

**Zeitschrift:** Wohnen

**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

**Band:** 90 (2015)

**Heft:** 7-8: Städtebau

**Artikel:** Gemeinschaftlichkeit als Leitmotiv

**Autor:** [s.n.]

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-594270>

#### Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

#### Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

#### Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 10.01.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

Zimmerfrei und Erlenflex – die beiden Genossenschaften in der Erlenmatt Ost

# GEMEINSCHAFTLICHKEIT ALS LEITMOTIV

Die beiden neu gegründeten Baugenossenschaften Zimmerfrei und Erlenflex tragen mit ihren innovativen Wohnprojekten zur Vielfalt in der Erlenmatt Ost bei. Setzt die eine insbesondere auf Gross-Wohngemeinschaften, bietet die andere flexible Wohnungsgrößen. Zentral ist bei beiden die Gemeinschaftlichkeit.



Bilder: Zimmerfrei

Die Genossenschaft Zimmerfrei verfolgt das Konzept der «Hausallmend», die vielfältige gemeinschaftliche Einrichtungen vorsieht. Das linke Bild zeigt den Vorstand: Lars Uellendahl, Vedrana Zalac, Thomas Kühne, Judith Cann und Steven Cann. Oben ein Schnappschuss aus einem Workshop.

Die insgesamt 13 Parzellen von Erlenmatt Ost werden neben der Stiftung Habitat von weiteren Bauherrschaften gestaltet, die ihre Grundstücke im Baurecht von Habitat übernehmen. Darunter befinden sich auch die beiden Genossenschaften Zimmerfrei und Erlenflex, die sich eigens für Erlenmatt Ost konstituiert haben. Der Gründungsprozess wurde von Habitat durch die Reservierung der beiden Genossenschaftsbaufelder wesentlich unterstützt.

#### Zimmerfrei setzt auf Hausallmend

Zimmerfrei plant auf einem Grundstück von 1014 Quadratmetern das Wohnhaus StadtErle mit sechs Stockwerken und einer Bruttogeschossfläche von insgesamt 4460 Quadratmetern. Die StadtErle soll rund 100 Personen in 34 Wohnungen ein Zuhause bieten. Das von Buchner Bründler Architekten in Basel gestaltete Projekt soll rund 13 Millionen Franken kosten. Die Finanzierung erfolgt zu einem Achtel über Anteilsscheine und Darlehen, der Rest wird als Baukredit aufgenommen. «Unser Ziel ist es, in der StadtErle vielfältige Lebensformen zu ermöglichen. Dementsprechend weist das Gebäude

eine breite Palette von Wohnungstypen auf», erklärt Vedrana Zalac, Sprecherin von Zimmerfrei.

An mehreren Workshops wurden zusammen mit Interessierten Ideen zum Wohnen und Zusammenleben entwickelt, etwa zur sogenannten Hausallmend: «Diese gemeinschaftlichen Bereiche erweitern die private Wohnung, bieten Raum für temporäre Einzelbedürfnisse und schaffen soziale Interaktionsmöglichkeiten», so Vedrana Zalac. Die Allmend der StadtErle umfasst einen grosszügigen Eingangsbereich, eine

Dachterrasse, ein Gästezimmer sowie zwei Jokerzimmer, die sich nach Bedarf den Wohnungen zumieten lassen. Hinzu kommen ein Musikzimmer, ein Waschsalon sowie ein Werk- und ein Multifunktionsraum. Auch die überbreite Laube, die alle Wohnungen erschliesst, gehört zur Hausallmend.

Punkto Wohnformen setzt man – neben herkömmlichen 1½- bis 5½-Zimmerwohnungen – auf Gemeinschaftlichkeit. Geplant sind zwei Gross-Wohngemeinschaften zu sechseinhalb und achtseinhalb Zimmern sowie eine Clusterwoh-



Bild: Erlenflex

nung mit acht Parteien. «In dieser speziellen Wohnung verfügt jede Partei über einen privaten Bereich mit ein bis zwei Zimmern und Bad. Der Aufenthalts-, Koch- und Essbereich wird dagegen gemeinsam genutzt», erklärt Vedrana Zalac.

### Flexible Wohngrößen bei Erlenflex

Ähnlich innovativ präsentiert sich das Projekt der Genossenschaft Erlenflex, die mit Zimmerfrei in regem Austausch steht. Auch hier sind die Gründerinnen und Gründer – vier Familien mit Kindern – auf der Suche nach einer gemeinschaftlichen Wohnform. «Erlenmatt Ost ist ein privilegierter Ort, der mitten in der Stadt liegt, aber trotzdem sehr viel Freiraum bietet», erklärt Mitinitiatorin Agathe Kern. Das von den Bieler Bart und Buchhofer Architekten auf einer 585 Quadratmeter grossen Parzelle geplante Projekt umfasst ein sechsstöckiges Wohnhaus mit 2520 Quadratmetern Bruttogeschossfläche und 20 Wohnungen für etwa 50 Menschen.

Erlenflex zielt auf nachbarschaftliches Wohnen in flexiblen Einheiten mit anderthalb bis fünfeinhalf Zimmern, die sich den sich ändernden Lebensumständen anpassen lassen. Neben der Nutzung von Gemeinschaftsräumen sind dazu verschiedene zumietbare Schalt- oder Jokerräume geplant. Die Gesamtkosten des Projekts belaufen sich auf rund acht Millionen Franken. Davon werden maximal zwanzig Prozent als Genossenschaftsbeiträge bereitgestellt, der Rest entfällt auf Bankkredite und – zu einem geringen Teil – auf Fördergelder etwa des Fonds de Roulement. Eine Bürgschaft des Kantons Basel-Stadt ist beantragt.

[www.zimmerfreibasel.ch](http://www.zimmerfreibasel.ch)  
[www.erlenflex.ch](http://www.erlenflex.ch)

**Flexibel anpassbarer Wohnraum und nachbarschaftliches Wohnen sind die Ziele der Wohngenossenschaft Erlenflex. Das linke Bild zeigt den Vorstand: Matthias Brüllmann, Philippe Gallay, Jürg Bart, Felizitas Fischer, Agathe Kern, Claire Bonney. Nicht auf dem Bild: Philippe Willareth. Bild unten: Präsidentin Agathe Kern bei der Grundsteinlegung für das Projekt Erlenmatt Ost.**



Bild: Matthias Brüllmann



Bild: Stiftung Habitat

**Die Innenhöfe (Visualisierung) werden viel zur Wohnqualität beitragen.**

gemeinsame Energiezentrale versorgt das gesamte Areal mit Heiz- und Warmwasser; Photovoltaik auf allen Dächern ist Pflicht. Das 115 Seiten dicke REO definiert zudem verbindliche Mantellinien, die von den Gebäudekörpern nicht überschritten werden dürfen.

Das genüge allerdings noch nicht, um ein architektonisch kohärentes Quartier zu erreichen, erläutert Urs Buomberger: «Heute herrscht aufgrund der enormen Vielfalt von Fassadengestaltungen und Gebäudetechniken eine sehr viel grössere städtebauliche Heterogenität als in früheren Jahrhunderten, wo mehr oder weniger alle Häuser mit den gleichen Materialien gebaut wurden. Wir haben die Frage von gebäudeübergreifenden Strukturen daher gemeinsam mit der Stadtbildkommission und den beteiligten Architekten an verschiedenen Workshops geklärt.» Dabei wurden gestalterische Vorgaben erarbeitet, welche die Baustile der einzelnen Gebäude bis zu einem gewissen Mass aufeinander abstimmen.

### Hoheit über Außenraum behalten

Ein besonderes Augenmerk gilt ferner der Ausgestaltung der Innenhöfe: «Wir verlangen, dass alle Wohngebäude von den Innenhöfen her erschlossen werden. Dadurch sollen belebte Begegnungszenen entstehen. Fürs Gelingen ist dabei auch die Abklärung ‹weicher› Fragen wichtig, etwa, ob die Fassaden freundlich gestaltet sind oder ob innenhofseitig Mieter gesucht werden, die Leben vor ihren Fenstern schätzen», so Urs Buomberger. Diese Flächen verbleiben integral bei der Stiftung Habitat, die sich um eine zusammenhängende Gestaltung kümmert. Urs Buomberger: «Normalerweise sind Baurechtsparzellen deutlich grösser als der Gebäudefussabdruck. In Erlenmatt Ost behalten wir dagegen die Umgebung in unserer Obhut.»

Der Aufwand für Wege, Grünflächen, Bäume, Sitzmöglichkeiten, Velounterstände, Spielplätze sowie für Instandhaltung und Pflege der Höfe wird durch einen zehnprozentigen Aufschlag auf den Baurechtszins der Gebäudepar-

zellen finanziert. «Durch diese für Quartiere mit verschiedenen Bauherrschaften wegweisende Lösung kommen alle Bewohnerinnen und Bewohner in den Genuss attraktiv gestalteter Freiräume», betont Urs Buomberger. Bereits wurde mit den Bauherrschaften eine moderierte Mitwirkungsveranstaltung zur Gestaltung eines Brunnens durchgeführt. Diese Art der Partizipation soll später auch mit der Bewohnerschaft gepflegt werden.

### Vorgaben optimieren Flächenausnutzung

Viel zur Attraktivität der Siedlung trägt ferner das Mobilitätskonzept bei, das die Fussgänger und Velofahrer ins Zentrum stellt. Erlenmatt Ost liege zwar an der Autobahn, komme aber dank optimaler Anbindung an Bus, Tram und Bahn weitgehend ohne Autos aus, freut sich Urs Buomberger. Nahe gelegene Einkaufsmöglichkeiten und – auf der Aussenseite des Schallschutzzrückens – Gewerbeangebote direkt in der Siedlung machen den Verzicht auf die Blechkiste mit Auspuff einfach. Mit dem zentralen Park und dem unmittelbar hinter der Autobahn anschliessenden Naherholungsgebiet Lange Erlen liegen Freizeitmöglichkeiten zudem direkt vor der Haustür. Die unterirdische Einstellhalle sei dementsprechend vor allem für Velos gedacht, so Urs Buomberger: «Wir bieten dort nur gerade für jede zehnte Wohnung einen Mietparkplatz an. Stattdessen wird es auf der Erlenmatte ganz bestimmt einen Mobility-Standort geben.»

Neben der Mobilität versucht Habitat auch, auf das Mietzinsniveau Einfluss zu nehmen. Alle Baurechtsnehmer kommen in den Genuss eines kosten- statt gewinnorientierten Baurechtszinses. Darüber hinaus weist Urs Buomberger darauf hin, dass bezahlbare Mieten bei Neubauten vor allem dann möglich sind, wenn

mit den Geschossflächen haushälterisch umgegangen wird: «Im Nachhaltigkeitskonzept machen wir daher die Vorgabe, dass pro Bewohner maximal 45 Quadratmeter Energiebezugsfläche erstellt werden darf – inklusive Flächen wie Treppenhäusern. Dadurch zwingen wir die Architekten zu einer effizienten Flächenausnutzung, was am Ende zu erschwinglichen Wohnungen führt.» ■

[www.erlenmatt-ost.ch](http://www.erlenmatt-ost.ch)

## GRÜNE LUNGE GEGEN DIE AUTOBAHN

Herzstück des neuen Quartiers bildet der Erlenmattpark, der sich als attraktiver Freiraum zwischen den von kommerziellen Bauträgern gestalteten West- und Südteil und den von der Stiftung Habitat konzipierten Ostflügel des Quartiers einfügt. Zwei Drittel der insgesamt sechs Hektaren umfassenden Freiflächen sind fertiggestellt. Als grüne Lunge mit Spazierwegen und Kinderspielplatz will der Park auch Freizeit- und Erholungsraum für die angrenzenden Quartiere sein. Ein

in der Mitte des Parks gelegenes altes Bahn-Betriebsgebäude, der frühere «Erlkönig», wird als Restaurant und Begegnungsort genutzt. Etwas über die Hälfte des Parks ist als Naturschonzone ausgewiesen, die Raum für bedrohte Tier- und Pflanzenarten bietet. Die Gestaltungs-idee für die Grünanlage stammt von Raymond Vogel Landschaftsarchitekten aus Zürich; der Schweizer Heimatschutz zeichnete den Erlenmattpark 2013 mit dem Schulthess-Gartenpreis aus.



Der Erlenpark liegt zwischen den beiden Entwicklungsgebieten.

### ANZEIGE

Beraten.  
Planen.  
Steuern.

RAPP 

### Damit alle voll auf ihre Kosten kommen.

Die Ansprüche an Komfort und Lebensqualität sind individuell. Für Ihr Energiedatenmanagement bieten wir ein bedarfsgerechtes Leistungspaket. Mit integraler Dienstleistungsorientierung und modernster Techno-

logie erfassen wir Verbrauchsdaten präzise, sorgen für Abrechnungstransparenz und reduzieren Ihren Verwaltungsaufwand – nachhaltiger Aftersale-Service inklusive. Wann dürfen wir auch Sie überzeugen?

Rapp Enserv AG | Basel | Münsingen | Affoltern a. Albis | Lugano | T +41 58 595 77 44 | [enserv@rapp.ch](mailto:enserv@rapp.ch) | [www.rapp.ch](http://www.rapp.ch)