

point commun

- **Dossier Interessent*innen
Wohnbaugenossenschaft point commun**

Genossenschaftlich wohnen auf dem Lysbüchelareal in Basel.

Ein Ort für kreative Ideen, ungezwungenes gemeinschaftliches Miteinander, ökologisches, durchmisches und zahlbares Wohnen.

Ein Ort, an dem man sich kennt, sich gegenseitig hilft, wo Jung und Alt zusammenleben.

Auf dem Lysbüchelareal in Basel planen wir ein Genossenschaftswohnhaus mit elf rollstuhlgängigen Wohnungen für Familien, Paare, Singles, Menschen in verschiedenem Alter und von unterschiedlicher Herkunft und einer Vereinsküche sowie einem gemeinschaftlichen genutzten Gästezimmer inkl. Bad mit Badewanne. Ab Frühling 2022 sind die neuen Wohnungen bezugsbereit.



Lothringerstrasse 164
4056 Basel
bonjour@
pointcommunbasel.ch

Wer wir sind

Das Projekt wurde seit Sommer 2018 in einer kleinen Gruppe von sieben Personen, die befreundet oder verwandt sind, entwickelt. Sie alle werden voraussichtlich später im Haus wohnen. In der Zwischenzeit sind drei weitere Parteien hinzugekommen. Zur Vervollständigung unserer Gruppe sind wir nun auf der Suche nach weiteren Bewohnenden/Genoss*innen.

Um dieses Wohnhaus auf dem Lysbüchelareal zu bauen und das Grundstück im Baurecht von der Stiftung Habitat zu erhalten, haben wir die Wohnbaugenossenschaft «point commun» gegründet.

Warum wir jetzt auf euch zugehen

Für uns ist zentral, dass die künftigen Bewohner*innen sich mit dem Projekt identifizieren können und deshalb auch schon während des Planungsprozesses aktiv mitwirken. Zwar sind viele Bestandteile des Projekts wie das Konzept, die Architektur, die Statuten und die Art der Finanzierung schon abgeschlossen, dennoch gibt es bei vielen Punkten noch Möglichkeit zur Mitwirkung und Mitbestimmung.

Wen wir suchen

Als Mieter*innen suchen wir Alleinwohnende oder Paare, Menschen von Jung bis Alt mit Leidenschaft fürs Kochen, offenem Geist, kreativen Adern und gemeinschaftlichem Interesse.

Als Bewohner*in schätzt ihr die gute Nachbarschaft und eine lebendige Siedlung, ihr bringt euch ein und seid offen für neue Wohn- und Lebensformen.

Als Mieterin oder Mieter werdet ihr Genossenschafterin oder Genossenschafter und seid eingeladen, die Zukunft des Hauses und der Genossenschaft mitzugestalten.



Visualisierung Vereinsküche

Ein Herzstück unseres Projekts ist die Vereinsküche im Attika. Das Ziel dieser gewerblich abgenommenen Küche ist es eine aktive Plattform zu schaffen, um innovative, engagierte und nachhaltig denkende Menschen zu versammeln, welche Ideen und Visionen im Bereich Lebensmittel und Gastronomie gemeinschaftlich austauschen und umsetzen wollen. Um die Küche nutzen zu können, werden die Vereinsmitglieder in der Einhaltung der Richtlinien dem Lebensmittelinspektorat geschult. Da alle Mieter*innen des Haus auch Vereinsmitglieder der Küche sein müssen, ist ein grosses Interesse an dieser sinnvoll.

Wo

Die Stiftung Habitat hat das Land im nördlichen Teil des Quartiers St. Johann, auf dem das Coop-Industriellager stand, erworben, um es der Spekulation zu entziehen. Das Ziel der Stiftung ist es, städtischen Wohnraum in einer lebenswerten Umgebung schaffen, der das St. Johann-Quartier erweitert. Das 12'400 m² grosse Areal wurde in 15 Parzellen aufgeteilt, die grösstenteils im Baurecht abgegeben wurden. Das Grundstück der Wohnbaugenossenschaft point commun befindet sich im westlichen Teil des Blockrandes (mittleres Grundstück entlang der Lothringerstrasse).

Sowohl mit der Stiftung Habitat wie auch mit den anderen Baurechtsnehmenden im Blockrand befinden wir uns in ständigem Austausch.



Visualisierung Blockrand (Habitat), Haus point commun gelb eingefärbt

Architektur

Das Haus besteht aus fünf Vollgeschossen, zwei Attika-Geschossen und einer begehbaren Dachterrasse. Darüber hinaus verfügt das Haus über ein halbunterirdisches Untergeschoss, was bewirkt, dass sämtliche Wohnungen gartenseitig eine Etage höher sind als strassenseitig (die EG-Wohnung beispielsweise ist zum Garten hin im 1. Stock). Der Neubau weist eine Bruttogeschossfläche von rund 1'171 m² auf.

Der Hauptzugang zum Gebäude erfolgt im Erdgeschoss über einen gedeckten Eingang an der Lothringerstrasse. Ein zentrales Treppenhaus erschliesst die verschiedenen Geschosse. Insgesamt werden 11 Wohnungen mit 1.5 bis 4.5 Zimmern realisiert. Zudem wird im Attikageschoss eine Vereinsküche gebaut. Auf der Dachterrasse ist ein gemeinschaftlich genutztes Gästezimmer und ein Badezimmer mit Badewanne geplant.

Alle Wohnungen verfügen über mindestens einen Balkon und ein Kellerabteil.

Der Hinterhof verfügt über keine Zäune, durch die Mitte wird ein breiter Weg führen, der als Begegnungszone mit den anderen Hausgenossenschaften fungiert.

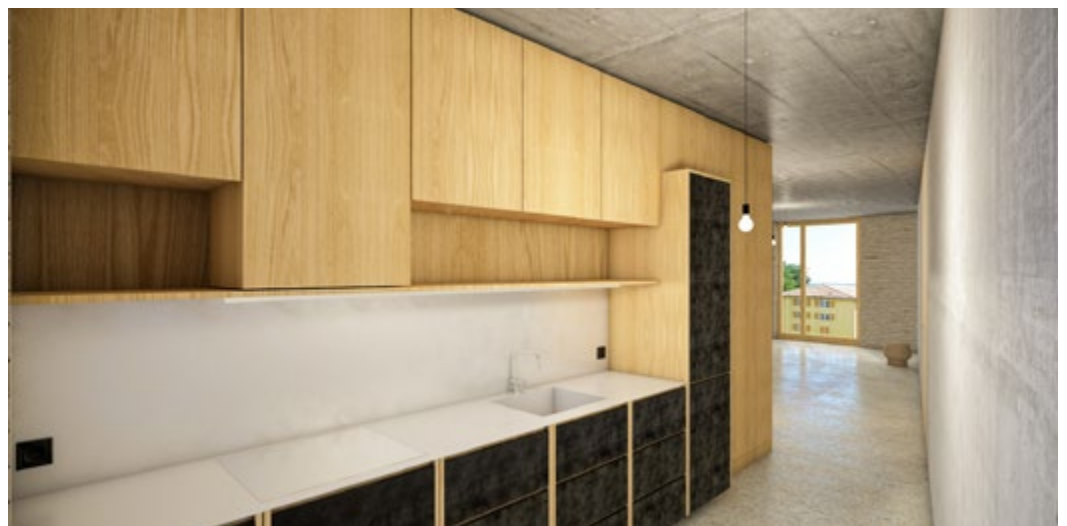
Der Erschliessungskern des Gebäudes und die Brandmauern zu den Nachbarn werden aus Beton gefertigt, der Boden aus Zement. Die Fassaden bestehen aus Lehmsteinen, die ein optimales Klima erzeugen. Der Innenausbau ist einfach und reduziert – ein Edelrohbau. Die Wohnungen EG bis 4. OG sind 2.70 m hoch, die Vereinsküche hat eine Raumhöhe von

2.60, das Gästezimmer eine von 2.50 m. Die Baugenossenschaft legt grossen Wert darauf, beim Bauen robuste und qualitativ hochwertige Materialien zu verwenden.

Das Gebäude wird einen Minergie-ähnlichen Standard unter Einhaltung der 12 Ausschlusskriterien von Minergie Eco erreichen und die Prinzipien der Baubiologie berücksichtigen.



Fassade Strassen- und Hofseite



Küche mit Blick in den Wohn-/Essbereich



Blick aus dem Wohn-/Essbereich in Richtung Küche (links), Schlafzimmer (Mitte) und Badezimmer (rechts)

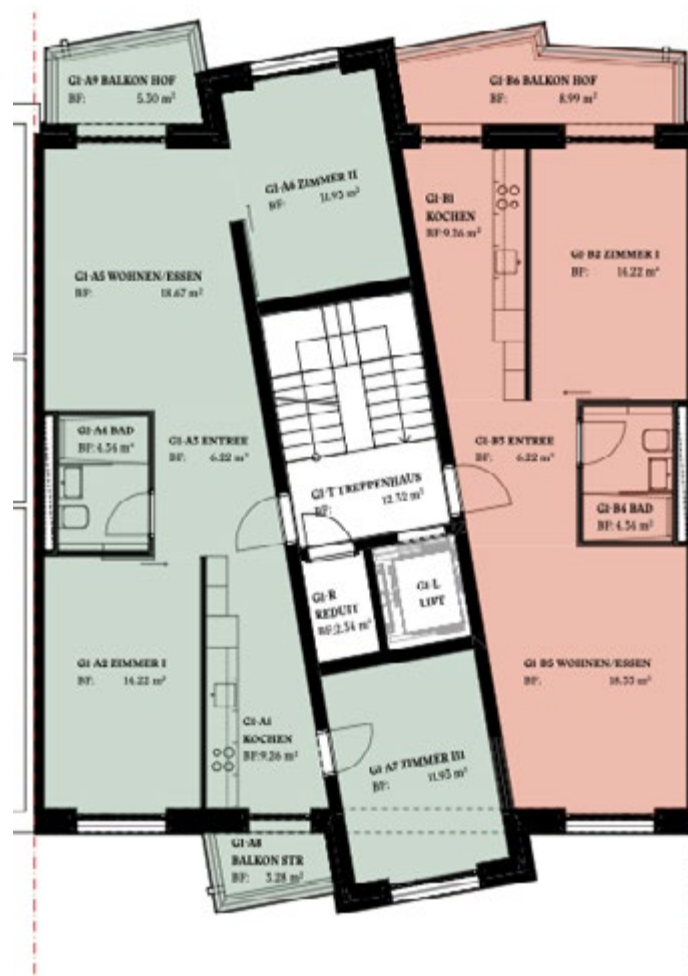


Schlafzimmer mit Blick in den Wohn-/Essbereich

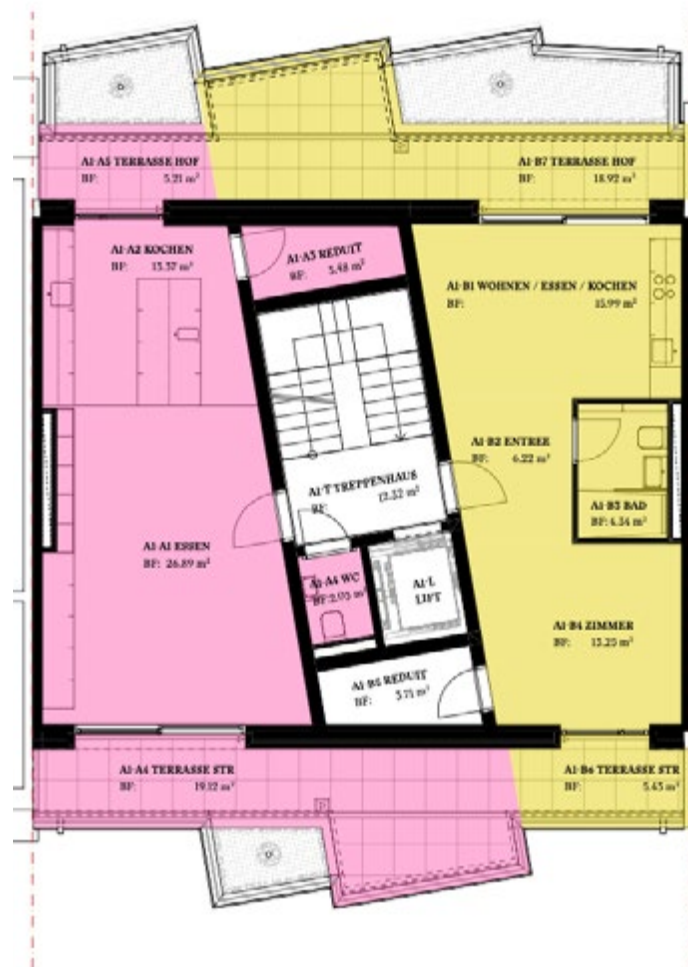


Wohn-/Essbereich mit Blick ins Schlafzimmer (bei 3.5 und 4.5 Zimmer-Whg.)

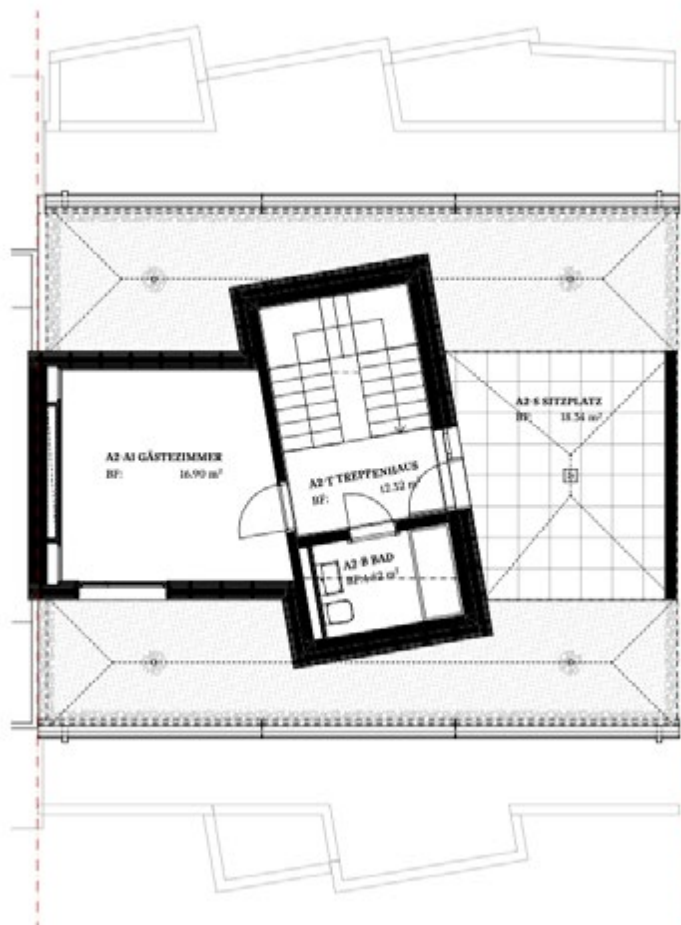
Grundrisse



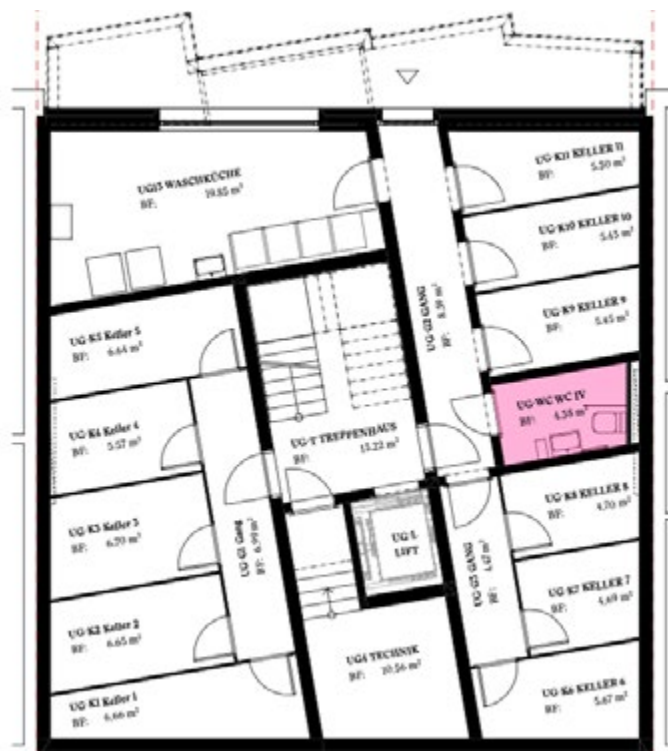
Regelgeschoss, grün eingefärbt eine 4.5 Zimmer-Wohnung, rot eingefärbt eine 2.5 Zimmer-Wohnung



Attikageschoss 1, rosa eingefärbt die Vereinsküche,
gelb die Attikawohnung



Attikageschoss 2, Dachterrasse mit Gästezimmer und Badezimmer mit Badewanne



Kellergeschoss (gartenseitig ebenerdig) mit Waschküche und Kellerabteilen

Zeitplan

Juli 2020:	Baubewilligung
September 2020:	Baubeginn
1. April 2022:	Bauende und Einzug

Projekeinschränkungen

Die Stiftung Habitat, welche uns das Grundstück im Baurecht zur Verfügung stellt, definiert Vorschriften hinsichtlich des nachhaltigen Bauens. Einige dieser Kriterien beeinflussen die Architektur des Gebäudes, andere beeinflussen die Organisation in Form einer Genossenschaft und die Finanzierung des Projekts.

Ein wichtiger Faktor ist aber die Belegungsregelung. Die Stiftung Habitat hat aus ökologischen und städtebaulichen Gründen eine Energiebezugsfläche von 45m² pro Person für die Projekte auf dem Lysbüchel definiert. Dies heisst, dass wir pro Kopf nicht mehr als ca. 30m² Wohnfläche im Schnitt haben dürfen und das Haus mit 22 Bewohnern belegen müssen (Kinder zählen auch). Um das abzufedern haben wir eine flexible Bauweise entwickelt: Pro Stock hat es jeweils ein Schaltzimmer, das zur einen oder anderen Wohnung gehören kann. So kann bei Trennung, Kindseinzug, Kindsauszug, etc. eventuell reagiert werden.

Dadurch, dass der Platzbedarf über das ganze Haus gerechnet wird, also die Belegungsdichte für das Haus zählt, haben wir die kleineren Wohnungen grösser gestaltet, als ihre Belegung zulassen würde. Darüber hinaus sind die Grundrisse der Wohnungen optimiert, um z.B. Verluste durch Verkehrsflächen zu vermeiden.

Organisatorisches

Um eine Parzelle von der Stiftung Habitat zu erhalten, mussten wir eine Genossenschaft gründen. Diese Organisationsform erforderte viel Arbeit und wird weiterhin – während der Planungsphase und nach dem Einzug – das vielseitige Engagement aller Bewohner*innen und Genoss*innen benötigen. Das bedeutet: aktive Teilnahme an Sitzungen, Mitarbeit an oder Übernahme von Aufgaben, Interesse am gemeinsamen Prozess.

Eigenkapital

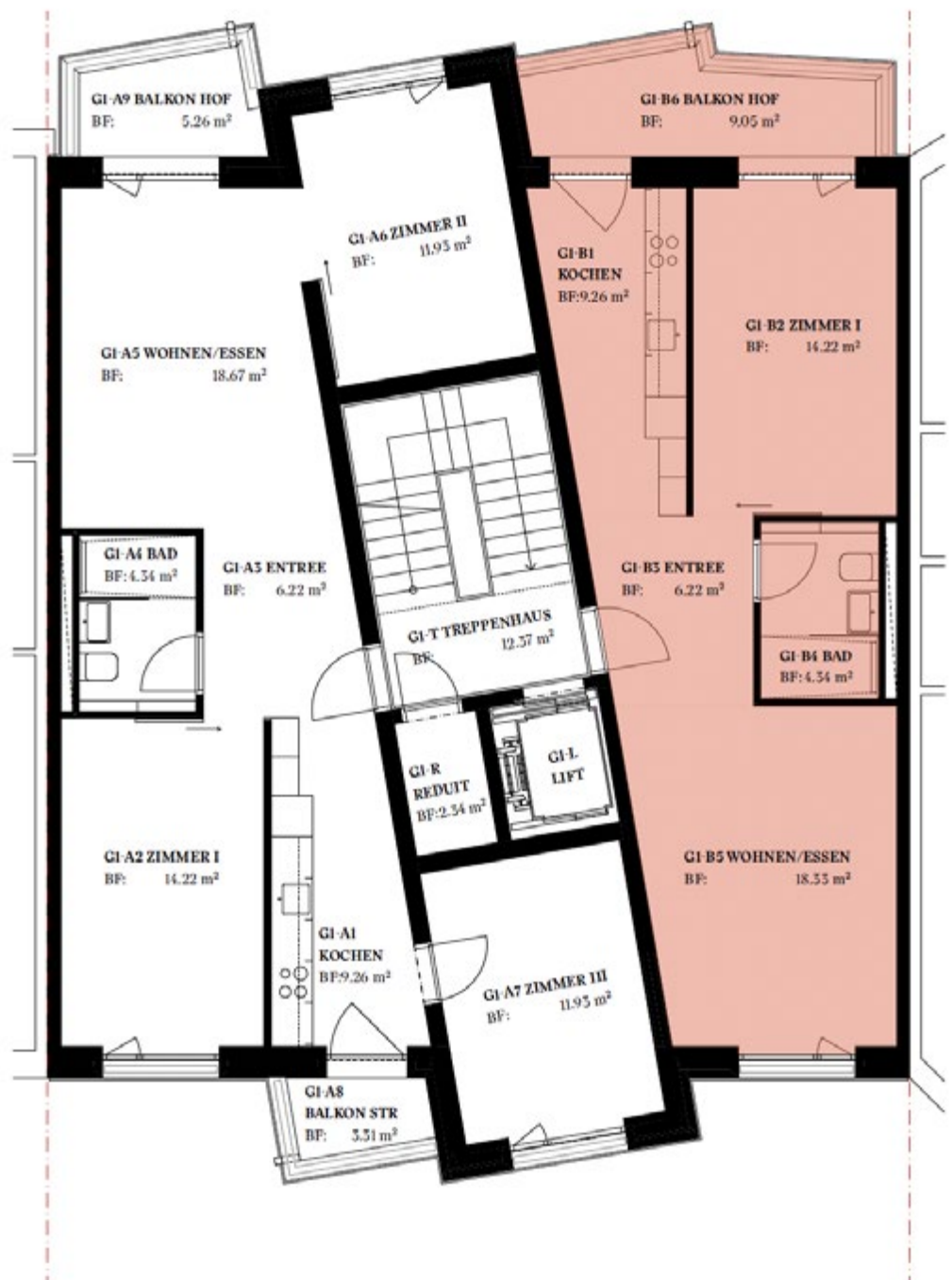
Falls Du zum jetzigen Zeitpunkt Teil unseres Projektes werden möchtest, bedeutet dies einen Beitritt in die Genossenschaft. Gleichzeitig stellen wir alle gemeinsam das (vorerst sicher zinslose) Eigenkapital für die Hypothek bereit. Die normale Berechnung des Eigenkapitals ist bei einem Baukredit und einer anschliessenden Hypothek 20% der Erstellungskosten (BKP 1–5) und beläuft sich bei unserem Projekt im Moment auf 636'000 CHF. Bis zum Einzug in das Haus teilen wir diese Kosten durch die Anzahl erwachsene Genoss*innen. Je mehr Genoss*innen wir sind, desto kleiner ist das erforderliche Eigenkapital. Ohne Fonds, Zuwendungen und Förderungen sind dies im Moment ungefähr CHF 40'000–CHF 80'000 pro erwachsene Person, den genauen Anteil würden wir dann aber mit Dir besprechen.

Beim Einzug in das Haus, werden diese Anteile in Wohnanteilscheine umgewandelt und jede*r bezahlt die Anteile pro m² seiner/ihrer gemieteten Wohnung. Auch bei diesen Angaben handelt es sich um eine minimale bis maximale Spanne. Die Anteilscheine werden bei Auszug (in der Regel zum Einzug der neuen Mieter*innen/Genoss*innen) wieder ausbezahlt.

Verfügbare Wohnungen

Momentan ist noch eine 2,5 Zimmer-Whg à 52.3 m² frei. Diese befindet sich im 2. Stockwerk (hofseitig 3. Stock), in der Abbildung rot eingefärbt.

Ein Kellerabteil gehört zu jeder Wohnung dazu. Der Garten, die Dachterrasse, das Gästezimmer und die Waschküche werden gemeinsam benutzt. Der Gebrauch der Vereinsküche wird separat geregelt, eine gemeinschaftliche Nutzung wird aber angestrebt.



Miete

Die Mieten können im Moment nur geschätzt werden. Wir gehen von einer Kostenmiete von ca. 24 CHF pro m2 aus. Es gibt einen Ausgleich zwischen den verschiedenen Stockwerken, die unteren Wohnungen sind günstiger als die oberen. Zur Miete kommt zumindest am Anfang ein monatlicher Betrag über max. 100 CHF für die Vereinsküche.

Zimmer	Fläche	Stockwerk	Max.Miete	Balkon
2.5	52.37 m2	2. Stock (hofseitig 3. Stock)	1370 CHF	9.05 m2 (hofseitig)

inkl. Nebenkosten, inkl. Stockwerkrabatt, exkl. Vereinsküchenbeitrag

Wohnanteilscheine

Zimmer	Fläche	Eigenkapital für Wohnanteilschein
2.5	52.37 m2	40'000 CHF – 57'000 CHF

Bei Interesse

Meldet euch bei uns unter bonjour@pointcommunbasel.ch oder bei dem Genossen oder der Genossin eures Vertrauens. Wir stellen dann einen «Interessent*innenpool» zusammen und melden uns bezüglich des weiteren Vorgehens.

