

Wohnhaus Abakus, Basel
Stereo Architektur

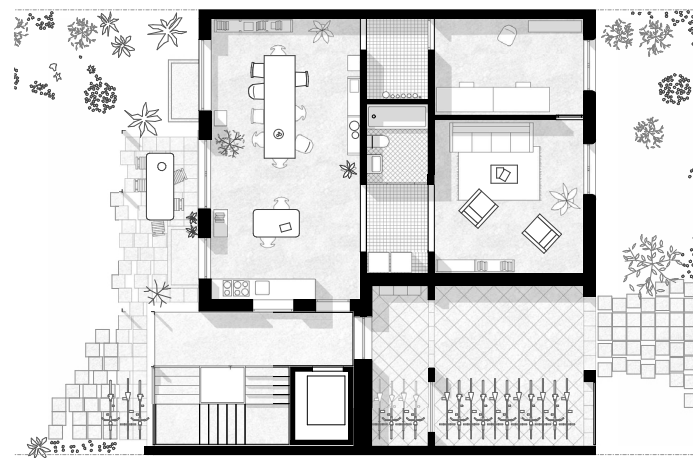
STADT ALS GEMEINSCHAFTS- WERK

Im Lysbüchel herrscht Aufbruchsstimmung. Wurde das nahe der französischen Grenze gelegene Areal im Stadtteil St. Johan bisher vor allem industriell und gewerblich genutzt, wandelt es sich derzeit zu einem neuen Wohnquartier für Basel. Bei mehreren innovativen Genossenschaftsprojekten, die dort entstehen – wie dem Abakus – lohnt es sich genauer hinzuschauen.

LA VILLE, UNE ŒUVRE COMMUNE

Lysbüchel renaît. Proche de la frontière française, cet ancien site industriel et commercial du quartier St. Johan opère sa mue pour devenir un nouveau quartier résidentiel de Bâle. Plusieurs projets d'habitat coopératif innovants y voient le jour, comme le projet Abakus, et méritent de s'y attarder.

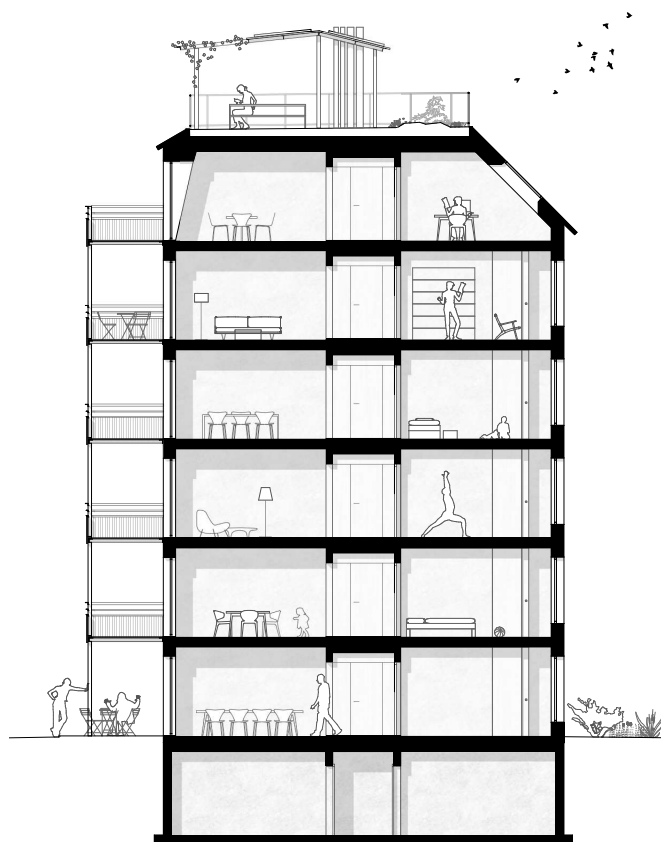




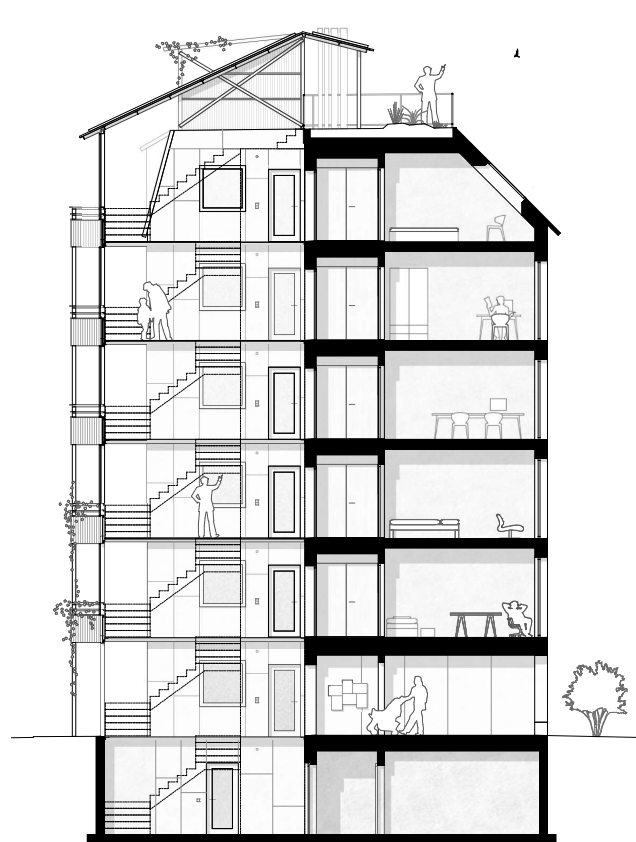
Erdgeschoss
Rez-de-chaussée



Regelgeschoss
Étage type



Schnitt A
Coupe A



Schnitt B
Coupe B

Foto rechts und
vorherige Seite |
Photo de droite et
page précédente
Peter Tillessen

Text | Texte
Lucia Gratz
**Übersetzung ins
Französische |
Traduction en français**
François Esquivié

Fotos | Photos
Daisuke Hirabayashi,
Peter Tillessen,
Jörg Himmelreich

**Architektur |
Architecture**
Stereo Architektur, Basel

Standort | Emplacement
Beckenweg 7, Basel

**Bauherrschaft |
Maître d'ouvrage**
Genossenschaft
Mietshäuser Syndikat

**Planung |
Planification**
2018 – 2019

**Realisierung |
Réalisation**
2020 – 2021

**Holzbauingenieur |
Ingénieur bois**
Indermühle
Bauingenieure

**Holzbau |
Construction bois**
Hürzeler Holzbau

**Ingenieur Massivbau |
Ingénieur construction
massive**
WAM Planer und
Ingenieure

**Bauphysik | Physique
du bâtiment**
Grollmund + Partner

**Baumeister |
Direction des travaux**
Knecht
Bauunternehmung

**Geschossfläche |
Surface de plancher**
1010 m²

**Kosten (BKP 2) |
Coûts (CFC 2)**
CHF 3 Mio.



Noch bevor der erste Spatenstich getan war, machte Lysbüchel-Süd Schlagzeilen: Die Idee der Stiftung Habitat als Grundeigentümerin schien unorthodox. Keine Grossüberbauung, kein einheitliches Bild, niemand, der von oben die Fäden zieht. «11 x Villa Kunterbunt» titelte die *TagesWoche* und stellte die Frage, ob die Bebauung der kleinteiligen Parzellen mit nur wenigen Vorgaben wohl gut gehen könne. Es ging gut, wie man sich nun vor Ort überzeugen kann. Für die Stiftung war dieses Set-up die logische Konsequenz ihrer Erfahrungen aus der Entwicklung des viel beachteten Quartiers Erlenmatt-Ost. Dort hatten sie einen Bebauungsplan und mit ihm die Parzellenstruktur übernehmen müssen. Dies liess zwar zu, dass soziale Vielfalt durch unterschiedliche Baurechtsnehmer entstand. Jedoch war es in der Praxis für kleinere Genossenschaften zu aufwendig und kostspielig, Häuser mit mehr als vierzig Wohnungen als gemeinnützige Wohnprojekte zu realisieren.

Lysbüchel-Süd faisait la une des journaux avant même les premiers coups de pioches: la fondation Habitat, propriétaire foncier, avait proposé une idée de développement qui sortait des sentiers battus. Pas de grand ensemble, pas d'image unitaire, personne pour tirer les ficelles d'en haut. Le *TagesWoche* qui titrait «11 x Villa Kunterbunt», se demandant si le projet de construction des petites parcelles cadré par quelques rares directives avait des chances de bien se dérouler. Le résultat parle de lui-même. Pour la fondation Habitat, cette configuration coulait de source après l'expérience accumulée durant le développement du très médiatisé quartier Erlenmatt-Est. Là-bas, un plan d'urbanisme imposait une structure parcellaire offrant l'avantage de créer une diversité sociale en combinant différents preneurs de droits à bâtir. Mais la réalisation d'immeubles de plus de quarante logements d'utilité publique restait malheureusement trop compliquée et trop coûteuse pour de petites coopératives.

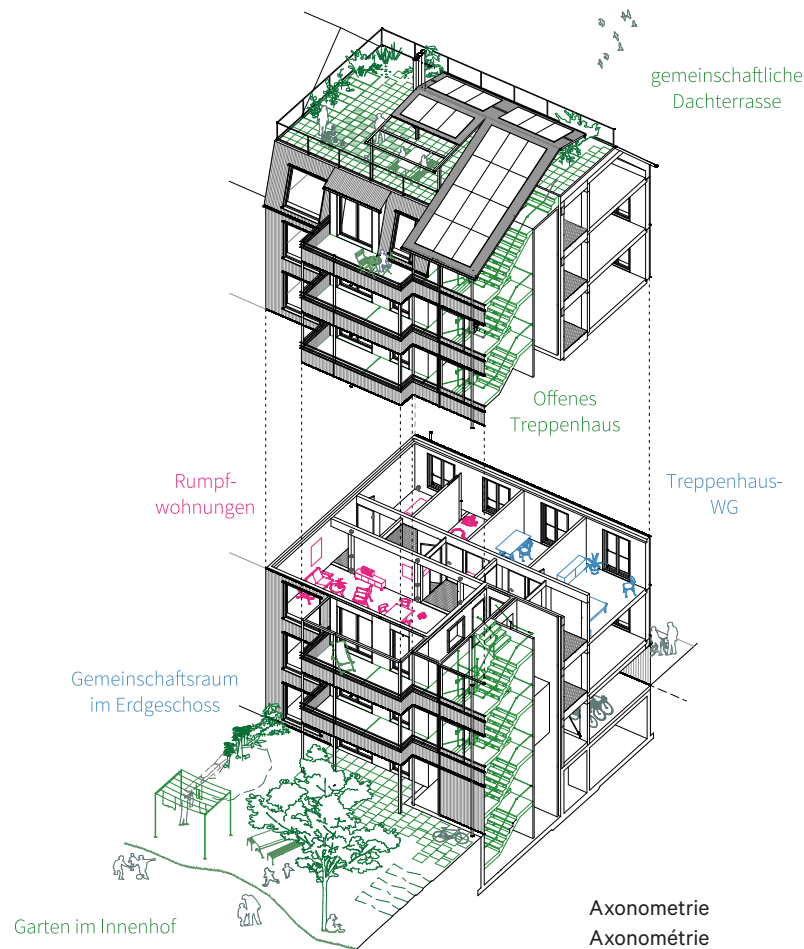
SPIELRÄUME SCHAFFEN

Dies sollte in Lysbüchel-Süd anders werden. Metron schlug 2016 in ihrem Konzept für die Arealentwicklung eine Blockrandbebauung mit zwölf Parzellen vor. Mit 312 bis 950 Quadratmetern und fünf Wohngeschossen schliesst diese nahtlos an die Struktur des südlich davon gelegenen gründerzeitlichen Arbeiterquartiers St. Johann an. Ausserdem blieb ein ehemaliges Coop Weinlager erhalten. Es wurde für experimentelle Wohnformen umzunutzen. Daneben ergänzen drei weitere Parzellen ein bestehendes Blockrand-Fragment. Mit Höfen und einer Wohnstrasse als Verbindung zum neuen Lysbüchelplatz im Norden sollen vielfältige Aussenräume entstehen.

Auch Jonathan Hermann zweifelte nie daran, dass Lysbüchel-Süd ein wertvolles neues Quartier – mit grossen sozialen und räumlichen Qualitäten – werden kann. Als Vorstandsmitglied des Mietshäuser Syndikats in der Genossenschaftsszene verankert und später als Partner bei Stereo Architektur am Bau des Hauses Abakus beteiligt, lebt er heute selber dort. Durch den Bauvertragsvertrag eröffneten sich für ihn und die anderen Genossenschafter der Baugruppe Abakus Gestaltungsspielräume. Doch gab es auch einige Knackpunkte zu lösen: Ökologisch und wertig sollte das Haus gebaut sein. 45 Quadratmeter beheizte Wohnfläche pro Person und ein limitierter Wohnzins waren die Vorgaben.

MITEINANDER BAUEN

Für gewöhnlich lernt man seine Nachbarn nach und nach kennen, wenn man neu in eine Wohnung zieht. Nicht so im Lysbüchel-Süd: Nachbarschaft als Gemeinschaft begann hier bereits lange vor dem Bauen. «Da im Geviert Haus an Haus um einen gemeinsamen Hof steht, gab es vorweg mehrere Treffen mit den Beteiligten (und künftigen



LAISSER DES MARGES

La donne serait différente à Lysbüchel. En 2016, Metron présentait un concept de développement du périmètre prévoyant un îlot composé de douze parcelles allant de 312 à 950 mètres carrés de superficie et où les cinq étages de logements s'inscrivent parfaitement dans la structure du quartier ouvrier de St. Johann construit à la Belle Epoque, au sud du périmètre. En outre, un ancien entrepôt de vin Coop a été conservé et réaffecté pour accueillir des formes d'habitat expérimentales. Dans son prolongement, trois autres parcelles complètent un fragment d'îlot existant. Des cours et une rue résidentielle reliant la nouvelle Lysbüchelplatz au nord doivent permettre la création d'espaces extérieurs variés.

Jonathan Hermann n'a jamais douté du fait que Lysbüchel-Süd puisse être valorisé et devenir un nouveau quartier doté de belles qualités sociales et spatiales. Son statut de membre du conseil administratif du Mietshäuser Syndikat lui assurait un ancrage dans le milieu du logement coopératif. En qualité d'associé du bureau Stereo





Garten, Treppenhaus und Dachterrasse dienen der Hausgemeinschaft als Treffpunkte und Kommunikationszonen.

Le jardin, la cage d'escalier et la terrasse sur le toit servent à la communauté comme points de rencontre et zones de communication.

Foto oben und links unten | Photo en haut et en bas à gauche
Daisuke Hirabayashi



Der Abakus hat beim Arc Award 2022 in der Kategorie Nachhaltigkeit gewonnen. Wollen Sie alle Gewinner*innen kennenlernen? Dann folgen Sie dem Link.

Abakus a remporté remporté l'Arc Award 2022 dans la catégorie durabilité. Vous voulez connaître tous les gagnant-e-s ? Alors scannez le QR code.

Nachbar*innen) der anderen Genossenschaften», erzählt Jonathan Hermann. Man verfolgte gleichen Ideen und zielte auf die Umsetzung einer gemeinsamen Sache ab. Auch die Architekt*innen arbeiteten sich Bottom-up durch den Planungsprozess, bis für die verschiedenen Bedürfnisse gemeinsame Regelung gefunden und Schnittstellen geklärt waren. Nebenbei lief der informelle Erfahrungsaustausch und an Festen wurden erreichte Meilensteine gefeiert. Beim Bauen war die Kommunikation mit den unmittelbaren Nachbarn wichtig: Wie teilen wir die Kosten für die Dämmung zwischen den Häusern? Können unsere Baumaschinen über eure Parzelle fahren und euer Gerüst auf unserer Dachterrasse stehen? Seit der Fertigstellung der Häuser ist eine Arbeitsgruppe aus Bewohnenden aktiv, die sich um den gemeinsamen Garten kümmert.

SPARSAMKEIT UND REICHTUM

Das Projekt unter den Fittichen des Miethäuser Syndikats konnte von den langjährigen genossenschaftlichen Erfahrungen profitieren. Ungewöhnlich war nur der Neubaufall. Er bot die Möglichkeit, für das Abakus einen Wohntypus zu entwickeln, der Platz für die Wohnbedürfnisse bietet, wie man sie von Altbauten kennt. Anstatt gewöhnlicher Etagenwohnungen überlappen die drei Architekt*innen von Stereo diese mit einer Treppenhaus-WG: Pro Geschoss gibt es zwei Zimmer mit Bad, die bei Bedarf den Etagenwohnungen zugeschlagen werden können. Über ein offenes Treppenhaus sind sie vertikal miteinander verbunden. Der gemeinsame Wohnraum und die Küche der WG liegen im Erdgeschoss – mit direktem Zugang zum Garten. Die Fluktuation in WGs ist erfahrungsgemäss höher als in Familienwohnungen. Deren Platzbedarf ändert sich jedoch, wenn ein Kind dazukommt oder ein Teenager auszieht. Das Treppenhaus ist Treffpunkt und Kommunikationsraum. Indem die Balkone der Etagenwohnungen direkt mit ihm verbunden sind und die Küchenfenster dorthin orientiert sind, unterstützen sie den Gedanken architektonisch. Ganz oben auf der gemeinschaftlichen Dachterrasse trifft man sich im Sommer zum grillieren – mit Blick auf die Stadt und den darüber schwebenden Rauch aus dem riesigen Schornstein der Kehrlichtverbrennungsanlage.

Architektur, il s'est parallèlement investi dans la construction de la maison Abakus, et habite sur place aujourd'hui. Le droit de superficie offrait aux coopérateurs du groupe de construction Abakus une marge de manœuvre créative et quelques points délicats à résoudre, dont l'exigence d'une maison de qualité et exemplaire en termes écologiques: 45 mètres carrés de surface habitable chauffée par personne et un loyer modéré.

CO-CONSTRUIRE

En règle générale, on apprend à connaître ses voisins une fois installé dans son nouveau logement. Rien de tel à Lysbüchel-Süd: la construction d'une communauté de voisinage a commencé ici bien avant le début des différents chantiers. «Comme les maisons du quartier sont accolées les unes aux autres autour d'une cour commune, il y a eu plusieurs rencontres préalables avec les protagonistes (et futur-e-s voisin-e-s) des autres coopératives», raconte Jonathan Hermann qui précise que les idées des uns et des autres convergeaient vers la réalisation d'un projet commun. De leur côté, les architectes ont aussi pris le processus de planification à contre-pied et travaillé à l'établissement de règles communes pour les différentes attentes, et à la clarification des points de friction. En parallèle, l'échange informel d'expériences s'est poursuivi et des fêtes ont été organisées pour saluer le passage de chaque étape importante. La communication avec les voisins immédiats s'est révélée importante durant la construction: comment partage-t-on les coûts d'isolation entre les maisons? Nos engins de chantier peuvent-ils passer sur votre parcelle? Votre échafaudage peut-il être installé sur notre toiture-terrasse? Et cet esprit a survécu à la livraison des maisons, puisqu'un groupe de travail composé d'habitants s'occupe désormais du jardin commun.

ÉCONOMIE DES MOYENS

Le projet, placé sous l'aile du Miethäuser Syndikat, a pu profiter de la longue expérience coopérative de cet acteur, qui pourtant n'avait pas encore eu affaire à la construction d'un nouveau bâtiment. Ceci dit, l'occasion se présentait de développer pour Abakus un type de logement offrant l'espace nécessaire aux aspirations d'un

QUERFINANZIERUNG

«Natürlich gehöre ich zur klassischen, mittelständischen Genossenschaftsklientel: jung, engagiert und akademisch ausgebildet.» Jonathan Hermann ist sich bewusst, dass eine Genossenschaft allein nicht automatisch für einen sozialen Mix sorgt. Das WG-Konzept trägt jedoch dazu bei, dass auch Alleinerziehende, Studierende und ältere Menschen, die Gemeinschaft schätzen, hier leben können. Sie zahlen einen geringeren Genossenschaftsbeitrag und profitieren dennoch von gleich guten Konditionen; über die Etagenwohnungen funktioniert die Querfinanzierung. Design to Cost war wichtig, damit sich neben der finanziellen auch die soziale Idee realisieren liess. In den Wohnungen kommen die Oberflächen deshalb mit wenig Ausbauaufwand aus und die Küche konnten die Bewohner:innen jeweils selber bauen.

SICHTBARKEIT FÜR EINE BEWEGUNG

Durch den Fokus auf die genossenschaftliche Idee, den herausfordernden Prozess und den Wert der Gemeinschaft gerät bei partizipativen Projekten manchmal die Architektur selbst in den Hintergrund. Einfach wird zu simpel und die Sparsamkeit drückt sich im Verlust an Details aus, die den Wohnalltag bereichern können. Nicht so beim Haus Abakus: Mit einer Fassade aus gewelltem weissem Blech hat das Haus eine Leichtigkeit erhalten, die von der Metallstruktur des offenen Treppenhauses mit seinen filigranen Geländern noch verstärkt wird. Einfache und für den Zweck vorteilhafte Bauteile und Materialien wie Standard-Deckenelemente aus Beton und Holzfenster wurden aufeinander abgestimmt. Selbst die PV-Elemente auf dem geneigten Dach der Dachterrasse wirken selbstverständlich.

Durch die Häuser im Lysbüchel-Süd hat die junge Genossenschaftsbewegung in Basel nicht nur neue Sichtbarkeit erlangt. Sie ist zur vorbildlichen Akteurin der aktuellen Stadtentwicklung geworden, die auf Innovation in der Architektur setzt und sich für soziale Belange und eine durchmischte, lebendige Stadtzukunft starkmacht.

habitat tel qu'on le connaît dans les bâtiments anciens. Plutôt que d'organiser plusieurs appartements à chaque étage, les architectes de Stereo proposent un escalier sous forme de colocation: deux chambres de colocation avec salles de bain complètent à chaque étage un appartement auquel elles peuvent être ajoutées au besoin. Un escalier ouvert relie les étages et dessert notamment la cuisine et le salon partagés au rez-de-chaussée – avec accès direct au jardin. Si la fluctuation d'une colocation est généralement plus élevée que celle d'un logement familial, le besoin spatial d'une famille peut aussi évoluer lors de la venue d'un nouvel enfant ou du départ d'un adolescent. Le rôle attribué à l'escalier, un espace de communication et de rencontres, est en outre renforcé par des mesures architecturales fortes, telles que l'accès direct aux balcons des appartements et les fenêtres des cuisines ouvertes sur le palier. Rien d'étonnant donc à ce que la terrasse tout en haut soit commune, et que l'on s'y retrouve en été pour des grillades – avec vue sur la ville recouverte du nuage de fumée craché par l'imposante cheminée de l'usine incinératrice.

FINANCEMENT CROISÉ

«J'appartiens bien entendu à la clientèle classique des coopératives, issue de la classe moyenne: jeune, engagée et bénéficiant d'une formation académique.» Jonathan Hermann est bien conscient du fait qu'une coopérative ne favorisera pas seule la mixité sociale du quartier. Le concept de colocation permet cependant la cohabitation de familles monoparentales, d'étudiant-e-s et de personnes âgées qui apprécient la vie en communauté. Malgré une cotisation coopérative plus basse, la colocation profite de conditions aussi bonnes que les résidents des autres appartements, grâce à une financement croisé. La mise en œuvre d'un Design to Cost était nécessaire à la réalisation financière de l'idée sociale portée par le projet. Ce que traduisent la gamme fonctionnelle et restreinte des revêtements à l'intérieur des appartements, ou encore le fait que chaque ménage pouvait construire sa propre cuisine.

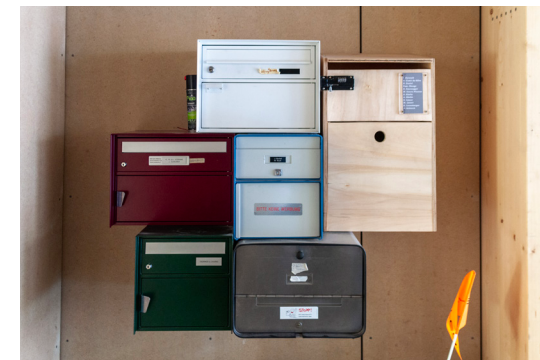


Die Briefkästen haben die Bewohner*innen ins neue Zuhause selber mitgebracht.

Les résident-e-s ont apporté leurs propres boîtes aux lettres dans leur nouveau logement.

Foto oben und Mitte | Photo en haut et au milieu
Jörg Himmelreich

Foto unten | Photo en bas
Peter Tillessen



NOUVELLE VISIBILITÉ

En se concentrant sur l'idée coopérative, le processus exigeant et la valeur donnée à la communauté, les projets participatifs font parfois passer l'architecture au second plan. La simplicité devient simpliste et le souci d'économie se traduit par un appauvrissement des détails qui pourraient enrichir le quotidien. Rien de tout cela pour Abakus: la façade en tôle blanche ondulée alloue à l'ensemble une légèreté renforcée par la structure métallique de la cage d'escalier et ses balustrades filigranes. À l'image des plafonds en éléments de béton préfabriqués ou des fenêtres en bois, matériaux et éléments de construction s'accordent par leur simplicité, et ce jusqu'à l'installation photovoltaïque sur la toiture inclinée du toit-terrasse qui apparaît comme une évidence.

Si les maisons de Lysbüchel-Süd donnent au jeune mouvement coopératif bâlois une nouvelle visibilité, elles sont aussi la preuve que ce même mouvement est devenu un acteur important du développement urbain en misant sur une architecture innovante pour promouvoir les questions sociales et agir en faveur d'un devenir urbain mixte et dynamique. Un exemple à suivre.