



Zu neuem Leben erweckt: Mit dem Umbau des alten Weinlagers von Coop wurde eines der letzten Gebäude des Quartiers Lysbüchel Süd in Basel fertiggestellt. Seit Mitte April wohnen etwa 170 Menschen darin, darunter 60 Kinder.

Stiftung Habitat baut Basler Industriegebäude in Wohnbau für 170 Menschen um

Wohnen in der ehemaligen Lagerhalle

Die Stiftung Habitat liess das ehemalige Coop-Weinlager auf dem Areal Lysbüchel Süd in Basel zu einem Wohnhaus umbauen. Nach fünfjähriger Planungs- und Bauzeit zogen im Frühling die ersten Mieterinnen und Mieter ein.

Von Béatrice Koch

Bezahlbaren städtischen Wohnraum in einer lebenswerten Umgebung schaffen: Dieses Ziel verfolgt die Stiftung Habitat mit der Entwicklung des Areals Lysbüchel Süd (siehe Box Seite 28). Mit dem Umbau des ehemaligen Coop-Weinlagers zu einem Mehrfamilienhaus ist sie diesem Plan ein gutes Stück näher gekommen. In der einstigen Lagerhalle sind heute 64 unterschiedlich grosse Wohnungen untergebracht, dazu kommen zwei Joker- und ein Gästezimmer, ein Gemeinschaftsraum, sieben Musikproberäume und eine 240 Quadratmeter grosse gemeinschaftliche Dachterrasse. Gewerberäume gebe es auf dem Lysbüchel schon genug, sagt Rapha-

el Schicker, Mitglied der Habitat-Geschäftsleitung: «Für das ehemalige Weinlager wünschten wir uns so viel Wohnraum wie möglich.»

Tatsächlich werden lediglich die neu hinzugefügten Anbauten an beiden Schmalseiten für Gewerberäume und eine Café-Bar genutzt. Die restliche Fläche steht den Bewohnerinnen und Bewohnern als privater und halbprivater Raum zur Verfügung. Dabei setzt die Bauherrschaft auf Vielfalt, vom 1½-Zimmer-Studio über Maisonettewohnungen bis zur 7½-Zimmer-Wohnung für kinderreiche Familien. Das Haus ist komplett barrierefrei und damit auch für ältere und mobilitätseingeschränkte Menschen ge-



Bild: Paola Corsini



Bild: Philip Heckhausen



Bild: Philip Heckhausen

Die neu hinzugefügten Anbauten an beiden Schmalseiten werden für Gewerberäume und eine Café-Bar genutzt. Neben einem Gemeinschaftsraum und der Dachterrasse dienen auch die Haupteingangszone und die Treppenhäuser als Begegnungsorte für die Bewohnerinnen und Bewohner.

eignet. Begegnungsorte gibt es zuhauf: Gemeinschaftsraum, Terrasse oder begrünter Aussenraum, aber auch die grosszügige Haupteingangszone, die Treppenhäuser, die gemeinsamen Waschküchen und der offene Laubengang, der den Mieterinnen und Mietern im fünften Obergeschoss zur Verfügung steht. «Die Architektur soll den Austausch zwischen den Bewohnerinnen und Bewohnern zwanglos fördern», beschreibt Marco Rickenbacher, verantwortlicher Partner bei Esch Sintzel Architekten, das Konzept; das Zürcher Architekturbüro wurde nach einem Studienauftrag mit vier Teilnehmern mit dem Umbauprojekt betraut.

Bis zur Tragstruktur rückgebaut

Mit der Transformation in ein Wohnhaus beginnt die dritte Lebensphase des ehemaligen Weinlagers. 1955 errichtete es der damalige Allgemeine Consumverein beider Basel als 90 Meter lange, dreigeschossige Lagerhalle. 1973 beschloss der Coop ACV, wie sich der Verein inzwischen nannte, das Weinlager zu vergrössern und als Verteilzentrum zu nutzen. Dafür wurde das Gebäude um zwei Geschosse aufgestockt,

nach Norden erweitert und mit einer Blechfassade eingepackt. 2013 schliesslich gab die Coop Genossenschaft den Standort Lysbüchel auf und verkaufte das Grundstück an die Stiftung Habitat, die daraufhin mit der Metron AG einen städtebaulichen Masterplan erstellte. Das Weinlager – das grösste Gebäude auf dem Areal Lysbüchel Süd – sollte dabei nicht durch einen Neubau ersetzt, sondern umgenutzt werden.

Nach den diversen Um- und Anbauten war das Weinlager architektonisch kein Schmuckstück mehr. Für die Architekten war das ein Vorteil, mussten sie doch auf keine schützenswerte Struktur Rücksicht nehmen. «Wir haben das Haus richtig hart angefasst», sagt Rickenbacher. Fotos aus der frühen Bauphase bezeugen das: Die Lagerhalle wurde bis auf den Rohbau zurückgebaut, die Fassaden wurden abgeschnitten, die in den Siebzigerjahren aufgestockten Geschosse wieder abgebrochen, bis nur noch die Tragstruktur übrig war. Natürlich habe es auch Momente des Zweifels gegeben, ob sich der Aufwand lohne, gibt Schicker zu. Heute sei das umgenutzte Weinlager aber «ein Musterbeispiel für einen zukunftsweisenden



Die gemeinschaftliche Terrasse auf dem Dach ist 240 Quadratmeter gross und erinnert an ein Schiffsdeck.



Die offenen Wohnküchen greifen in Material und Optik die Stützen aus geschälten Holzstämmen auf, die die Betonstützen im Haus ergänzen.

Bilder: Philip Heckhausen



«Stadt der kurzen Wege» im Basler Stadtteil Lysbüchel Süd: Die gesamte ehemalige Weinlager benötigt wird, ist zu Fuss, mit dem Velo oder dem

Lysbüchel Süd: Vom Gewerbe- zum Wohnquartier

Das ehemalige Gewerbeareal Lysbüchel, auf dem Coop einst ein riesiges Verteilzentrum betrieb, entwickelt sich schrittweise zu einem neuen Stadtquartier. Auf dem nördlichen Teil plant der Kanton Basel-Stadt das Quartier Volta Nord mit gemischter Nutzung. Im Teil Lysbüchel Süd schafft die gemeinnützige Stiftung Habitat günstigen städtischen Wohnraum, der das Quartier St. Johann erweitert (siehe *Wohnen 4/2022*). Die Stiftung hat das

12 400 Quadratmeter grosse Land in 15 Parzellen aufgeteilt. Zwölf davon hat sie im Baurecht an Wohnbaugenossenschaften abgegeben, drei Parzellen bebaut sie selbst: Neben dem Umbau des ehemaligen Coop-Weinlagers hat sie an der Ecke Lothringerstrasse/Beckenstrasse ihr zweites Wohnhaus für Musikerinnen und Musiker realisiert. Zudem plant sie ein Wohnhaus an der Ecke Lothringerstrasse/Weinlagerstrasse.

Umgang mit Ressourcen», ist die Bauherrschaft überzeugt: Im Vergleich zu einem adäquaten Neubau habe man über vierzig Prozent an grauer Energie eingespart. Auch im Betrieb wird Energieeffizienz grossgeschrieben: Das Gebäude erfüllt den Minergie-Standard P-ECO, geheizt wird mit einer Grundwasserwärmepumpe, die PV-Anlage auf dem Dach produziert Solarstrom. «Das Haus ist im Gesamtbetrieb zu 65 Prozent energieautark, haben unsere Berechnungen ergeben», so Rickenbacher.

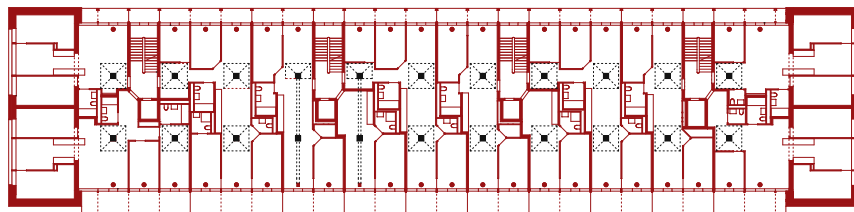
Betonstützen bilden innere Strassen

Mit der vertikalen Blechfassade, dem maschinengrünen Anstrich und der Stahlkonstruktio-

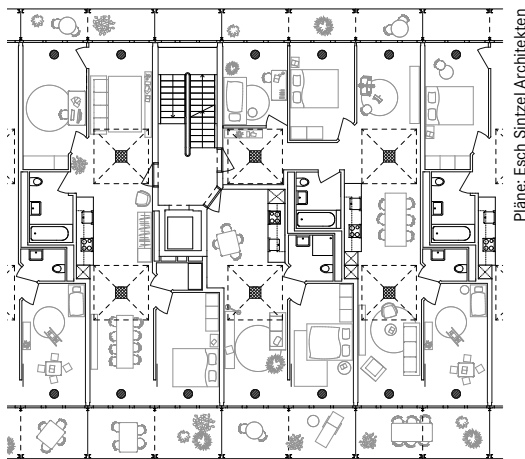


Infrastruktur, die für das Wohnen und Leben im Tram innert weniger Minuten erreichbar.

on, die die Balkone trägt, verweisen die Architekten auf die industrielle Vergangenheit des Weinlagers. Im Innern spielen die markanten Pilz-Betonstützen aus der ursprünglichen Bausubstanz die Hauptrolle. «Wir machten die Stützen zu Protagonisten unseres Umbauprojekts», erklärt Rickenbacher. In den quer zur Gebäuderichtung angeordneten Wohnungen geben sie den Grundriss vor und dienen als Blickfang. Dem Vorgängerbau geschuldet ist auch die beachtliche Raumhöhe von 3,83 Metern in den Wohnungen im ersten Obergeschoss – in einem reinen Neubau wäre das so nie realisiert worden. Trotz des schmalen Grundrisses erhalten die Wohnungen dank



Über sieben Geschosse beherbergt das Wohnhaus 64 Wohnungen mit eineinhalb bis siebeneinhalb Zimmern. Die Pilzstützen bilden den wichtigsten Ausgangspunkt des Entwurfs. Im ersten und zweiten Obergeschoss geben sie in den Wohnungen den Grundriss vor.



Stützen als Blickfang: Wohnungen mit dreieinhalb, zweieinhalb und viereinhalb Zimmern (von links).

grosser Fenster und geschickt platzierter Wände viel Licht und Luft. Das Zusammentreffen von altem und neuem Beton ist bewusst sichtbar – eine «Collage aus verschiedenen Zeitschichten» nennt dies der Architekt. Ansonsten sind alle Wohnungen identisch ausgestattet, mit einer offenen Wohnküche, ein bis zwei Badezimmern sowie einem privaten Aussenbereich.

In der Längsrichtung bilden die Pilzstützen die «inneren Strassen»: Sechzig Meter lange Flure, die die Wohnungen, Treppenhäuser und Waschküchen erschliessen. «Entlang der inneren Strassen entsteht eigentlich eine Stadt im Haus», so Rickenbacher. An den Fassadensei-



Bilder: Philip Heckhausen

Im ganzen Haus trifft alter auf neuen Beton. Die Hauptrolle spielen im Innern aber die markanten Pilzstützen aus der ursprünglichen Bausubstanz. Sie erzählen auf eindruckliche Weise die Geschichte des Hauses.

Mit der vertikalen Blechfassade, dem maschinengrünen Anstrich und der Stahlkonstruktion, die die Balkone trägt, verweisen die Architekten auf die industrielle Vergangenheit des Weinlagers.



Baudaten

Bauträgerin

Stiftung Habitat, Basel

Architektur (GP)

Esch Sintzel GmbH Architekten ETH BSA SIA, Zürich (ARGE mit Proplaning AG, Basel)

Baumanagement und Bauleitung

Proplaning AG, Basel (ARGE mit Esch Sintzel GmbH, Zürich)

Landschaftsarchitektur

Stauffer Rösch AG, Basel

Umfang

1 MFH, 64 Mietwohnungen mit 1½ bis 7½ Zimmern, 2 Gewerberäume, Café-Bar, 7 Musikproberäume, 2 Jokerzimmer, unterirdische Einstellhalle für 175 Velos und 57 Autoparkplätze (für ganzes Areal Lysbüchel Süd)

Mietzinsbeispiele

2½-Zimmer-Wohnung, 49 m²:

1050 CHF plus 160 CHF NK

Monatlicher Mietzinsbeitrag der Stiftung Habitat an Nettomiete bei Reineinkommen von CHF 40 000 bis 50 000 pro Jahr oder Bezug von Sozialhilfegeldern/Ergänzungsleistungen oder in Ausbildung: 280 CHF

4½-Zimmer-Wohnung, 100 m²:

2050 CHF plus 330 CHF NK

Monatlicher Mietzinsbeitrag an Nettomiete bei Reineinkommen von CHF 65 000 bis 75 000 pro Jahr oder Bezug von Sozialhilfegeldern/Ergänzungsleistungen oder in Ausbildung: 700 CHF

Reineinkommen pro Jahr:

CHF 75 001 bis 85 000: 400 CHF

Reineinkommen pro Jahr:

CHF 85 001 bis 95 000: 200 CHF

ten haben die Architekten die alten Betonstützen mit tragenden Stützen aus geschälten Holzstämmen ergänzt.

Grünfläche mit Kinderspielplatz

Zur Stabilisierung erhielt das Gebäude an beiden Schmalseiten zwei neue Anbauten, die wie ein Schraubstock das Haus einspannen und im Erdgeschoss für Gewerbe genutzt werden. Zudem wurde die Bestandesstruktur wiederum um zwei niedrigere Geschosse aufgestockt, was innerhalb der bestehenden Zone 5a möglich war. Der Keller der alten Lagerhalle wurde zu einer Einstellhalle mit 175 Velo- und 57 Autoparkplätzen umgebaut, wobei das Autoparking dem gesamten Lysbüchel Süd zur Miete zur Verfügung steht. Die 1500 Quadratmeter grosse Freifläche entlang der Südseite mit Kinderspielplatz kann auch von der Anwohnerschaft der umliegenden Häuser genutzt werden. Ein öffentlicher Durchgang verbindet die Elsässerstrasse mit dem Beckenweg.

Nach einer fünfjährigen Planungs- und Bauphase ist das Haus seit Mitte April bewohnt, etwa 170 Menschen, darunter 60 Kinder, leben als Erstmietende im ehemaligen Weinlager. Das sind mehr, als es die von der Stiftung geforderte Mindestbelegung vorschreibt; wie auf dem gesamten Areal Lysbüchel Süd ist auch im Weinlager die Energiebezugsfläche auf 45 Quadratmeter pro Person beschränkt. Dass alle Wohnungen bereits vor Bauabschluss vermietet waren, erstaunt angesichts der zentralen Lage und der günstigen Basismieten nicht. Zudem gewährt die Stiftung bei tiefen und mittleren Einkommen Beiträge an den Nettomietzins. Denn im Weinlager sollen Menschen jeden Alters und in jeder Lebenssituation einziehen können. ■