

# Nachbarschaften – das Haus als Stadt

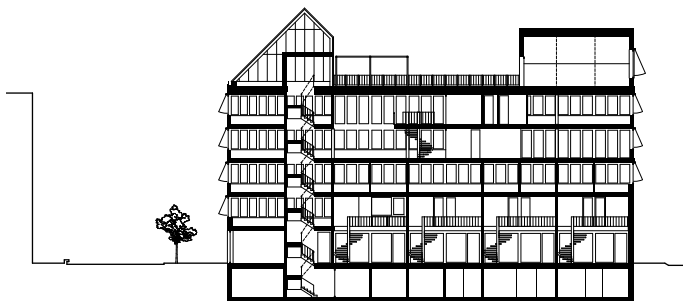
Clauss Kahl Merz: Neubau Lyse-Lotte, Basel  
Esch Sintzel: Umnutzung Weinlager, Basel



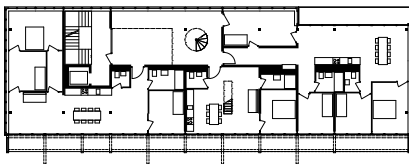
Zwei als grosse Solitäre konzipierte Wohnbauten setzen markante Akzente im Basler Entwicklungsgebiet Lysbüchel Süd. Deren unterschiedliche Wohntypologien dienen dazu, eine heterogene Bewohnerschaft anzuziehen. Ein detaillierter Blick auf die vielfältigen Grundrisstypen zeigt, dass ein Miteinander in die Strukturen der Gebäude bereits eingeschrieben ist.



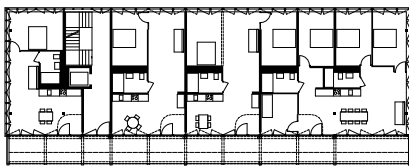




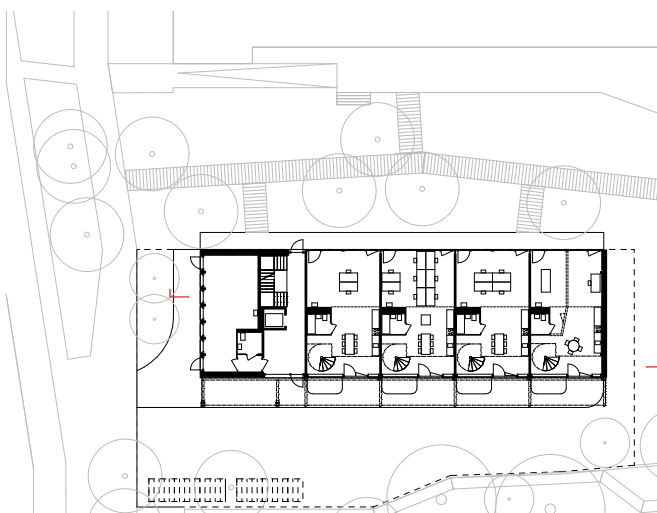
Längsschnitt



3. Obergeschoss



2. Obergeschoss



Lyse-Lotte: Erdgeschoss

Über die städtebauliche Entwicklung des Quartiers Volta Nord im Norden von Basel, insbesondere über die Arealentwicklung im Teilbereich Lysbüchel Süd, wurde in *archithese* bereits berichtet.<sup>1</sup> Inzwischen ist Lysbüchel Süd nahezu fertiggestellt, die Bewohner\*innen sind eingezogen. Die durch die städtebaulichen Vorgaben entstandene Dichte von etwa 2,51 ist für Neubauquartiere ungewöhnlich.<sup>2</sup> Sind die Gebäude zwischen Lothringer- und Beckenstrasse sowie dem neu geschaffenen Beckenweg als Blockrandbebauungen konzipiert, so handelt es sich bei dem zu einem Wohnhaus umgebauten Weinlager und dem parallel dazu angeordneten Wohnbau Lyse-Lotte um frei stehende Gebäude. In beiden Bauten befinden sich Wohnungen im Erdgeschoss oder im Hochparterre, die damit einem gewissen Mass an Öffentlichkeit ausgesetzt sind.

Wie umgehen mit einer Nachbarschaft, die dicht und lebendig ist? Wie reagieren die Wohnbauten und Grundrisse darauf? Die ökologisch (kleiner Fussabdruck) und sozial (Verdichtung) motivierten Vorgaben der Eigentümerin und Bauherrin, der Stiftung Habitat, schränken das Angebot an Wohnraum zumindest quantitativ ein: Gefordert war die Flächenbegrenzung pro Person auf maximal 45 Quadratmeter beheizte Energiebezugsfläche (EBF) und die Abgabe der Wohnungen zur Kostenmiete.

Vorgaben zur maximal pro Kopf zu nutzenden Fläche führten auch beim Weinlager und bei Lyse-Lotte zur Ausbildung eigener Grundrisse. Während derartigen Richtlinien vor gut hundert Jahren auch eine reformerisch anmutende gesellschaftliche Idee zugrunde lag, ist diese Beschränkung in Basel primär auf einen angespannten Wohnungsmarkt und die Notwendigkeit der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum zurückzuführen. Gemeinsam ist damaligen wie heutigen Modellen die Suche nach Typen, die ein qualitativvolles Wohnangebot innerhalb dieser Rahmenbedingungen schaffen können. Bei Lyse-Lotte und der Umnutzung des Weinlagers fallen drei Typen auf, die in unterschiedlichen Formen zuletzt häufig im Wohnbau anzutreffen sind. Zum einen ist dies der Typ der Hallenwohnung, der in seiner zeitgenössischen Form durch die Wohnbauten von Genossenschaften wie Kraftwerk oder Mehr als Wohnen populär wurde,<sup>3</sup> zum anderen die öffentlichere Laubengangtypologie, die im gemeinnützigen Wohnbau in unterschiedlichen Formen immer wieder aufgetreten ist. Der dritte Typ, die Maisonette, wird in Basel unterschiedlich interpretiert; die Aufteilung mit einem Zugangs- und einem Wohngeschoss folgt dabei bekannten Gliederungsprinzipien.<sup>4</sup> Die Kombination dieser Typen erlaubt das Verknüpfen unterschiedlicher Wohnmodelle und damit vielfältiger Wohnvorstellungen der Bewohnerschaft.



## Gestapelte Typologien: Lyse-Lotte

Die Parzelle, auf der Lyse-Lotte steht, vergab die Stiftung Habitat – wie die meisten Wohnbauten der anschließenden Blockrandbebauung – im Baurecht. Für die Realisierung haben sich zwei bereits bestehende Genossenschaften sowie einige befreundete Familien zusammengeschlossen. Die unterschiedlichen Vorstellungen und Bedürfnisse an das Wohnen spiegeln sich im Angebot an Wohnraum wider. Um dieses zu realisieren, ist die Tragstruktur weitgehend in Stützen aufgelöst. In dem mit seiner Schmalseite am Beckenweg stehenden Gebäude sind die Wohnungen nach Nordwesten oder Südosten orientiert. Im Sockel des Baus befinden sich Maisonettes, die Wohn- und Ateliernutzung zugleich erlauben, wie auch eine Gewerbefläche. Sie sind über einen Zugang im Südosten vom Beckenweg aus erschlossen. Ein weiterer Eingang in die Ateliers befindet sich auf der Seite des Weinlagers. Im zweiten Obergeschoss liegen vier Wohnungen an einem großzügigen Laubengang, der zugleich als Balkon- und Freifläche dient. Im dritten und vierten Geschoss befinden sich grössere Wohneinheiten. Eine zweigeschossige Halle fungiert als Verteiler und Gemeinschaftsbereich. Das Dachgeschoss bietet eine gemeinsame Dachterrasse wie auch ein markantes, zum Beckenweg positioniertes Gewächshaus. Vis-à-vis liegt ein Gästehaus,



das mit Satteldach in seiner Kubatur an eine Kinderzeichnung eines Einfamilienhauses erinnert und über die Dachterrasse erreichbar ist. Während der First des Gewächshauses parallel zum Beckenweg angeordnet ist, verläuft der des Gästehauses parallel zur Längsseite des Gebäudes.

Die unterschiedlichen Grundrisskonfigurationen sind an den Fassaden ablesbar. Eine frühe Konzeptskizze zeigt die collagenhafte Kombination unterschiedlicher Wohnformen. Während sich die Wohnateliers mit den grossen Verglasungen zum Weinlager oder zum Grünbereich im Südosten öffnen, orientieren sich die Wohnungen mit durchgehender Brüstung sowie umlaufendem Fensterband nach Nordwesten und mit geschosshohen Fenstertüren zum Laubengang. Die grossen Gemeinschaftswohnungen springen im dritten und vierten Geschoss teilweise zurück;<sup>5</sup> dort sind schmale Balkonzonen vorgelagert und die Verglasung ist geschosshoch. Gästewohnung und Gewächshaus schliesslich thronen wie eigenständige Aufbauten über den Wohngeschossen und sind doch in der Materialisierung mit diesen verbunden.

Die monochrome Fassade trägt das Innere subtil nach aussen. Die Fassadenbekleidung aus weissen Faserzementplatten ist im Sockelbereich eng gestossen. In den Geschossen darüber – dort, wo das Geschoss- und Hallenwohnen an den Fensterbändern ablesbar

Lyse-Lotte: Grosszügige Öffnungen ermöglichen einen schwellenlosen Übergang zwischen Innen und Aussen. Foto: Christian Kahl



Lyse-Lotte: Die Halle als zentraler Erschliessungsraum wird von den dazugehörigen Wohnungen gemeinschaftlich genutzt. Foto: Christian Kahl

ist – zeigen sich kleine Fugen zwischen den Platten. Die Hülle wird leichter, offener. Diese «Auflösung» gipfelt schliesslich in dem das Gebäude bekrönenden Gewächshaus.

### Typologische Variationen: Umnutzung Weinlager

Das überformte ehemalige Coop-Weinlager vermittelt zu den Strukturen des anschliessenden Mischgebiets. Der grosse Nachbar von Lyse-Lotte nutzt die Fassadengliederung, um das mächtige Volumen leichter erscheinen zu lassen. Der Umbau verfügt über fünf Vollgeschosse und ein Attikageschoss. Auf das bis auf die Tragstruktur rückgebaute Gebäude aus den 1950er-Jahren setzten Esch Sintzel Architekten vier zusätzliche Geschosse.<sup>6</sup> Die Gebäudetiefe wurde im Zuge des Umbaus ebenfalls reduziert und in den Bereichen entlang der Fassaden um einen 40 bis 50 Zentimeter breiten Betonstreifen ergänzt. Da die rückgebaute Fassade tragend war, übernehmen neue hölzerne Rundstützen die Lastabtragung.

Der von zwei kopffartigen Strukturen zur Hüningerstrasse und zum Beckenweg gefasste Riegel löst sich an seinen Längsseiten in eine vor der Fassade stehende Terrassen- und Laubengangstruktur auf. Die

grünen Stahlprofile erzeugen in Verbindung mit dem dunklen Rot der Streben und des Sonnenschutzes ein lebendiges Spiel. Die Kopfbauten, die das Volumen aussteifen und auch der Erdbbensicherheit dienen, nehmen dieses farbige Spiel in der Fassadenbekleidung und in den Markisen auf. Im Bereich der Geschosdecken und Brüstungen stülpt sich die metallene Bekleidung auseinander, im Erdgeschoss bildet sie spielerisch ein Vordach aus.

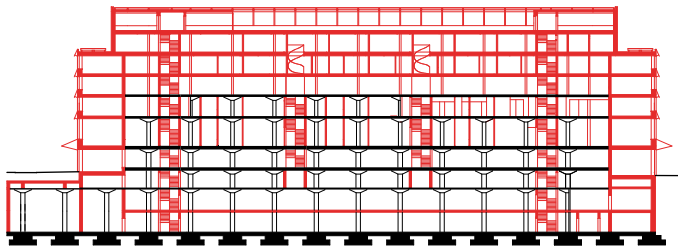
Für die Umnutzung des Weinlagers, welche die Stiftung Habitat selbst realisierte, wurde ein Studienauftrag im selektiven Verfahren ausgeschrieben, den Esch Sintzel 2018 für sich entscheiden konnten. Über die fünf Wohngeschosse verteilen sich insgesamt 64 Wohnungen mit Anderthalb- bis Siebeneinhalb-Zimmer-Wohnungen, die aktuell 170 Menschen mit 40 Quadratmetern EBF günstigen Wohnraum bieten.

Für den Wohnbau prägend ist der Umgang mit den Pilzstützen, welche die Geschosse des Bestands gliedern und neben den Decken als einzige visuelle Zeugen der früheren Nutzung erhalten blieben. Sie stehen frei in der von der Weinlagerstrasse zugänglichen Eingangshalle und im zentralen inneren Flurbereich, der die gesamte Gebäudetiefe durchmisst und die Grösse des Volumens erfahrbar macht.

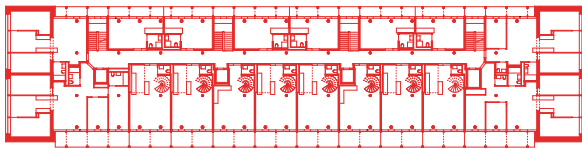
Nach Südosten liegen im Hochparterre Wohnungen, deren Terrassen zum Grünraum ausgerichtet und von dort mittels privater Eingänge direkt zugänglich sind. Im Kopfbau zum Beckenweg befindet sich ein Café mit Veranstaltungsbereich, zur Elsässerstrasse liegt ein Gewerberaum. In den beiden erhaltenen Bestandsgeschossen sind zudem grössere Wohnungen angeordnet, wobei diejenigen im ersten, überhohen Geschoss die Umnutzung und den Charakter des Gewerbebaus unmittelbar erlebbar machen. Die Pilzstützen stehen frei in den tiefen, oftmals durchgesteckten Grundrissen, in die dank einer raumhohen Verglasung auch bis in die Gebäudemitte Licht dringt. Die Zimmertrennwände sind mittels weiterer Türen von den Fassaden gelöst. Der Raum weitet sich so auf. Die im Verhältnis schmalen, hohen Räume schaffen in Verbindung mit der reduzierten Ausstattung eine eigene Wohnatmosphäre.

Im dritten und vierten Obergeschoss liegen Maisonettes mit teilweise im Südosten liegenden Wohnbereichen; nach Nordwesten orientiert sind kleinere Anderthalb-Zimmer-Wohnungen. Die Erschliessung erfolgt auch hier über eine innere Strasse. Glasbausteinwände an den Wohnungseingängen und vier Treppenhäuser reduzieren die dieser Erschliessungsform eigene Dunkelheit und wirken einer gedrungenen Raumwirkung entgegen. Die Wohnungen im zurückspringenden fünften

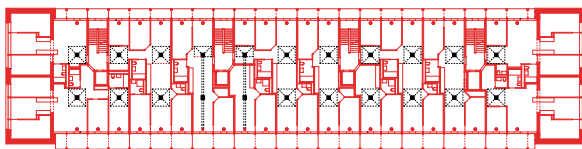




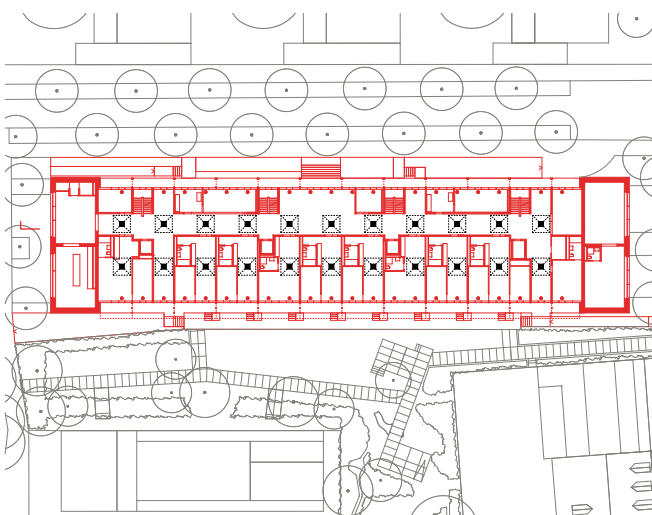
Längsschnitt



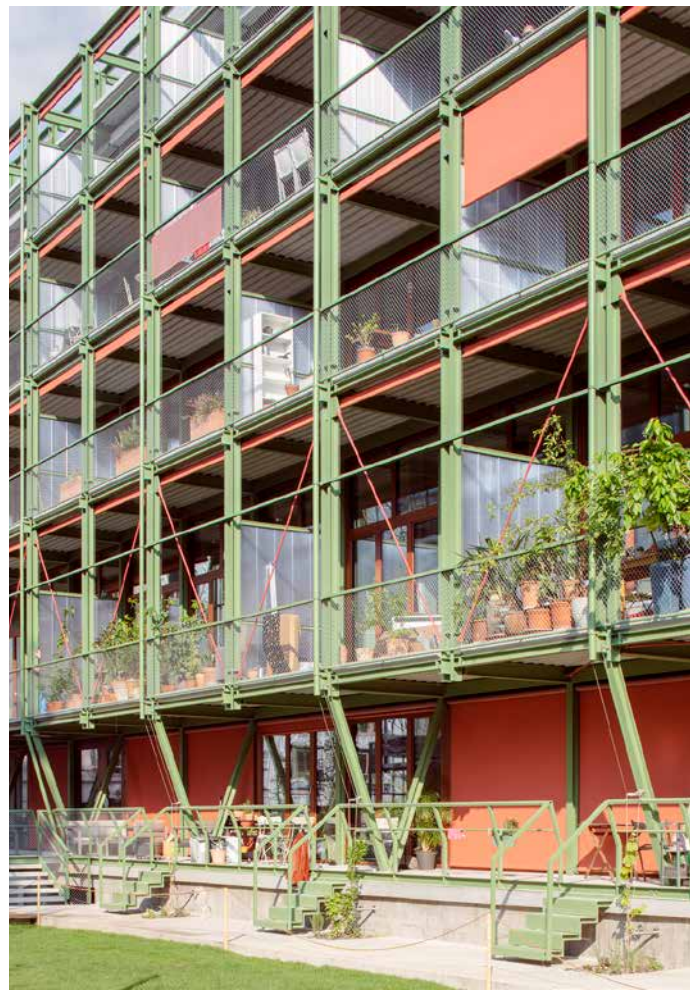
3. Obergeschoss



1. Obergeschoss



Weinlager: Erdgeschoss



Obergeschoss liegen an einem grosszügigen Laubengang, der gleichzeitig Terrasse ist. Darüber liegt eine gedeckte, von allen Bewohner\*innen nutzbare Dachterrasse mit je einem Waschraum an den Kopfenden und einem Gemeinschaftsraum.

In den umgenutzten Untergeschossen, für die der einstige imposante Raum des Weinlagers in der Höhe halbiert wurde, befinden sich eine zweigeschossige Einstellhalle für Motorräder und Autos sowie im Geschoss darüber Stellplätze für bis zu 180 Velos. Zudem wurden Proberäume für Musiker\*innen im dritten Untergeschoss vorgesehen. Hier blieb die ursprüngliche Raumhöhe erhalten, die Proberäume sind als Boxen eingestellt.

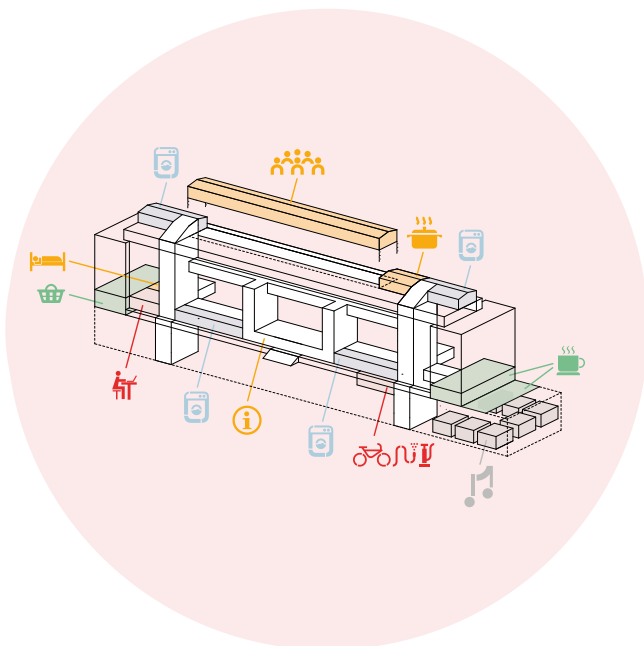
## Nachbarschaften

Bei Lyse-Lotte wie bei den weiteren im Baurecht vergebenen Parzellen war das Konzept von Beginn an auf ein Miteinander der zukünftigen Bewohnerschaft angelegt – die Parteien mussten sich unter anderem gemeinsam mit einer Idee zu ihrem Haus bewerben. Beim Weinlager wie bei Lyse-Lotte besteht die Leistung der Architekt\*innen darin, Nachbarschaft mit spezifischen Typologien zu gestalten und sie den zukünftigen Bewohnenden anzubieten.



Bei Lyse-Lotte ermöglichen die gewählten Wohnformen für die verschiedenen Interessensgruppen – Atelierwohnen, Hallenwohnen, Laubengangtypologie – abgestufte Formen der nachbarschaftlichen Teilhabe, wobei diese in den Hallenwohnungen bereits auf Ebene der Wohnung realisiert wurde. Der grosse, gemeinsame Wohn- und Essbereich ist Treffpunkt der

Bewohner\*innen. Bei den Laubengangwohnungen ist die Nachbarschaft durch die Laube als gemeinschaftlicher Freiraum gegeben – diese funktioniert, weil sie auf wenige Haushalte begrenzt ist, die zueinander in Beziehung stehen. Die sich zum Quartiersweg und Grünbereich der Nachbarbebauung öffnenden Atelierwohnungen haben den öffentlichsten Charakter und sind Schnittstelle zum Quartier. Der Rückzug findet über den Wechsel der Ebenen statt. Offensichtlich ist, dass die Idee des Miteinanders den Grundrissen eingeschrieben ist. Sieht man vom Treppenhaus ab, kommen die Wohnungen und auch die Gruppierung der grossen Wohnungen um die Halle weitgehend ohne Flure aus. Die Räume folgen aufeinander, Koch- und Wohnbereich dienen als Verteiler. Das räumliche Kontinuum erfordert geradezu den Dialog, die Begegnung. Kein Flur umgeht diesen gemeinschaftlichen Ort. Die multiplen Möglichkeiten des Austauschs – nicht zu vergessen Dachterrasse und Gewächshaus – erfordern das kontinuierliche Verhandeln von Raum. Der Neubau Lyse-Lotte bietet einen zurückhaltenden Rahmen für beides: die eigene Entfaltung und die Entfaltung gemeinschaftlicher Aktivitäten. Darin liegt seine grosse Qualität.



Über das Weinlager sprechen Esch Sintzel in Bezug auf das Angebot an Erschliessungs- und Gemeinschaftsflächen von der «Stadt im Haus». Eine



Stadt erfordert schon alleine aufgrund ihrer Grösse eine funktionale Erschliessungsstruktur. Zugangshalle und Erschliessung im Erdgeschoss bieten den entsprechenden öffentlichen und kommunikativen Charakter. Der Flurbereich als *rue intérieure* mündet in das Café am Beckenweg. Die von hier nach oben führenden Treppenhäuser und Aufzüge verbinden ihn mit der inneren Strasse im dritten Obergeschoss, die der Erschliessung der Maisonette dient und als «Privatweg» angelegt ist. Der Laubengang im fünften Obergeschoss schafft, ähnlich wie bei Lyse-Lotte, ein gewisses Mass an Nachbarschaft. Die grosszügige Aussenfläche bietet die Möglichkeit zum Austausch, ohne ihn einzufordern. Die Dachterrasse mit Gemeinschaftsraum ist dann ein tatsächlicher Ort des Austauschs und der Begegnung, wie auch die Proberäume für Musikschaffende im Untergeschoss. Das Weinlager ist ein Mietshaus, dessen sorgfältige und ausgewogene Gestaltung der Kommunikationsflächen grosse räumliche Qualitäten bietet.

Sowohl der collagenhafte Ausdruck von Lyse-Lotte als auch der verspielt anmutende Charakter der Fassade des Weinlagers entsprechen der Offenheit, mit der die Wohnkonzepte angelegt sind. Die Suche nach Formen des Miteinanders ist auch eine Aufforderung an die Bewohner\*innen, sich auf das Leben in den Wohnungen und Gebäuden, im Quartier, auf die Nähe

und Nachbarschaft einzulassen. Die Grundrisse folgen keinem ideologischen Dogma, sondern sind ebenso praktisch wie experimentell. Die Wohnbauten strahlen eine gewisse Robustheit und auch Porosität aus, die ihre Dauerhaftigkeit ermöglichen können.

**Andrea Wiegelmann** ist Architektin, Journalistin und Verlegerin. Sie war als Verlagsleiterin und Redaktorin bei *archithese* tätig und beschäftigt sich eingehend mit Stadt- und Ortsplanung, Grundrisstypologien und Materialentwicklung. 2015 gründete sie gemeinsam mit Kerstin Forster den Triest-Verlag.

**Lyse-Lotte – Architektur: Clauss Kahl Merz Atelier für Architektur + Städtebau** – Marion Clauss, Florian Cronauer, Valentin Fehlmann, Christian Kahl, Martina Kausch, Frederike Kopitzki, Marco Merz, Erminia Mossi, Joëlle Pfefferlé, Jaime Ramos, Olivia Schmidt, Noe Schwaller, Roman Venzin, Matthias von Sinner, Martin Weber, mit Martina Kausch Architektinnen (bis Bauprojekt); Tragwerksplanung: ZPF Ingenieure; Landschaftsarchitektur: Studio Céline Baumann; Auftrag: Stiftung Habitat.

**Weinlager – Architektur: Esch Sintzel Architekten** – Laurent Burnand, Seraina Spycher, Laura Zraggen, Nahuel Barroso, Andreas Hasler, Luca Helbling, Witold Kabirov, Xijie Ma, Nadja Moser, Eva-Maria Nufer, Johannes Senn, Marco Rickenbacher (verantwortlicher Partner); Bauleitung: Proplaning; Tragwerksplanung: Aerni + Aerni Ingenieure; Landschaftsarchitektur: Stauffer Rösch; Auftrag: Stiftung Habitat.

1 Andrea Wiegelmann, «Quartiersentwicklung im Basler Norden», in: *archithese*, 1.2023, S. 24–29.

2 Zum Vergleich: Die Dichte der Zürcher Altstadt liegt bei 2,52, während die Blockrandbebauungen an der Kanzleistrasse (ebenfalls Zürich) lediglich eine Dichte von 1,96 erreichen. Vgl. Susanne Frank, *Stadtdichte und Stadtraum. Eine Untersuchung über die Gestalt der Stadt in Abhängigkeit von der*

*Bebauungsdichte am Beispiel ausgewählter Stadträume in Zürich, München, Wien und Berlin*, Dissertation, ETH Zürich 2015.

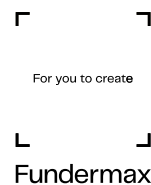
3 Auch für das Hallenwohnen gibt es historische Vorbilder – etwa das Familistère, ein «Sozialpalast», der vom französischen Fabrikanten André Godin bei Guise 1859 für dessen Arbeiterschaft

realisiert wurde. Vgl. Irina Davidovici, «Genossenschaftliche Innenräume», in: Yves Dreier, Eik Frenzel (Hg.), *Social Loft. Auf der Suche nach neuen Wohnformen*, Zürich 2023, S. 50–61, hier S. 54.

4 Für das Weinlager bezogen sich Esch Sintzel unter anderem auf den Typ der Unité d'habitation von Le Corbusier.

5 Der Rücksprung erfolgt auch aufgrund der Verschattungsregel der Stadt Basel.

6 Das Weinlager wurde 1955 als dreigeschossiger Gewerbebau errichtet. In den beiden oberen Etagen wurde der Wein abgefüllt und im zehn Meter tiefen Untergeschoss gelagert. Mit dem Umbau 1973 stockte man das Gebäude um drei Geschosse auf, die für die Umnutzung zum Wohnbau wieder rückgebaut wurden.



### Hochwertige Werkstoffe für individuelle Küchengestaltungen

- Produkt- und Dekorverbund
- 213 Dekore und 15 Oberflächen
- Kratzbeständig, schlagfest, hitzebeständig und leicht zu reinigen
- Nachhaltig (hoher Anteil aus recyceltem Altholz bzw. Kraftpapier aus Recyclingfaser)

Fundermax Swiss  
infoswiss@fundermax.biz  
www.fundermax.com

