



1

Vistadoc, Peter Burri

## «Den Lebensraum mitgestalten zu können, bedeutet Lebensqualität und Identifikation»

**Die Stiftung Habitat ist ein Basler Bauträger, der grossen Wert auf Nachhaltigkeit und Möglichkeiten zur Teilhabe legt: Sowohl durch die frühe und dezidierte Verankerung partizipativer Strukturen in der Projektentwicklung, die für ProjektpartnerInnen als Vorgaben definiert werden, als auch bei der Realisierung und im Betrieb eigener Projekte.**

## «Pouvoir façonner son environnement est garant de qualité de vie et d'identification»

**En tant que maître d'ouvrage, la fondation bâloise Habitat accorde beaucoup d'importance à la durabilité et aux possibilités de participation: tant à travers l'ancrage de structures participatives définies comme des règles pour les partenaires en amont des projets que dans la réalisation et l'exploitation de ces mêmes projets.**

### Sabine Wolf

2010 konnte die gemeinnützige Stiftung Habitat von der Stadt Basel drei Baufelder mit zusammen 22 000 Quadratmetern im Quartier Erlenmatt kaufen. Damit ging die über zehn Jahre lange Phase der Zwischennutzungen auf dem «nt/Areal», dem ehemaligen Güterbahnhof der Deutschen Bahn, zu Ende. Die Stif-

En 2010, la fondation d'utilité publique Habitat, détenue par la Ville de Bâle, a pu acquérir trois périmètres à construire d'une superficie totale de 22 000 mètres carrés dans le quartier d'Erlenmatt. Les activités transitoires qui avaient investi pendant plus de dix ans le «nt/Areal», l'ancienne gare aux marchandises

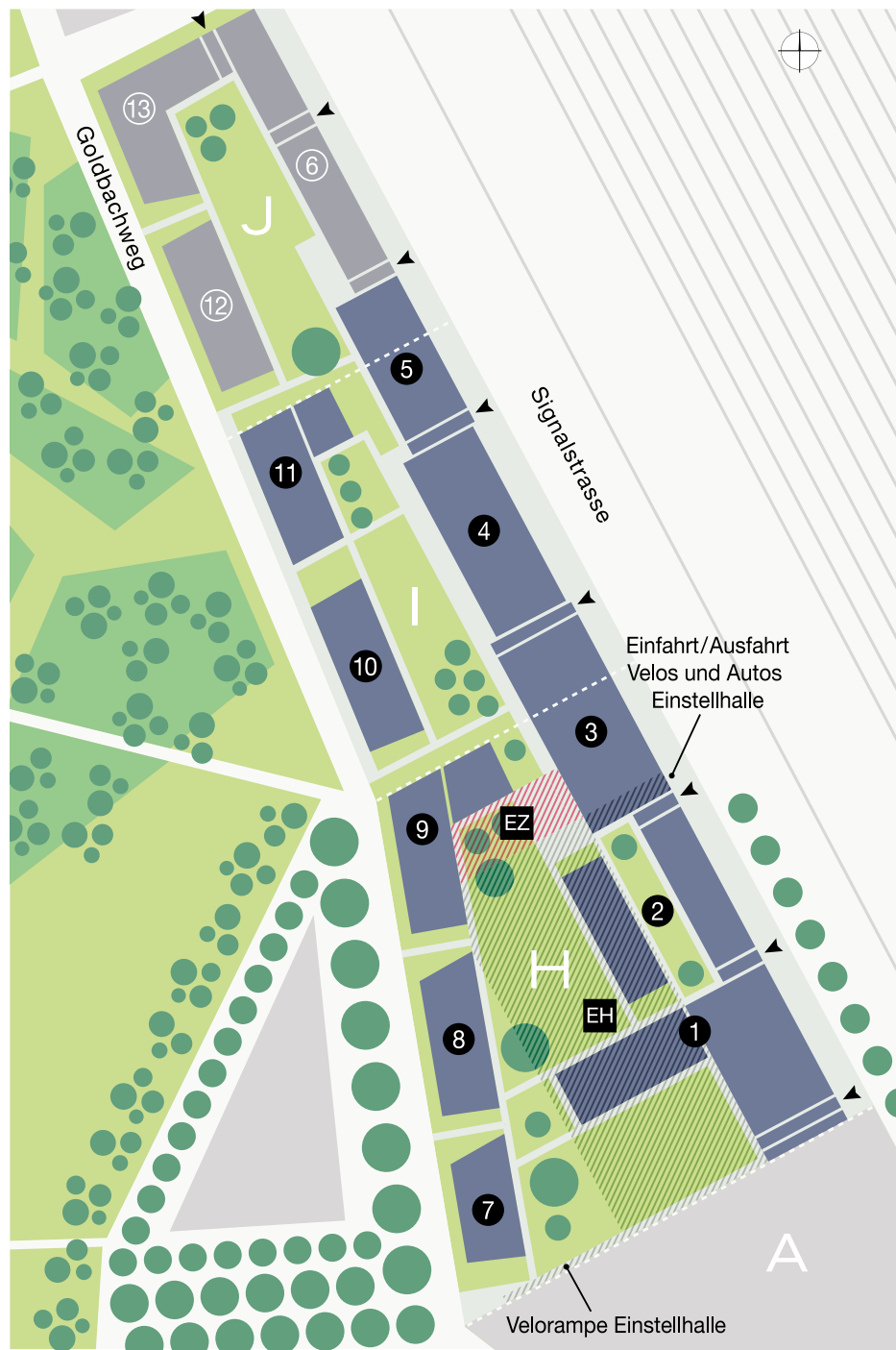
1 Erlenmatt-Areal, 2017. Quartier d'Erlenmatt, 2017.

tion Habitat entwickelt das Quartier Erlenmatt Ost in einem Lernprozess. Um Raum zu schaffen für ein buntes und sorgfältig austariertes Nebeneinander von Ideen und Lebensformen, hat Habitat einen Teil der Parzellen im Baurecht an verschiedene Bauträger abgegeben. Ein differenziertes Nachhaltigkeitskonzept war von Anfang an Basis für alle Bauträger des Areals, einschliesslich der Stiftung selber. Bei den Kriterien spielt der Aussenraum eine grosse Rolle, im Konzept heisst es unter anderem: «Hohe Qualität und Einbezug der Anwohnenden in der Gestaltung des Aussenraums»; bei den Anforderungen ist entsprechend erläutert: «Naturnahe Gestaltung und Nutzerfreundlichkeit; Konzept für Partizipation».

anthos führte mit Urs Buomberger, Leitung Projektbüro der Stiftung Habitat, ein schriftliches Interview.

des Chemins de fer allemands (Deutsche Bahn), ont donc pris fin. La fondation Habitat développe le quartier d'Erlenmatt Est dans un processus d'apprentissage. Afin de créer de l'espace pour un mélange à la fois riche et équilibré d'idées et de modes de vie, elle a cédé une partie des parcelles en droit de superficie à d'autres maîtres d'ouvrage. Un concept de durabilité tout en nuances a, dès le départ, servi de base à tous les constructeurs – y compris à la fondation elle-même. Parmi les critères énoncés, l'espace extérieur revêt une importance majeure. À cet égard, le concept précise ceci: «Grande qualité et implication des riverains dans l'aménagement de l'espace extérieur». Et au chapitre des exigences figure celle-là: «Aménagement proche de l'état naturel et convivialité; concept de participation».

- 1** Betreutes Wohnen und Arbeiten, Kindertagesstätte, 12 Wohnungen und Büroräume / Logements et places de travail protégés, garderies, douze appartements et bureaux
  - 2** Mietwohnungen, öffentlicher Kindergarten und Gewerberäume / Appartements, école enfantine publique et espaces commerciaux
  - 3** Wohnraum für Studierende in Wohngemeinschaften, Atelierwohnungen und Gewerberäume / Logement pour étudiants en colocation, ateliers et espaces commerciaux
  - 4** Sanierung und Umnutzung des ehemaligen BLG-Silos / Assainissement et réhabilitation de l'ancien silo BLG
  - 5** Wohnatelierhaus für Kunstschaffende / Résidence pour artistes
  - 7** Genossenschaftswohnungen mit 1,5 bis 5,5 Zimmern / Appartements en coopérative de 1,5 à 5,5 pièces
  - 8** Mietwohnungen mit 2,5 bis 5,5 Zimmern / Appartements de 2,5 à 5,5 pièces
  - 9** Vielfältiger Mix von Genossenschaftswohnungen mit 1 bis 14 Zimmern / Un riche mélange d'appartements en coopérative de 1 à 14 pièces
  - 10** Mietwohnungen, Atelierwohnungen, Gewerbe, Dienstleistungen und Basis Mobile Basel / Appartements, ateliers, commerces, Services et mobilité de base Bâle
  - 11** Mietwohnungen, Atelierwohnungen, Gewerbe, Dienstleistungen und Mobile Basel / Logements, ateliers, commerces, Services et mobilité Bâle
-  EH Unterirdische Einstellhalle mit Energiezentrale / EH Parking souterrain avec une centrale énergétique
-  EZ Ausbau Energiezentrale/Arealnetz Heizung und Strom / EZ Extension de la centrale énergétique/ Réseau de chauffage et d'électricité
-  Gemeinschaftlich genutzte, öffentlich zugängliche Höfe, Grünanlagen und Wege / Cours, espaces verts et chemins utilisés en commun et accessibles au public





3

2 Verschiedene Bau-träger realisieren einen breiten Mix an Mietwoh-nungen. Der Erlenmatt-park ist ein wichtiger Ort für die Naherholung, in seinem nördlichen Teil liegen Naturschutz-flächen.

Différents promoteurs réalisent un large mixe de logements. Le parc d'Erlenmatt constitue un espace de détente important. Sa partie nord regroupe des zones naturelles protégées.

3-5 Unterschiedliche Anlässe, klares Vorgehen im partizipativen Prozess: Strukturierter Zeitplan, gemeinsame Vernehmlassung, schriftlich festgehaltene Vereinbarungen als Basis für das weitere Vorgehen. Différents événements, démarche participative précise: programme structuré, procédure de consultation commune, décisions consignées par écrit qui formeront la base des prochaines étapes.

**anthos:** Warum ist Ihnen Partizipation – respektive die Möglichkeit dazu – ein Anliegen?

**Urs Buomberger:** «Betroffene zu Beteiligten» zu machen, ist eine Vorgehensweise, welche sehr oft Sinn macht. Es braucht die Überzeugung, dass mit dieser Methode nicht nur die besseren Resultate erzielt werden, sondern vor allem auch die anschließende Akzeptanz hoch ist. Wichtig ist natürlich, dass dies ehrlich gemeint ist. Es wäre ein No-Go, zuerst zu fragen, und es dann doch anders zu machen. Den Lebensraum mitgestalten zu können, bedeutet Lebensqualität und Identifikation.

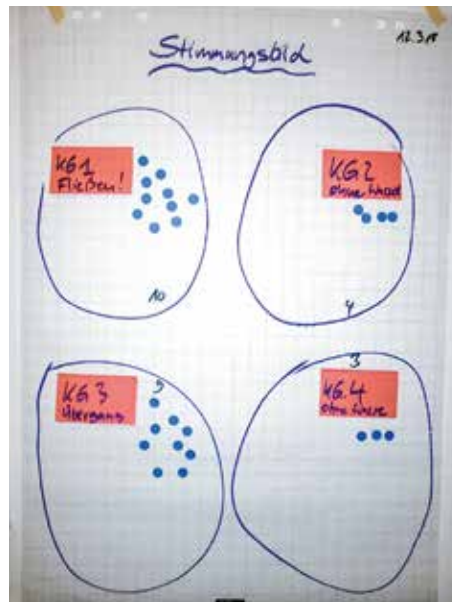
**anthos:** Könnten Sie ohne Beteiligung von interes-sierten Laien nicht günstiger bauen?

**UB:** Sicher. Bei Projekten geht es ja immer um Qualität, Kosten und Zeit. Es ist folglich eine Frage von Schwerpunktsetzung und Optimierung. Viele Bauherren gewichten insbesondere beim Aussenraum stark eine Kostenminimierung. Dies ist schade und nicht zukunftsgerichtet. Die Herausforderung der Zukunft ist, dass nicht ein einzelnes Gebäude für sich alleine effizient ist, sondern dass ein ganzes Areal oder ein ganzer Stadtteil entsprechend geplant und realisiert wird.

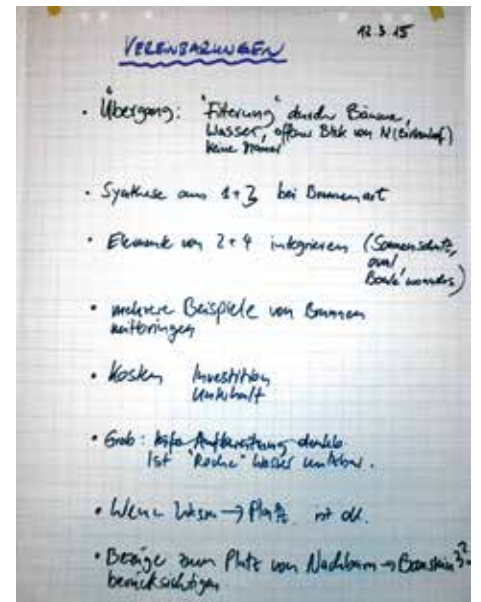
**anthos:** Welche Art von Partizipation hat sich bei wel-chen Projekten bewährt?

**UB:** Wir wägen jeweils ab, welche Art von Mitwirkung wir als sinnvoll erachten. Beim Projekt Erlenmatt Ost tritt die Stiftung Habitat zum Beispiel in verschiedenen Rollen auf: als Projektentwickler, zuständig für den Unterhalt der Höfe, sowie als Bauherr einzelner Gebäude. Als Bauherr wollen wir auf gleicher Augenhöhe mit den anderen Bauherren mitwirken, wenn es um gemeinsame Themen wie die Gestaltung des Aussenraums geht. In solchen Situationen engagieren wir bewusst einen externen Moderator.

Ein weiteres Instrument sind regelmässige Erlenmatt Ost-Gespräche: Alle haben dort die Möglichkeit, Themen, die gerade aktuell sind, einzubringen und so



4



5

anthos s'est entretenu par écrit avec Urs Buomberger, directeur du bureau «projet» de la fondation Habitat.

**anthos:** Pourquoi attachez-vous de l'importance à la participation et à la possibilité de sa mise en œuvre?

**Urs Buomberger:** Faire des intéressés des partena-ires est une démarche qui se révèle souvent judi-cieuse. Cette méthode ne permet pas seulement d'atteindre de meilleurs résultats, mais aussi de les faire largement accepter. Il est, bien sûr, important d'y croire sincèrement. Il serait aberrant de deman-der aux gens ce qu'ils veulent et de faire autre chose ensuite. Pouvoir façonner son environnement est garant de qualité de vie et d'identification.

**anthos:** Ne pourriez-vous pas construire à moindres frais si vous renonciez à faire participer des profanes?

**UB:** Oui, bien sûr. Dans les projets, tout tourne toujours autour des enjeux de qualité, de coûts et de délais. Tout est donc une question de priorisation et d'optimisation. Pour de nombreux maîtres d'ouvrage, il s'agit surtout de réduire au maximum les coûts, surtout en matière d'espace extérieur. C'est dommage et cela ne s'inscrit guère dans une perspective d'avenir. Le défi, c'est d'appliquer des critères de performance à un quartier entier ou à tout un morceau de ville et pas seulement aux différents bâtiments pris séparément.

**anthos:** Quelles modalités de participation ont-elles fait leurs preuves? Et pour quels projets?

**UB:** Nous examinons, dans chaque cas, quel est le mode de participation le plus pertinent. Dans le projet d'Erlenmatt Est, par exemple, la fondation Habitat endosse différents rôles: elle est à la fois développeur de l'opération, responsable de l'entretien des cours et maître d'ouvrage de certains bâtiments. À ce dernier titre, nous entendons avoir la même implication que les autres maîtres d'ouvrage lorsqu'il s'agit de problématiques communes, telles que l'aménagement de l'espace extérieur. Dans ce genre

auf eine ganz einfache Art und Weise in Dialog mit den anderen zu treten und mitzuwirken.

Als Bauherr haben wir die Mietparteien aufgefordert, sich zu überlegen, wie sie zu einer Belebung des Innenhofs beitragen könnten. Dies haben wir auch den Verein abilia gefragt, der begleitete Wohn- und Beschäftigungsangebote für behinderte Menschen an der Signalstrasse 23/25 betreibt, dem ersten realisierten Gebäude auf dem Areal, welches Ende Mai 2017 in Betrieb ging. Die Fragestellung war für die Institution neu, aber sie hat die Herausforderung sehr positiv aufgenommen. Herausgekommen ist, dass abilia jetzt im Erdgeschoss eine Beschäftigungsküche realisiert hat! Abilia bietet zudem Dienstleistungen im Bereich Recycling und Arealpflege an und übernimmt solche Aufgaben auf dem Areal.

**anthos:** Wenn es bei partizipativen Prozessen Probleme gibt – wo und aus welchem Grund?

**UB:** Ich denke hier an drei verschiedene Herausforderungen:

1. Wichtig ist, dass eine klare Definition der partizipativ zu erarbeitenden Themen stattfindet und die Rahmenbedingungen festgelegt sind. Wichtig ist, dass im Voraus zum Beispiel genau geklärt wird, ob es gesetzliche oder finanzielle Rahmenbedingungen gibt. Transparenz braucht es auch über die anschließenden Schritte.

Manchmal gab es auch im Perimeter Erlenmatt Ost Themen, welche nicht im Dialog erarbeitet wurden. Das ganze Nachhaltigkeitskonzept beispielsweise hat die Stiftung Habitat mit externen Partnern und Fachleuten entwickelt. Einzelne Bauherren haben dies zwischendurch kritisch hinterfragt, und andere teilten uns in einer späteren Phase mit, dass sie sehr froh waren, dass wir als Stiftung Habitat sehr klare Vorgaben gemacht haben, da ihnen dies den Dialog innerhalb ihrer Genossenschaft so vereinfacht habe.

2. Bauprojekte verlaufen über viele Monate hinweg. Da kommt es natürlich vor, dass nicht immer die gleichen Leute am Tisch sitzen. Wichtig erscheint deshalb auch, dass die Beschlüsse schriftlich festgehalten werden, ansonsten müssen einzelne Themen immer wieder von Neuem mit neuen Personen diskutiert werden. Am Schluss müssen prozessunabhängig ja sehr konkrete Dinge innerhalb von relativ engen Zeitfenstern umgesetzt werden.

3. Die Mietparteien sind teilweise erst bekannt, wenn die Häuser fertig sind. Wir haben deshalb für die Freiraumgestaltung mit Vertretern der einzelnen Häuser Mitwirkungen durchgeführt und werden zu einem späteren Zeitpunkt weitere Mitwirkungen durchführen, wenn die effektiven Mietparteien eingezogen und «angekommen» sind. Dies ist mit dem Landschaftsarchitekten entsprechend abgestimmt.

**anthos:** Wie wirkt sich der partizipative Input auf die Qualität der Projekte aus?

de situation, nous faisons appel à un modérateur externe.

Les discussions que nous organisons régulièrement autour du projet constituent un autre instrument. Tout le monde a la possibilité d'y partager ses préoccupations et d'entrer en dialogue de façon simple et directe avec les autres.

En tant que maître d'ouvrage, nous avons demandé aux locataires de réfléchir à la manière dont ils pourraient contribuer à animer la cour intérieure. Nous avons aussi posé la question à l'association abilia, qui gère des logements et des programmes d'occupation accompagnés pour des personnes en situation de handicap à la rue du Signal 23/25. Ce fut le premier bâtiment réalisé sur le site: il est entré en service fin mai 2017. Pour cette institution, la question était nouvelle, mais elle a relevé le défi dans un esprit très positif. Résultat: elle a réalisé une cuisine-atelier au rez-de-chaussée! Et comme l'association propose aussi des services dans les domaines du recyclage et de l'entretien, elle se charge de ce genre de tâches sur le site.

**anthos:** Où surviennent les problèmes dans un processus participatif et à quoi sont-ils dus?

**UB:** Je pense ici à trois défis différents:

1. Définir clairement les problématiques à traiter dans le cadre de la participation, ainsi que les conditions-cadres y relatives est essentiel. Il convient de clarifier précisément, au préalable, s'il existe un cadre légal ou financier à respecter. La transparence est de mise et le reste dans les étapes subséquentes.

Dans le périmètre d'Erlenmatt Est, il y aussi des thèmes qui n'ont pas été traités dans le cadre du processus de dialogue. La fondation Habitat a, par exemple, élaboré le concept de durabilité avec des partenaires et des spécialistes externes. Certains maîtres d'ouvrage nous l'ont parfois reproché. D'autres nous ont dit plus tard être satisfaits des objectifs clairs fixés, ceux-ci ayant facilité le dialogue au sein de la coopérative.

2. Les projets de construction s'étendent sur de longs mois. Ce ne sont donc pas toujours les mêmes personnes qui se retrouvent autour de la table. Il est, dès lors, important que les décisions prises soient consignées par écrit, sans quoi il faut sans cesse réexpliquer le tout aux nouveaux arrivants depuis le début. Car, au final, des choses très concrètes doivent être mises en œuvre en relativement peu de temps.

3. Souvent, les locataires n'apprennent à se connaître qu'une fois les bâtiments terminés. Nous avons donc mené des démarches participatives avec des représentants des différents immeubles pour l'aménagement des espaces non bâtis et en mènerons d'autres dès que les locataires se seront effectivement installés. Le processus a été défini en concertation avec les architectes-paysagistes.

**anthos:** Comment les apports issus de la participation influent-ils sur la qualité des projets?



6

6 Prozess-Skizze.  
Schéma du processus.

**UB:** Wir haben hier auf Erlenmatt Ost noch wenig Erfahrung. Die ersten Bewohnenden sind ja erst Ende Mai 2017 eingezogen.

**anthos:** Wer macht den Unterhalt?

**UB:** Der Aussenraum bleibt im Eigentum der Stiftung Habitat, die für den Unterhalt zuständig ist. Die Baurechtsnehmenden bezahlen einen gewissen Betrag für diese Dienstleistung.

**anthos:** Wie sieht der «ideale» Planungs-, Realisierungs- und Betriebsprozess aus?

**UB:** Jedes Projekt ist anders und hat andere Rahmenbedingungen. Es braucht Energie und Lust, um laufend Probleme zu lösen. Insbesondere Pionierprojekte lassen sich schlecht strukturieren und verlaufen meistens nicht immer linear. Wichtig erscheint mir, dass nicht ein Plan B ausgearbeitet wird, da dieser dem Plan A Energie entzieht. Und: Entscheidungsträger müssen sich regelmässig treffen, um auf neue Herausforderungen reagieren zu können.

**UB:** À Erlenmatt Est, nous avons encore peu d'expérience. Les premiers habitants n'ont emménagé que fin mai 2017.

**anthos:** Qui se charge de l'entretien?

**UB:** L'espace extérieur reste propriété de la fondation Habitat, qui est responsable de l'entretien. Les superficiaires versent un certain montant pour ces prestations.

**anthos:** Quel est le processus de planification, de réalisation et d'exploitation «idéal»?

**UB:** Chaque projet est différent et présente ses contraintes spécifiques. Il faut de l'énergie et de la motivation pour résoudre des problèmes en permanence. Les projets pionniers sont difficiles à structurer et ne se déroulent souvent pas de façon linéaire. Il me semble important de ne pas élaborer de plan B, car cela soutirerait de l'énergie au plan A. Surtout, il faut que les acteurs qui ont un pouvoir de décision se réunissent régulièrement pour être en mesure de réagir aux nouveaux défis.

#### Erkenntnisse Pilot- und Demonstrationsprojekt (P+D)

Das P+D-Projekt Erlenmatt Ost-Nachhaltig hat zum Ziel, die Entwicklung kritisch zu begleiten. Insbesondere soll beurteilt werden, wie sich das für den Standort ausgerichtete Nachhaltigkeitskonzept bewährt. Die Stiftung Habitat und mehrere Ämter der kantonalen Verwaltung möchten mit dem P+D-Projekt Erkenntnisse sammeln, wie die Vorgaben umgesetzt werden und ob sie die gewünschte Wirkung entfalten. Diese Erkenntnisse könnten in die weitere Entwicklung von Erlenmatt Ost sowie in die Entwicklung anderer Areale einfließen. Das P+D-Projekt läuft vorerst bis 2019. Weitere Informationen: <http://bit.ly/2vctBgp> [20.05.2017].

#### Les enseignements du projet-pilote et de démonstration (P+D)

Le projet P+D Erlenmatt Est – Durabilité suit le développement du périmètre avec un regard critique. Il s'agit notamment d'évaluer dans quelle mesure le concept de durabilité élaboré pour le site se révèle pertinent. Avec ce projet, la fondation Habitat et plusieurs services cantonaux souhaitent observer comment les objectifs sont mis en œuvre et s'ils déploient les effets escomptés. Les enseignements issus de la démarche pourraient être pris en compte dans le développement ultérieur d'Erlenmatt Est et dans celui d'autres périmètres. Pour le moment, il est prévu que le projet P+D se poursuive jusqu'en 2019. Pour plus d'informations: <http://bit.ly/2vctBgp> [20.05.2017].