



## SVW NW

Schweizerischer Verband  
für Wohnungswesen

### Sektion Nordwestschweiz

St. Johanns-Parkweg 9  
4056 Basel  
T 061 321 71 07 / F 061 321 71 06  
[info@svw-nordwestschweiz.ch](mailto:info@svw-nordwestschweiz.ch)  
[www.svw-nordwestschweiz.ch](http://www.svw-nordwestschweiz.ch)

## Notieren Sie die Termine 2010

### - Generalversammlung

**Mittwoch 5. Mai 2010, 18.00 Uhr**

**Mission 21, Restaurant Rosengarten**

**Missionsstr. 21 in Basel (Hinterhaus)**

### - Präsidiën-Hock

**Donnerstag, 21. Oktober 2010**

**Rialto**

Es sind dies die beiden wichtigsten Termine unserer Sektion, und wir freuen uns jedes Jahr über die zahlreiche Teilnahme aus unserem Mitgliederkreis.

## Basler Rahmenvertrag / Bonus

Der seit 2004 laufende Rahmenvertrag bei den Basler Versicherungen erfreut sich steten Wachstums. Jedes Jahr kommen 1 - 2 Genossenschaften dazu. Durch den günstigen Verlauf der Schadenmeldungen konnten die Prämien um 10% gesenkt werden.

## Beratungen in Zukunft 1 Std. gratis

Die Beratungen nehmen zu – was erfreulich ist – die Kosten aber auch, was uns zunehmend Schwierigkeiten bereitet. Da die Ausgaben um mehr als die Hälfte höher sind als die Zuschüsse von Dachverband und Förderstelle, sind wir gezwungen, die Gratisstunden pro Jahr zu halbieren. Somit haben Sie ab 2010 noch Anspruch auf 1 Std. Gratisberatung pro Jahr. Die kleinen telefonischen Beratungen in der Geschäftsstelle werden nicht berechnet. Sobald Sie aber mehr Zeit brauchen, ist die Beratung komplexer und damit auch professioneller. Um die Professionalität zu fördern, empfehlen wir Ihnen:

## Weiterbildungen

die der Dachverband organisiert und zweimal jährlich ein Weiterbildungsprogramm auch an Ihre Vorstandsmitglieder verschickt. Die Führung einer Genossenschaft verlangt mehr und mehr Sachkenntnisse auf vielen verschiedenen Gebieten. Oft ist nicht einmal bekannt, welche Haftung man als Mitglied des Vorstandes hat. Speziell dafür sei Ihnen der Lehrgang „Management von gemeinnützigen Wohnbauträgern“ mit seinen diversen Modulen (teils Pflicht, teils freiwillig) ans Herz gelegt.

## Schoren-Areal

Die Frage, ob das Baufeld A, welches für Reihen-EFH vorgesehen und attraktiver ist, zusätzlich zum weniger attraktiven mittleren Areal für genossenschaftlichen Wohnungsbau (B) vom Kanton gekauft werden und von den Genossenschaften genutzt werden könnte, musste nach Dossierstudium und Sitzung wegen den Preisvorstellungen der Novartis und den zonenrechtlichen Vorstellungen abgelehnt werden. Auf dem Areal B steht noch das Bürogebäude von Novartis. Es wird bis Ende 2013 genutzt. Die Arealentwicklung wird der Kanton mit den Wohngenossenschaften in den nächsten Jahren entwickeln. Wir werden laufend informieren.

## Landhof-Abstimmung

Ueber das Projekt Landhof haben wir in früheren Infos bereits berichtet. In diesen Tagen werden die Abstimmungsunterlagen versendet. Motivieren Sie Ihre GenossenschaftlerInnen abzustimmen. Es ist wichtig für den genossenschaftlichen Wohnungsbau. So stimmen Sie richtig ab:

### Ja zum Gegenvorschlag

### Nein zur Initiative

### Stichfrage Gegenvorschlag ankreuzen

[www.landhof-fuer-alle.ch](http://www.landhof-fuer-alle.ch)

Auf der Webseite finden Sie alle Infos.

## EGW Emmissionszentrale

### Erleichterungen für Gesuchsteller

Die Emissionszentrale für Gemeinnützige Wohnbauträger EGW hat mit Wirkung ab 1. Januar 2010 die Prüfungs- und Bewilligungsgebühren für Finanzierungsgesuche von Wohnbauträgern abgeschafft. Der Aufwand für Gesuchsprüfungen wird stattdessen über einen Kostenabzug bei den Gestionskosten gedeckt. Weil gleichzeitig der Abzug für Zinsausfallrisiken im gleichen Umfang gesenkt wird, resultiert für den Wohnbauträger per saldo eine Vergünstigung.

Die Geschäftsstelle berät gemeinnützige Wohnbauträger bei Bedarf bereits im Vorfeld eines Gesuchs. Sie steht ihnen auch für generelle Finanzierungsberatungen zur Verfügung.

[www.egw-ccl.ch](http://www.egw-ccl.ch)



### Förderprogramme

Denise Senn, Präsidentin der Wohngenossenschaft Holestrasse, Mitglied der Basisgruppe, macht auf zwei Förderprogramme aufmerksam:

**Hochschule für Architektur, Bau und Geomatik**, welche ein Förderprogramm Sanierung (Abstand!)

Minergie P „Pilot- und Demonstrationsbauten Basel“ haben. Info unter

[www.pd-bauten.ch](http://www.pd-bauten.ch)

Ein gesamtschweizerisches Gebäudeprogramm fördert einheitlich die verbesserte Wärmedämmung von Einzelbauteilen in bestehenden Gebäuden. Einzelbauteile sind Fenster, Wände, Boden, Dach.

[www.dasgebäudeprogramm.ch](http://www.dasgebäudeprogramm.ch)

### SVW mit Fachkompetenz

Wir gratulieren René Brigger, unserem Vizepräsidenten und langjährigen Berater sowie Vorstandsmitglied, zu seiner neu erworbenen beruflichen Zusatzqualifikation. Er ist neu auch Fachanwalt SAV (Schw. Anwaltsverband) für Bau- und Immobilienrecht.

### Neues Wohnbauförderungsgesetz gefordert

Im Rahmen der Schaffung eines Gesetzes über die Harmonisierung und Koordination von bedarfsabhängigen Sozialleistungen (Harmonisierungsgesetz Sozialleistungen/SoHaG), Ratschlag 07.1592.01 und gestützt auf den Bericht der GSK, Bericht 07.1592.02, wurde mit dem Grossratsbeschluss vom 25. Juni 2008 unter anderem das Wohnförderungsgesetz (WFG 861.100) vom 21. November 1990 aufgehoben. In diesem Gesetz wurde vorwiegend die Zahlung von einkommensabhängigen Mietzinsbeiträgen geregelt. Die Finanzierungserleichterungen für den Bau von Wohnungen wurde im Ratschlag mit einem Satz und im Grossratsbericht überhaupt nicht behandelt. Mit der Aufhebung des Wohnbauförderungsgesetzes wurde auch die hilfreiche und notwendige Objektfinanzierung, § 19 – 24, aufgehoben. Mit der Objektfinanzierung ermöglichte der Staat Wohnbaugenossenschaften und gemeinnützigen Bauträgern die Verbürgung von Hypotheken und oder die Gewährung von zinsgünstigen oder zinslosen Darlehen sowie die Möglichkeit in einer Anfangsphase sich mit einem Startkapital zu beteiligen. Die Objektfinanzierung war ein wichtiger Pfeiler in der Basler Wohnbaupolitik. Ohne diese Finanzierungshilfen hätten hunderte von Genossenschaftswohnungen in den letzten 50 Jahren gar nie erstellt werden können und es gäbe heute in Basel nicht 10'000 Genossenschaftswohnungen. Jetzt wo der genossenschaftliche und gemeinnützige

Wohnungsbau wieder aktiviert wird (Landhof, Belforterstrasse, Schorenareal, Rüchligweg) fehlt dieses wichtige Instrument. Es ist deshalb dringend notwendig, dass für die Objektfinanzierung rasch wieder einen gesetzliche Grundlage geschaffen wird.

In einer Motion fordert Grossrat Jörg Vitelli die Regierung auf dem Grossen Rat innert 6 Monaten ein neues schlankes Wohnbauförderungsgesetz vorzulegen, das die Objektförderung gemäss den aufgehobenen §19-24 im alten Wohnförderungsgesetz vom 21. November 1990 wieder beinhaltet.

### Vorstoss Wohnbauförderung in Riehen

Der Gemeinderat von Riehen ist grundsätzlich bereit, zinsgünstige Darlehen für familienfreundliche Sanierungsprogramme bzw. Bauerweiterungen zu offerieren. Damit dies nicht in Vergessenheit gerät, hat der Präsident der SP-Einwohnerfraktion, Roland Engeler-Ohnemus, einen Vorstoss eingereicht welcher jedoch vom Einwohnerrat knapp abgelehnt wurde.

Freundliche Grüsse  
SVW Nordwestschweiz

Präsident

Jörg Vitelli

Geschäftsleiterin

Katharina Riederer

Formular Mutationsmeldung  
Flyer Landhof-fuer-alle

#### Schlusspunkt:

Am Anfang war das Wort. – Dann muss es ihm die Sprache verschlagen haben.

Heinrich Wiesner



## Vorstellung      Wohngenossenschaft Landhof

Die Wohngenossenschaft Landhof wurde im Herbst 1943 gegründet. Anstoss dazu gab die damals in Basel herrschende Wohnungsknappheit, die immer mehr in eine wirkliche Wohnungsnot mündete. Der Leitgedanke lautete: In der Stadt neuen Wohnraum zu erschwinglichen Preisen schaffen. Als Folge des 2. Weltkrieges ruhte die Bautätigkeit weitgehend, und die Baukosten für Neuwohnungen waren stark gestiegen, so dass sich grosse Teile der Bevölkerung die Mietzinse nicht leisten konnten. Bund und Kanton richteten Subventionen an Wohnungsbauten aus, an die sie gewisse Bedingungen knüpften wie zum Beispiel ein Einkommensmaximum für Mieter einer subventionierten Wohnung.

Der Vorstand beschloss, in einer ersten Bauetappe am Riehenring und an der Riehenstrasse 72 3- und 8 2-Zi-Wohnungen zu erstellen. Dem Bauvorhaben stellten sich enorme Probleme. Besonders schwierig gestaltete sich die Beschaffung der benötigten Baumaterialien und Armaturen. Allen Widerwärtigkeiten zum Trotz standen im Herbst 1944 die 80 Wohnungen zur Verfügung und am 1. Oktober 1945 dann auch das Eckhaus Riehenstrasse 80 mit 5 4-Zimmerwohnungen. Die Häusergruppe erhielt vom Vorstand die Bezeichnung „Alter Landhof“.

Nach einer kurzen Phase der Konsolidierung der Genossenschaft befasste sich der Vorstand im Herbst 1946 mit einem neuen Projekt von grösster Tragweite. Es ging es um die Überbauung des Landkomplexes zwischen Gärtnerstrasse und Kleinhüningerstrasse, deren Planung 130 Wohnungen mit drei und vier Zimmern vorsah. Im November 1948 waren die Wohnungen an der Gärtnerstrasse, im Juli 1949 jene an der Kleinhüningerstrasse und im November jene am Giesliweg bezugsbereit. Infolge der Hochkonjunktur hatte sich die Wohnungsnot weiterverstärkt und dazu geführt, dass sämtliche Wohnungen bereits im Rohbau vermietet waren. Die Siedlung erhielt den Namen „Kleinhüningen“.

Noch während der Erstellung der Siedlung „Kleinhüningen“ studierte der Vorstand ein Projekt zur Überbauung der noch freien Parzellen an der Peter Rot-Strasse. Der Landkomplex konnte zu einem günstigen Preis

erworben werden. So beschloss der Vorstand den Bau von 70 3-Zi-Wohnungen mit Ölheizung, Kühlschränken und zentraler Warmwasserversorgung. Die Wohnungsausstattungen galten als „letzter Komfort“. Im September 1950 standen die Wohnungen zum Bezug bereit. Ihnen kam eine besondere Attraktivität zu, gestatteten sie doch den Ausblick auf das Fussballfeld des FC Basel. Mit der Siedlung „Peter Rot-Strasse“ betrachtete der Vorstand die „Expansion“ als abgeschlossen. Die Bestrebungen gingen nun dahin, die 285 Wohnungen in einwandfreiem Zustand zu erhalten und die Einrichtungen dem jeweiligen Stand der Technik anzupassen, zu modernisieren. So wurden anfangs der 1950er Jahre in die 85 Wohnungen im „Alten Landhof“ Zentralheizungen eingebaut.

Unter der Ägide von *Hans Haizmann* (seit 1984 Vorstandsmitglied und seit 1995 Präsident) und von *Pierre Moulin* (seit 1969 Finanzchef und seit einigen Jahren gleichzeitig Vizepräsident) wurden in den 1990er Jahren verschiedene Grossprojekte realisiert. Während diesen Jahren erfuhren alle Siedlungen Gesamtanierungen mit neuen Küchen, Bädern und Fenstern, mit Erneuerung der Fassadenisolation und mit Installation von neuen Heizanlagen. Die letzte zeit- und arbeitsaufwändige Veränderung bestand in der Erweiterung von 130 Balkonen mit Verglasung (sogenannte Wintergärten) in der Siedlung „Kleinhüningen“ im Jahr 2006. Sie konnte erfolgreich und zur vollen Zufriedenheit der Genossenschaftsfamilien realisiert werden. Wir wollen auch in Zukunft mit Erneuerungen und Renovationen die Attraktivität unserer Genossenschaftswohnungen für kommende Generationen aufrechterhalten.

Die Siedlungen werden von Verwalter/innen betreut, die dem Vorstand angehören. Der Kontakt zur Basis ist somit laufend gewährleistet, insbesondere auch durch die regelmässigen Wohnungskontrollen. Der Sekretär, ebenfalls Mitglied des Vorstandes, bietet Gewähr, dass alle schriftlichen Belange zuverlässig erledigt werden.

Die Wohngenossenschaft Landhof erfreut sich dank einer kompetenten, um- und weitsichtigen Finanzplanung und einer vorsichtigen Anlagestrategie einer soliden finanziellen Grundlage.

Franz Reber, Sekretär



**WG Landhof: Häuser Riehenstrasse und Peter Rotstrasse**



**Giessliweg mit neuen Wintergärten**



**Gärtnerstrasse und Kleinhüningerstrasse mit neuen Wintergärten**



**Riehenstrasse, Eingang zum Landhof-Areal (rechts)**