

# Investitionen in attraktives Wohnumfeld am Beispiel Erlenmatt Ost

Klaus Hubmann  
Betriebsökonom HWV/FH  
Stiftungsrat und Geschäftsführer

# STIFTUNG **HABITAT**



- Gründung der Stiftung Habitat: 1996 (15jähriges Jubiläum)
- rund 30 Häuser und 230 Wohnungen
- rund 15 MitarbeiterInnen auf Geschäftsstelle
- Bereiche: Geschäftsführung; Administration; Bau- und Unterhalt; Liegenschaftsverwaltung
- [www.stiftung-habitat.ch](http://www.stiftung-habitat.ch)

## Stichworte zum Stiftungszweck

- lebensfreundliche und wohnliche Stadt Basel
- Wohnungen für Musiker, für ältere Menschen, für Alleinerziehende,... → unterschiedliche Bedürfnisse
- günstiger Wohnraum → Mietzins-Subventionsmodell
- ökologische Grundsätze
- Grünflächen
- keine Vergabungen; eigene Projekte und Betriebe

**MUSIKERWOHNHAUS**  
LOTHRINGERSTRASSE 165  
CH - 4056 BASEL  
INFO@MUSIKERWOHNHAUS.CH

[www.musikerwohnhaus.ch](http://www.musikerwohnhaus.ch)



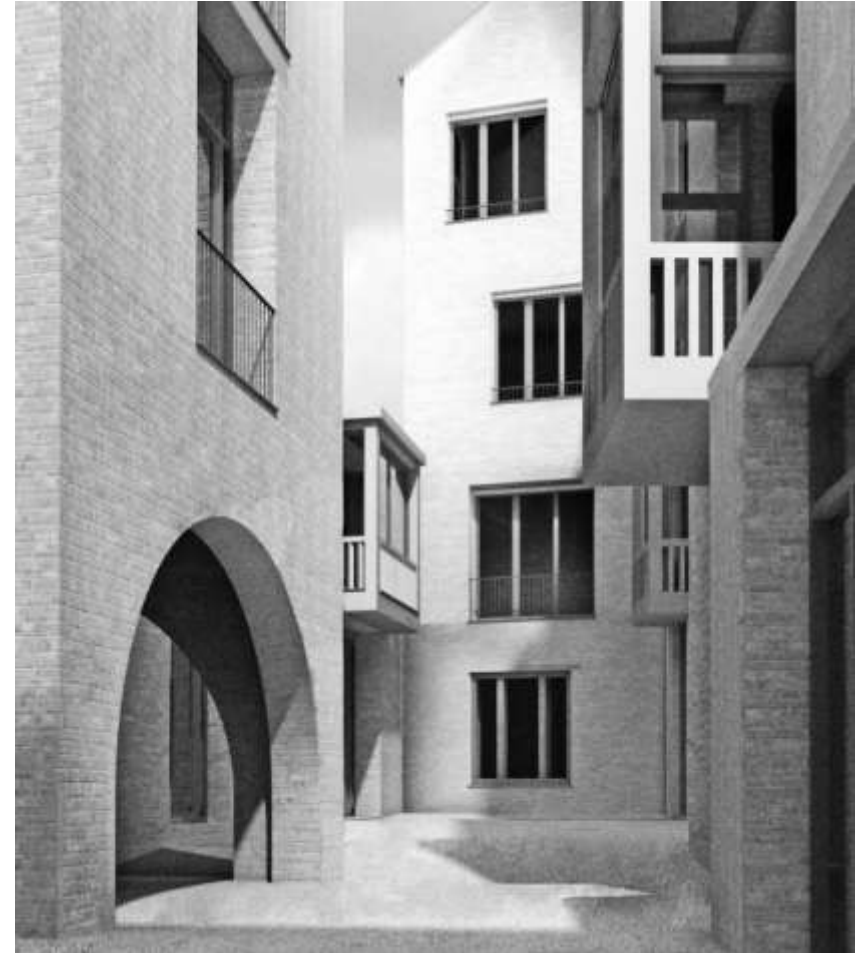


[www.aktienmuehle.ch](http://www.aktienmuehle.ch)



[www.aktienmuehle.ch](http://www.aktienmuehle.ch)

Live aus der Utengasse



# Mehr als ein Ort für Musiker

Aus dem Umbau einer alten Elektrogeräte-Fabrik entstand in Basel ein Refugium für Berufsmusiker, in dem sich Wohnen, Arbeiten und Spielen vorbildlich verbinden lässt. *Von Iutta Glanzmann Gut*

## Vom hässlichen Entlein zum Schwan

**Jazzschule** An der Utengasse im Kleinbasel erhält die Jazzschule Basel ein neues Domizil

VON ROLF DE MARCHI

Bislang fristete die der Musikakademie Basel angeschlossene Jazzschule am Stadtrand beim Dreispitz in einem unscheinlichen Gebäude ein eher randständiges Dasein. Bald aber soll die Jazzschule ein neues Domizil mitten in der Stadt in Kleinbasel an-

nur die Stadtplanung Basels einen ordentlichen Sprung vorwärts machen, auch bezüglich ihrer kulturellen Stellung und ihrem Ruf als zentraler Ort der Musikpflege dürfte die Stadt generell mit diesem neuen Campus der Jazzschule weiter an Profil gewinnen.

Einst eine Seidenband-Färberei



Unter Einbezug der Stiftung Levedo wurden gemeinsam mit dem Architekturbüro Baul & Zünd die Bedürfnisse der Jazzschule abgeklärt, das Placet der Stadtkommission und der Denkmalpflege eingeholt, worauf schliesslich die Baubewilligung im April 2011 erteilt wurde.

Neben einem Jazzklub, der auch

## Ein musikalisches Labor bringt Leben ins Herz des Kleinbasel

Um einen ehemals gewerblichen Innenhof an der Utengasse erhält die Jazzschule Basel einen Campus

## Ort der Begegnung

Wohnen in einem neuen Musikerhaus im St. Johann

# BODENINITIATIVE

Für gemeinnützigen, familien- und umweltfreundlichen Wohnungsbau  
[www.bodeninitiative-basel.ch](http://www.bodeninitiative-basel.ch)

- Kanton soll kein Land mehr verkaufen  
→ nur noch Abgabe im Baurecht
- Übervoller Mehrwertabgabefonds  
→ auch für Landerwerb benutzen
- Lancierung durch SVW, Stiftung Edith Maryon & Stiftung Habitat



ERLENMATT OST





ERLENMATT OST



---

**Rheinschiffahrt - Schweizerisch verzollte Lager**

---

**Günstige Bedingungen für Getreide-Lagerung**

Silos und Schüttböden, sowie Hallen für gesackte Lagerung





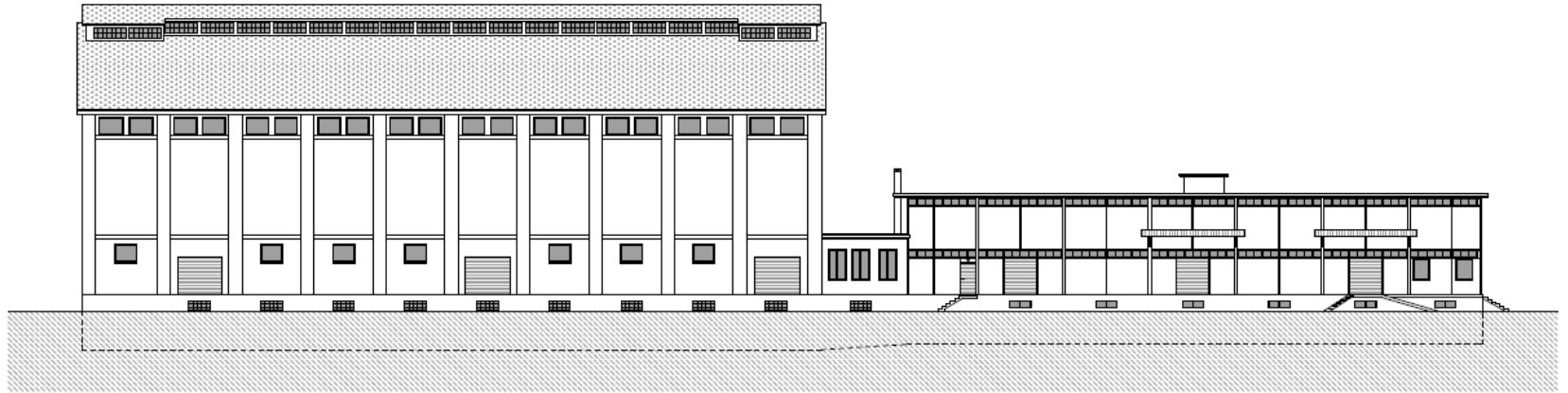
ERLENMATT OST



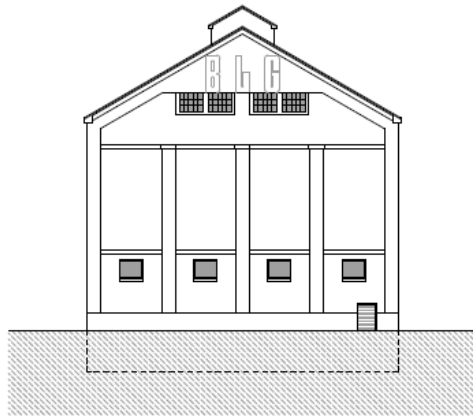
Quelle: ETH Zürich (Bildarchiv)



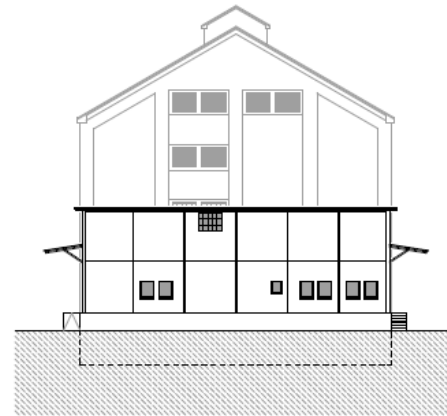
ERLENMATT OST



Fassade Nordost



Fassade Südost



Fassade Nordwest



ERLEMATT OST

## Zahlen, Fakten, Vorgaben

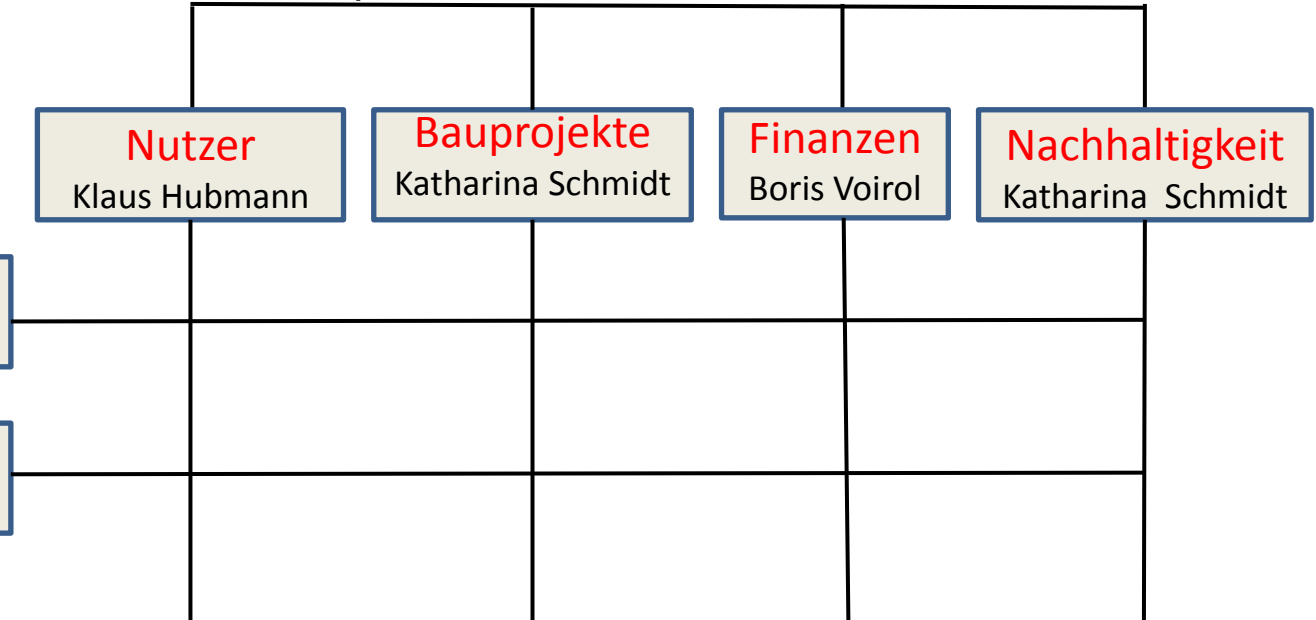
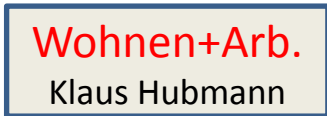
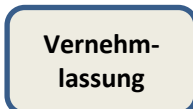
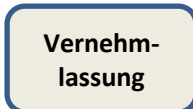
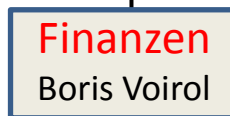
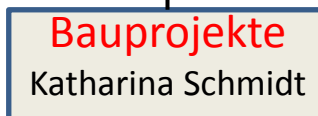
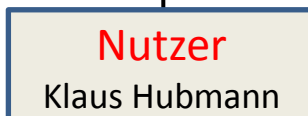
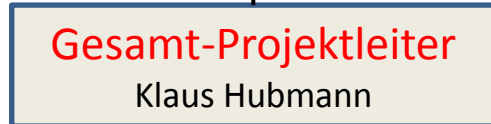
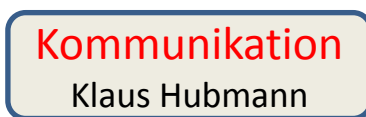
- Fläche 22'000m<sup>2</sup> (8'674 m<sup>2</sup> im Baurecht bis 2023)
- BGF rund 46'500 m<sup>2</sup>; davon für Wohnen mind. 30'250 m<sup>2</sup>
- für Gewerbe- und Dienstleistungen max. 16'250 m<sup>2</sup>
- Freiflächenvorgabe 50 %
- keine Verkaufsnutzungen

## Ziele für die Entwicklung

- vielfältiger Nutzungsmix (mit Priorität «wohnen»)
- kleinräumige Nutzungselemente
- Sicht- und Wegverbindungen
- Durchmischung, Ausstrahlung und Belebung
- Weitergabe im Baurecht



ERLENMATT OST





ERLENMATT OST

## Nutzer

- Bedürfnisse kommen an erster Stelle
- Verankerung im Quartier
- Durchmischung
- kein grosser Autoverkehr



ERLENMATT OST

## Eigene Bauprojekte

- professionelle Partner sind wichtig
- gleiche Sprache
- klare Verträge (Kosten)
- Studienaufträge & Wettbewerbe
- enge Begleitung (Bauherrenvertretung)  
→ genügend Ressourcen



ERLENMATT OST

## Finanzen

- Baurechts-Verträge (nach Projektentscheid)
- auch dort sind Innovationen möglich
- Offenheit für unterschiedliche Partner
- Geben und Nehmen (Bsp. EG)

## Nachhaltigkeit & Energie

- klares Bekenntnis «ohne wenn und aber»
- Regelungen für Gesamtareal  
(nicht nur für einzelnes Objekt)
- nicht Zertifikate anstreben
- Mobilitätskonzepte entwickeln



# Gesamtansicht

Planung

Umsetzung

Nutzung

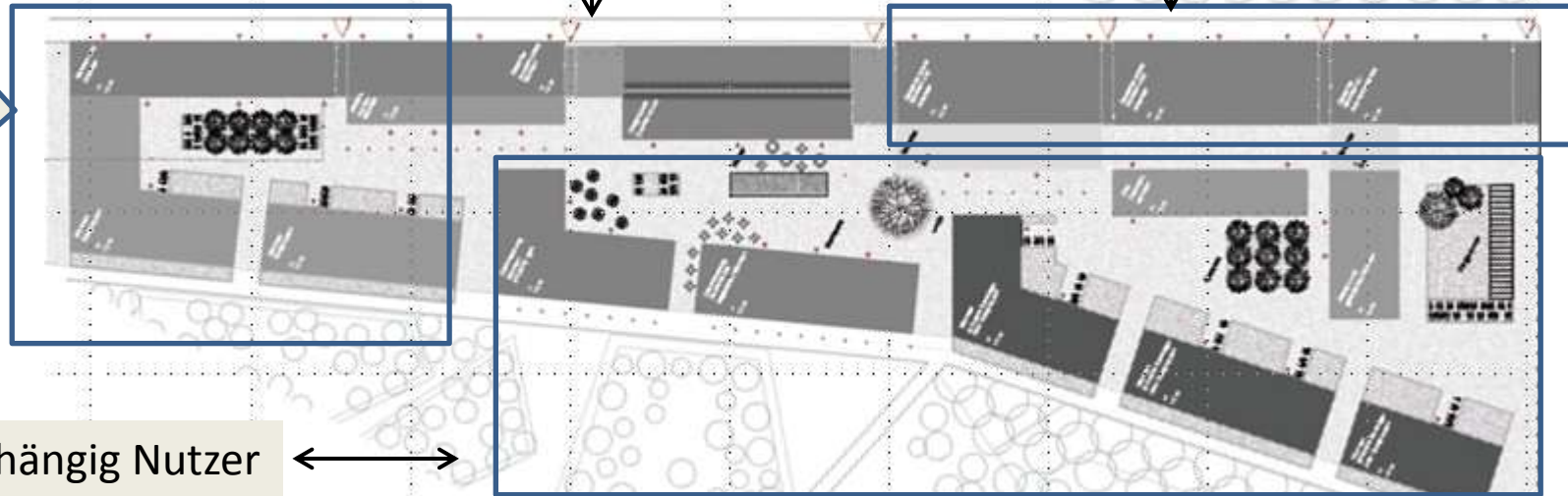
Behörden/Quartier

Behörden/Quartier

während Bau-Phase Lärmschutz («Abstellraum»)

Prio. 1: Lärmschutz  
→ auch öffentl. Nutzungen  
→ vorauss. selber bauen

Phase 2

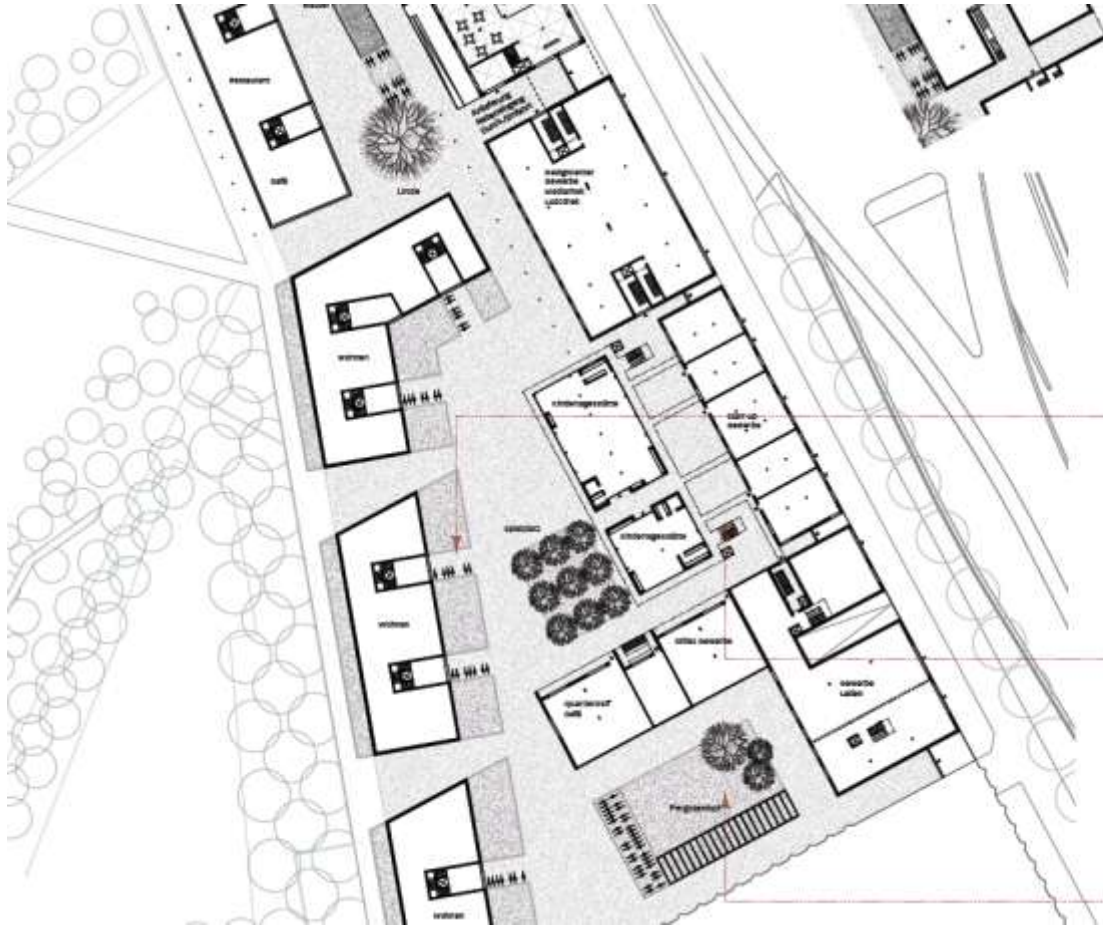


Abhängig Nutzer



ERLENMATT OST

# Studienauftrag



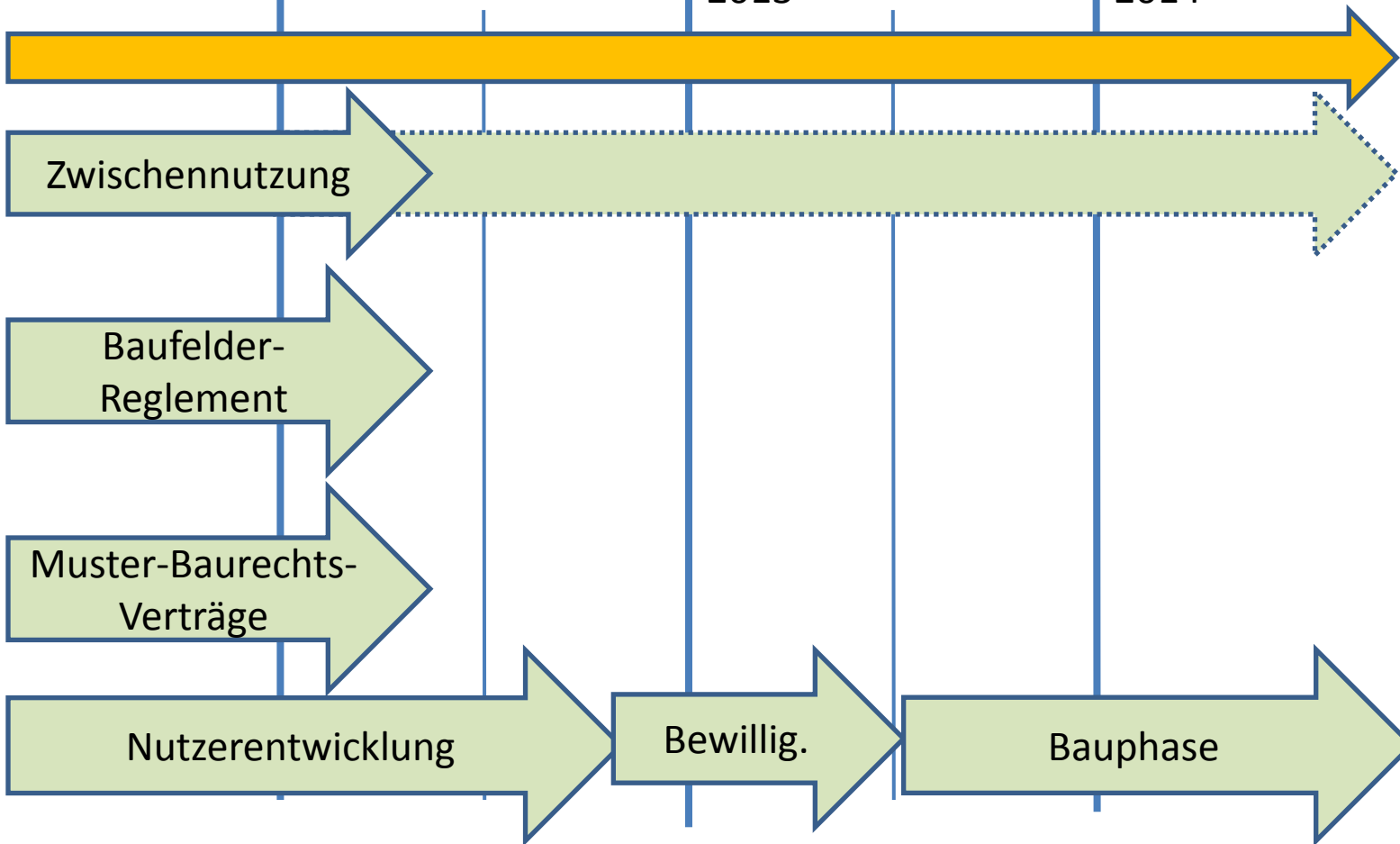


ERLENMATT OST

2012

2013

2014





ERLENMATT OST

# Zwischennutzung Blumenwiese





ERLENMATT OST

# Zwischennutzung Blumenwiese





ERLENMATT OST

# Zwischennutzung Steg-Verbindungen





ERLENMATT OST

# Zwischennutzung Steg-Verbindungen





ERLENMATT OST

Zwischennutzung  
[www.perlengarten.ch](http://www.perlengarten.ch)





ERLENMATT OST

# Zwischennutzung

[www.perlengarten.ch](http://www.perlengarten.ch)





ERLENMATT OST

# Zwischennutzung [www.depotbasel.ch](http://www.depotbasel.ch)





ERLENMATT OST

# Zwischennutzung [www.sommerresidenz.ch](http://www.sommerresidenz.ch)





ERLENMATT OST

Zwischennutzung  
[www.sommerresidenz.ch](http://www.sommerresidenz.ch)

# SOMMER RESIDENZ

JEDEN DIENSTAG BIS SONNTAG VON 18 UHR BIS MITTERNACHT  
KUNST & KULTUR • SPIELEN & DISKUTIEREN • SÜNNELEN UND SAUFEN

## ERÖFFNUNG 29. 7. BIS 31. 7. 2011

**Freitag, 29. Juli 2011**  
Rossana Taddai und Gustavo Etchenique  
Tra cielo e terra – zwischen Himmel und Erde

**Samstag, 30. Juli 2011**  
Dänu Wisler – Farnoses Gitarrenspiel und berndeutsche Texte

Fräulein Nina – erzählt und singt von der Gentrifizierung von Hamburg bis Basel

SommerResidenz - nt\* /Areal beim BLG Gebäude

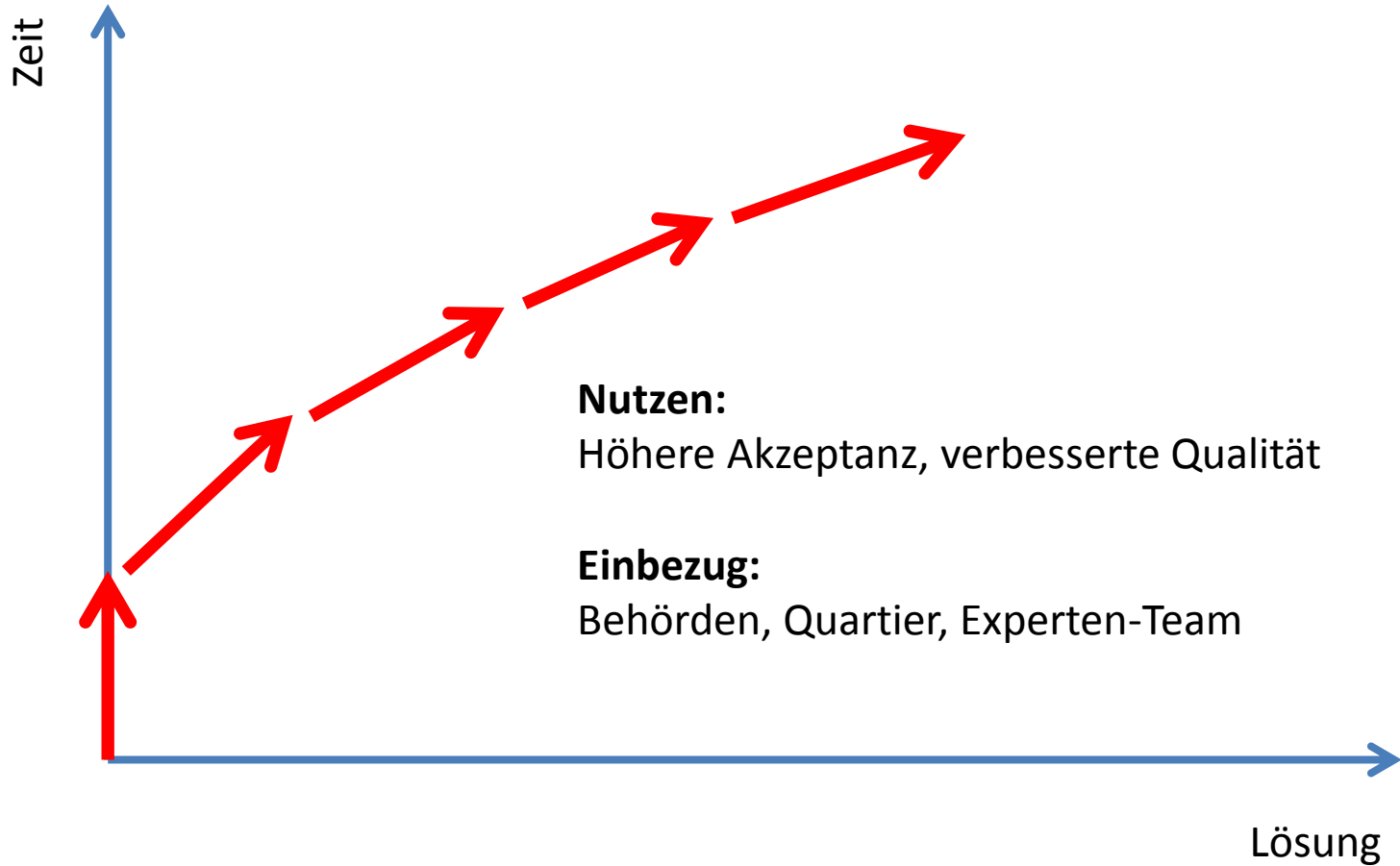
PROGRAMM

SUCHEN

Sommer Residenz @  
nt\* /areal

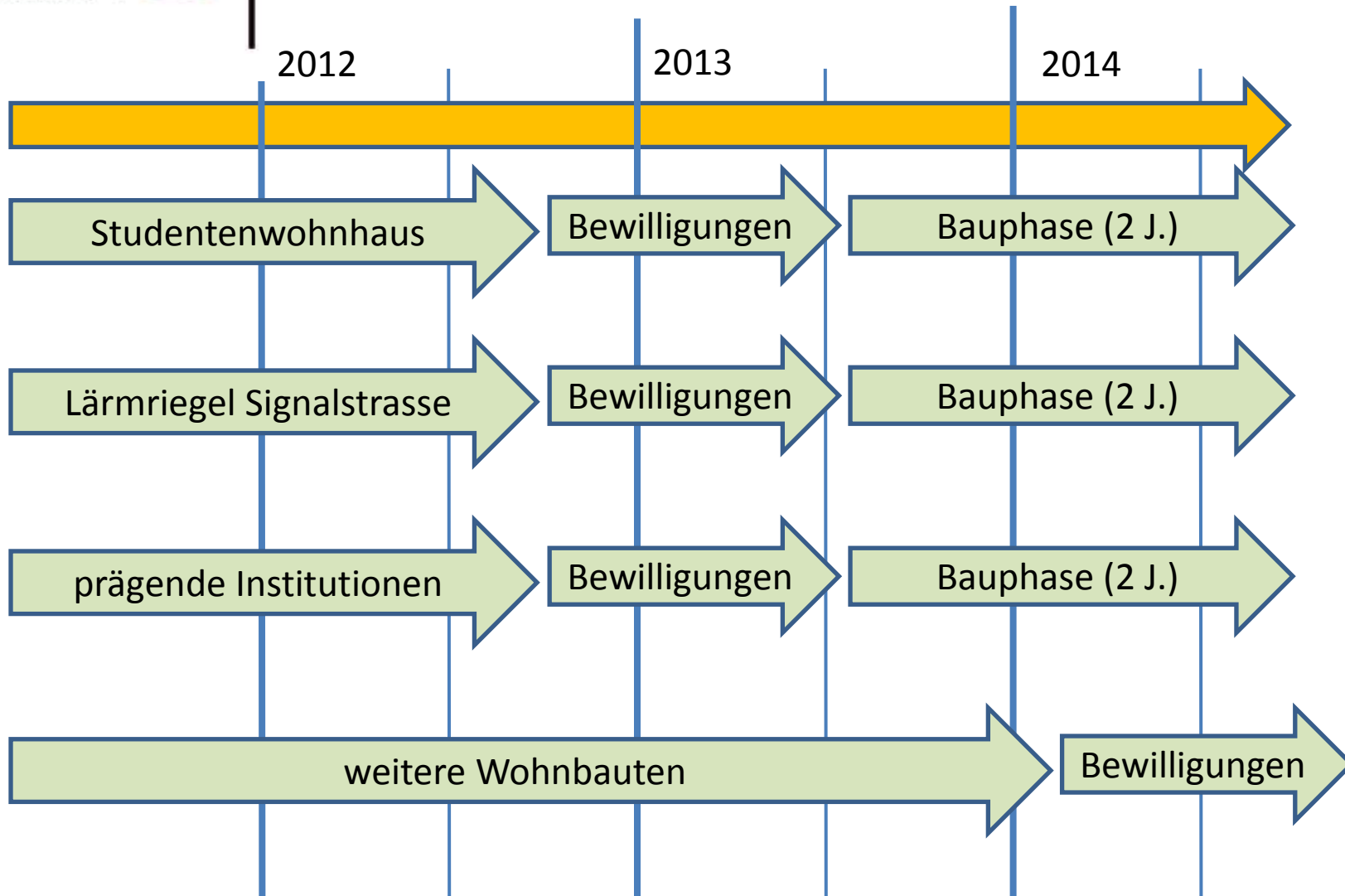


# Iterationen





ERLENMATT OST





ERLENMATT OST

# Kommunikation





ERLENMATT OST

## «Erfolgsfaktoren»

- Projektentwicklung = Kern (aus eigener Hand)
- entwickeln mit Betroffenen → Beteiligte
- ehrliche Kommunikation
- Hartnäckigkeit in der Sache (auch Einsprachen)
- Detailgenauigkeit («starker» Partner sein)

## Kernanliegen

- Aufwertung Stadt, Quartier, Nachbarliegenschaft
- Nachhaltigkeit über alle 3 Baufelder vorgeben
- Raum auch für soziale Institutionen
- Finanzielle Rendite nicht an erster Stelle
- Externe Kosten nicht an den Staat überlagern  
→ selber integrieren!

## Fazit

- Wir verkaufen das Land nicht
- Uns ist die Entwicklung sozial & finanziell wichtig
- Wir investieren hier für über 100 Jahre