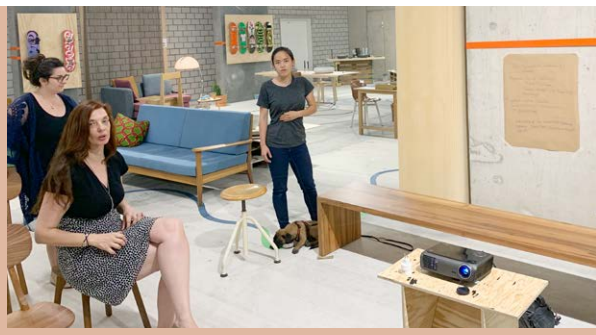
Zimraum
Raum + Gesellschaft

Vie Ensemble: Belebung von Neubauquartieren

Dokumentation 2020–2021



Inhalt

Management Summary **5**

1 Ausgangslage **6**

1.1 Ausrichtung und Initiierungsphase 6
1.2 Ausblick auf die Pilotphase «Bâleo Erlenmatt» 9

2 Einbettung in das Quartiers- und Akteursumfeld **10**

2.1 Entwicklung Wohnviertel und Areal 10
2.2 Quartiervereinslandschaft 14

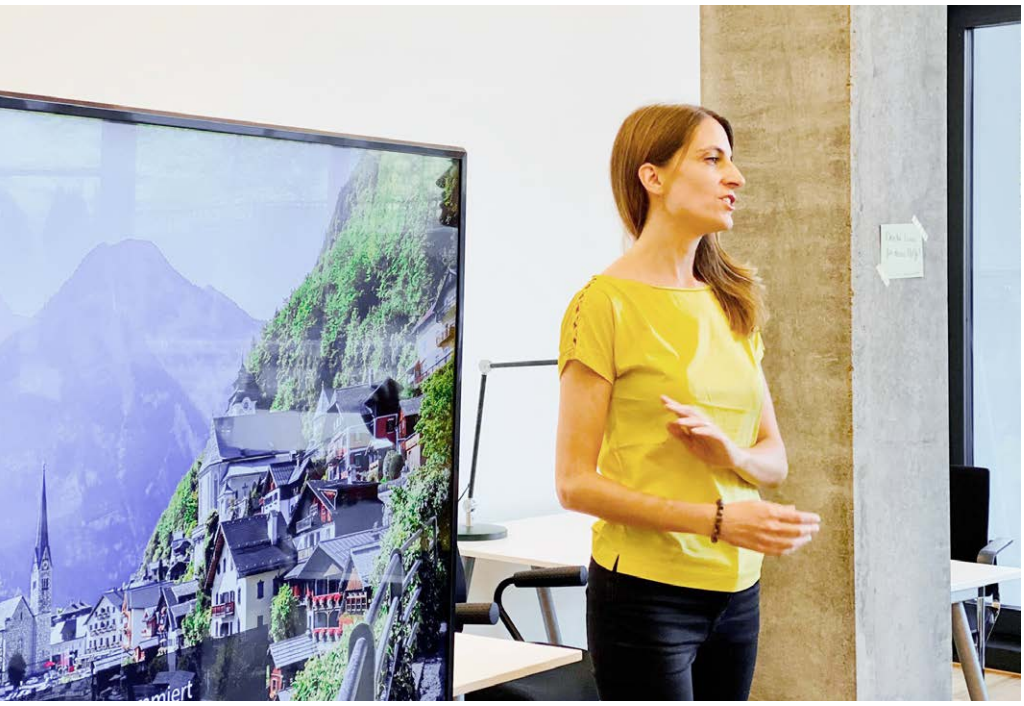
3 Vereinsentwicklung **18**

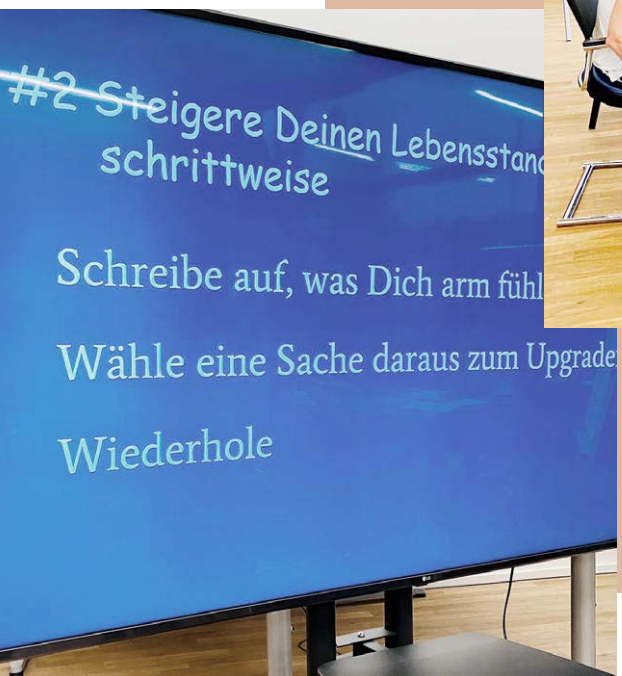
3.1 Entwicklung Geschäftsmodell 18
3.2 Angebotsentwicklung 24

4 Reflexion **29**

4.1 Einschätzung Eigentümerin 29
4.2 Einschätzung Vertreter Geschäftsstelle Vie Ensemble 29
4.3 Einschätzung und Empfehlungen der Dokumentalistin 30

Abbildung 1. Workshop für Frauen im Berufsleben. Vie Ensemble, August 2020.
Fotos: Verein Vie Ensemble.





Management Summary

Der Verein Vie Ensemble soll zur Belebung von Neubauquartieren beitragen. Das Konzept baut auf unternehmerischen Überlegungen für einen Quartierverein auf: Eine gemeinschafts- und nachbarschaftsorientierte Community von Co-Workern vermietet ihre Bürofläche auch an professionelle und semiprofessionelle Engagierte und Organisationen, die quartierwirksame Workshops und Kurse anbieten.

Das Konzept Vie Ensemble wurde von Frans Rammaert, ehemaliger Leiter Entwicklung von Losinger Marazzi und selbständiger Unternehmer, in Zusammenarbeit mit David Hermann, Spezialist für Zwischennutzung, aufgebaut und in einer zweijährigen Pilotphase im Basler Neubauquartier Erlenmatt erprobt.

Die Dokumentation der Pilotphase zeigt, dass unternehmerisch orientierte Quartiervereine einen Beitrag an die Reduktion von Leerstand in den Erdgeschossen von neu bezogenen Liegenschaften leisten können. Der Aufbau einer Kern-Community für das Co-Working und von Anbietern von Kursen und Workshops ist allerdings kein Selbstläufer, sondern erfordert den Einsatz von finanziellen und personellen Ressourcen. In der Landschaft der gemeinschaftsorientierten Quartiervereine wird ein solches Konzept nur mit früh angesetzter und gut gepflegter Kommunikation akzeptiert.

Wird das Programm von Vie Ensemble auf das Quartierleben ausgerichtet, ist es auf eine exponierte, gut sichtbare Erdgeschossfläche im Quartier angewiesen. Stehen solche Flächen nicht zur Verfügung, muss das Programm auf Nischenangebote ausgerichtet werden, die preisgünstige Flächen suchen, und entweder nicht auf Visibilität angewiesen sind oder eine solche explizit nicht suchen.

Die folgenden Kapitel dokumentieren die Pilotphase «Bâleo Erlenmatt» des Vereins Vie Ensemble. Im ersten Kapitel werden die Ausrichtung des Vereins und die Initiierungsphase beschrieben. Das zweite Kapitel bettet das Konzept von Vie Ensemble in das Quartiers- und Akteursumfeld ein. Das dritte Kapitel dokumentiert die Entwicklung des Geschäftsmodells und des Angebots. Im vierten Kapitel reflektieren die Eigentümerin der Gewerbefläche und die Geschäftsstelle des Vereins das Konzept und die Pilotphase. Zum Abschluss zeigen Erkenntnisse aus der Dokumentation Möglichkeiten auf, wie ein solches Konzept umgesetzt werden kann.

1 Ausgangslage

Vie Ensemble ist eine Vision, die Frans Rammaert während seiner Tätigkeit als Leiter Projektentwicklung bei Losinger Marazzi entwickelte. Die Vision baut auf den Erfahrungen des Entwicklers auf, dass Erdgeschosse in Neubauquartieren lange leer stehen und sich das Leben nicht von selbst einstellt. Mit Vie Ensemble wollte er ein Konzept für einen Treffpunkt schaffen, der zu Begegnungen und Leben im Quartier beiträgt.

1.1 Ausrichtung und Initiierungsphase

Ein zentraler Aspekt seiner Vision ist, dass der Verein finanziell selbsttragend funktioniert und damit einen langfristigen Mehrwert für das Quartier generiert. Damit dies gelingt, muss das Konzept unternehmerisch ausgerichtet werden. Nach einer Aufbauphase müssen genügend hohe Erträge erwirtschaftet werden, damit die Miete der Erdgeschossfläche sowie der Betrieb des Vereins finanziert werden können. Dahinter steht auch der Gedanke, Eigentümern neuer Überbauungen einen Anreiz zu geben, Erdgeschossflächen anzubieten.

Frans Rammaert entwickelte ein Konzept, das mit Synergien durch Mehrfachnutzung, dem Einbezug der Quartierbevölkerung («Co-Entwicklungsprozess») und einer finanziellen Entlastung während der Anfangsphase funktionieren sollte. Rammaert überzeugte die Geschäftsleitung von Losinger Marazzi davon, das Konzept in der Überbauung Bâleo im Neubauquartier Erlenmatt auszuprobieren, die vom Unternehmen entwickelt und realisiert wurde (***Abbildung 2***). Er gewann professionelle Partner wie Pro Senectute beider Basel, den Verein I_Land für Zwischennutzungen und Inspire 529 für das Community Building für die Umsetzung seiner Vision. Zeitgleich stellte er bei der Age-Stiftung einen Antrag für Fördergelder. Die Eigentümerin von Bâleo, die Credit Suisse, liess sich vom Konzept überzeugen und zeigte sich bereit, eine Erdgeschossfläche zu günstigen Konditionen für zwei Jahre zur Verfügung zu stellen.

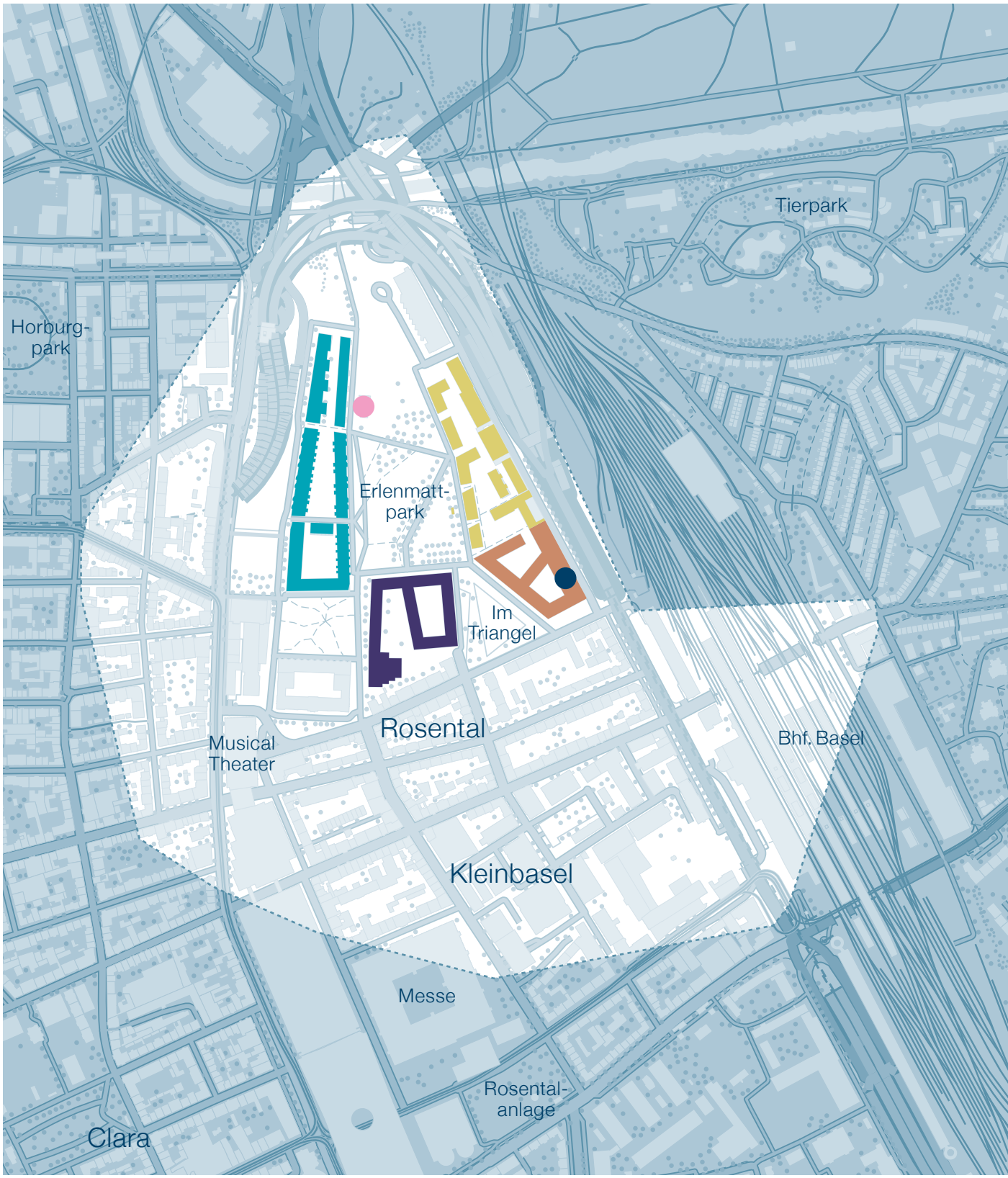
Das Pilotprojekt «Bâleo Erlenmatt» wurde im November 2018, etwa ein Jahr vor dem Erstbezug der Überbauung Bâleo, initiiert. Vorgesehen war, einen Verein als juristische Person zu gründen, David Herrmann (Verein I_Land) als Geschäftsführer und Aktivator eines Community Building-Prozesses einzusetzen und mit dem Digital Café von Pro Senectute beider Basel ein erstes Angebot zu lancieren. Der Start der Pilotphase «Bâleo Erlenmatt» war auf Ende 2019 geplant. Der Verein wurde bereits im Laufe des Jahres gegründet. Ab Herbst 2019 fanden erste Communitybildende Aktivitäten statt.

Die Vorbereitungszeit für das Pilotprojekt entwickelte sich dynamisch. Frans Rammaert verliess Losinger Marazzi auf Ende Juni 2019 und gründete ein eigenes Unternehmen (***Abbildung 3***). Losinger Marazzi war aus unternehmensinternen Gründen nicht bereit, als Vertragspartnerin für den Förderbeitrag der Age-Stiftung einzutreten. Vertragspartner wurde deshalb die neu gegründete Rammaert GmbH mit dem Auftrag, die Fördergelder an den Verein Vie Ensemble weiterzuleiten. Der Verein Vie Ensemble wurde im Juni 2019 gegründet. Im Vorstand waren die Kooperationspartner Pro Senectute beider Basel als Betreiberin des Digital Cafés, David Herrmann als Experte für Zwischennutzung, Frans Rammaert als Initiator und Häusermann und Partner für die juristische Begleitung vertreten. Zur Unterstützung des Community Building-Prozesses nahm eine Mitarbeiterin von Inspire 529 an den Vorstandssitzungen teil.

Als Geschäftsführer wurden David Herrmann und Frans Rammaert aktiv. Der Verein führte im Juni und Oktober 2019 erste Netzwerk-Workshops an unterschiedlichen Orten auf dem Areal Erlenmatt durch. Auch das Digital Café von Pro Senectute beider Basel startete im Oktober 2019 noch vor der offiziellen Pilotphase an einem provisorischen Ort im Bâleo. In dieser Phase ergab sich die zweite personelle Veränderung. David Herrmann trat im

Abbildung 2. Areal-Bereiche und Einzugsgebiet in 10 Minuten Gehdistanz.

Quelle: https://maps.openrouteservice.org (eigene Darstellung). Karte: Geodaten-Shop Kanton Basel, swisstopo.



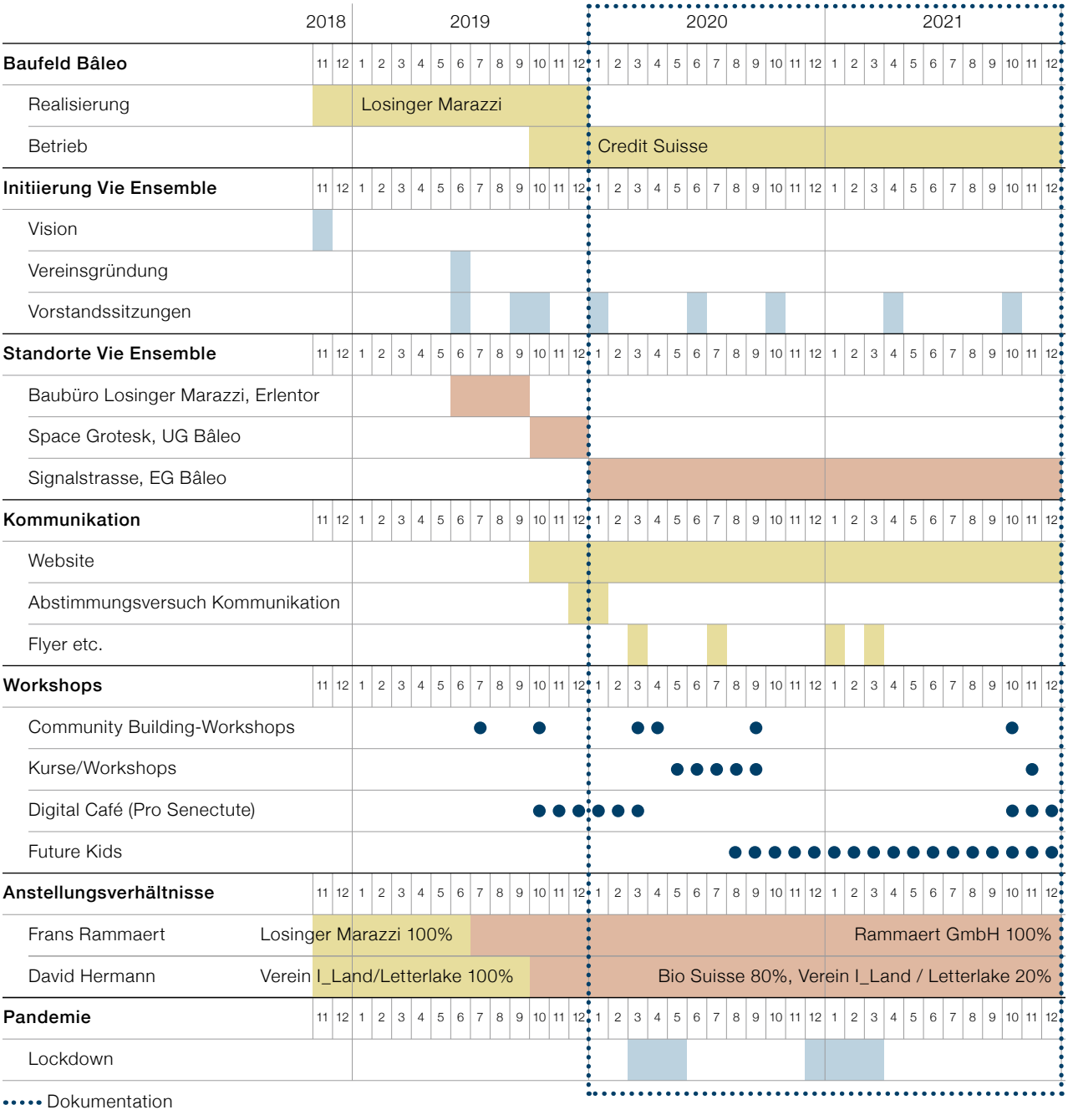
Einzugsgebiet in 10 Minuten Gehdistanz von Vie Ensemble

Erlenmatt West · Erlentor · Erlenbach Ost · Bâleo · Vie Ensemble · Quartiertreffpunkt Rosental

Oktober 2019 eine 80%-Stelle an und hatte somit weniger Zeit für den Aufbau von Vie Ensemble zur Verfügung.

Im Januar 2020 konnte der Verein Vie Ensemble die Räumlichkeiten im Bâleo beziehen. Dem Verein standen rund 100 m² Erdgeschossfläche kostengünstig zur Verfügung. Für Initialkosten wie für die Möblierung, Kommunikation, den Betrieb des Digital Cafés und den Aufbau des Vereins nutzte die Geschäftsstelle den Förderbeitrag der Age-Stiftung. Die Pilotphase wird dokumentiert (***Abbildung 3***). Teil davon ist, den Beitrag von Vie Ensemble an die Integration von Senioren in das Quartierleben zu

Abbildung 3. Vorbereitungszeit Vie Ensemble und Pilotphase Bâleo Erlenmatt.
Quelle: Verein Vie Ensemble, Darstellung: anamorph.



beleuchten. Zu berücksichtigen ist, dass die Pilotzeit direkt in die Zeit der Pandemie fiel.

1.2 Ausblick auf die Pilotphase «Bâleo Erlenmatt»

Das Konzept Vie Ensemble sieht vor, unternehmerischen Quartierbewohnern eine Plattform für Angebote oder Dienstleistung in den Räumlichkeiten und mit der Infrastruktur von Vie Ensemble zu günstigen Mietkonditionen zur Verfügung zu stellen. Der Verein Vie Ensemble soll nach Ablauf der Pilotzeit in der Lage sein, eine Miete für die Gewerbefläche zu bezahlen.

Vom Konzept sollen alle Beteiligten profitieren: Selbständige können ihre Idee in einem geschützten Rahmen verwirklichen. Die Immobilieneigentümerin erhält ein wirksames Instrument für die kurzfristige Belebung und langfristig Vermietung von Erdgeschossflächen und damit auch zur Vermarktung eines lebenswerten Quartiers. Einwohner profitieren früh von einem vielfältigen Angebot im neuen Quartier. Der Verein soll als Inkubator wirken: Ist Vie Ensemble nach zwei Jahren erfolgreich, soll der Verein und damit der Betrieb des Projekts den neuen Mitgliedern überlassen werden.

Im ersten Jahr legte der Verein den Schwerpunkt darauf, die Basis für eine Gemeinschaft zu legen und interessierte Nutzer zu identifiziert und vom Konzept zu überzeugen. Die Regeln des Zusammenspiels sollten gemeinsam festgelegt und mögliche Synergien zwischen Projektideen identifiziert werden. Im zweiten Jahr sollten die Nutzungen verstetigt werden.

2 Einbettung in das Quartiers- und Akteursumfeld

2.1 Entwicklung Wohnviertel und Areal

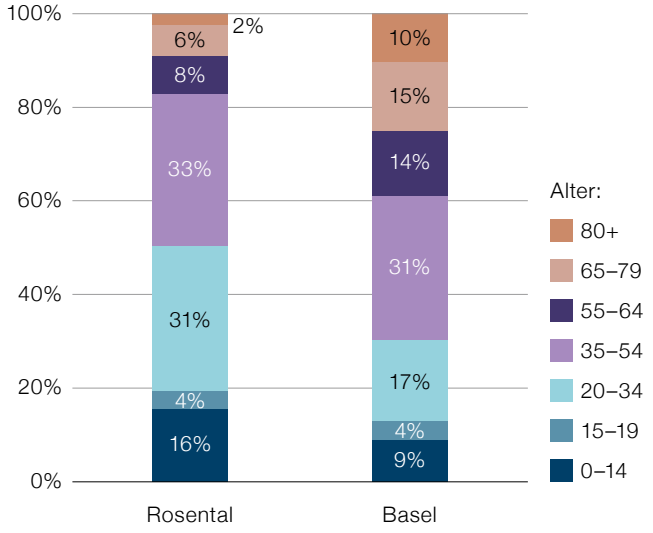
Vie Ensemble wurde gegründet, um einen Beitrag zur Belebung des Neubauquartiers Erlenmatt im Kanton Basel-Stadt zu leisten. Zur Einordnung von Vie Ensemble werden das Wohnviertel Rosental, die Entwicklung des Areals Erlenmatt und das Baufeld Bâleo eingeführt.

Erweiterung Wohnviertel Rosental

Das Areal Erlenmatt befindet sich im Basler Wohnviertel Rosental, das rund 7'000 Einwohner zählt. Rosental gehört zu den sozial schwächeren Wohnvierteln des Kantons: Bei der Vermögenssteuer liegt es auf dem drittletzten Platz, die Arbeitslosenquote von 6.5% wird nur von Klybeck übertroffen. Der Anteil Ausländer ist mit 56% am höchsten, die Gymnasialquote liegt mit 24% nur knapp vor Klybeck und Kleinhüningen. Das Wohnviertel befindet sich allerdings im Wandel: Rosental hat mit 12.5% den tiefsten Altersquotient in der Stadt und ist damit ein junges Quartier. Bei den Einkommen liegt es «nur» noch auf dem sechstletzten von 21 Plätzen. Das Wohnviertel weist allerdings auch eine unvergleichbar geringe Sesshaftigkeit auf: Rosental ist ein Durchlauferhitzer. Lediglich 19% der Bevölkerung wohnen seit mehr als zehn Jahren im Wohnviertel. Zum Vergleich: auf dem zweitletzten Platz liegt die Vorstädte mit 28%.

Der Erfolg einer Quartierbelebung über Nachbarschaftsaktivitäten hängt auch von der Altersstruktur der Einwohner ab. Fast ein Drittel der Bevölkerung in Rosental ist zwischen 20 und 34 Jahre alt, was fast doppelt so viel ist wie im städtischen Durchschnitt (***Abbildung 4***). Junge Menschen befinden sich in Ausbildung oder in den Anfängen ihrer beruflichen Karriere. Ihr Interesse für Quartierengagements und Nachbarschaft ist in der Regel gering. Überdurchschnittlich hoch ist auch der Anteil Kinder im Quartier: mit 16% liegt er deutlich über dem städtischen Schnitt von 9%. Quartieraktivitäten, die sich an Familien richten, haben einen guten Nährboden. Senioren sind im Wohnviertel Rosental eine sehr kleine Gruppe: Nur 8% der Bevölkerung ist über 65 Jahre alt, verglichen mit 25% in der gesamten Stadt.

Abbildung 4. Altersgruppen Rosental und Kanton Basel-Stadt. Daten: Statistisches Amt Kanton Basel-Stadt.



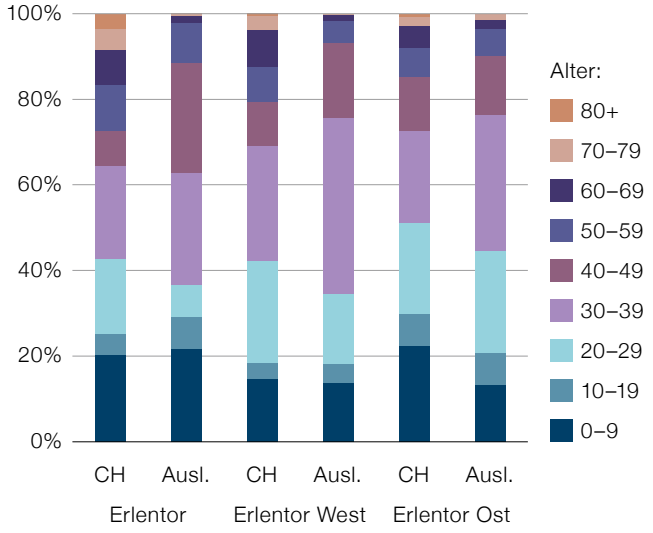
Entwicklung Areal Erlenmatt

Das Areal Erlenmatt ist nach einer langen Planungs- und Umsetzungsphase auf einer ehemaligen Anlage der Deutschen Bahn entstanden. Das Areal liegt an einer infrastrukturbelasteten Lage: die nördliche und östliche Seite werden durch die Autobahnauffahrt und Bahngleise begrenzt. Die westliche Seite wird mit der Brache «Erlenmattplatz» vom bestehenden Wohnviertel Rosental getrennt. Nur die kurze südliche Seite schliesst direkt an das Wohnquartier an. Die Wege zum Areal Erlenmatt sind deshalb lang.

Abbildung 5. Community Building Workshop. Bâleo, September 2017.
Fotos: Verein Vie Ensemble.

Auf der Erlenmatt waren unterschiedliche Entwickler wirksam: Die Anfänge der Planung gehen in die 1990er Jahre zurück, als das Areal stillgelegt wurde. Nach langer Planungszeit wurde 2009 im südlichen Teil der erste Wohnblock einer Pensionskasse, das Erlentor, bezogen. Im westlichen Teil realisierte die Entwicklerin Losinger Marazzi nochmals fast zehn Jahre später das erste 2000-Watt-Areal der Schweiz. Die ab 2016 bezogenen Wohnungen gehören heute institutionellen Eigentümern wie Banken, Versicherungen und Pensionskassen. Zum Wohnungsangebot zählen auch wenige Eigentumswohnungen. Den Osten des Areals entwickelte die Stiftung Habitat mit dem Ziel, ein familienfreundliches, sozial nachhaltiges und kleinteiliges Areal zu schaffen. Die Stiftung baute selbst und gab mehrere Baurechte an Genossenschaften, eine Aktiengesellschaft für sozialen Wohnungsbau sowie eine sozial nachhaltige Pensionskasse ab. Die Einwohner von Erlenmatt Ost zogen zwischen 2017 und 2019 ein, zeitgleich mit der Fertigstellung des Schulhauses Erlenmatt, mit dem das Areal nach langer Zeit familienfreundlich wurde. Im südöstlichen Bereich der Erlenmatt realisierte Losinger Marazzi den Baustein Bâleo, dessen 317 Wohnungen 2019 bezogen wurden. Im Bâleo wurde auch der lang ersehnte Grossverteiler eröffnet, der die Quartierversorgung deutlich verbesserte. In Zukunft wird noch ein Baufeld im Nordosten des Areals von der Stiftung Habitat und die Brache Erlenmattplatz im Nordwesten des Areals vom Kanton Basel-Stadt bebaut.

Abbildung 6. Altersstruktur auf Erlenmatt.
Daten: Statistisches Amt Kanton Basel-Stadt, 2019.



Auf dem Areal Erlenmatt wohnen knapp 2'500 Einwohner. Sie machen mehr als ein Drittel der Wohnbevölkerung von Rosental aus. Die Entwicklung des Areals hatte deshalb einen nicht unerheblichen Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung: Neue (junge) Zielgruppen zogen zu und mischten die Quartierbewohnerschaft auf. Eine Auswertung von Einkommens- und Vermögensdaten des Statistischen Amts des Kantons Basel-Stadt[1] zeigt, dass der gestiegene Durchschnitt der Einkommen und Vermögen im Rosental im Wesentlichen auf die Entwicklung der Erlenmatt zurückzuführen ist. Die Erlenmatt ist auch mitverantwortlich für den hohen Kinderanteil: dieser liegt nochmals weit über dem Durchschnitt des Wohnviertels. Im Erlentor, das kurz nach dem Bezug dafür kritisiert wurde, nicht familienfreundlich zu sein, liegt der Anteil unter 19 Jähriger heute bei knapp 30% (***Abbildung 6***). Auf Erlenmatt West liegt er bei 20% und im Osten bei ca. 25%. Senioren sind auf der Erlenmatt unter Schweizern mit durchschnittlich 8 bis 18% durchschnittlich bis überdurchschnittlich stark vertreten. Senioren mit ausländischem Pass gibt es kaum.

Auf dem Areal Erlenmatt sind, untypischerweise für das Quartier, grosse Flächen öffentlichkeitswirksamer Erdgeschosse realisiert worden. Ein Blick auf die Umgebung zeigt, dass an vielen Orten bis ins Erdgeschoss gewohnt wird und nur punktuell quartier- und stadtorientierte Angebote angesiedelt sind (***Abbildung 8***). Auf der Erlenmatt sind diverse Bildungsinstitutionen und gemeinnützige Angebote wie eine Schule, Kindertagesstätten, der Quartiertreffpunkt Rosental und ein öffentlich zugänglicher Gemeinschaftsraum der Stiftung Habitat entstanden. Auf dem Areal der Stiftung Habitat bieten Genossenschaften ihren Bewohnern ein vielfältiges Angebot an gebäudebezogenen Gemeinschaftsflächen an. Stadtweit relevante

1 Statistisches Amt Kanton Basel-Stadt (2021): Steuerstatistik Basel-Stadt, Ausgabe 2021.

Angebote auf der Erlenmatt sind die International School, zwei spezialisierte Gastronomiebetriebe, ein Hostel sowie Freizeitangebote im Bereich Theater, Tanz und Schwimmen. Auf dem Areal haben sich auch diverse Quartierdienstleister, quartierorientierte Gastronomie und der Grossverteiler Coop eingemietet.

Überbauung Bâleo

Die Überbauung Bâleo im Südosten des Areals übernimmt eine zentrale Quartierversorgungsfunktion auf der Erlenmatt. Diese ist einerseits dem Umstand geschuldet, dass gemäss Bebauungsplan nur hier ein Grossverteiler realisiert werden durfte. Andererseits sind mit der sehr urbanen Grossform sowie den Anforderungen an den Lärmschutz auf der Seite der Autobahnauffahrt umfangreiche Gewerbeflächen im Erdgeschoss entstanden, die sich nicht zum Wohnen eignen würden.

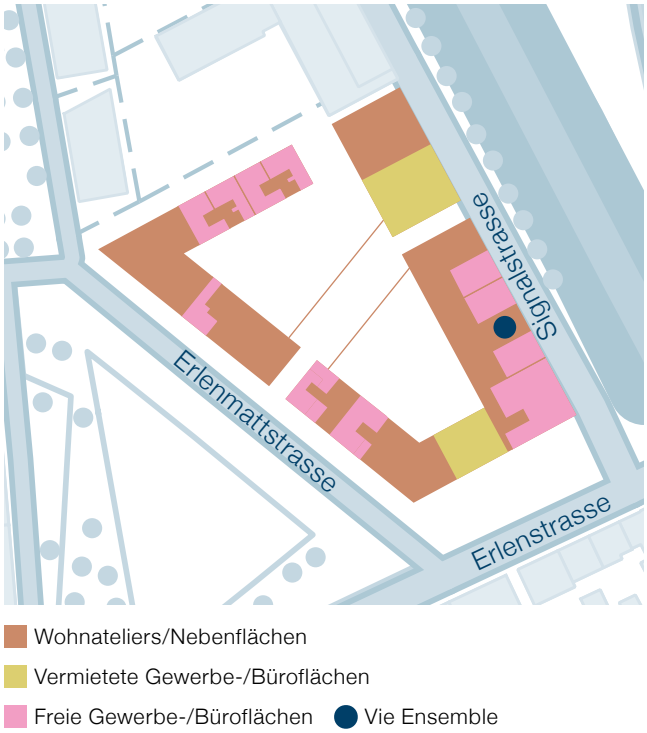
Zum Start der Pilotphase befindet sich am Kopf des Baufelds der Coop mit Coop Vitality, einer Fust-Filiale und Clever Fit im Untergeschoss. Zu den ersten Mietern an der Erlenmattstrasse, die auf den unteren Bereich des Erlenmatt-Parks ausgerichtet ist, zählen das auf Brauerei spezialisierte Restaurant Matt & Elli, der Kaffeeladen Punto Nero und Physeo Erlenmatt. Das Punto Nero befindet sich in einem Atelier, das zur Strasse als Geschäftsfläche und in den Hof als Wohnung genutzt wird. Weitere Ateliers im Erdgeschoss werden ausschliesslich bewohnt. An der Signalstrasse, auf die Autobahn ausgerichtet, sind ein IT-Unternehmen und Vie Ensemble eingemietet. Die Kindertagesstätte Globegarden befindet sich im Inneren und ist auf den Hof ausgerichtet (***Abbildung 7***).

Der Coop wird mit seinem breiten Sortiment von den Einwohnern des Wohnviertels Rosental gut angenommen. Das Restaurant Matt & Elli, das Menschen aus der ganzen Stadt anzieht, leistet bereits nach kurzer Zeit einen grossen Beitrag zur Belebung des Umfelds von Bâleo. Die Physiotherapie funktioniert ebenfalls sehr gut dank einer grossen Nachfrage aus der umliegenden Wohnbevölkerung. Die Nähe des Angebots zum Wohnen wird von der Kundschaft geschätzt.

Zwei Jahre nach dem Bezug von Bâleo, im Herbst 2021, werden auch fast alle übrigen Flächen vermietet. Hinzu kommen für einen Teil der Untergeschossflächen ein Reformhaus als Ergänzung zum Coop. An der Erlenmattstrasse zum Park gibt es neu einen Coiffeur, ein Kosmetik-/Nagelstudie und einen Küchenausstatter mit Showroom. Der Lebensmittellieferant Stash, ein Ingenieur-/Haustechnik-Büro, ein Treuhandbüro, eine Personalvermittlungsagentur und eine Tattoo-Entfernung haben Flächen an der Signalstrasse gemietet. Die Ateliers auf den Hof werden zum Wohnen genutzt. Es verbleibt eine nicht vermietete Fläche im Untergeschoss sowie eine Eckfläche von 150 m² an der Ecke Erlenstrasse/Signalstrasse.

Vie Ensemble setzte sich zum Ziel, in der Aufbauzeit vom Bezug der ersten Mieter bis zur Vollvermietung der Erdgeschosse mit einem Community-orientierten Konzept einen Beitrag an die Belebung zu leisten, den Mietern der Wohnung einen Mehrwert zu schaffen und zur besseren Ver-

Abbildung 7. Vermietete Erdgeschossflächen im Bâleo, Stand Herbst 2021. Quelle: www.baleo-erlenmatt.ch Karte: Geodaten-Shop Kanton Basel, swisstopo.



mietung der noch leerstehenden Erdgeschossflächen beizutragen.

2.2 Quartiervereinslandschaft

Für das Quartierleben interessiert sich nicht nur Vie Ensemble. Auf der Erlenmatt sind nicht weniger als vier Quartierorganisationen tätig (***Tabelle 1***): Der Quartiertreffpunkt Rosental, der im Mandat des Kantons Basel-Stadt betrieben wird; der Verein 2000-Watt-Gesellschaft Erlenmatt West, der aus der Zertifizierung des Areals hervorging und von den Eigentümern finanziert wird; der Verein Erlenmatt Ost, der als Verstetigung der arealwirksamen Tätigkeiten der Stiftung Habitat gegründet wurde und auf Freiwilligenarbeit der Gewerbetätigen und Arealbewohnern basiert und der Verein Vie Ensemble, der auf private Initiative gegründet wurde und nach einer zweijährigen Einführungsphase unternehmerisch getragen werden soll.

Quartiertreffpunkt Rosental

Der Quartiertreff Rosental ist ein offizielles Quartierangebot des Kantons Basel-Stadt. Er gehört zum Verein Quartiertreffpunkte Basel, der 15 Filialen betreibt. Die Aktivitäten sind quartierspezifisch ausgerichtet und berücksichtigen die Bedürfnisse der Menschen, die in der Umgebung leben und aktiv mitgestalten wollen.

Die wöchentlichen Aktivitäten positionieren sich in den Bereichen Freizeit und Bildung. Von Mittwoch bis Sonntag ist abends ein Restaurant mit Bar geöffnet. Die Räumlichkeiten (Speisesaal mit 126 m², zwei Sääli mit 48 und 68 m²) können

Tabelle 1. Vergleich der Vereine.
Quelle: www.qtp-basel.ch/gleis58; www.erlenmatt-ost.ch; www.erlenmatt-west.ch

	Quartiertreffpunkt Rosental	Verein 2000-Watt-Gesellschaft	Verein Erlenmatt Ost	Vie Ensemble
Gründung	2014	Juni 2016	September 2020	Juni 2019
Ursprung	Eine von 15 Filialen, die im Mandat des Kantons Basel-Stadt betrieben werden	Initiiert im Rahmen der Areal-Zertifizierung 2000-Watt-Gesellschaft	Verstetigung der arealwirksamen Tätigkeiten der Stiftung Habitat und der Baurechtnehmenden	Initiative des Entwicklers Frans Rammaert, Losinger Marazzi/Rammaert GmbH
Mitglieder	Quartierbewohner	Eigentümer Erlenmatt West, Ambassadoren	Bewohner und Gewerbetreibende Erlenmatt Ost	Unternehmer, Firmen, Quartierbewohner
Finanzierung (jährliche Beiträge)	Kanton: 96'000.– CMS, GGG: 12'000.– Mitgliederbeiträge und Spenden	Eigentümer Erlenmatt West: 90.– pro Wohnung (ca. 50'000.– bei 574 Wohnungen)	Vereinsmitglieder: 30.–	Eigentümerin Bâleo: Mieterlass für 2 Jahre Initialbeitrag Age-Stiftung: 90'000.– Mitgliederbeiträge, Erträge aus Co-Working und Vermietung für Kurse
Positionierung	Freizeit und Bildung	Freizeitangebote und Engagements für das Areal	Engagements für das Areal	Co-Working, Kurse und Workshops
Öffnungszeiten	Täglich, teilweise halbtags	Kein Lokal mit Öffnungszeiten	Kein Lokal mit Öffnungszeiten	Co-Working ist täglich zugänglich, regelmässige Kurse sowie Workshops nach Programm
Website	www.qtp-basel.ch/gleis58	www.facebook.com/AmbassadorenErlenmatt	www.erlenmatt-ost.ch	www.vieensemble.ch

Abbildung 8. Erdgeschossnutzungen Areal Erlenmatt und Umgebung.
Quelle: Eigene Darstellung. Karte: Geodaten-Shop Kanton Basel, swisstopo.

Stadtorientiert Quartierorientiert Gemeinnützig Vie Ensemble Quartiertreffpunkt Rosental

stunden- oder tageweise für private Veranstaltungen gemietet werden. Das Programm spricht eine breite Bevölkerungsschicht und verschiedene Altersgruppen – also auch Senioren – im Wohnviertel Rosental an.

Der Quartiertreffpunkt erhält vom Kanton jährlich 96'000 Franken für die Basisfinanzierung des Betriebes. Hinzu kommt eine Basisunterstützung in der Höhe von jeweils 6'000 Franken von der Christoph Merian Stiftung und der GGG Basel (Gesellschaft für das Gute und Gemeinnützige). Weiter wird der Verein durch Mitgliederbeiträge und Spenden finanziert.

Verein 2000-Watt-Gesellschaft Erlenmatt West

Der Verein 2000-Watt-Gesellschaft Erlenmatt West positioniert sich als Nachbarschaftstreffpunkt auf Erlenmatt West. Der Trägerverein wurde 2016 auf Initiative von Losinger Marazzi gegründet. Gemäss Statuten können im Trägerverein natürliche oder juristische Personen mit Eigentum auf dem Areal Erlenmatt West Mitglied werden. Der Verein bezweckt, ein lebendiges und soziales Areal zu schaffen, das seinen Bewohnern langfristig eine gute Lebensqualität bietet.

Der Verein wurde in den ersten beiden Jahren von Inspire 529 im Mandat aufgebaut. Engagierte Bewohner, die in dieser Zeit identifiziert und aktiviert werden konnten, übernahmen als Ambassadoren den Verein. Sie treffen sich mindestens einmal im Monat und organisieren eigenständig oder in Zusammenarbeit mit anderen Gruppen aus dem Quartier Aktivitäten für die Nachbarschaft. Zur Zielgruppe zählen auch die auf Erlenmatt West wohnhaften Senioren. Seit dem Frühling 2018 haben die Ambassadoren ihren eigenen Gemeinschaftsraum. Im Ambassadorenstübli finden regelmässig Events sowie die monatlichen Stammtische statt, die offen für alle Interessierten sind. Das Stübli kann auch gemietet werden. Der Verein kommuniziert über eine Mieter-App mit den Bewohnern.

Der Verein finanziert sich über Mitgliederbeiträge der Eigentümer, die 90 Franken pro Jahr und Wohnung betragen. Dem Verein steht mit 574 Wohnungen ein Budget von rund 50'000 Franken zur Verfügung. Der Mitgliederbeitrag kann von der Vereinsversammlung jährlich neu festgelegt werden. Die Ambassadoren werden in den Verein aufgenommen und sind in dessen Vorstand vertreten.

Verein Erlenmatt Ost

Der Verein Erlenmatt Ost positioniert sich für sein Engagement für die Gemeinschaft. Der Verein wurde im September 2020 von Gewerbetreibenden und Bewohnern gegründet. Wirkungsperimeter ist das Baufeld der Stiftung Habitat. Der Verein führt die arealwirksamen Tätigkeiten fort, die von der Stiftung Habitat während der Entwicklungszeit initiiert wurden. Der Verein ist die zentrale Anlaufstelle und Plattform für das Zusammenleben und Gestalten auf Erlenmatt Ost.

Die Vereinsmitglieder engagieren sich in Arbeitsgruppen für Erlenhühner, das Zusammenleben im Park, den Quartier-Flohmarkt und die Vogelvielfalt auf dem Areal. Der Verein bietet auf der eigenen Website den zahlreichen Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben auf dem Baufeld eine Plattform und einen Marktplatz an. Jeder, der auf Erlenmatt Ost wohnt oder arbeitet, kann Mitglied werden. Der Verein finanziert sich über Jahresbeiträge, die 30 Franken betragen.

Neben dem Verein Erlenmatt Ost bieten auch die auf dem Baufeld ansässigen Wohnbauträger ihren Hausgemeinschaften vielfältige Mitwirkungsmöglichkeiten. In diese Aktivitäten sind auch die auf der Erlenmatt Ost wohnhaften Senioren eingebunden. Der von der Stiftung Habitat betriebene Gemeinschaftsraum Erlenmatt Ost (50 m^2) ist öffentlich zugänglich und kann für Besprechungen, Familienfeiern, Vorführungen oder Workshops und Seminare gemietet werden.

Vie Ensemble

Vie Ensemble positioniert sich als Verein, der Co-Working anbietet und quartierwirksame Engagements fördert. Vie Ensemble grenzt sich mit seinem unternehmerisch orientierten Konzept vonden drei Quartiervereinen ab: Die Erbringung der Angebote soll nicht von Drittmitteln abhängig sein. Das Angebot von Vie Ensemble muss deshalb

auf den (semi-)professionellen Tätigkeiten seiner Mitglieder aufbauen.

Zielgruppen des Vereins sind Selbständige und Start-Ups mit kleinem Budget, die als Co-Worker bei Vie Ensemble arbeiten und/oder als Engagierte den Raum für Kurse oder Workshops, die sie anbieten, mieten. Die breite Quartierbevölkerung wird als Kundschaft der Kurse und Workshops angesprochen. Senioren können Co-Worker, Anbieter oder Nutzer der Angebote sein. Bewohner des Bâleo sollen mit Vie Ensemble einen Zusatzraum zur Wohnung erhalten, den sie für Co-Working oder für das Ausprobieren von Ideen nutzen können.

Der Verein Vie Ensemble erhält von der Eigentümerin günstige Mietbedingungen. Ihm stehen Fördergelder der Age-Stiftung in der Höhe von 90'000 Franken für die Startphase zur Verfügung. Daneben finanziert sich der Verein über die jährlichen Mitgliederbeiträge, die Beiträge für Co-Working und die Raummieten.

3 Vereinsentwicklung

3.1 Entwicklung Geschäftsmodell

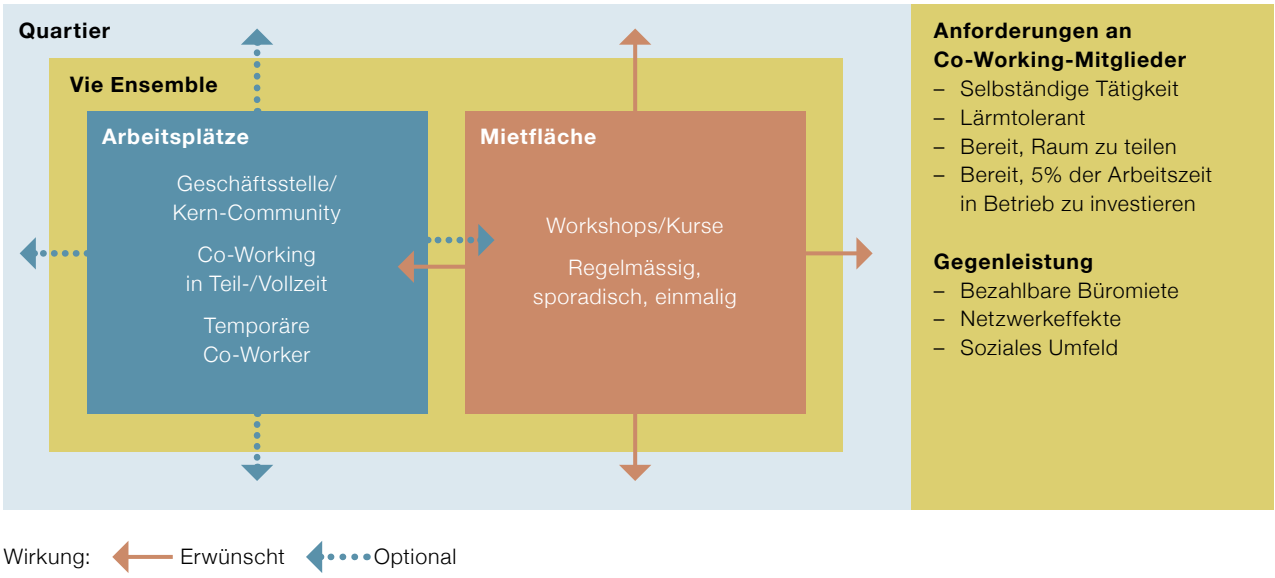
Frans Rammaert und David Hermann entwickelten die Grundlagen für das Geschäftsmodell von Vie Ensemble in den ersten Monaten der Vereinsgründung. Die folgenden Kapitel dokumentieren das Betriebskonzept, das Finanzierungsmodell, die Räumlichkeiten, Vermarktung, Community Building und Kommunikation.

Betriebskonzept

Das Betriebskonzept von Vie Ensemble baut auf dem freiwilligen Engagement einer Kern-Community auf. Der Deal lautet: Engagement für die Community zugunsten einer günstigen Miete. Das Betriebskonzept sieht vor, dass Vereinsmitglieder – Selbständige oder Startups – ihren Teil- oder Vollzeitarbeitsplatz im Co-Working einrichten (***Abbildung 9***). Co-Worker müssen die Bereitschaft mitbringen, einen Teil ihrer Zeit der Community zur Verfügung zu stellen, also Arbeiten wie Vermietung, Networking, organisatorische Entwicklung, Buchhaltung und Kommunikation zu übernehmen. Das Engagement soll etwa 5% ausmachen, was einem Tag pro Monat entspricht. Den Co-Workern stehen zusätzlich zum Arbeitsplatz – für den sie eine Miete bezahlen – das Sitzungszimmer und die Druckerinfrastruktur kostenlos zur Verfügung. Vie Ensemble gibt nicht vor, dass Co-Worker einer quartierwirksamen Tätigkeit nachgehen müssen.

Quartierwirksam sollen Aktivitäten sein, die bei Vie Ensemble angeboten werden: Vorgesehen ist, dass der Raum von (weiteren) Mitgliedern für Kurse oder Workshops gemietet wird, die regelmässig oder auch nur sporadisch stattfinden. Das Modell ermöglicht Privatpersonen, Selbständigen oder gemeinnützigen Anbietern einen niederschwelligen Zugang zu einem gut ausgestatteten Raum, den sie nur für die Zeit bezahlen müssen, in der sie ihn effektiv nutzen. Die Mieter sollen auch von der Bekanntheit und den Netzwerken von Vie Ensemble im Quartier profitieren. Der erste Anbieter von Kursen ist Pro Senectute beider Basel mit dem Digital Café. Zielgruppe des quartierwirksamen Angebots sind Senioren aus dem Stadtteil. Die Lohnkosten für das Digital Café werden von Vie Ensemble übernommen.

Abbildung 9. Betriebskonzept Vie Ensemble (eigene Darstellung).



Mit den Erträgen der Mieter sollen die betrieblichen Kosten sowie ein Teil der Raummiete finanziert werden können. Dies ermöglicht es den Kern-Community-Mitgliedern, langfristig zu einer erschwinglichen Miete die Co-Working-Büroinfrastruktur zu nutzen und weiterzuentwickeln.

Das Betriebskonzept von Vie Ensemble spricht auch Engagierte im Quartier an, die semiprofessionell Ideen ausprobieren möchten. Dies führte in der Pilotphase zu Abgrenzungsfragen mit dem Quartiertreffpunkt Rosental, der ebenfalls engagierte Personen für das Quartier sucht. Die Abgrenzung der Zielgruppen und Angebote wurde bei mehreren Treffen diskutiert, konnte aber bis zum Abschluss der Pilotphase nicht geklärt werden.

Der Betrieb wurde im ersten Pilotjahr von Frans Rammaert, David Hermann und Fatljume Halili aufgebaut. Sie bildeten die Geschäftsstelle.

Die Aufgaben wurden folgendermassen aufgeteilt:

- Frans Rammaert übernahm Vermietung, Networking und organisatorische Entwicklung.
- David Hermann übernahm Kommunikation und Networking.
- Fatljume Halili übernahm das Community Building und die Buchhaltung.

Vermietung, Networking, organisatorische Entwicklung und Kommunikation wurden von Frans Rammaert und David Hermann im freiwilligen Engagement erbracht. Beide arbeiteten je ein bis zwei Tage, manchmal auch häufiger in der Woche, im Co-Working von Ensemble. Für das Co-Working zahlen sie als Firmen einen Mitgliederbeitrag. Fatljume Halili war im ersten Jahr fast täglich anwesend. Sie wurde für ihr Engagement entschädigt. Ihr Engagement für Vie Ensemble endete im Herbst 2020 mit dem Start einer neuen beruflichen Tätigkeit.

Von Dezember 2020 bis im April 2021 war das Community Building aufgrund der Schutzmassnahmen vor Corona erschwert. Die Geschäftsstelle baute danach die Ressourcen für das Community Building nicht mehr neu auf. Dies wirkte sich negativ auf die Mitgliederentwicklung im Co-Working

Tabelle 2. Aufwand und Ertrag Vie Ensemble, 2020/2021.
Quelle: Verein Vie Ensemble.

	2019/2020	**2021 (Budget)**
Aufwand		
Dienstleistungen (u.a. Honorar Community Building)	14’231	5’500
Lohnaufwand	5’323	1’000
Digital Café	4’270	1’000
Raumaufwand	6’274	6’500
Büro- und Verwaltungskosten	9’525	8’000
Werbung	4’897	2’500
Kundenbetreuung	1’350	1’000
Total Aufwand	**45’870**	**25’500**
Ertrag		
Einnahmen Co-Working und MG	7’035	7’000
Mitgliederbeiträge	1’550	500
Einnahmen Future Kids	–	20’000
Förderbeiträge	80’000	–
Total Ertrtag	**88’585**	**27’500**

und die Anbindung von Anbietern von Kursen und Workshops aus.

Finanzierungsmodell

Vie Ensemble finanziert sich über drei Komponenten: über Einnahmen, die mit der Vermietung der Co-Working-Arbeitsplätze, der temporären Vermietung der Räumlichkeiten für Workshops und Kurse sowie über Mitgliederbeiträge generiert werden. Diese Einnahmen müssen nach Ablauf der Pilotphase dazu genutzt werden können, eine Miete für die Büroräume sowie die Kosten für den Betrieb und Unterhalt bezahlen zu können.

Während der Pilotphase muss Vie Ensemble für die Räumlichkeiten nur die Nebenkosten in der Höhe von monatlich 300 Franken bezahlen. Mit den Mietkostenbeiträgen der beiden Geschäftsstellen-Mitglieder, den Ankermietern, den temporären Vermietungen und dem Beitrag der Age-Stiftung ist das Modell während der Pilotphase wirtschaftlich tragfähig. Es konnten sogar Reserven aufgebaut werden, mit denen die 3 Monate Mietzinsgarantie und das Risiko der 6-monatigen Kündigungsfrist abgedeckt werden können. (***Tabelle 2***).

Für das Finanzierungskonzept wurden auch Ideen zur Preisstruktur aus einer Innovationswoche der Fachhochschule Nordwestschweiz von Studierenden aus dem Bereich Betriebsökonomie übernommen. Wer im Co-Working arbeiten oder einen Workshop/Kurs durchführen möchte, muss Mitglied werden. In der Mitgliedschaft inbegriffen ist die einmalige Nutzung des Raums für einen Kurs oder Workshop (***Tabelle 3***). Bei Privatpersonen wird jährlich ein Betrag von 100 Franken erhoben. Unternehmen und Organisationen bezahlen 500 Franken. Finanziell benachteiligte Personen sowie Start-ups und gemeinnützige Organisationen erhalten eine Preisreduktion.

Zusätzlich zur Jahresmitgliedschaft bezahlen Co-Worker eine Pauschale für den Arbeitsplatz. Wer Teil- oder Vollzeit im Co-Working arbeitet, bezahlt 150 bzw. 300 Franken pro Monat (***Tabelle 3***). Möglich ist auch ein Tagespass für 25 Franken oder ein 10er Abonnement für 220 Franken. Der Raum von Vie Ensemble kann ganztags (300 Franken), halbtags (200 Franken) und für einzelne Stunden (50 Franken) für Kurse und Workshops gemietet werden.

Vie Ensemble hatte Ende 2020 fünfzehn Einzelmitglieder und vier Firmenmitglieder. Ende 2021 waren es nur noch drei Einzelmitglieder und vier Firmenmitglieder. Zu den Einzelmitgliedern im Jahr 2020 zählten Bewohner aus dem Quartier und Personen, die im Co-Working arbeiteten oder einen Kurs durchführten. Für das Jahr 2021 konnten neben den Geschäftsführern kaum neue Mitglieder gewonnen werden. Als Ankermieter für den Raum übernahm der Verein Future Kids in den beiden

Tabelle 3. Preismodell Co-Working (Preise 2020).
Quelle: Verein Vie Ensemble.

	Tagesangebot		**Monatsangebot**	
	Tagespass	**10er-Abo**	**Teilzeit**	**Vollzeit**
Tage	1 Tag	10 Tage	2 Tage pro Woche	5 Tage pro Woche
Arbeitsplatz (inkl. WLAN, Drucker, Küche etc.)	Tisch oder Arbeitsplatz, plus Nutzung aller anderen Infrastruktur	Tisch oder Arbeitsplatz, plus Nutzung aller anderen Infrastruktur	Tisch oder Arbeitsplatz, plus Nutzung aller anderen Infrastruktur	Tisch oder Arbeitsplatz, plus Nutzung aller anderen Infrastruktur
Zugang	Mo–So 7:00–18:00*	Mo–So 7:00–18:00*	Mo–So 7:00–18:00*	Mo–So 7:00–18:00*
Kaffee	1 Kaffee pro Tag	1 Kaffee pro Tag	2 Kaffee pro Tag	2 Kaffee pro Tag
Preis	25.–	220.–	150.– pro Monat	300.– pro Monat

* Nach 18:00 gemäss Verfügbarkeit des Raumes

Abbildung 10. Aussenansichten Erdgeschosse Erlenmatt Ost und Bâleo.
Fotografie: Samuel Bosshard. Karte: Geodaten-Shop Kanton Basel, swisstopo.

Erlenmatt Ost Bâleo Vie Ensemble

Pilotjahren eine finanziell tragende Funktion. Mit den Erträgen konnte Vie Ensemble mehr als die Hälfte der Kosten decken. Neben den Erträgen von Future Kids wurden kleinere Einnahmen generiert, die zum Gesamtertrag beigetragen haben.

Das Finanzierungskonzept grenzt sich mit seinem unternehmerisch ausgerichteten Modell von den weiteren auf der Erlenmatt tätigen Vereinen ab. Vie Ensemble hatte deshalb in der Anfangsphase Mühe, von den gemeinschaftsorientierten Quartiervereinen akzeptiert zu werden. Gute und regelmässige Kontakte entstanden mit dem (ebenfalls unternehmerisch ausgerichteten) Gastronomiebetrieb Matt & Elli. Vie Ensemble nutzte in der Kommunikation, im Networking und mit den Räumlichkeiten Synergien mit dem Gastronomiebetrieb.

Räumlichkeiten

Die ersten Workshops und Sitzungen des Vereins Vie Ensemble wurden nach der Gründung im Juni 2019 im Baubüro von Losinger Marazzi im Erlentor und im Space Grotesk im Bâleo durchgeführt. Ab Oktober 2019 fanden Workshops und das Digital Café auf einer Zwischennutzungsfläche im Untergeschoss des Bâleo statt. Im Januar 2020 wurden die definitiven Räumlichkeiten im Erdgeschoss von Bâleo bezogen.

Die Geschäftsfläche liegt an einer rückwärtigen Lage von Bâleo, abseits von Besucherströmen. Für Personen, die sich nicht auskennen, ist die Lage schwierig auffindbar. Der öffentliche Vorraum der Geschäftsfläche ist zwar grosszügig, aber wenig attraktiv für eine Aussennutzung. Was im Raum geschieht, bespielt eine unbeachtete Erschliessungsstrasse.

Vie Ensemble ist in der Gestaltung und Nutzung der Geschäftsfläche frei: Die 100 m² sind ausgebaut mit WC, Kaffeeküche und Besprechungsraum (***Abbildung 11***). Die Aufteilung und Einrichtung der Fläche war zu Beginn offen. Sie sollte mit der Gemeinschaft entwickelt und erst nach zwei Jahren definitiv eingerichtet werden, wenn die Bedürfnisse bekannt sind. Der Besprechungsraum ist akustisch abgetrennt, er befindet sich im hinteren Bereich des Büros. Co-Working und Workshops/Kurse finden im selben Raum statt. Die Nutzungen werden über Möbel rudimentär abgetrennt. Wer im Co-Working arbeitet, muss entweder eine hohe Lärmtoleranz haben, sich während Workshops/Kursen in den Besprechungsraum zurückziehen oder die Räumlichkeiten während den belegten Zeiten meiden. Der Raum ist für 7 Personen eingerichtet, die gleichzeitig im Co-Working arbeiten. Weitere Arbeitsplätze könnten hinzugefügt werden. Wird der Raum gemietet, können maximal 2 bis 3 Personen im Raum oder im Sitzungszimmer arbeiten.

Die Flächenbewirtschaftung erfolgt digitalisiert. Wer den Raum mietet, kann mit einer App, die für bestimmte Zeiten freigeschaltet wird, den Raum betreten und nutzen. Das digitale System vereinfacht die Bewirtschaftung, weil keine physische Schlüsselübergabe notwendig ist. Im Raum befindet sich ein Lagerraum, in dem regelmässige Mieter ihre Arbeitsinfrastruktur und ihr Material sicher aufbewahren können.

Das Co-Working war bis zum Abschluss der Pilotphase nie in voller Besetzung genutzt. Die zeitgleiche Nutzung mit dem Digital Café funktionierte gut. Auch Phasen mit einer Besetzung von 7 Personen funktionierten.

Community Building

Vie Ensemble verfolgte das Community Building im ersten Pilotjahr als Kernaufgabe. Die Geschäftsstelle arbeitete anfangs mit dem Unternehmen Inspire 529 zusammen, das auch das Mandat für den Aufbau des Vereins 2000-Watt-Gesellschaft Erlenmatt West übernommen hatte. Ab 2020 engagierte sich eine ehemalige Mitarbeiterin von Inspire 529 temporär für das Community Building. Mit ihrem Engagement brachte sie die Netzwerke von Erlenmatt West, darunter auch viele Studierende, zu Vie Ensemble. Die Community belebte Vie Ensemble. Das Engagement führte aber auch zu Konflikten mit dem Verein 2000-Watt-Gesellschaft, weil durch die personellen Verflechtungen die Abgrenzung der Vereine unklar wurde.

Das Community Building wurde im März 2020, kurze Zeit nach dem Start von Vie Ensemble, aufgrund des coronabedingten Lockdowns vorüberge-

Abbildung 11. Räumlichkeiten (zweite Einheit von links/gelbe Markierung) und Erdgeschossplan von Vie Ensemble. Fotos: Samuel Bossard. Plan: Wincasa.

hend gestoppt. Vom Sommer bis Herbst 2020 konnten diverse Kurse und Workshops durchgeführt werden. Die Auswahl der Anbieter erfolgte als Selbstselektion. Wenn ein Angebot zur Grundidee passte, wurde es von der Geschäftsstelle ermöglicht. Bestand Diskussionsbedarf, wurde ein Angebot in die Vorstandssitzung gebracht. Dies geschah etwa bei der Wahl des Ankermieters Future Kids: Bedingungen und Offerte wurden im Vorstand besprochen.

Teil des Community Buildings war auch der Austausch mit anderen Mietern von Gewerbeflächen im Bâleo sowie mit den weiteren Quartiervereinen, die auf der Erlenmatt tätig sind. Aus der Zusammenarbeit mit den Gewerbetreibenden von Bâleo ergaben sich verschiedene Synergien in Bezug auf Netzwerke und die Nutzung von Räumlichkeiten. Der Tag der offenen Tür, der vom Verein Erlenmatt Ost initiiert wurde und im Sommer 2021 stattfand, führte hingegen kaum zu Besuchen bei Vie Ensemble.

Nach dem Weggang von Fatljume Halili im Herbst 2020 standen dem Verein keine personellen Ressourcen mehr für das Community Building zur Verfügung. Den beiden Geschäftsstellen-Mitgliedern fehlte selbst die Zeit und sie setzten im Frühjahr 2021, nach der Aufhebung des zweiten Lockdowns, keine neue Person für das Community Building ein. Es gelang ihnen bis ans Ende des zweiten Pilotjahrs nicht, weitere Personen für das Co-Working zu gewinnen. Erst im Dezember 2021, kurz vor Ablauf der Pilotzeit, wurden wieder Workshops von Engagierten aus dem Quartier durchgeführt.

Der Mietvertrag zu günstigen Konditionen lief auf Ende 2021 mit dem Abschluss der Pilotphase von Vie Ensemble aus. In einem Workshop im Oktober 2021 erarbeitete die Geschäftsstelle zusammen mit rund zwölf Vertretenden von Gewerbe und Vereinen im Quartier eine Entscheidungsgrundlage für die Zukunft. Im Workshop wurde diskutiert, dass Vie Ensemble unklar im Konzept war und ohne Ressourcen für das Community Building keine Zukunft haben konnte.

Der Vorstand von Vie Ensemble entschied an der Vorstandssitzung vom 25. Oktober 2021, Vie Ensemble im Konzept zu vereinfachen und den Mietvertrag für das kommende Jahr zu unterschreiben. Dieser beträgt CHF 230/m² pro Jahr. Pro Senectute beider Basel wird das Digital Café noch mindestens bis Ende Juni 2022 bei Vie Ensemble durchführen.

Kommunikation

Kommunikationsmassnahmen sollen dazu beitragen, Mitglieder für das Co-Working und Mieter für die Räumlichkeiten zu finden. Im Verlauf der beiden Jahre entwickelt die Geschäftsstelle diverse Flyer für den Meet & Greet-Anlass zum Start von Vie Ensemble, die Mitglieder- und Preisstruktur und als Werbung für das Co-Working. Daneben nutzt der Verein Social Media-Kanäle für die Bewerbung und Dokumentation von Anlässen.

Engagierte, die den Raum von Vie Ensemble für Workshops oder Kurse mieten, erstellen eigene Kommunikationsmittel, um für ihre Anlässe zu werben. Somit konzentriert sich der Aufwand für Vie Ensemble auf die Dachkommunikation und eine Unterstützung der Kommunikation für Kurse und Workshops über Social Media.

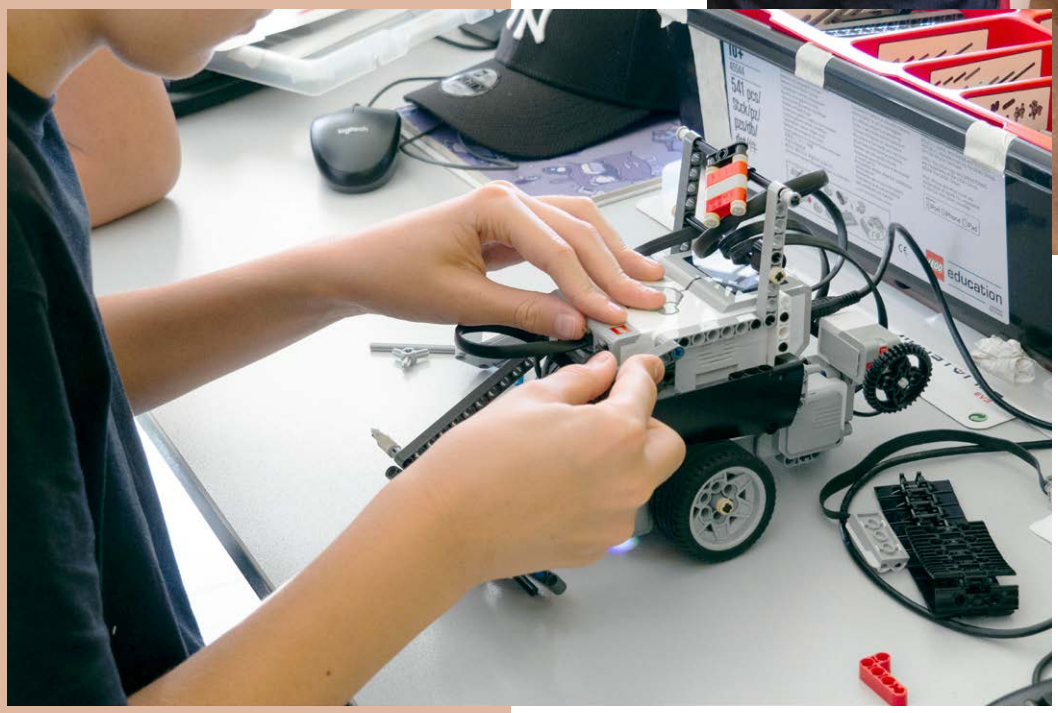
Die Flyer, die im zweiten Jahr für die Bewerbung des Co-Workings erstellt wurden, erwiesen sich allerdings als ungeeignete Mittel, um neue Mitglieder anzusprechen: Sie brachten Vie Ensemble keine neue Kundschaft. Sowohl Co-Worker als auch Kurs-Anbieter wurden während der Pilotphase nur über Netzwerkarbeit erreicht. Die Flyer und Social Media-Kanäle wirkten zum Erreichen von Besuchern für die Kurse, Workshops und Community-Events.

3.2 Angebotsentwicklung

Ankernutzer

Ursprünglich sollte das Digital Café, das mit den Fördergeldern der Age-Stiftung ermöglicht wurde, eine Ankernutzung von Vie Ensemble werden. Das Digital Café konnte sich wegen der Situation mit Corona allerdings wenig entwickeln. Die ersten Veranstaltungen, die noch physisch stattfanden, waren sehr gut besucht. Sie waren beliebt, weil Vie Ensemble von den Senioren als unkomplizier-

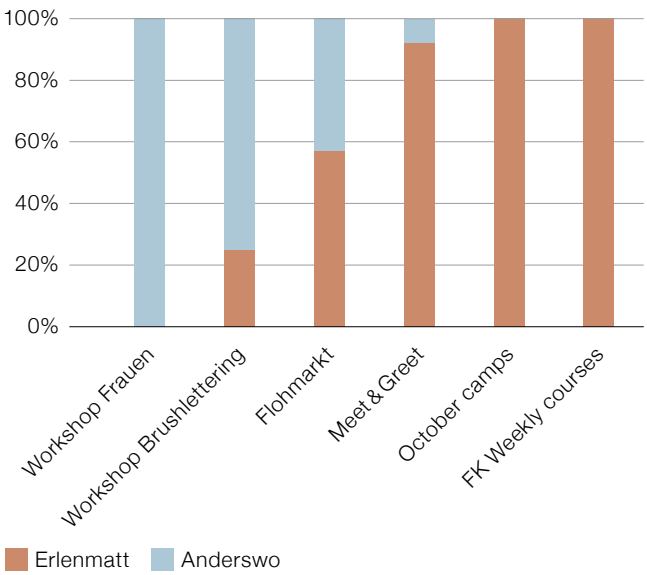
Abbildung 12. Kids-Workshops bei Vie Ensemble, ab Herbst 2020.
Fotos: Verein Vie Ensemble.



ter und frischer Ort wahrgenommen wurde. Mit dem Lockdown im März 2020 wurde das Angebot für längere Zeit eingestellt. Es wurde erst ab Herbst 2021 wieder vor Ort durchgeführt. Eine Befragung im November 2021 zeigte, dass ein neuer Besucherkreis formiert wurde: Teilnehmende kamen zum ersten Mal, sporadisch oder bereits regelmässig. Sie nutzten den Standort Vie Ensemble (und nicht einen der weiteren drei Standorte), weil sie in der Nähe wohnen. Der Perimeter dehnt sich auf ein Einzugsgebiet von 12 bis 30 Minuten Gehdistanz bzw. 4 bis 10 Minuten Busfahrt aus. Die Senioren beurteilen den Standort als gut bis sehr gut. Einzig den Weg zu Vie Ensemble schätzen einige als wenig attraktiv ein.

Eine zentrale Rolle als Ankernutzer übernahm Future Kids, sowohl finanziell als auch von der Belebung her. Future Kids ist ein privat geführtes Bildungsangebot, das Kinder spielerisch an Technologien heranführt (***Abbildung 12***). Bei Vie Ensemble fanden Wochenkurse sowie Feriencamps statt. Die 252 Kinder, welche die Kurse besuchten, wohnen im Quartier, in der ganzen Stadt, in Nachbargemeinden und im angrenzenden Ausland. Der Kontakt mit Future Kids kam über das Netzwerk zustande.

Abbildung 13. Wohnort der Nutzer von Angeboten.
Quelle: Erhebungen Vie Ensemble vor Ort.



Future Kids bevorzugt die Räumlichkeiten von Vie Ensemble gegenüber einer gewöhnlichen Bürofläche, weil die Kommunikation über Vie Ensemble ins Quartier das Erreichen von Kindern vereinfachte: Vie Ensemble war als Treffpunkt bekannt und die Kommunikation über die Social Media-Kanäle von Vie Ensemble verlieh Future Kids eine höhere Visibilität. Die Betreiber erhielten von Vie Ensemble Informationen zum Quartier, die für sie als Auswärtige kaum zugänglich wären. Die Anbieter schätzen es auch, dass die Kinder in der Pause den Park nutzen können. Die Miete ist für die Privatschule tragbar, aber auch nicht besonders tief angesetzt. Der Preis spielte für die Entscheidung für Vie Ensemble als Austragungsort nicht die Hauptrolle.

Entwicklung der Erdgeschossflächen

Vie Ensemble hatte sich zum Ziel gesetzt, mit seinen Tätigkeiten die Vermietbarkeit der noch leerstehenden Erdgeschosse zu verbessern. Der Verein vermittelte der Eigentümerin von Bâleo als Interessent für eine leerstehende Gewerbefläche im Untergeschoss das Unternehmen Tabalori. Das Unternehmen entwickelte aus einem Brettspielcafé einen nachhaltigen Indoor-Spielplatz für Kinder. Vie Ensemble hätte mit dem Angebot Synergien bei den Zielgruppen und für einen gemeinsamen Welcome Desk nutzen können. Tabalori entschied sich allerdings gegen den Standort.

Der Versuch, Kommunikationstätigkeiten mit der Vermarktungskampagne der Eigentümerin für die Gewerbeflächen von Bâleo zu verknüpfen, verlief nur teilweise erfolgreich. Die Eigentümerin nutzte Statements verschiedener Gewerbemieter für die Kampagne, ging aber nicht auf eine engere Kooperation mit Vie Ensemble ein.

Workshops und Kurse

Die ersten publikumswirksamen Aktivitäten von Vie Ensemble starteten im Herbst 2019. Sie wurden provisorisch im Zwischennutzungsprojekt «Space Grotesk» im Untergeschoss beim Coop durchgeführt. Das Zwischennutzungsprojekt wurde von Frans Rammaert initiiert und von David Herrmann, I_Land, umgesetzt. Der Verein Vie Ensemble

ergriff die Chance, das Community Building im Zusammenhang mit diesem Projekt zu starten.

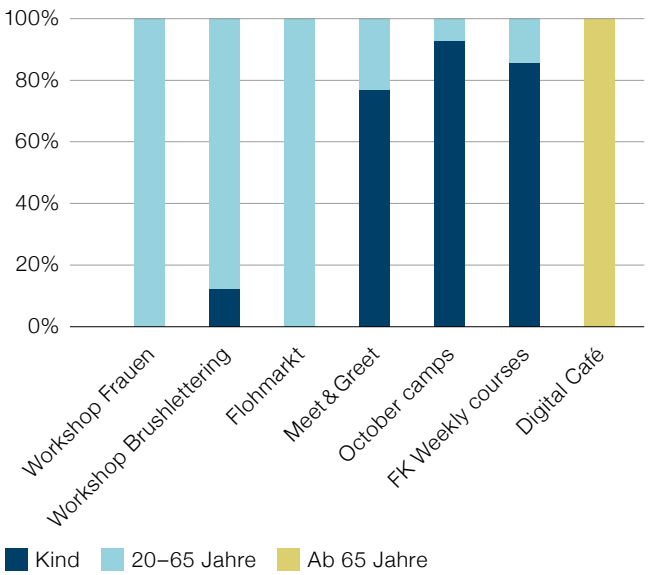
Auch das Digitale Café in Kooperation mit Pro Senectute beider Basel startete in den provisorischen Räumlichkeiten von «Space Grotesk». Ab Januar 2020 wurden die Aktivitäten in die Räumlichkeiten an der Signalstrasse verlegt. Am 14. März 2020 fand ein Meet & Greet als Initialveranstaltung statt. Zwei Tage später mussten die Aktivitäten wegen des Lockdowns eingestellt werden. Im Sommer fanden wieder physische Events statt, u.a. Kurse für Handlettering und Frauen-Workshops sowie Wochenkurse und das Sommer Camp von Future Kids. Das Stadtteilsekretariat führte seine Delegiertenversammlung mit 40 Personen bei Vie Ensemble durch.

Die Frauen-Workshops passen beispielhaft in das Konzept von Vie Ensemble: Eine selbständige Unternehmerin initiierte das Angebot, das sich an Kleinunternehmerinnen richtet, die ihre Finanzen optimieren wollen. Die Motivation der Unternehmerin für die Durchführung der Kurse war, eine von ihr beobachtete Beratungslücke zu füllen. Sie erfuhr über ihr privates Netzwerk von Vie Ensemble und lernte die Geschäftsführer über die Community Events von Vie Ensemble kennen. Vie Ensemble bot der Unternehmerin die Gelegenheit, die schon länger geplanten Workshops in einem passenden Umfeld durchzuführen. Vie Ensemble war attraktiver als ein anonymer Schulungsraum. Schwierig für das Erreichen der Zielgruppe in der unmittelbaren Nachbarschaft war, dass die Briefkästen von Bâleo nicht zugänglich waren und so keine Flyer verteilt werden konnten. Vie Ensemble trug aber über die Social Media-Kanäle zur Mobilisierung von Teilnehmerinnen bei, die Workshops waren gut besucht, die Durchführung war im Sinne des Preis-/Leistungsverhältnisses sehr zufriedenstellend. Die Räumlichkeiten schätzt die Unternehmerin als attraktiv und modern ein. Als Nachteil beurteilt sie die unattraktive Strassenlage, die schwer auffindbar ist. Auch für die Weiterentwicklung eigener Netzwerke war Vie Ensemble wenig hilfreich: der Standort befindet sich zu isoliert im Wohnumfeld, ohne Anknüpfungsmöglichkeiten an andere Geschäftstätige. Im Jahr 2020 war die Unternehmerin freiberuflich im Projektmanagement von IT-Projekten tätig, das Engagement bei Vie Ensemble liess sich gut integrieren. Ein Jahr später ist sie mit ihrer Firma so stark ausgelastet, dass sie die Workshops nicht mehr durchführt.

Verschiedene Akteure, die auf eine frequentierte Lage für den Verkauf sowie auf Einrichtungsmöglichkeiten angewiesen waren, konnten ihre Konzepte bei Vie Ensemble nicht realisieren. So etwa das Ladenkonzept eines Anbieters von Outlet-Backwaren, der das Catering bei Veranstaltungen von Vie Ensemble machte. Eine für Vie Ensemble engagierte Person stand für Kurse nicht mehr zur Verfügung, nachdem sie einen eigenen Laden eröffnete. Wenig Erfolg hatten Kurse von Personen, die nur eine Idee, aber kein eigenes Netzwerk hatten. Solche Personen benötigten Unterstützung für das Marketing, die von Vie Ensemble nicht erbracht werden konnte. Gut funktionierten Kurse von Personen, die eine Kerncommunity mitbrachten.

Im Herbst 2020 wurden die Aktivitäten aufgrund der Covid-Massnahmen stark heruntergefahren. Es wurden vereinzelt Online-Events durchgeführt. Die Dynamik konnte im März 2021, als physische Treffen wieder möglich wurden, nicht mehr aufgenommen werden.

Abbildung 14. Nutzer der Veranstaltungen nach Alter. Auszählung: Personen.



Quartierwirksamkeit

Die Auswertung von Nutzerdaten zeigt, dass die Workshops bei Vie Ensemble überwiegend von Personen besucht wurden, die nicht auf der Erlenmatt wohnten (***Abbildung 13***). Das Meet & Greet und die ersten Future Kids-Angebote wurden vorwiegend von Bewohnenden der Erlenmatt besucht. Einzig beim Flohmarkt war die Besucherschaft gemischt.

In der kurzen Zeit, in der Workshops und Kurse stattfanden, konnten keine Senioren über das Digital Café hinaus erreicht werden. Die Generationen nutzten Vie Ensemble mehrheitlich getrennt in den zielgruppenspezifischen Gefässen (***Abbildung 14***).

4 Reflexion

Vie Ensemble entwickelte sich in den zwei Pilotjahren nicht wie gewünscht. Es gelang der Geschäftsstelle nicht, die Dynamik aus dem ersten Jahr auch im zweiten Jahr fortzuführen und eine Kern-Community aufzubauen. Dies lag jedoch weniger am Konzept, als an den fehlenden und nicht eingesetzten personellen Ressourcen sowie den erschwerten Bedingungen mit der Pandemie. Die Erkenntnisse aus den zwei Pilotjahren helfen, das Modell zu schärfen und stärker von gemeinschaftsorientierten Quartiervereinen abzugrenzen. Die Reflexion des Konzepts soll Ideen geben, wie ein unternehmerisch ausgerichteter Quartierverein erfolgreich aufgebaut werden kann.

4.1 Einschätzung Eigentümerin

Die Eigentümerin von Bâleo schätzt den Verein Vie Ensemble aus mehreren Gründen: Er ist eine nicht austauschbare Quartierdienstleistung, schafft den Wohnungsmietern einen Mehrwert im Angebot, stärkt deren Identifikation mit dem Ort und fördert damit im besten Fall die Zufriedenheit der Mieter sowie deren Sesshaftigkeit. Für die Eigentümerin war auch relevant, dass ihr Vie Ensemble eine Aussicht auf eine Marktmiete nach zwei Jahren bot. Ein nennenswerter Aspekt für die Eigentümerin ist das generational breite Angebot mit dem Digital Café für Senioren und dem Bildungsangebot Future Kids für Kinder.

4.2 Einschätzung Vertreter Geschäftsstelle Vie Ensemble

Vie Ensemble steht als Prinzip für belebte Neubauquartiere, indem die Nutzerinnen von Anfang an in die Entwicklung einbezogen werden. Wir sind angetreten mit der Behauptung, dieses Vorgehen werte das Quartier auf und mache es attraktiver für alle: Bewohnerinnen, Nutzende und die weitere Nachbarschaft. Dazu wollten wir eine Community aufbauen und vielfältige Nutzungen ansiedeln. Mit diesem Konzept konnten wir Eigentümerschaft und Verwaltung überzeugen. Um diese Community aufzubauen, brauchen wir Mitglieder, die ein persönliches Interesse an Vie Ensemble haben (z.B. in einer Gemeinschaft arbeiten, günstiger Arbeitsplatz, Platzbedarf um eine Idee zu verwirklichen). Mit der Pandemie und der uns fehlenden Zeit (unsere Arbeitssituationen haben sich während der Pilotphase verändert) ist es uns nicht gelungen, genug aktive Community-Mitglieder zu finden. Wichtig scheint uns auch, dass die Community-Mitglieder dieselben Werte teilen und dasselbe Verständnis von Vie Ensemble haben: der Ausgleich zwischen der sozialen Orientierung und dem unternehmerischen Geist ist nicht einfach zu finden.

Nach zwei Jahren Pilot haben wir nun ein Format gefunden, das zu den Bedürfnissen und der Situation vor Ort passt. Vor allem die pandemiebedingten Kontaktbeschränkungen, aber auch die eingeschränkte Flexibilität der Fläche, sowie personelle Veränderungen haben die Findungsphase erschwert. Die Wichtigkeit des Standorts und der Flexibilität des Raums haben wir unterschätzt: das Digital Café hat wegen der unattraktiven Lage Schwierigkeiten, Senioren anzuziehen (aber Stammgäste kommen immer wieder und schätzen das Angebot), die Kombination von verschiedenen Nutzungen braucht auch einen gut geschnittenen und flexiblen Raum mit verschiedenen Ambienten.

Die zu Beginn unscharfe Positionierung hat im Austausch mit benachbarten Quartierorganisationen zu Missverständnissen geführt. Da wir den Kontakt immer gesucht und gepflegt haben und uns auch in Veranstaltungen von Dritten engagiert haben, werden wir trotzdem als vertrauenswürdigen Partner wahrgenommen. Für ein nächstes Mal müssten wir diese Organisationen direkt auch schon in der Konzept-Phase kontaktieren.

Heute verstehen wir uns als Bürogemeinschaft, die einen Raum verwaltet, der auch für Veranstaltungen, Kurse und weitere Angebote aus dem Quartier genutzt werden kann. In dieser Schlichtheit bietet das neue Konzept gute Perspektiven, dass wir das Projekt weiterziehen wollen.

Vie Ensemble hat sich stets als Open Source Konzept verstanden, das auch in anderen Projekten und Entwicklungen verwendet werden soll. Das Prinzip der nutzerorientierten Entwicklung haben Frans Rammaert und David Herrmann seit Initiierung von Vie Ensemble auch schon an anderen Orten eingebracht. In diesem Sinne steht auch Vie Ensemble als Name und Wissensträger zur Verfügung.

Die Unterstützung der Eigentümerschaft sowie ein Startförderungsgeld sind notwendig. Wir bedanken uns ganz herzlich für diese Unterstützung durch die Credit Suisse und die Age-Stiftung. Am Ende der Pilotphase ist es eine Win-Win Situation für die Eigentümerschaft sowie für Vie Ensemble: die Fläche ist jetzt marktkonform vermietet, die Nebenkosten wurden während der Pilotphase bezahlt und die Fläche wurde belebt, was bis im Herbst 2021 für die anderen Flächen an der Signalstrasse nicht der Fall war. Die wirtschaftliche Bilanz ist für die Eigentümerin vermutlich positiv: dank dieses Experiments konnte sie einen Mieter gewinnen, der auch zur Attraktivität des Standorts beiträgt. An dieser Stelle kann man bedauern, dass Vie Ensemble nicht besser genutzt wurde. Vie Ensemble könnte einen Mehrwert für die Anwohner bringen, wenn das Konzept kommunikativ unterstützt worden wäre. Dieses Potential könnte in einem anderen Kontext oder Projekt getestet werden. So könnte die Verwaltung z.B. als Vermietungsargument eine limitierte freie Benutzung von Vie Ensemble anbieten, um Co-Working direkt im Quartier zu testen. Diese Kooperation hat noch nicht stattgefunden. Wir sollen sie wahrscheinlich pro-aktiv eingehen!

4.3 Einschätzung und Empfehlungen der Dokumentalistin

Die Dokumentalistin hat das Projekt über zwei Jahre begleitet. Sie ist vertraut mit den Akteuren auf dem Erlenmattareal. Sie sieht im Modell von Vie Ensemble ein Potenzial, das nicht nur an diesem Standort, sondern auch an anderen Lagen weiterentwickelt werden kann. Dabei müssen verschiedene Grundsätze berücksichtigt werden.

Kommunikation muss zielgruppengerichtet erfolgen

Vie Ensemble gelang es nicht, eine Kern-Community von Co-Workern und Engagierten aufzubauen. Dies lag auch daran, dass dem Verein die eigenen Zielgruppen zu wenig klar waren.

Die Zielgruppen lassen sich in drei Gruppen teilen:

Co-Working:

- Zu stabilen Zielgruppen für das Co-Working zählen Selbständige oder Startups, die Voll- oder Teilzeit tätig sind und einen Arbeitsplatz zu guten Konditionen in einem sozialen Umfeld suchen.
- Zu Zielgruppen, die immer wieder wechseln, zählen (junge) Personen in Ausbildung, die einen Ort zum Studieren und Austauschen sowie Zugang zu Büroinfrastruktur suchen.
- Füllerzielgruppen für die sporadische Nutzung sind Anwohner, die Homeoffice ausserhalb der Wohnung in einem sozialen Umfeld machen wollen. Dazu zählen auch Senioren. Oder Selbständige mit kleinen Pensen, die eine Adresse und einen sporadischen Arbeitsplatz mit Sitzungszimmer suchen. Für sie muss das Angebot preislich sehr attraktiv sein.

Engagierte für Kurse und Workshops:

- Zu den Zielgruppen, die den Raum in einer zeitlich beschränkten Phase für Kurse und Workshops mieten, zählen Personen, die

in einer Übergangsphase von einem Job in den nächsten oder in der Startphase einer professionellen Tätigkeit sind. Die Zielgruppen profitieren vom sozialen Netzwerk und vom sozialen Umfeld von Vie Ensemble.
- Zu den (Anker-)Zielgruppen, die den Raum regelmässig über eine längere Zeit für Kurse und Workshops mieten, zählen gemeinnützige oder nachbarschaftsorientierte Organisationen, die von Synergien in der Kommunikation und dem Image als Quartiertreffpunkt profitieren.

Besucher von Kursen und Workshops:
- Wichtige Zielgruppen für die Kurse und Workshops sind Einwohnerinnen und Einwohner aus der Nachbarschaft, aber auch aus dem grösseren Wohnviertel.
- Zielgruppen sind Personen, die auf (professionelle) Kurse und Workshops mit einem Bildungs- oder Weiterbildungsaspekt ansprechen.

Die Suche nach weiteren Co-Workern war auch deshalb wenig erfolgreich, weil die stabilisierende Zielgruppe der Selbständigen und Teilzeit-Selbständigen zu wenig angesprochen wurde. Studierende wurden im ersten Jahr erreicht. Für sie war das Angebot so lange attraktiv, wie ihre Community da war. Die Prioritäten von Studierenden können sich allerdings von Semester zu Semester verändern, so dass jedes Jahr ein neuer Jahrgang angesprochen werden muss.

Vie Ensemble versuchte im zweiten Jahr vor allem Personen zu erreichen, die das Co-Working als Alternative zum Homeoffice nutzen. Für diese (Füller-)Zielgruppe war das Angebot allerdings finanziell wenig attraktiv: Zu Hause war Homeoffice umsonst möglich, bei Vie Ensemble kostete es 50 Franken pro Tag. Auch hätte die Ansprache der Anwohner offensiver sein müssen.

Die gewünschten Anbieter für Kurse und Workshops wurden im ersten Jahr erreicht: Personen in einer Übergangsphase. Das zweite Jahr zeigte allerdings, dass es viel Energie braucht, um diese Zielgruppe zu erreichen: genauso wie bei den Studierenden verändern sich ihre Prioritäten schnell, und sie sind wieder weg. Es müssen laufend neue Engagierte nachgezogen werden. Dies funktioniert nur, wenn der Verein personelle Ressourcen aufwenden kann oder im Wohnviertel einen genügend weit ausstrahlenden Ruf für seine Infrastruktur und Netzwerke hat. Stabilität brachten die beiden Organisationen, die regelmässig Kurse durchführten.

Ein Angebot wie Vie Ensemble kann funktionieren, muss aber seine Zielgruppen sehr viel direkter und mit zielgruppenspezifischen Botschaften ansprechen. Der Pool an Engagierten muss laufend erneuert werden.

Der Verein braucht stabile geschäftsführende Co-Worker

Vie Ensemble entwickelte sich mit den Mitgliedern der Geschäftsstelle. Nachdem sich deren Prioritäten verschoben, standen nicht mehr genügend zeitliche Ressourcen für die Vereinsentwicklung zur Verfügung.

Ein Angebot wie Vie Ensemble muss mindestens in der Anfangsphase ein bis zwei geschäftsführende Co-Working-Mitglieder haben, die sich für den Aufbau der Kern-Community engagieren und die Aufbauarbeit übernehmen – also Kommunikation und Networking. Werden keine zeitlichen und finanziellen Ressourcen für diese Aufbauarbeit eingesetzt, kann die Etablierung der Kern-Community nicht gelingen. Weitere Co-Worker können nach und nach unterstützend hinzukommen und den Netzwerkeffekt multiplizieren.

Co-Worker müssen offen und gemeinschaftsfähig sein

Das Co-Working ist bei Vie Ensemble während den stundenweise, halb- oder ganztags stattfindenden Kurse und Workshops nur mit Einschränkungen nutzbar. Wer konzentriert arbeiten muss, muss sich entweder in das Sitzungszimmer zurückziehen oder anderswo arbeiten.

Co-Worker von Vie Ensemble müssen gemeinschafts- und quartierinteressiert sein und die Bereitschaft mitbringen, ihr Büro mit Unbekannten

zu teilen. Wer regelmässig in einem Co-Working arbeitet, muss seine Sachen sicher deponieren können. Als Gegenwert erhalten Co-Worker ein soziales Umfeld, lernen Menschen kennen und profitieren von einem Mietzins, der moderater sein kann als in anderen Gemeinschaftsbüros. Co-Worker müssen Zeit und Lust haben, sich für die Vermietung der Flächen zu engagieren, sofern diese Arbeit nicht auf bestimmte Mitglieder übertragen wird. Wird die Hauptfläche des Co-Workings vermietet, wie es im Bâleo der Fall ist, müssen Co-Worker bereit sein, ihren Arbeitsplatz zu bestimmten Zeiten nicht oder nur eingeschränkt nutzen zu können. Ein abgetrennter oder abtrennbarer Raum bietet mehr Spielraum.

Vie Ensemble kann seine Quartierwirksamkeit steuern

Die Co-Worker auf der Geschäftsstelle waren beim Start von Vie Ensemble nicht über ihre beruflichen Tätigkeiten mit weiteren Akteuren im Quartier vernetzt. Die Netzwerke wurden mit der Zeit aufgebaut. Quartierwirksam waren die Workshops und Kurse, die von Engagierten und Organisationen angeboten wurden.

Das Modell von Vie Ensemble funktioniert auch dann, wenn Co-Worker von Vie Ensemble keiner quartierwirksamen Tätigkeit nachgehen. Co-Worker müssen auch nicht zwingend berufliche Schnittstellen untereinander haben. Was sie zusammenhält, ist das Interesse an einem sozialen Arbeitsumfeld, das über eine gewöhnliche Bürogemeinschaft hinausgeht. Für den Aufbau der Kern-Community und die Anbindung von Anbietern für Workshops und Kurse ist es allerdings hilfreich, wenn die geschäftsführenden Co-Worker über ihre beruflichen Tätigkeiten ins Quartier vernetzt sind und über diese Netzwerke eine Stammkundschaft aufbauen können. Sind keine solchen Schnittstellen vorhanden, müssen Kontakte mit viel Aufwand und personellen und/oder finanziellen Ressourcen geknüpft werden.

Quartierwirksam sind die Workshops und Kurse, die von Engagierten und Organisationen über die Miete der Community-Fläche durchgeführt werden. Ankermieter, die marktähnliche Mieten bezahlen können, sorgen früh für die finanzielle Stabilität des Vereins. Dies öffnet den Spielraum, das Co-Working mit wenigen Mitgliedern zu starten und die Leerstandzeit im Co-Working zu überbrücken, bis eine passende Community gebildet ist. Die Vermietung an Dritte kann in der Intensität gesteuert werden: Anfangs wirkt eine starke Auslastung mit Kursen und Workshops finanziell entlastend für die Co-Working-Community. Sobald diese finanziell stabil betrieben werden kann, kann die Intensität der Fremdvermietung reduziert werden.

Ein Inkubator für die Reduktion von Leerstand muss professionell ausgerichtet sein

Vie Ensemble konnte in der Pilotphase keinen wesentlichen Beitrag zur besseren Vermietbarkeit leisten. Der Verein trug aber als Angebot zu einem diverseren Gewerbemietermix bei.

Der Verein hatte die Vision, als Plattform für Selbständige und Startups eine Nachfrage für die leerstehenden Erdgeschossfläche zu generieren. Eine solche Vision ist nur dann umsetzbar, wenn sie Teil der Vermietungsstrategie ist und finanzielle Ressourcen für diese Aufgabe vorhanden sind.

Die Mikrolage bestimmt die Aussenwirkung

Vie Ensemble hat im Quartier keine Visibilität. Kurse und Workshops bespielen eine wenig genutzte Erschliessungsstrasse.

Das Konzept Vie Ensemble hat mit dem Co-Working eine nach innen und mit den Kursen und Workshops eine nach aussen orientierte Komponente. Mit der schlechten Lage wird das Potenzial der quartierwirksamen Tätigkeiten nicht ausgeschöpft. Dient das Konzept Vie Ensemble vor allem dazu, ein Co-Working für Selbständige und Startups aufzubauen, ist die Aussenwirkung weniger zentral. Soll das Konzept das Quartier sichtbar beleben, braucht es eine exponierte Lage. Gut sichtbare Lagen stehen allerdings im Zielkonflikt mit der Vermietbarkeit von Gewerbeflächen: für gute Lagen finden sich schneller Mieter als für rückwärtige

Lagen. Dies reduziert den Anreiz für Eigentümer, Fläche zu Spezialkonditionen abzugeben. Stellt ein Eigentümer nur eine weniger gute Mikrolage zur Verfügung, könnte sich ein Konzept Vie Ensemble mit einer Spezialausstattung für Produktion oder Proben in Nischensegmenten wie Musik, Theater oder Kunst positionieren.

Das Konzept muss sich klar von gemeinschaftsorientierten Vereinen abgrenzen

Vie Ensemble eckte mit seinem Konzept bei den weiteren Quartiervereinen auf unterschiedlichen Ebenen an: mit seiner unternehmerischen Ausrichtung, personellen Verflechtungen und der Suche nach Engagierten für quartierwirksame Tätigkeiten.

Ein Angebot wie Vie Ensemble kann sich als Ergänzung zu gemeinschaftsorientierten Quartiervereinen positionieren: Angebote wie Co-Working, Future Kids, Optimierung von Finanzen im Unternehmen, Digital Café oder das Lernen von Hand Lettering sind auf Aus- und Weiterbildung, und nicht auf nachbarschaftliches Engagement und Geselligkeit ausgerichtet. Auch die Anbieter von Workshops und Kurse sind nicht unbedingt deckungsgleich mit den Engagierten in Quartiers- und Nachbarschaftsvereinen. Die Akzeptanz als anders funktionierender Quartierverein gelingt besser, wenn die Kommunikation frühzeitig aufgenommen und die Abgrenzung deutlich gemacht wird. Kooperationen und Synergien ergeben sich mit Gewerbetreibenden in der Nachbarschaft, die ähnliche Interessen verfolgen und nach einer ähnlichen Logik funktionieren.

Senioren müssen als Zielgruppe in genügend hoher Dichte anwesend sein

Vie Ensemble hat auf der Erlenmatt mit dem Digital Café ansatzweise zur Integration von Senioren in das Quartierleben beigetragen. Diese wohnen allerdings nicht auf dem Areal, sondern in den umliegenden Wohnvierteln.

Die Kurse und Workshops von Vie Ensemble wurden hauptsächlich generationengetrennt, und nicht generationengemischt, genutzt. Dies liegt auch daran, dass sie auf bestimmte Zielgruppen ausgerichtet waren: Kurse für Kinder, Kurse für Frauen, Kurse für Senioren. Auf der Erlenmatt wohnen mit knapp 10% der Einwohner verhältnismässig wenige Senioren, im Wohnviertel Rosental ist der Anteil noch geringer. Senioren werden auch mit den vielen freizeit- und nachbarschaftsorientierten Angeboten der weiteren Vereine und Bauträger angesprochen. Bessere Voraussetzungen für die Integration von Senioren in ein Konzept wie Vie Ensemble bestehen, wenn der Senioren-Anteil im Umfeld mindestens 20% beträgt und der Integrationsgedanke nicht auf ein Areal beschränkt wird, sondern auf einen Einzugsperimeter von mindestens 15 Minuten Gehdistanz des Angebots ausgeweitet wird.

Der Mehrwert eines Konzepts wie Vie Ensemble liegt gerade darin, dass sich sein Wirkungsbereich nicht auf ein Areal oder einen Baubereich, sondern auf ein Quartier oder Wohnviertel bezieht. Eigentümer können solchen Konzepten zum Start verhelfen und der eigenen Bewohnerschaft einen Mehrwert bieten, ohne das Angebot langfristig verantworten zu müssen.

Impressum

Auftraggeberin
Verein Vie Ensemble, Signalstrasse 7, 4058 Basel
Tel: 078 345 79 99, info@vieensemble.ch

Begleitgruppe
Frans Rammaert (Vorstandsmitglied Verein Vie Ensemble),
David Hermann (Vorstandsmitglied Verein Vie Ensemble),
Karin Weiss (Age-Stiftung, Leitung Förderbeiträge)

Dokumentation
Dr. Joëlle Zimmerli
Zimraum GmbH, Müllerstrasse 48, 8004 Zürich
Tel: 044 586 43 31, zimmerli@zimraum.ch

Gestaltung
Anamorph, Marcel Schneeberger und Naoko Iyoda

Fotos
Samuel Bosshardt: Cover, Abb. 10, 11. Vie Ensemble: Cover, Abb. 1, 4, 12.

Förderung
Dieser Bericht dokumentiert ein Förderprojekt der Age-Stiftung, weitere Informationen dazu finden Sie unter www.age-stiftung.ch. Der Bericht ist integraler Bestandteil der Förderung. Die Age-Stiftung legt ihren Fokus auf Wohnen und Älterwerden. Dafür fördert sie Wohn- und Betreuungsangebote in der deutschsprachigen Schweiz mit finanziellen Beiträgen. Sie engagiert sich für inspirierende zukunftsfähige Lösungen und informiert über gute Beispiele.

Disclaimer
In diesem Bericht wird die männliche Form verwendet, wenn es sich aus Gründen der besseren Lesbarkeit und der korrekten Schreibweise ergibt. Dahinter stehen sämtliche Gender.

Datum
Januar 2022