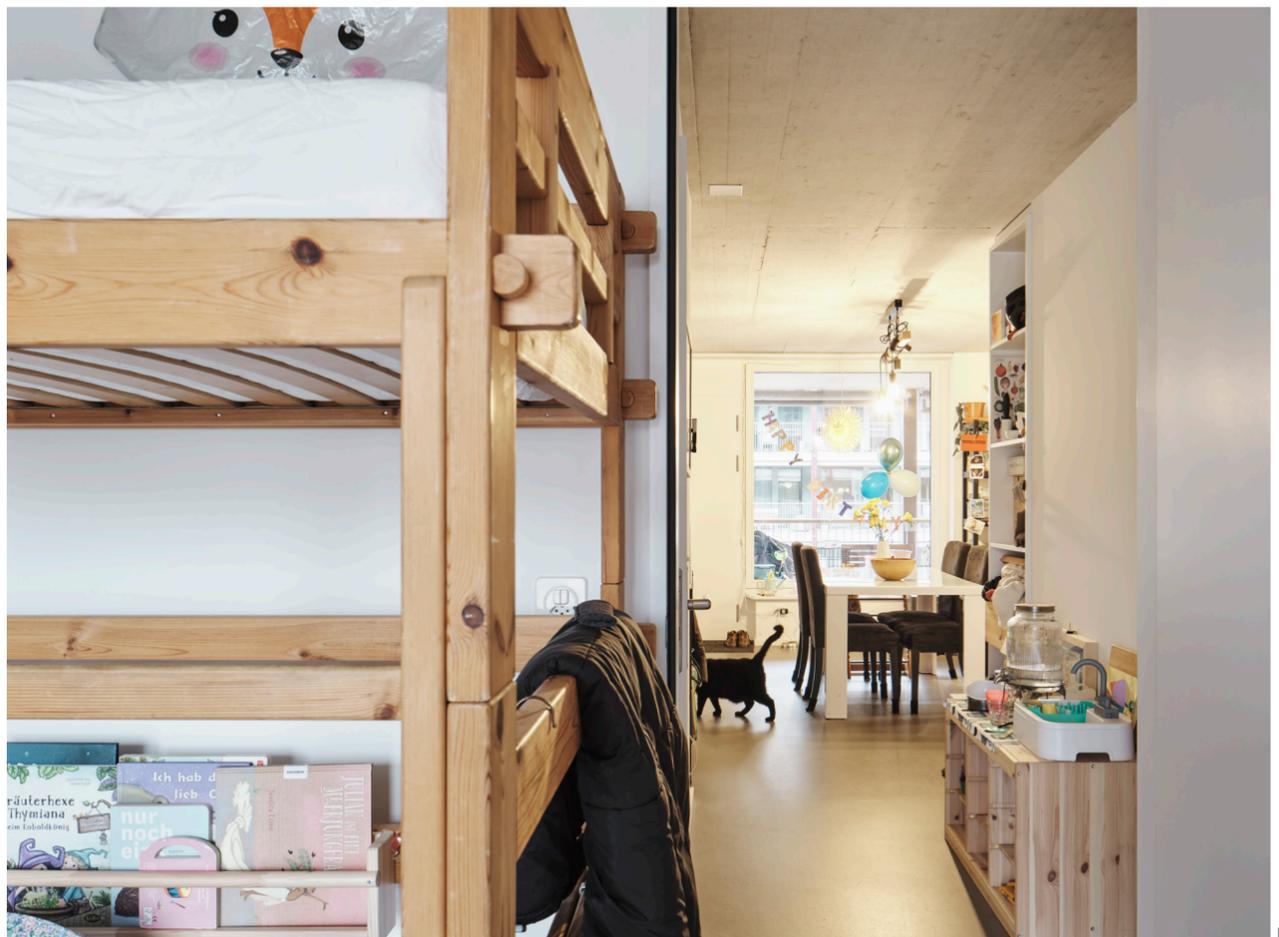
D

«Mit den Nestwohnungen bedient wohnen&mehr eine Marktnische.»

die eigentlichen Wohnräume nicht durch starke Grössenunterschiede gekennzeichnet, was eine freiere Wahl der Nutzungen ermöglicht.

Neben diesen zweigeschossigen Wohnungen bietet der Neubau als Besonderheit sogenannte Nestwohnungen. Deren Grundrisse eröffnen getrennt lebenden Eltern die Möglichkeit, nebeneinander zu wohnen und ein oder mehrere Kinderzimmer abwechselnd der einen oder anderen 3-Zimmer-Wohnung zuzuschalten. Damit bleibt das Kind immer am selben Ort, sozusagen im «Nest», und muss nicht in separate Wohnungen der Eltern wechseln. Dieses vergleichsweise junge Wohnkonzept folgt den Lebensrealitäten von Familien, bei denen die Eltern getrennt leben, oder auch Patchwork-Familien, die auf dem konventionellen Wohnungsmarkt kaum vergleichbare Angebote finden. Damit bedient wohnen&mehr eine Marktnische. Im 1. Obergeschoss befindet sich die Waschküche, die von allen Mietparteien genutzt werden kann, das Untergeschoss nimmt nicht nur die privaten Kellerabteile auf, sondern darüber hinaus Standard-Schutzräume mit sanitären Anlagen («Luftschutzkeller»), die auf Basis gesetzlicher Vorschriften für das ganze Westfeld platziert werden mussten.

68 69



E

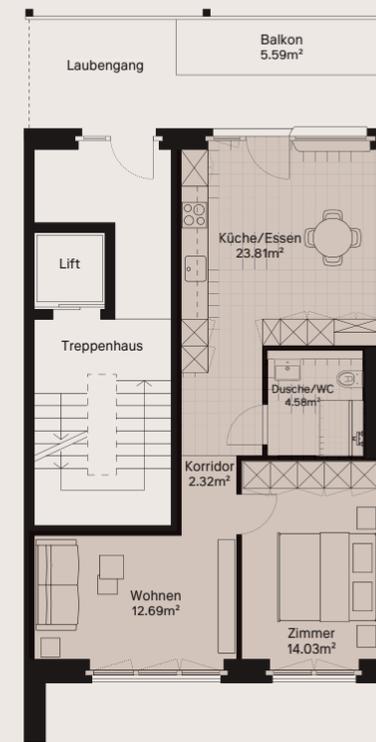
- D Die hellen und grosszügig geschnittenen Wohnküchen bieten ausreichend Platz fürs Familienleben.
- E Fließende Grundrisse sorgen für originelle Blickachsen, grosszügig geschnittene Fenster für reichlich Tageslicht im Inneren.



4-Zimmer-Duplex-Wohnung



70 71



3-Zimmer-Wohnung



5-Zimmer-Duplex-Wohnung



4-Zimmer-Wohnung



NACHHALTIGKEIT

EIN FOKUSTHEMA AUF DEM WESTFELD

114 115



Das Thema Nachhaltigkeit ist auf dem Westfeld von zentraler Bedeutung und Grundlage aller Entscheidungen – und zwar in den drei wesentlichen Aspekten Ökologie, Soziales und Ökonomie.

Wie wollen wir künftig wohnen und leben? Diese Frage war 2015 einer der Beweggründe, die Baugenossenschaft wohnen&mehr zu gründen. Ein Kern des Westfeld-Projekts ist Nachhaltigkeit, und zwar nicht nur eindimensional, sondern komplex gedacht. Die Genossenschaft möchte möglichst viele Aspekte dieses wichtigen Themas verwirklichen. Entscheidungen zur Gegenwart und Zukunft des Westfelds sind geleitet von drei Aspekten der Nachhaltigkeit. So hat sich wohnen&mehr mit den Facetten der ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Nachhaltigkeit beschäftigt und die daraus gewonnenen Erkenntnisse in alle Entscheidungen einfließen lassen.

ÖKOLOGISCHE NACHHALTIGKEIT

Auf dem Westfeld soll nicht «auf grossem Fuss» gelebt werden. Ressourcenschonendes und klimafreundliches Wohnen und Arbeiten sind das Ziel. Eine wichtige Orientierung dafür liefern die Eckwerte der 2000-Watt-Gesellschaft, einer energiepolitischen Vision, welche die nationalen Effizienzvorgaben der Energiestrategie 2050 mit den internationalen Klimazielen von Paris 2015 vereint. Als «Stadt der kurzen Wege» folgt das Westfeld der stadtplanerischen Leitidee, räumliche Distanzen zwischen Wohnen und Arbeiten, Freizeitgestaltung und Versorgung zu verkürzen. Die Wohnungen bieten dank effizienter Grundrisse eine hohe Wohnqualität auf wenig Fläche. Die eingesetzten Baumaterialien folgen den Empfehlungen von Eco-Devis, die Bauaufträge wurden zum grossen Teil an regionale Firmen und Handwerksbetriebe vergeben.

Grosse Fotovoltaikanlagen auf den Dächern der Wohnneubauten und des Schiffs erzeugen eigenen Strom und bilden den Kern der Westfeld-Stromversorgung. Alle Liegenschaften sind in einem Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV) gebündelt. Die Wärmeversorgung erfolgt grösstenteils durch Wärmepumpen, die mit Strom aus Solarenergie versorgt werden, bei Bedarf wird durch Fernwärme ergänzt. Contracting Partner für dieses Energiekonzept sind die Industriellen Werke Basel IWB.

Auch in Fragen der individuellen Mobilität ist das Westfeld auf der Höhe der Zeit und kann den Mieterinnen und Mietern technologisch und logistisch zukunftsfähige Angebote machen. So stehen 20 Ladestationen für Elektroautos, zwei öffentlich zugängliche Ladestationen sowie zwei Miet-Elektroautos der IWB zur Verfügung. Nach Abschluss der zweiten Bauetappe werden 1640 Veloabstellplätze mit zahlreichen Ladestationen für E-Bikes zur Verfügung stehen.

SOZIALE NACHHALTIGKEIT

Die Vielfalt der Westfeld-Wohnungen mit unterschiedlichsten Konzepten soll für eine soziale, kulturelle und altersmässige Durchmischung der

116 117



Bewohnerinnen und Bewohner sorgen. Kommunikationsfördernde Begegnungsorte sowie öffentliche und private Grün- und Freiräume mit guter Aufenthaltsqualität ermöglichen eine gelebte Nachbarschaft – nicht nur nebeneinander, sondern auch miteinander. Ein Solidaritätsfonds unterstützt Menschen in wirtschaftlich schwierigen Situationen beim Aufbringen des Genossenschaftskapitals.

Im umgenutzten Spitalbau ermöglichen abgestufte Vermietungskonditionen soziale Durchmischung, der Bau wird so zu einem «Miteinanderhaus». Gemeinschaftlich genutzte Flächen ergänzen das private Wohnen: In der «Rue intérieure» trifft man sich auf dem Weg zum Waschsalon, und auf der Dachterrasse tauscht man sich etwa beim abendlichen Umtrunk aus. Eine kaskadenartige Treppe verbindet alle Etagen miteinander, und das grosszügige Foyer im Erdgeschoss ist zugleich Eingang, Querung und Treffpunkt für alle.

Die Neubauten, die zwischen dem neu entstandenen Westfeldplatz, der Burgfelder- und der Ensisheimerstrasse entstanden sind, bilden einen Wohnhof, der gemeinschaftlich genutzt wird – private, voneinander abgetrennte Gärten wie an vielen anderen Orten waren nicht das Ziel.

Auch neue Wohnkonzepte haben auf dem Westfeld ihren Platz gefunden. Mehrere, zum Teil zweigeschossige Cluster-Wohnungen vereinen private Wohneinheiten mit attraktiven Gemeinschaftsräumen, die unmittelbar an die privaten Räume anschliessen. Hier finden Wohngemeinschaften oder auch zwei Familien ausreichenden Lebensraum. Beim Wohnmodell Single-mit-Kind-WG teilen sich Alleinerziehende und deren Kind(er) Wohnraum und Küche und haben jeweils eigene Privaträume.

WIRTSCHAFTLICHE NACHHALTIGKEIT

Das knappe Angebot an bebaubaren Grundstücken und die zunehmende Bevölkerungsdichte in Basel und in der Schweiz machen Wohnraum zu einem knappen Gut. In der Folge steigen die Grundstücks- und Investitionskosten, und damit die Mieten. Wer genossenschaftlichen Wohnraum zu guten Konditionen anbieten möchte, ist auf eine sorgfältige Finanzplanung und ein geschärftes Kostenbewusstsein angewiesen.

Langfristige Finanzierungssicherheit lässt sich nur herstellen, wenn alle wichtigen Parameter berücksichtigt werden. Ökonomische Basis einer Genossenschaft sind der Wert der Liegenschaften und das Genossenschaftskapital. Hinzu kommen Ä-fonds-perdu-Beiträge an soziale Teilprojekte, kantonale Mittel wie beispielsweise der Mehrwertabgabefonds für die öffentlichen Aussenflächen, Denkmalsubventionen und der Pendlerfonds.

Zugunsten einer optimalen sozialen Durchmischung liegt die durchschnittliche Mieterbeteiligung auf dem Westfeld bei einem Genossenschaftskapital von 11'000 Franken (Stand 2023). Die Genosschafterinnen und Genosschafter beteiligen sich mit einem Anteilschein-Sockelbetrag

von 5000 Franken sowie 2000 Franken pro Zimmer ihrer Wohnung. Dank der guten Zusammenarbeit mit der Basler Kantonalbank BKB, dem Fonds de Roulement und weiteren Partnerinnen und Partnern konnte die Finanzierung des insgesamt 260 Millionen Franken teuren Projekts gesichert werden. Dies ist vor allem deshalb bemerkenswert, als die neu gegründete Genossenschaft noch nicht auf eigenerwirtschaftete Mittel aus anderen Projekten zurückgreifen konnte, sondern erst mit dem Westfeld ihre operative Tätigkeit aufgenommen hat.

Ein weiterer Beitrag zur ökonomischen Nachhaltigkeit sind massvolle Erstellungskosten und eine kostenbewusste Kontrolle von Betrieb und Unterhalt. So werden Material- und Oberflächenentscheidungen jeweils mit Blick auf den Reinigungsaufwand und die Reinigungskosten sowie auf die Kosten für eine Erneuerung getroffen. Zu diesen Entscheidungen zählt auch, den gesamten Lebenszyklus der Bauten zu kalkulieren und möglichst langlebige Materialien einzusetzen. Die Äufnung eines Erneuerungsfonds ermöglicht grosszyklische Sanierungen und gewährleistet eine möglichst lange Nutzung der Bausubstanz.



♥ VELOFREUNDLICHES WESTFELD
1300 Veloparkplätze in Bauetappe 1, weitere 340 Plätze im Velopavillon und an weiteren Standorten in Bauetappe 2



☀ FOTOVOLTAIK
Bauetappe 1: 2500 m² (510 kWp)
Solardächer zur Eigenversorgung des Westfelds mit Strom
Bauetappe 2: zusätzlich ca. 600 m² (130 kWp)



♥ KLIMAFREUNDLICH
Wärmeversorgung zu 65% durch Grundwasser-Wärmepumpe vor Ort, zu 35% durch Fernwärme, Pelletheizung und Abwärmenutzung

A Auf dem Westfeld teilen Jung und Alt einen gemeinsamen Lebensraum, ein Modell, das nachhaltig umgesetzt wurde.

B+C Alle Westfeld-Neubauten sind mit Fotovoltaikanlagen auf den Dächern ausgestattet. Die dort gewonnene Energie wird auf dem Areal in einem Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV) genutzt.

D Kommunikationsfördernde Begegnungsorte ermöglichen eine gelebte Nachbarschaft.

E Die Baugenossenschaft wohnen&mehr setzt auf massvolle Erstellungskosten sowie eine kostenbewusste Kontrolle von Betrieb und Unterhalt.

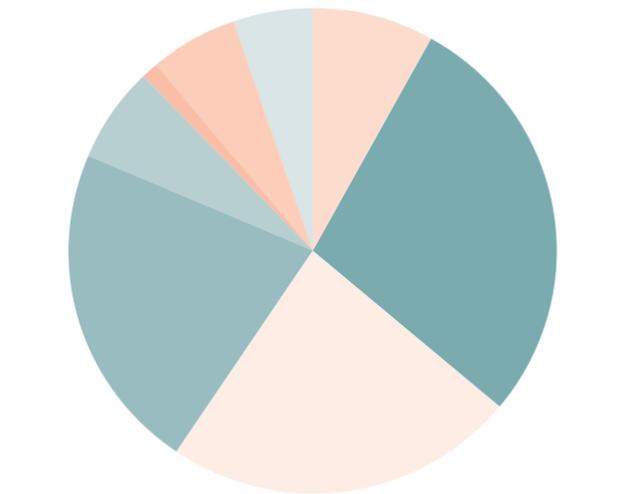
118 119



35'197 m²

Baurechtsareal

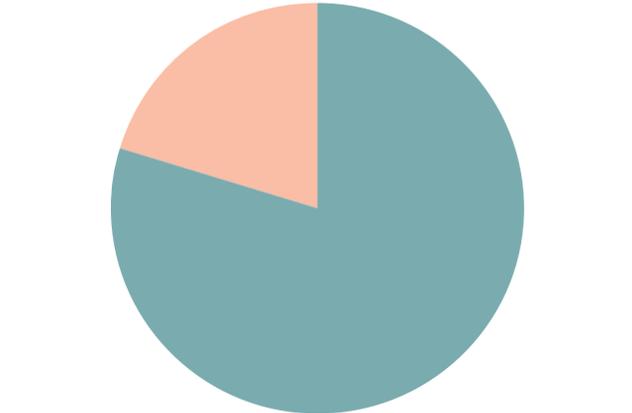
Wohnungsmix



Bauetappen 1 und 2	Anzahl
1-Zimmer-Wohnung	43
2-Zimmer-Wohnung	147
3-Zimmer-Wohnung	123
4-Zimmer-Wohnung	115
5-Zimmer-Wohnung	34
6-Zimmer-Wohnung	5
Cluster-Einheiten in 5 Cluster-Wohnungen	31
Spezialwohnungen (7-Zimmer-Wohnungen, Wohnateliers, Nestwohnen, Wohnen mit Service, Gästewohnungen)	27
Total	525

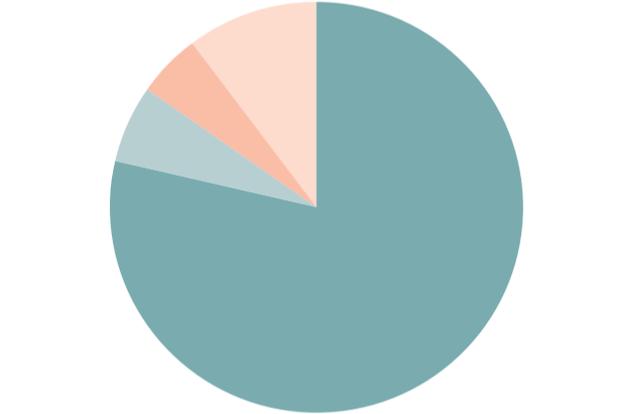
11 Jahre Planungs- und Bauzeit

Vermietbare Fläche



Bauetappen 1 und 2	Fläche (m²)
Wohnen	37'169 m²
Gewerbe, Sozial- und Kulturnutzungen	9'399 m²
Total vermietbare Fläche	46'568 m²

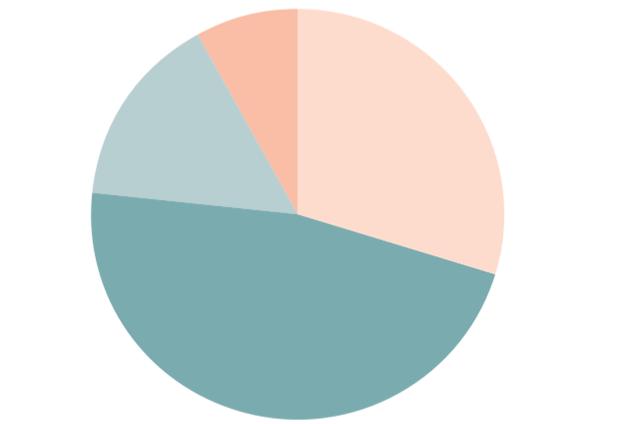
Genossenschaftsmitglieder



Kategorie	Anzahl
Privatpersonen (davon 427 Mieterinnen und Mieter auf dem Westfeld)	559
Gewerbe auf dem Westfeld	42
Wohngenossenschaften	37
Institutionen und Firmen	71

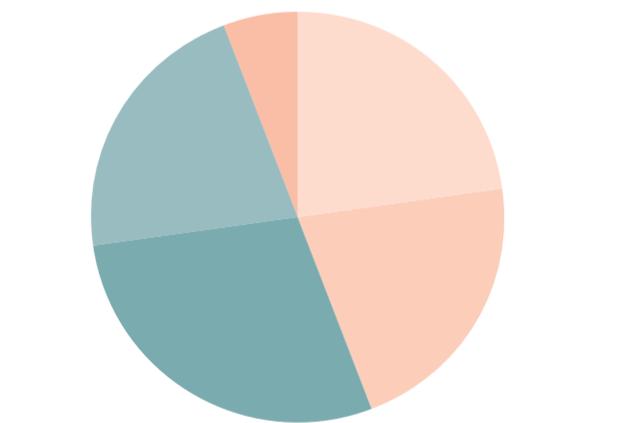
Stand Dezember 2023

Investitionskosten



Kategorie	Kosten (Mio.)
Umnutzung Schiff	78 Mio.
Neubauten Bauetappe 1 (bis 2023)	123 Mio.
Neubau Bauetappe 2 (bis 2027)	ca. 40 Mio.
Allgemeines, Areal, Villa, Bauherrenkosten	21 Mio.
Gesamtkosten	262 Mio.

Altersgruppen

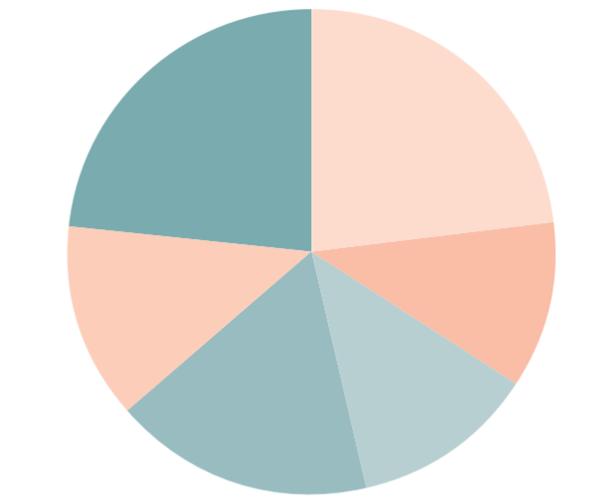


Bauetappe 1	Anteil (%)
Junger Haushalt (18 bis 34 Jahre)	16%
Mittlerer Haushalt (35 bis 60 Jahre)	15%
Älterer Haushalt (60 Jahre plus)	20%
Haushalt mit Kind(ern)	45%
Wohngemeinschaft	4%

1200

neue Bewohnende auf dem Westfeld

Gewerbemix



Bauetappe 1	Anteil (%)
Quartier- und Freizeitnutzungen	23%
Gastronomie	11%
Verkauf	12%
Kinderbetreuung	17%
Kultur	13%
Büro / Ateliers	23%

Nationalität der Bewohnenden

Bauetappe 1	Anteil (%)
Schweiz	65%
Europa	27%
ausserhalb Europas	8%

525 neue Wohnungen

«DAS WESTFELD IST EIN GEMEINSCHAFTS- PROJEKT — EIN STÜCK KOLLEKTIVE STADT»

Andreas Courvoisier
und Richard Schlägel geben
Auskunft über die
Gründungsimpulse von
wohnen&mehr, die Finan-
zierung des Westfeld-
Projekts und die ersten
Reaktionen auf das neue
Stadtquartier.

Andreas Courvoisier ist Projekt- und Stadtentwickler mit eigenem Büro in Basel. Er ist Co-Initiant und Vizepräsident der Baugenossenschaft wohnen&mehr und im Vorstand verantwortlich für den Bereich Arealentwicklung.

Richard Schlägel ist Finanzierungsspezialist und Partner bei der Oxifina AG. Er ist Co-Initiant und Präsident der Baugenossenschaft wohnen&mehr.

Was war Eure Motivation, wohnen&mehr zu gründen?

RICHARD SCHLÄGEL Als Berater bei der Basler Kantonalbank war ich mit meinem Team seit zwanzig Jahren mit Genossenschaften unterwegs. Parallel dazu war ich im Vorstand der Bau- und Verwaltungsgenossenschaft Wohnstadt tätig. So hatte ich ein Netzwerk von potenziellen Partnerinnen und Partnern. Am Anfang sprachen wir zum Beispiel mit der Christoph Merian Stiftung oder mit Eva Herzog und Christoph Brutschin aus der Basler Regierung. Und natürlich haben wir immer auch einen Blick nach Zürich geworfen, etwa auf Projekte der Baugenossenschaft Mehr als Wohnen, mit denen wir uns ausgetauscht haben. Wir haben Beziehungsnetze, die sich nur zum Teil überschneiden, das hat uns geholfen. Wir wollten parat sein, wenn sich eine Gelegenheit bietet.

ANDREAS COURVOISIER Wenn man während der letzten Jahre wach in Basel unterwegs war, war man natürlich extrem neugierig, was auf einem Areal wie dem ehemaligen Felix Platter-Spital entstehen könnte. Um 2014 war die Zeit reif für grössere Projekte in Basel, vor allem durch die beharrliche Vorarbeit vom Regionalverband Wohnbaugenossenschaften Nordwestschweiz und die neuen Instrumente, die Regierung und Politik geschaffen hatten: Projektentwicklungsdarlehen, Abgabe von Land im Baurecht, Bürgschaften und so weiter. Wir waren der Meinung, dass es neben den bestehenden Genossenschaften wie Wohnbau-Genossenschaft Nordwest, Wohnstadt oder Eisenbahner-Baugenossenschaft beider Basel unbedingt einen weiteren grossen genossenschaftlichen Bauträger geben sollte. Seither hat sich auf diesem Gebiet einiges getan. Neben den Strukturen haben uns natürlich auch Orte interessiert, und das Felix Platter-Spital war besonders verlockend für ein erstes Projekt.

Die Baugenossenschaft wohnen&mehr hat sich für die Transformation vom Felix-Platter-Areal zum Westfeld neu gegründet. Warum brauchte es eine neue Akteurin?

RS Mit der Gründung von wohnen&mehr wollten wir einen Impuls geben für weitere Neugründungen und bauliche Aktivitäten von Genossenschaften in Basel.

AC Wichtig ist, dass wir beide damals gar nicht damit gerechnet hatten, dass wir das ganze Westfeld bekommen würden. Aber die Regierung ging den mutigen Schritt, einem erst in

124 125



A Präsident Richard Schlägel (links) und Vizepräsident Andreas Courvoisier haben die Gründung der gemeinnützigen Baugenossenschaft wohnen&mehr initiiert.

«Es gab nie ein ‹Das geht nicht!›, sondern immer die Frage ‹Wie schaffen wir das?›.»

Gründung befindlichen Bauträger dieses Vertrauen entgegenzubringen.

RS Wir waren beide während vieler Jahre an verschiedenen Positionen in Basel tätig, Andy für Stiftungen und später selbstständig als Stadtentwickler, ich bei der Basler Kantonalbank. Mit dem Felix-Platter-Areal bot sich uns die Gelegenheit, von unseren Erfahrungen und unserem Knowhow etwas zurückzugeben.

AC Wir haben es von Anfang an als Privileg betrachtet, ein solches Areal zu gestalten. Beim Blick auf frühere, ähnliche Projekte, wie etwa die Umgestaltung des St. Alban-Tals oder das Projekt Erlenmatt Ost, haben wir erkannt, wie wichtig die Gestaltung von Freiräumen, von Raumabfolgen und Nutzungsdramaturgien in der Stadt sind – was ja nun auch auf diesem Areal möglich geworden ist.

Mit welchen Argumenten habt Ihr potenzielle Unterstützerinnen und Unterstützer davon überzeugt, dass das Westfeld gelingen kann?

RS Als klar war, dass es uns als neuen Träger braucht, haben wir offene Türen ingerannt. Vertraut hat man uns, weil wir viel Wert auf eine breite Abstützung und fachliche Expertise gelegt haben. An der Glockengasse hatten wir dank Courvoisier Stadtentwicklung eine erste Geschäftsstelle. Das alles sorgte dafür, dass man unsere Genossenschaft als Profis wahrgenommen hat, die ein solches Projekt stemmen können.

AC Was auch hilft, ist die Grösse von Basel, wo man sich persönlich kennt – bis in die Verwaltung und Regierung hinein. Auch die benachbarten Genossenschaften haben uns sehr früh vertraut, vier von ihnen haben sich sogar mit je einer Million Franken an unserem Startkapital beteiligt. Sicher hat auch die Umnutzung des alten Spitalgebäudes viel Neugier, ja Begeisterung geweckt. Viele wollten Teil dieser pionierhaften Geschichte sein – und dieses Areals, das in dieser Grösse und mit diesem Investitionsvolumen ja für alle Neuland bedeutete.

Gab es Phasen, in denen Ihr Zweifel hattet? Wenn ja, aus welchen Gründen?

RS Im Nachhinein muss ich sagen, dass ich heute über unseren Mut staune. Aber wir haben gerade am Anfang sehr viel positive Resonanz erlebt. Mit einem Zuschuss von Stiftungen und anderen hatten wir die ersten paar Tausend Franken zusammen, um anfangen zu können. Bei uns ging es immer um Lösungen, immer um den Blick nach vorn, das hat das Projekt von Anfang an ausgemacht. Es gab nie ein ‹Das geht nicht!›, sondern immer die Frage ‹Wie schaffen wir das?›. Auch die Zusammenarbeit mit den Behörden war immer konstruktiv und lösungsorientiert, etwa bei den Bebauungsplänen.

AC Dieser stetige Fluss ist ganz entscheidend. Trotz Corona und anderen Schwierigkeiten,

die wir während der Bauzeit zu bewältigen hatten, sind wir immer vorangekommen. Kleine ‹Feuerchen› lodern immer, doch grosse Krisenmomente sind uns zum Glück erspart geblieben.

RS Spezielle Momente gab es trotzdem, wenn ich an den plötzlichen Tod von Reto Rütli aus dem Vorstand denke. Was mir in Erinnerung geblieben ist, sind die Beschlüsse im Vorstand, die fast immer einstimmig fielen. Und dies, obwohl sich die meisten von uns vorher gar nicht kannten. Das Gleiche gilt auch für die Geschäftsstelle mit Claudia Bauersachs und Claudio Paulin in der Co-Leitung, die sich perfekt ergänzen: Claudia kümmert sich vor allem um Planungs- und Baufragen während Claudio für Nutzungsthemen und die Vermietungen zuständig ist.

Grossprojekte wie dieses benötigen eine solide Finanzierung. Um welche Summen geht es hier und wie ist es Euch gelungen, die benötigten Mittel für wohnen&mehr zu beschaffen?

AC Nach den ersten bereits erwähnten Unterstützungen hat uns am Beginn vor allem das Projektentwicklungsdarlehen geholfen, ein neues Förderinstrument, das neu gegründeten Genossenschaften die ersten Schritte ermöglichen soll. Zusammen mit der zweiten Bauphase, die während der Jahre 2024 bis 2027 laufen wird, haben wir ein Budget von rund 260 Millionen Franken für 525 Wohnungen, die Gewerbeflächen und den Aussenraum.

Das wäre auch für andere Bauträger eine grosse Summe, nicht nur für eine junge Genossenschaft.

RS Unser Ziel war es, möglichst viele Wohnungen unterhalb der Marktmiete anbieten zu können und parallel dazu ein bezahlbares Modell für das Genossenschaftskapital aufzubauen. Entscheidend dafür waren die erhofften Skaleneffekte, die ein Projekt dieser Grösse mit sich bringt: Statt fünf Küchen bestellten wir 500 Küchen, statt 5 Millionen Franken Hypothekarkredit 160 Millionen Franken, und so weiter. Hinzu kommt, dass wir am Anfang sehr viele Vergabeerfolge hatten, wir haben gut verhandelt. Ein Credo war zudem: Wir gehen nicht über die Grenze, wenn es nicht sein muss. Wir sind in der Nordwestschweiz geblieben und konnten grösstenteils auf die hiesigen Handwerksbetriebe zählen.

Welche weiteren Finanzierungen gab es?

RS Startkapital erhielten wir unter anderem vom Fonds de Roulement (FdR) des Verbands der Wohnbaugenossenschaften Schweiz. Auch die meisten Handwerksunternehmen, die an unserem Projekt beteiligt sind, haben sich finanziell engagiert.

AC Was wir auf dem Westfeld machen, ist Stadtentwicklung. Der Basler Westen hat schöne Ecken, den Kannenfeldpark zum Beispiel, aber das umliegende Iselin ist ein sehr heterogenes

126 127

«Dass die Transformation gelungen ist und von der Bevölkerung angenommen wird, das erleben und hören wir sehr häufig.»

Quartier. Hier übernimmt das Westfeld die Aufgabe, die Stadt zu gestalten und ein Zentrum für das Quartier zu schaffen – nicht ausschliesslich eine Wohnsiedlung zu bauen. Insofern ist es fair, dass wir als Baurechtsnehmer und Bauherrschaft auch auf öffentliche Unterstützung zählen durften. Ich denke da an die Denkmalschutzgelder von Bund und Kanton für die Erhaltung der denkmalgeschützten Fassade des Schiffs. Oder an den Freiraum auf dem Westfeld, der in dieser Qualität nur dank der Mittel aus dem kantonalen Mehrwertabgabefonds möglich geworden ist. Hinzu kommen Subventionen an einzelne institutionelle Mietparteien, zum Beispiel an das Quartierzentrum Iselin.

RS Eine besondere Freude ist, dass die Finanzierung des Grossprojekts gelungen ist. Die Finanzierung seitens der Bank wurde im Übrigen von einer externen Fachperson realisiert, so konnten wir Interessenskonflikte vermeiden.

Die Beträge, die Eure Genossenschafterinnen und Genossenschafter für das Anteilscheinkapital aufbringen müssen, sind im Vergleich zu anderen Genossenschaften niedriger. Wie setzen sich die Beträge zusammen?

AC Kalkulieren mussten wir anfangs mit höheren Beträgen, konnten das aber dank der Unterstützung durch die stetig steigende Zahl der Genossenschafterinnen und Genossenschafter sowie Externe verringern. Anteilscheine müssen jetzt in Höhe eines Grundbetrags von 5000 Franken erworben werden, hinzu kommen 2000 Franken pro Zimmer.

Wie hat sich Euer Westfeld-Projekt während der Realisierung verändert – vom Konzept über die Planung bis zum Bauen und Umbauen?

AC Du startest mit inneren Bildern: Öffnung und Querung, öffentliche Nutzungen, Quartierbildung und so weiter. Eine Haltung und ein Ziel sind wichtig. Aber du darfst dabei nicht zu viel festlegen, um den Gestaltungsprozess offen zu lassen. Da gab es auch für uns manche positive Überraschung und manchen Wandel. Heute, wo die Menschen hier wohnen und manche auch hier arbeiten, ist das Ganze sehr urban und sehr stimmungsvoll geworden, vor allem in den Räumen zwischen den Gebäuden. Darum lautet unser Slogan ja auch: «Ein lebendiges Stück Stadt.» Architektur und Nutzungen sind selbstverständlich enorm wichtig, aber dem Freiraum kommt auf dem Westfeld eine ganz besondere Rolle zu: Er verbindet die Bauten und damit die Menschen.

RS Für mich – und vermutlich für alle – war es ein permanenter Lernprozess. Elf Mitarbeitende und sechs Vorstandsmitglieder haben eine Genossenschaft von Grund auf professionell aufgebaut. Keiner von uns hatte zuvor ein Projekt dieser Grössenordnung begleitet. In

solchen Konstellationen sind zum Beispiel die IWB und andere die idealen Partner, mit denen wir am Anfang noch gar nicht in diesem Umfang gerechnet hatten. Oder das LeNa-Haus der Bau- und Wohngenossenschaft Lebenswerte Nachbarschaft: Mit ihnen haben wir einen Generalmietvertrag für 82 Wohnungen abgeschlossen. Das hat sich im Verlauf des Projekts ergeben und ist ein Modell, das vor uns vermutlich erst wenige so gemacht haben. Dann gibt es das BSB, das mit betreutem Wohnen in das ehemalige Spitalgebäude gekommen ist, oder die Internationals, die mit ihrer englischsprachigen Community aufs Areal gefunden haben. Daneben gibt es Dinge, die von Anfang an gesetzt waren und die es bis in die Umsetzung geschafft haben. Andy hat an einer der ersten Vorstandssitzungen ein A3-Blatt genommen und das künftige Quartier in groben Zügen skizziert. Schon damals gab es die Idee der Quartierquerungen, der Öffnungen in die Nachbarschaft.

Und es gibt ja noch mehr solcher Elemente.

RS Genau, Andy hat sich vehement für den Erhalt der Eichengruppe neben den Neubauten und am Westfeldplatz eingesetzt.

Wie beurteilt Ihr die Resonanz auf die Ergebnisse Eurer Arbeit im Westfeld?

AC Die Fachresonanz setzte schon sehr früh ein, und das Quartier in der Nachbarschaft hat erst einmal abgewartet, bis die Baustellen ein Ende gefunden hatten. Besondere Freude hatten wir am Tag der offenen Tür im September 2022, an dem um die 3000 Menschen aufs Areal kamen. Worauf wir sehr häufig angesprochen werden, ist der Erhalt des alten Felix Platter-Spitals. Dass die Transformation gelungen ist und von der Bevölkerung angenommen wird, das erleben und hören wir sehr häufig. Das Schiff ist wirklich ein Miteinanderhaus geworden.

RS Wir haben die Voraussetzungen dafür geschaffen, dass das Westfeld ein in vieler Hinsicht nachhaltiges Stadtquartier wird. Und von vielen Seiten bekommen wir sehr positive Rückmeldungen. Aber wir werden wohl erst in drei, vier Jahren sagen können, ob alles aufgegangen ist, was wir uns erhofft haben, wofür wir gekämpft haben. wohnen&mehr ist nicht die Nutzerin der Gebäude, das Leben bringen andere aufs Areal, unsere Mieterinnen und Mieter, die das Westfeld jetzt Stück für Stück in Besitz nehmen. Jetzt zeigt sich, wer etwas mit anderen oder für andere macht, wer sich am genossenschaftlichen Leben beteiligt. Ob wir da Erfolg haben, werden wir sehen.

Sind aus diesem Interesse am Westfeld auch Mietverträge geworden?

AC In der Vermietung der Gewerberäume waren wir sehr früh erfolgreich und hatten bald wichtige Ankermieter, das war matchent-

scheidend. Wenig überraschend ist, dass die günstigsten Wohnungen am schnellsten vermietet werden konnten. Unsere Mieten sind unter dem Marktschnitt für Neubauten, naturgemäss aber höher als bei Genossenschaftswohnungen in Liegenschaften, die schon seit Jahrzehnten bestehen.

Wenn Ihr noch einmal von vorn beginnen könntet, was würdet Ihr heute anders machen?

RS Während der ganzen Bauzeit sehe ich ja auch immer, wie andere Genossenschaften unterwegs sind. Bei vielen sehe ich ein grosses Engagement für die Partizipation der Nachbarschaft. Was braucht es im Quartier? Worauf sollen wir Wert legen? Für Antworten auf diese Fragen würde ich mir bei einem nächsten Projekt noch mehr Zeit geben. Wir haben das gemacht, aber vielleicht zu wenig, im Vergleich zu anderen.

AC Das stimmt. Wir hatten zwar ein, zwei breit angelegte Zukunftswerkstätten, und 2016 gab es die Umfrage des Stadtteilsekretariats im Quartier. Doch bei der Projektentwicklung hatten wir den Fokus stärker auf die Nutzungspartnerschaften gerichtet. Auf diese Weise wollten wir Vielfalt und Durchmischung aufs Westfeld bringen. Eine sehr gute Ergänzung war, dass es auf dem Westfeld grosse Gruppen gibt, bei denen Partizipation an erster Stelle steht, zum Beispiel beim LeNa-Haus oder beim Verein Wohnen+ Basel im Schiff. Dafür haben wir eine grosse Breite anderer Themen, die wir mit wohnen&mehr mit viel Aufmerksamkeit und Engagement behandelt haben.

Welche Erfahrungen und Learnings könnt Ihr mitnehmen? Was lässt sich aus der Transformation des Westfelds auf andere Vorhaben übertragen?

AC Ganz entscheidend sind Teambildung und Partnerwahl, intern und auch extern. Wer arbeitet mit und für uns, wer plant, wer baut? Die Auswahl muss ganz sorgfältig erfolgen, um den Spirit hinzubekommen und die Vision gemeinsam umzusetzen.

RS Wir haben viel gelernt über den Mut, den es braucht, sich etwas zuzutrauen. Und die bereits erwähnte Professionalität ist entscheidend, an ihr wird alles gemessen.

128 129

BAUGENOSSENSCHAFT WOHNEN&MEHR

Mit dem Westfeld möchte die 2015 gegründete Baugenossenschaft wohnen&mehr einen Impuls geben für die Genossenschaftsbewegung und für einen zeitgemässen Wohnungsbau, der soziale, ökologische und wirtschaftliche Nachhaltigkeitsziele vereint. In Basels Westen entstand innerhalb weniger Jahre ein lebendiges Stück Stadt, das mit individuellen Wohnmodellen und öffentlichen Freiräumen das Miteinander fördert.

Das wegweisende Projekt umfasst 525 neue Wohnungen in Neubauten und im umgenutzten Felix Platter-Spital. Dazu kommen vielfältige Gewerbe- und Quartiernutzungen, die ins umliegende Iselin-Quartier ausstrahlen. Der Westfeldplatz, der Quartiergarten und nicht zuletzt die neuen Angebote von Dienstleistungen und Einzelhandel, Kinderbetreuung und Seniorenbegleitung, Quartierarbeit und Gastronomie machen das Westfeld für viele Menschen zum Ort der Begegnung und des Austauschs.

Diese Publikation zeichnet den Wandel vom Spitalareal zum Stadtquartier nach und zeigt in Wort und Bild, wie heute auf dem Westfeld gewohnt, gearbeitet und gelebt wird.