



WOHNGENOSSENSCHAFT IM LANGEN LOH





WOHNGENOSSENSCHAFT
IM LANGEN LOH

Quartierbestandteil seit bald 100 Jahren





WOHNGENOSSENSCHAFT IM LANGEN LOH





**WOHNGENOSSENSCHAFT
IM LANGEN LOH**

**Wie weiter mit einer bald
100 - jährigen Bernoullisiedlung?**



Ausgangslage

- Bedarf einer energetischen Sanierung plus Photovoltaikeinbau
- Möglichkeit einer Wohnraumerweiterung in EFH und MFH
Wohnungsmix bei den MFH 50% 3 Zi - W 45 % 2 Zi -W
- die Lebensdauer von Küchen und Bädern ist erreicht
- eventuelle Ersatzneubauten und Erweiterungsbauten sowie mögliche Zusatzbauten
- Sicherung des Baurechts ab 2021



**WOHNGENOSSENSCHAFT
IM LANGEN LOH**





Strategie

Strategie und Vorgehen 2006 - 2010

- Loslösen von „Pflasterlipolitik“
- Bausubstanz- und Bedarfsanalysen
- Baurechtssicherung
- Unvorhergesehenes Problem: Zonenplanrevision



1. Schritt Sanierung EFH

- Projekt Sanierung EFH mit Architekt ausgearbeitet -> Immobilien Basel präsentiert, Zusicherung von Immo Basel Boden ab 2021 wieder im Baurecht
- Finanzierungsmöglichkeiten
- Präsentation an GV -> Zustimmung
- Dauer der Sanierung 2010 – 2012

2 Jahre Vorbereitung bis zum Start der Sanierung



2. Schritt Sanierung MFH

- Gesamte Siedlung wurde in Schonzone eingeteilt -> keine markanten Veränderungen am Gesamtbild möglich ->
- Hilfe/Unterstützung beim Dachverband geholt für Realisation des Studienwettbewerbes



Resultat Studienauftrag MFH

1. Sanfter Umgang mit der bestehenden Bausubstanz

- Keine tiefgreifenden Eingriffe, Qualitäten erhalten
- Nachteile abschwächen, aber nicht teuer eliminieren
- Verzicht auf komplexe Vor- und Anbauten
- Differenzierter Umgang mit Dachgeschossen
- Evtl. in einzelnen Häusern weitgehende Erneuerung bis hin zur Auskernung ausloten

2. Ergänzung durch zweigeschossige Zusatzbauten



Sanierung MFH

- Sieger des Wettbewerbes -> Auftrag für Ausarbeitung
- Dachsanierung (energetische Sanierung plus Photovoltaik),
 - Balkonerweiterung
 - die Realisation des Musterhauses sowie
 - Küchen und Badsanierung



neues Baurecht

2014 erneute Präsentation der Sanierungsprojekte bei Immo Basel für einen neuen Baurechtsvertrag ab 2021

-> definitive Zusage, im 2015 neuen BV erhalten -> Sicherheit für die Finanzierung

-> Zustimmung der GV (Entscheid Focus auf Altbausanierung)

3 ½ Jahre Vorbereitung bis zum Sanierungsstart im Herbst 2014



Realisation

1. Sanierung Musterhaus und Dach-/Balkonsanierung:
Architekt/Bauleiter, ca. 1 Std./Tag vor Ort -> zusätzlich
wöchentliche Jourfix-Sitzungen, Kontrollen und
Baubesichtigungen mit zwei Vorstandsmitgliedern plus den
Genossenschaftshandwerker

Dauer der Sanierung Herbst 2014 – Herbst 2016



Realisation

2. Küchen-/Bädersanierung: Bauleitung (Architektin) verpflichtet, welche intensiv 4 – 6 Std./pro Tag vor Ort war -> wöchentliche Jourfix-Sitzungen, Kontrollen und Baubegehungen mit zwei Vorstandsmitgliedern plus dem Genossenschaftshandwerker

Dauer der Sanierung Herbst 2015 – Ende 2017



Management für eine Sanierung

- genügend Zeit für die Vorbereitungen aufwenden
- Unterstützung/Hilfe holen z.B. Dachverband, Fördermitglieder, andere WGs, etc.
- umfassende Kommunikationspolitik (Transparenz schaffen)
- gute Informations- und Entscheidungsunterlagen erarbeiten
- bei den Zielgruppen zu einem positiven Image hinarbeiten -> Betroffene und deren Anliegen „ernst“ nehmen
- Unterstützung und Betreuung der betroffenen Mitglieder



WOHNGENOSSENSCHAFT
IM LANGEN LOH

Zeit wird benötigt für:

Konzept/Planung, Kommunikation, Finanzierung, Ausführung, Kontrolle, Abschluss, Mängelbehebung, Betreuung der Genossenschafter, etc.

-> grosse Aufgabe für einen Milizvorstand

Begleitung/Hilfe von aussen sind sinnvoll, wenn keine Fachleute im Vorstand vertreten sind und vor allem auch dann wenn die Vorstandsmitglieder keine zusätzliche Zeit aufwenden können.

Hilfe holen-> beim Dachverband und Fördermitgliedern, die von A-Z alles aus einer Hand anbieten und dafür spezialisiert sind.



WOHNGENOSSENSCHAFT
IM LANGEN LOH

Die Mitsprache ist in jeder Situation d.h. immer und überall gefragt.

Eingreifen muss und soll der Vorstand immer, besonders wenn seine Ziele oder das Projekt sich nicht so entwickeln wie geplant. Der Vorstand soll sich nicht scheuen Hilfe zu holen.

Bsp. beim Dachhimmel blättert die Farbe



**WOHNGENOSSENSCHAFT
IM LANGEN LOH**





**WOHNGENOSSENSCHAFT
IM LANGEN LOH**





**WOHNGENOSSENSCHAFT
IM LANGEN LOH**





**WOHNGENOSSENSCHAFT
IM LANGEN LOH**





**WOHNGENOSSENSCHAFT
IM LANGEN LOH**





**WOHNGENOSSENSCHAFT
IM LANGEN LOH**





Fazit

Eine **fundierte Vorbereitung** führt zum Erfolg der zu verwirklichenden Massnahmen.

-> Es braucht **viel Zeit und Herzblut der Vorstandsmitglieder.**
Es lohnt sich diese Zeit zu investieren.



**WOHNGENOSSENSCHAFT
IM LANGEN LOH**

