



SVW NW

Schweizerischer Verband
für Wohnungswesen

Sektion Nordwestschweiz

St. Johannis-Parkweg 9
4056 Basel
T 061 321 71 07 / F 061 321 71 06
info@svw-nordwestschweiz.ch
www.svw-nordwestschweiz.ch

Generalversammlung 2011

Mittwoch, 11. Mai 2011, 18.00 h

Bitte beachten Sie, dass die Generalversammlung um 18.00 h beginnt und nicht wie im letzten Info-Fänschter geschrieben 18.15.h. Die Einladung zur Generalversammlung wird in 2 Wochen verschickt. Dies aus Gründen des Versand-Umfanges.

**Einladung Event SVW-BKB zum Thema
Personalvorsorge-Versicherungen
Lösung auf Verbandsebene**

Im Anhang finden Sie die Einladung mit dem Anmeldeformular für den genannten Event am

**Dienstag, 17. Mai 2011, 18.30 h
im Hotel Victoria
Centralbahnplatz 3/4, 4051 Basel**

Im letzten Info-Fänschter haben wir auf der letzten Seite darauf hingewiesen. Dieses Angebot mag für viele von Ihnen noch keine grosse Bedeutung haben. Künftig allerdings wird dieses Thema auf dem Tisch liegen, spätestens dann, wenn Geschäftsstellen unumgänglich geworden sind.

Melden Sie sich an, wie üblich bei der Geschäftsstelle mit dem angehängten Anmeldeformular.

Mitgliederliste

Im Anhang erhalten Sie die aktuelle Mitgliederliste. Die Fördermitglieder sind auf unserer Website aufgelistet.

Bitte melden Sie uns Ihre Mutationen oder gewünschten Änderungen auch in Ihrem Vorstand. Wir sind auch dankbar für Ihre Jahresberichte und allenfalls neuen Statuten.

Diese Unterlagen sind sehr hilfreich in den Beratungen und geben uns ausserdem Informationen, durch die wir Sie besser kennenlernen.

An dieser Stelle bedanken wir uns bei all den Mitgliedern, die uns ihre Informationen regelmässig zukommen lassen.

Bürgergemeinderatswahlen in Basel

Am 15.5.2011 wird das Parlament der Bürgergemeinde Basel gewählt. Dieses hat auch die Aufsicht über die CMS als wichtige Baurechtsgeberin diverser Wohngenossenschaften in Basel und Region. Unser Vizepräsident René Brigger kandidiert dort auf der Liste der SP. Wir empfehlen, René Brigger kumuliert auf jede Liste aufzunehmen und dies Ihren Mitgliedern entsprechend weiterzugeben.

Der Rahmenkredit für die EGW-Anleihen ist unter Dach

Am 17. März hat der Ständerat ein überzeugendes Bekenntnis zum gemeinnützigen Wohnungsbau abgelegt. Mit 35 Ja zu Null Nein überwand er die Ausgabenbremse und genehmigte den Rahmenkredit von CHF 1400 Millionen zur Verbürgung von Anleihen der Emissionszentrale EGW für den gemeinnützigen Wohnungsbau. Bereits am 13. Dezember 2010 hatte der Nationalrat zugestimmt. Damit ist der Beschluss definitiv. Die Verbürgung von Anleihen der EGW ist wieder für mehrere Jahre gesichert und die Emissionstätigkeit kann wie geplant fortgesetzt werden.

Keine Erstreckung der Einlagen in den Fonds de Roulement

Der Ständerat hat gleichentags ausserdem beschlossen, auf die im Rahmen des "Konsolidierungsprogramms 2012/13" ursprünglich vorgesehene Erstreckung der Einlagen in den Fonds de Roulement zu verzichten. Er ist angesichts der guten Finanzlage des Bundes und im Einvernehmen mit dem Bundesrat gar nicht auf die Vorlage eingetreten.

Wenn auch der Nationalrat auf diesen Teil des Konsolidierungsprogramms verzichtet, bedeutet dies, dass dem Fonds de Roulement ab 2013 jährlich wieder 30 statt nur 20 Mio. Franken zufließen werden. In den Jahren 2011 und 2012 sind es allerdings nur je 7.5 Mio. Franken, weil die Einlage von 50 Mio. Franken aus dem Jahr 2009 kompensiert werden muss. Und im Jahr 2015 wird der Rahmenkredit, den die Räte 2003 für den Fonds de Roulement gesprochen hatten, ganz aufgebraucht sein.

Die Nachfrage nach zinsgünstigen Restfinanzierungen gemeinnütziger Wohnbauten ist aber heute schon grösser als der Fondsbestand. Aus heutiger Sicht ist deshalb ein neuer Rahmenkredit mit Wirksamkeit ab 2016 nötig.

Nachahmung erwünscht – Age Stiftung

Die Age Stiftung zeichnet jedes Jahr ein besonderes Projekt aus. Website:

www.age-stiftung.ch

Neu ist auf dieser Seite auch ein Link zu finden zur ISA-Plattform „Integrated Service Areas“: www.isa-plattform.eu

Man kann sich informieren über Projekte in Holland, Dänemark, Deutschland, die besonders gute Lebensräume zum Älterwerden darstellen, Projekte, die es wert sind, nachgeahmt zu werden.

Die Age-Stiftung betreut auch Förderbeiträge. Die Leiterin, Karin Weiss, war vor einigen Jahren Leiterin der Weiterbildungen im SVW Dachverband.

Wettbewerb Rüchligweg abgeschlossen

Der Sieger des Studienauftrags für das Humanitasprojekt auf dem Rüchligareal sind die Basler Architekten Bachelard Wagner. Unter den fünf bewerteten Projekten schnitten sie am besten ab. Nebst dem Alters- und Pflegeheim sollen auf dem Areal ca. 90 Genossenschaftswohnungen gebaut werden. Das Siegerprojekt wird vom 06. – 10. April 2010 öffentlich im Humanitas an der Inzlingerstrasse 230 ausgestellt. Öffnungszeiten täglich von 14 – 18 Uhr. Die ersten Reaktionen unter interessierten Wohn-genossenschaften sind positiv. Jetzt wo ein konkretes Projekt vorliegt können sich die WG-Vertreter aus was darunter vorstellen. In einem nächsten Schritt muss jetzt der Einwohnerrat den „Bebauungsplan“ genehmigen. Nach „Fahrplan“ soll im 2012 Baubeginn fürs Humanitas sein, etwas später für die Genossenschaftswohnungen.

Quartiertreffen in Riehen

Die beiden Treffen in Riehen (14.2.2011 Riehen Nord, 15.2.2011 Riehen Süd) waren in beiden Fällen sehr spannend. Es waren Vorstände in allen Schattierungen dabei: von „hilflos im Sumpf Schwimmenden“ bis zu „alten Hasen“. Die Offenheit der ersteren, ihre Schilderung der Probleme und Fragen, ihre teils grosse Hilflosigkeit erst machten es möglich, dass Diskussionen in Gang kamen,

Hilfestellungen von den letzteren genannt und eindruckliche Zeichen der Erleichterung bemerkbar wurden. Das waren echte Begegnungen, da spielte sich die Wandlung ab vom gelähmt sein zum hoffnungsvollen Bewegen. So und nicht anders hatten die Initianten sich das vorgestellt, als sie die Quartiertreffen ins Leben riefen.

Nächstes Quartiertreffen:

Breite-Quartier 29. August 2011

Die Breite-Lehenmatt Genossenschaften werden frühzeitig angeschrieben.

Weiterbildung schafft Vorteile

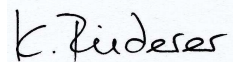
Eine Mitgliedsgenossenschaft hatte das Jahresziel, dass jedes Vorstandsmitglied einen Weiterbildungskurs besuchen soll. Anfänglich waren einige skeptisch nach dem Motto: „wieso ich? Ich habe das doch nicht nötig“. Nach erfolgreichem Kurs waren alle begeistert. Die gewonnenen Erfahrungen konnten in den Alltag eingebracht werden. Der Kontakt mit anderen GenossenschaftsteilnehmerInnen erweiterte den Horizont und hatte einen grossen Nutzen. Dieser Vorstand wird nächstes Jahr wieder Kurse besuchen. Weitere Infos unter:

<http://www.svw.ch/dienstleistungen/weiterbildung.html>

Freundliche Grüsse
SVW Nordwestschweiz



Jörg Vitelli
Präsident



Katharina Riederer
Geschäftsleiterin

Schlusspunkt:

Optimisten –
Pessimisten,
letztlich liegen beide
falsch. Aber der
Optimist ist
glücklicher.

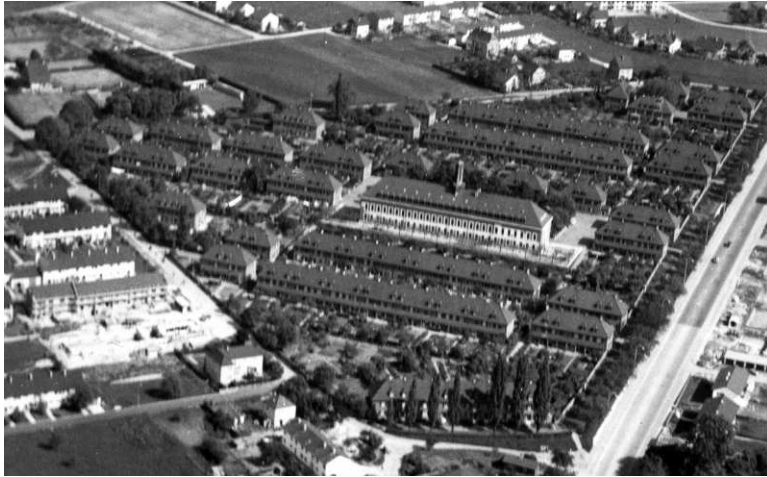
Kofi Annan

Beilagen:

Einladung Personalvorsorgeversicherungen
Mitgliederliste März 2011



Die Siedlungsgenossenschaft Freidorf stellt sich vor



Lage.

Die Siedlungsgenossenschaft Freidorf befindet sich in Muttenz an der St. Jakobstrasse. Von Basel her kommend sieht man das Freidorf, sobald man die Höhe nach der Firma Beton Christen erklommen hat: ein architektonisches Ensemble aus 150 Einfamilienhäusern, von einer Mauer eingefasst und mit einem grossen und hohen Gebäude mit Dachreiter in der Mitte. Dank dieses „Türmchens“ kann man das Freidorf aus allen

Richtungen schon von Weitem sehen und fast ebenso weit herum hören. Die Glocken des Freidorftürmchens spielen eine kleine Melodie, die mit jeder Viertelstunde länger wird, bis sie zur vollen Stunde ganz erklingt. Mit 74'000 m² ist das Freidorf die grösste überbaute Parzelle der Gemeinde Muttenz.



Angebot. Die ursprüngliche Siedlung besteht aus 150 Einfamilienhäusern in drei Grössen: 110 kleine Häuser mit je 4 Zimmern, 20 mit je 5 und 10 mit je 6 Zimmern, die in den Jahren 1919-1921 gebaut wurden. Die überbaute Fläche beträgt etwa 55 m² für die kleinen, 75 m² für die mittleren und 107 m² für die grossen Häuser. Die Mietpreise variieren je nach Grösse, Typ und Ausbaustand des Hauses und bewegen sich zwischen 1150 und 2100 pro Monat, exkl. Sie wurden 2006 zum letzten Mal angepasst. Zu jedem Haus gehört ein Garten von

nicht weniger als 200 m². Seit 2005 bietet die Genossenschaft im Neubau an der St. Jakobstrasse auch insgesamt 50 Wohnungen im Preisbereich von etwa 800 bis 2100 exkl. an, mit je einem, 3 1/2 oder 4 1/2 Zimmern. Daneben vermietet sie im grossen Mittelgebäude Büroräume und im Neubau ein kleines Restaurant.

Mieter. Die 150 Häuser werden von insgesamt 411 Personen bewohnt. Davon sind 273 stimmberechtigte Mitglieder der Genossenschaft. Jährlich ändern durchschnittlich 4-5 Häuser die Mieter. 2010 waren es sogar nur zwei Häuser, die neu vermietet werden mussten. Die Häuser werden nur an Familien mit Kindern zugeteilt. Mindestens eines der Mitglieder muss zum Zeitpunkt der Zuteilung bei Coop angestellt sein. Für die Wohnungen im Neubau gelten keine solchen Einschränkungen. Bei der Altersstruktur unserer Mieter empfinden wir es als günstig, dass einer der Mieter der Räume im zentralen Haus die Spitex Muttenz ist.

Organisation. In einer Genossenschaft ist bekanntlich die Generalversammlung das höchste Organ. Wir sind stolz darauf, dass in der Regel mehr als 85% der Mitglieder an der jährlichen GV teilnehmen. Die Exekutive ist der Vorstand, der heute aus acht Mitgliedern besteht. Die meisten Geschäfte der Genossenschaft werden vom Vorstand selbst ausgeführt. Lediglich bei grossen und komplexen Vorhaben werden externe Projekt- und Bauleitungen beauftragt. Das



Sekretariat sowie die Haus- und Bauwartung werden von insgesamt drei Angestellten wahrgenommen. Für das soziale Zusammenwirken der Mitglieder sind einige Kommissionen eingesetzt. Es bestehen Verträge, mit denen die Beziehungen zwischen Freidorf und der Coop-Gruppe sowie mit der Gemeinde Muttenz geregelt sind. Daneben ist die Genossenschaft eine langjährige Kooperation mit der JobFactory in Basel eingegangen, von der wir hoffen, dass beide Parteien einen nachhaltigen Nutzen erzielen können.

Finanzen. Von den insgesamt etwa 37 Mio Aktiven beanspruchen die Immobilien nicht ganz 33 Mio. Das Fremdkapital beträgt etwa 29 Mio; davon sind etwa 24 Mio Hypotheken. Einem Immobilienertrag von etwa 3.7 Mio steht ein Immobilienaufwand von etwa 2.7 Mio gegenüber.

Unterhalt. Bei einer 90 Jahre alten Liegenschaft ist es zu erwarten, dass etliche Unterhaltsarbeiten anfallen. Die SGF hat immer strikt darauf geachtet, dass die grösseren Unterhalts- und Sanierungsprojekte möglichst flächendeckend ausgeführt wurden. Daher ist bei 150 Häusern jedes Unterhaltsprojekt schon beinahe ein Grossprojekt. In den letzten 20 Jahren waren das u.a. die folgenden Projekte: Nahwärmeverbund mit zentralem Blockheizkraftwerk, Fensterläden, Abwasserkanalisation, Anschluss jedes Hauses an die GGA und später Erneuerung dieser Installationen, Trennung und Nutzung des Regenwassers, Ersatz aller Haustüren und Fenster, Ersatz der Frischwasserleitungen, Sanierung des Spielplatzes. Der Ersatz des Blockheizkraftwerks steht für 2011 oder 2012 an. Ein Anschluss an den Fernwärmeverbund der Gemeinde Muttenz steht zur Debatte, der jetzt am Entstehen ist.

Geschichte. Die Siedlungsgenossenschaft Freidorf wurde 1919 von Dr. Bernhard Jaeggi zusammen mit dem V.S.K. gegründet, aus dem später die heutige Coop hervorging. Die mit dieser Gründung verbundenen Zielvorstellungen waren hoch gesteckt und vielfältig. Neben der offensichtlichen Zielsetzung, für geplagte Mieter der Stadt Basel erschwingliche und angemessene Wohnräume zu vermitteln, bestand durchaus auch die Absicht, die Bewohner in eine sittliche und soziale Verantwortlichkeit zu führen. Daher war die Siedlungsgenossenschaft von Anfang an auch eine Einkaufs- und Consumgenossenschaft mit eigenem Laden. Die architektonische Gestaltung der ganzen Siedlung wie auch ihre Organisation waren diesem Ziel strikt untergeordnet.

Architektur. Die Siedlung wurde vom Basler Architekten Hannes Meyer geplant und gestaltet, welcher dem genossenschaftlichen Gedankengut sehr nahe stand. Tatsächlich hat Meyer nach der Fertigstellung eine Zeitlang im Freidorf gewohnt und sich am Genossenschaftsleben offenbar beteiligt. Er wurde später – nach Gropius - Direktor des Bauhaus in Dessau. Bei der Gestaltung des Freidorfs beeinflussten viele der sozialen Ziele die architektonische Entscheide. Einer dieser Entscheide war, das englische Ideal der Gartenstadt umzusetzen, wonach jede Familie zur Entfaltung einen eigenen Garten pflegen sollte. Der Garten sollte auch der teilweisen Selbstversorgung der Familien dienen. Daneben sind auch die Entscheide, jedes Haus mit Elektrizität, fliessendem Wasser und einem eigenem Badezimmer auszustatten, für die damalige Zeit bemerkenswert. Als vorbildliche Umsetzung des Gründungsgedankens wurde das Freidorf in das Inventar der Eidgenossenschaft der schützenswerten Kulturgüter aufgenommen. 2009 wurde das Freidorf für seine andauernden Bemühungen, die Siedlung in einem repräsentativen Zustand zu erhalten, vom Baselbieter Heimatschutz prämiert. Das neue Mehrfamilienhaus hat das Minergie-Label erhalten. 2008 wurde es mit dem Architekturpreis der Gemeinde Muttenz ausgezeichnet. Diese Auszeichnungen ehren das Freidorf. Sie bringen auch die Verpflichtung und den Ehrgeiz mit sich, bei jeder Sanierungsarbeit einen tragfähigen Kompromiss zwischen Erscheinungsbild, Mieterwünschen, Umweltverträglichkeit und Kosten zu finden.

Philipp Potocki, Präsident der Siedlungsgenossenschaft Freidorf Muttenz, 27.3. 2011