

Medienmitteilung und Referate von der

# **91. GENERALVERSAMMLUNG 2017**

von

# **WOHNBAUGENOSSENSCHAFTEN NORDWESTSCHWEIZ**

26. April 2017



**wohnbaugenossenschaften  
nordwestschweiz**

regionalverband von wohnbaugenossenschaften schweiz

# 8. REFERAT: UNSERE GENOSSENSCHAFTEN BAUEN WEITER!

## Aus der Medienmitteilung vom 26.4.2017:

**Über 350 Genossenschaftswohnungen sind derzeit in Basel und Riehen im Bau und bald bezugsbereit. 1'200 Wohnungen in der Region befinden sich zusätzlich im Projektierungsstadium. Dies fasste der für 3 Jahre wiedergewählte Präsident Jörg Vitelli von wohnbaugenossenschaften nordwestschweiz an der 91. Generalversammlung in der alten Markthalle strahlend zusammen. Mit der wieder erwachten Bautätigkeit führen die aktiven Wohngenossenschaften den Generationenvertrag weiter, indem die Väter für ihre Kinder und Enkel bezahlbaren Wohnraum bauen.**

Den über 200 Anwesenden aus Genossenschaften, regionalen Firmen und der Politik wurden am 26. April 2017 die 10 aktuellen Projekte aus der Region vorgestellt.

Dazu gehören in Riehen der Kohlistieg, die Zentrumsüberbauung Niederholz und Einfamilienhäuser an der Grendelgasse. In Basel sind die Genossenschaftswohnungen auf dem Schorenareal im Bau, ebenso die Überbauung auf dem ehemaligen Bachgrabenparkplatz sowie ein Neubau der Eisenbahnergenossenschaft EBG an der Redingstrasse und verschiedene Bauten auf der Erlenmatt. In Projektierung sind die genossenschaftliche Siedlung des Felix-Platter Areals, ein Randbereich vom Familiengartenareal an der Burgfelderstrasse und die Hinterhofbebauung am Riehenring in Basel. Im Basel-Land steht das alte Areal des COOP-Verteilzentrums neben dem Bahnhof in Pratteln im Fokus.



Genossenschaften haben ihr Ohr am Puls der Gesellschaft und schaffen bedürfnisgerechten Wohnraum zu renditefreien Kostenmieten (30 % tiefere Bestandesmieten gemäss Basler Mietpreisstatistik). So berücksichtigen viele Projekte das Thema „Wohnen im Alter“, welches auch Gemeinden im Baselbiet beschäftigt. Aber auch die soziale Durchmischung und die Zunahme der Singlehaushalte werden beachtet.

Zu verdanken ist der Aufschwung nicht nur engagierten Genossenschaften sondern auch der neuen Wohnraumförderung und Arealentwicklung in Basel-Stadt durch die Rot-Grüne Regierung.

Auch Baselland erarbeitet gerade die gesetzliche Grundlage zur Umsetzung des am 9. Februar 2014 vom Baselbieter Stimmvolk beschlossenen Verfassungsartikels „Förderung des selbst genutzten Wohneigentums und des gemeinnützigen Wohnungsbaus“.

Die Generalversammlung hat den bisherigen Präsidenten, Grossrat Jörg Vitelli und Präsident der GEWONA NORD-WEST für eine weitere Amtsperiode von 3 Jahren wiedergewählt. Unbestritten war auch die Wiederwahl der bisherigen Vorstandsmitglieder. Dies sind: Vize-Präsident und Grossrat René Brigger, Präsident Neue Wohnbaugenossenschaft Basel NWG; Kassier Konrad Würsten, Präsident der Wohngenossenschaft BBB; Christian Egeler, alt Grossratspräsident; Andreas Herbster, Geschäftsleiter Wohnstadt; Martin Huber, Bereichsleiter Bau wgn; Alexio Moreno, Präsident WG Hegenheimerstrasse; Eric Ohnemus, Präsident Mieterbaugenossenschaft Basel und BWG Höflirain Riehen; Denis Senn, Präsidentin WG Holeestrasse; Andreas Sisti, Präsident WG Morgartenring und Stephan Weippert, Präsident WG Bündnerstrasse.



# COOPeratives Wohnen und Arbeiten in Pratteln



# COOP Areal Pratteln

Jetzt wird es konkret !

COOP räumt das Areal  
auf Ende 2017

4-jährige  
Zwischennutzung

Dem Areal eine Adresse  
geben, bekannt machen  
Entwicklung zeigen



# Zwischennutzung bis Ende 2021

Bis Baubewilligung vorhanden,  
gibt es ab 2018 eine 4-jährige  
Zwischennutzung

Logis Suisse macht Miet-  
Verträge, Verein „Unterdessen“  
ist Verwalterin



# Heutige Nutzung: Sunray und Weinkellerei



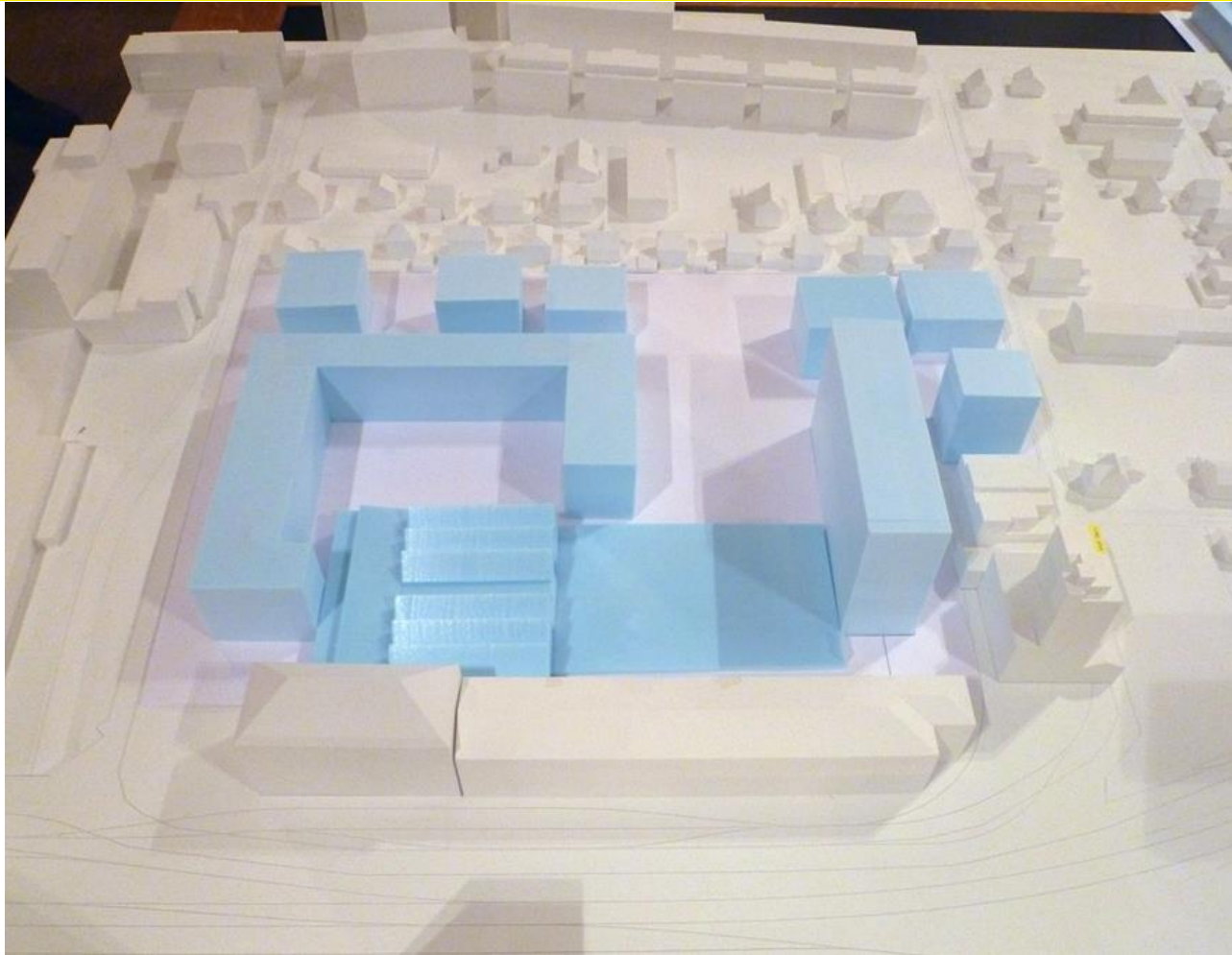
## Start zur Planung und Projektierung

- Stufe 1 Konzeptideen 10-15 Teilnehmende
- Stufe 2 Konzept mit 2-6 Teilnehmenden
- Start Juni 2017
- Prämierung Mitte 2018
- Anschliessend Quartierplanverfahren, polit. Prozess
- Detailprojekt, Baubewilligungsverfahren
- Baubeginn anfangs 2022





# Mögliches Bebauungsmuster



# Arealübersicht



# DANKE



**wohnbauenossenschaften  
nordwestschweiz**

regionalverband von wohnbaugenossenschaften schweiz



**wohnen & mehr**  
Baugenossenschaft

# Entwicklung Felix Platter-Areal

## Ein genossenschaftliches Modellprojekt

26.04.2017

# wohnen&mehr ist eine Genossenschaftsinitiative für die Region Basel

- Gründung im Juni 2015
- Aktuell 64 Mitglieder, davon 26 bestehende Wohngenossenschaften
- Zweck und Ziele:
  - Qualitätsvollen, durchmischten und bezahlbaren Wohnraum schaffen für verschiedene Alters- und Bevölkerungsgruppen
  - Nachhaltige Ziele in den Bereichen Gesellschaft, Soziales, Ökologie, Stadt- und Quartierentwicklung
- Professionalisierung als Schlüssel zum Erfolg
  - Organisation
  - Vernetzung
  - Kommunikation

# Vorstand und Geschäftsleitung



## Vorstand

Richard Schlägel  
Andreas Courvoisier  
Cornel Baerlocher  
Reto Rütli  
Stephan Weippert

## Geschäftsleitung

Claudia Bauersachs, Leiterin Planung & Bau  
Claudio Paulin, Leiter Nutzung & Betrieb



# Vernetzung

- Wohngenossenschaften
- Regionalverband wbg nordwestschweiz
- Privatpersonen
- Kanton
- Stiftungen
- Gewerbe

# Kommunikation – Positionierung der Genossenschaftsidee in der Öffentlichkeit





# Impressionen







# Meilensteine gestern und heute

Vorbereitung, Gründung, Mitwirkung, Aufbau	ab 2014
Absichtserklärung Baurechtsvertrag Immobilien Basel-Stadt - wohnen&mehr	Dezember 2016
Lancierung städtebauliches Verfahren und Wettbewerb «Umnutzung Hauptbau»	bis Herbst 2017
Entwicklung Nutzungsmix	laufend
Sicherstellen der Finanzierung Gespräche mit Genossenschaften, Stiftungen und weiteren Partnern.  Beteiligungsformen: Mitgliedschaften (Erhöhung Genossenschaftskapital), Darlehen, Spenden, Beteiligung am entstehenden Wohnraum	laufend

# Wichtige Meilensteine in der Zukunft (morgen)

Projektierung Neubauten und  
Umnutzung Hauptbau

ab 2018

Baustart

Neubauten, Umnutzung Hauptbau

ab Sommer 2019

Nachnutzung der Personalhäuser

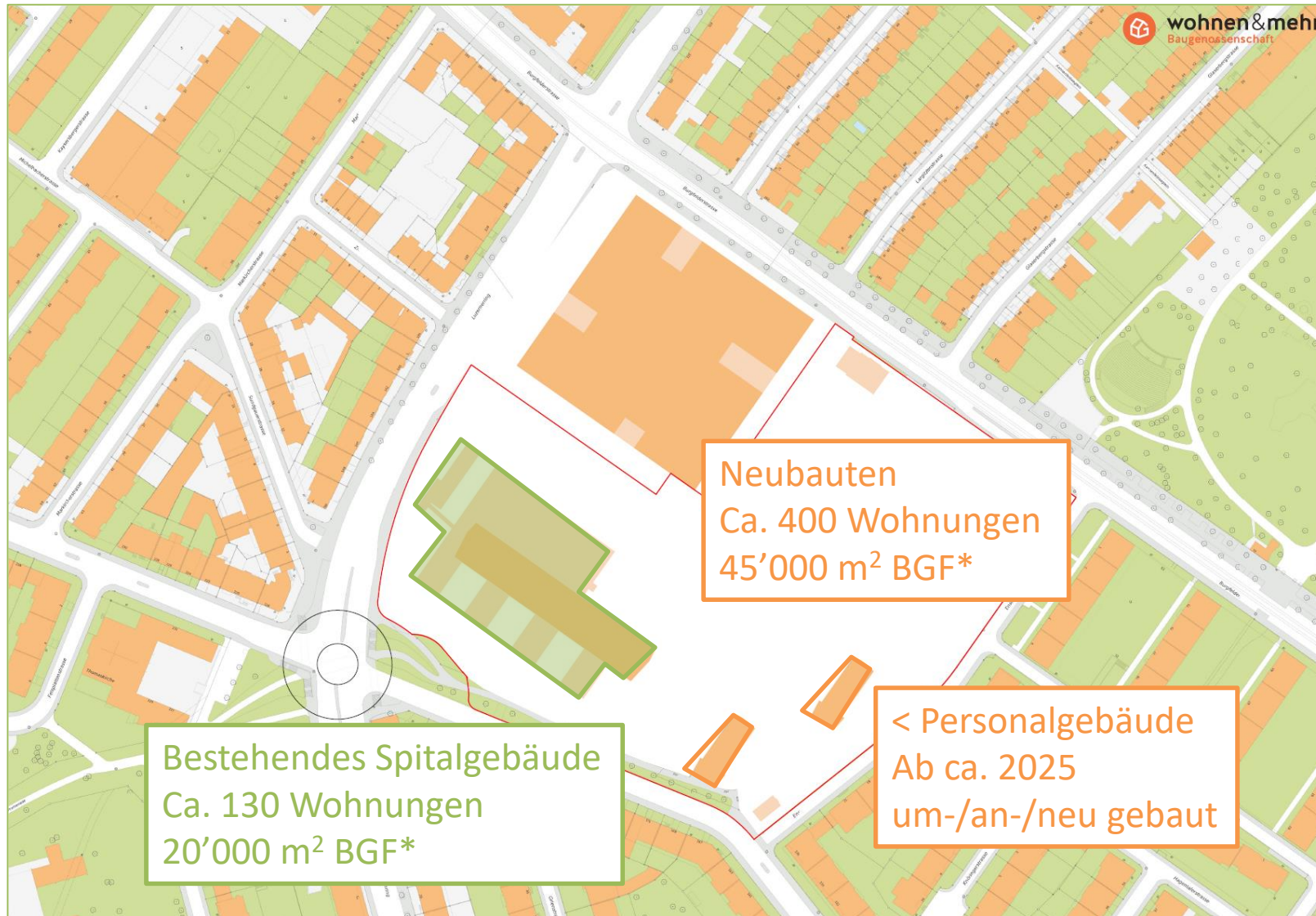
ab 2019

Bezug der Wohnungen und  
Gewerberäume

2021/22



# Insgesamt entstehen über 500 Wohnungen



# Kleingewerbe, Quartier- nutzungen und Co.



Café  
Gastronomie



Kleingewerbe,  
Läden



Dienstleister,  
Beratungsstellen etc.



Treffräume  
Kursräume



Co-Working



ev. Jugend-  
räume



Therapie- und  
Bewegungsräume



Kinderbetreuung

## Auf den Punkt gebracht

*Die Baugenossenschaft wohnen&mehr bringt uns im Generationenvertrag weiter, indem sie für die Zukunft und unsere Kinder und Enkel baut. Das Projekt wird wegweisend für Basel.*

Jörg Vitelli

Kontakt und Informationen auf  
[www.wohnen-mehr.ch](http://www.wohnen-mehr.ch)

Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit



# PROJEKT BURGELDERSTRASSE

## ARGE Burgfelderstrasse

Neue Wohnbaugenossenschaft Basel

+

Wohngenossenschaft Bündnerstrasse

2 mittelgrosse Genossenschaften mit  
Beständen 1933 – 1972 (Ausnahme  
Bungestrasse 1993)



# PROJEKTSIEGER: «SONNENFÄNGER»

NORD GMBH ARCHITEKTEN + META LANDSCHAFTSARCHITEKTUR GMBH



## **Involvierte Behörden:**

Hochbau- und  
Planungsamt,  
Stadtgärtnerei

Wettbewerbs-  
organisation u.  
-begleitung:

Wohnstadt,  
Rüst & Gerle  
Architekten



# SICHT AUF SCHREBERGÄRTEN UND SCHWARZWALD



## Pluspunkte:

- Guter Tramanschluss
- Zollhaus für Quartier-nutzungen
- Weite Grünflächen als Spiel- u. Treffpunkt



# STICHWORTE

- Anzahl Wohnungen: 126
- Baukosten: ca. 45 Mio.
- Mietzins: Zielwert 4.5-Zi-Whg < 2'000 excl. NK
- Offene flexible Wohnungsgrundrisse
- 2 Balkone, 1 Bad, 1 Gäste-WC
- Trotz Süd-Nordausrichtung gute Sonneneinstrahlung



## WEITERE INFORMATIONEN

- Wettbewerbsverfahren abgeschlossen
- Finanzierung geregelt (EWG und Banken)
- Ausarbeitung und Planung: 2017-2018
- Baubeginn Spätherbst 2018/Frühling 2019
- Erstbezug: 2020/2021

**[www.wgbuendnerstrasse.ch](http://www.wgbuendnerstrasse.ch)**

**[www.nwg.ch](http://www.nwg.ch)**





# Aktuelle Projekte wgn Referent: Martin Huber

Stand: 26. April 2017

# Kohlistieg, Riehen



# Kohlistieg, Riehen





# Kohlistieg, Riehen

**Grundstück**

**Baurecht**

**Anzahl Wohnungen**

**98, davon min. 16 « mit Service »**

**Investitionssumme approx.**

**CHF 43 Mio**

**Projektstand aktuell**

**Fertigstellung, Umgebung, Bezug**

**Rohbauvollendung Juni 2016**

**Bezug seit 18.2.2017**

**Vermietungsquote**

**69,6 % (23.4.2017)**

# Kohlistieg, Riehen



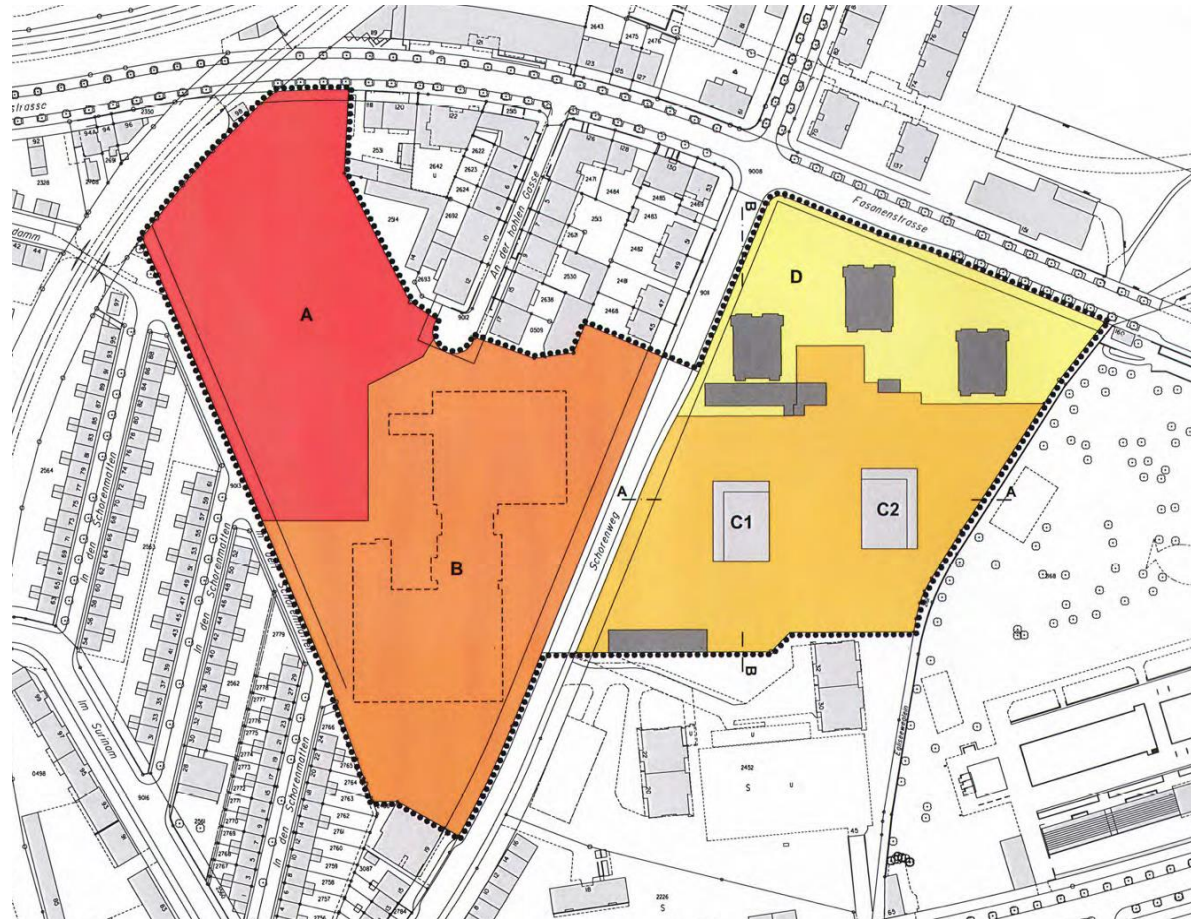
# Kohlistieg, Riehen



# Schoren, Areal B



# Schoren, Areal B



WOHNBAU-  
GENOSSENSCHAFTSVERBAND  
NORDWEST

# Schoren, Areal B

<b>Grundstück</b>	<b>Baurecht</b>
<b>Anzahl Wohnungen</b>	<b>94</b>
<b>Investitionssumme approx.</b>	<b>CHF 41 Mio</b>
<b>Projektstand aktuell</b>	<b>Rohbau 1</b>
<b>Baubewilligung</b>	<b>Januar 2017</b>
<b>Baubeginn</b>	<b>März 2017</b>
<b>Möglicher Bezug</b>	<b>Ende 2018</b>

# Schoren, Areal B: Baustellenimpression



## **Servicedienstleistungen:**

Bewirtschaftung,  
Beratung,  
Baubegleitung,  
Buchhaltung  
und Unterhalt:



WOHNBAU-  
GENOSSENSCHAFTSVERBAND  
NORDWEST

**SSA**

**||||| Eisenbahner  
Baugenossenschaft  
beider Basel**

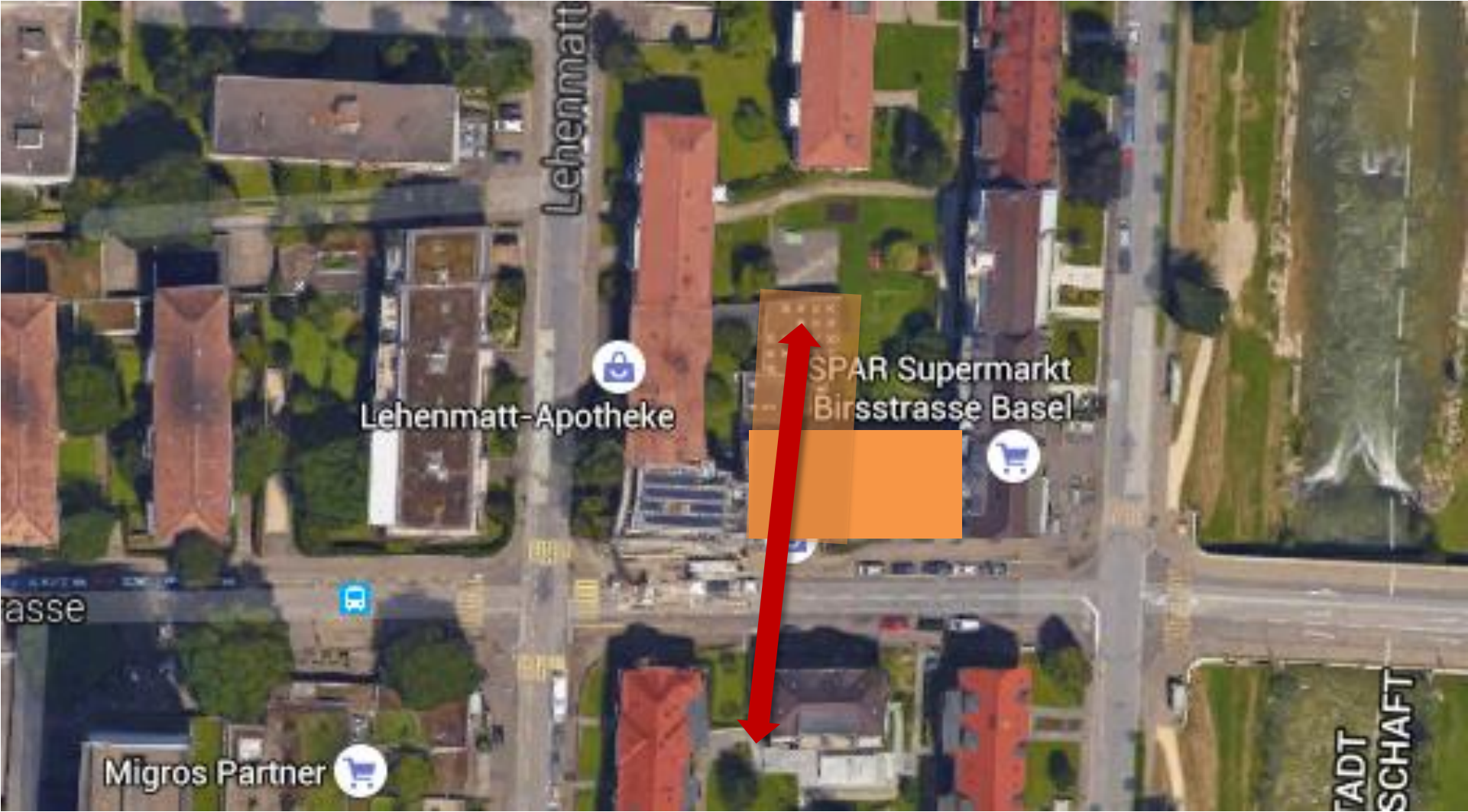
Ersatzneubau Redingstrasse 43, Basel



# SITUATION



SITUATION

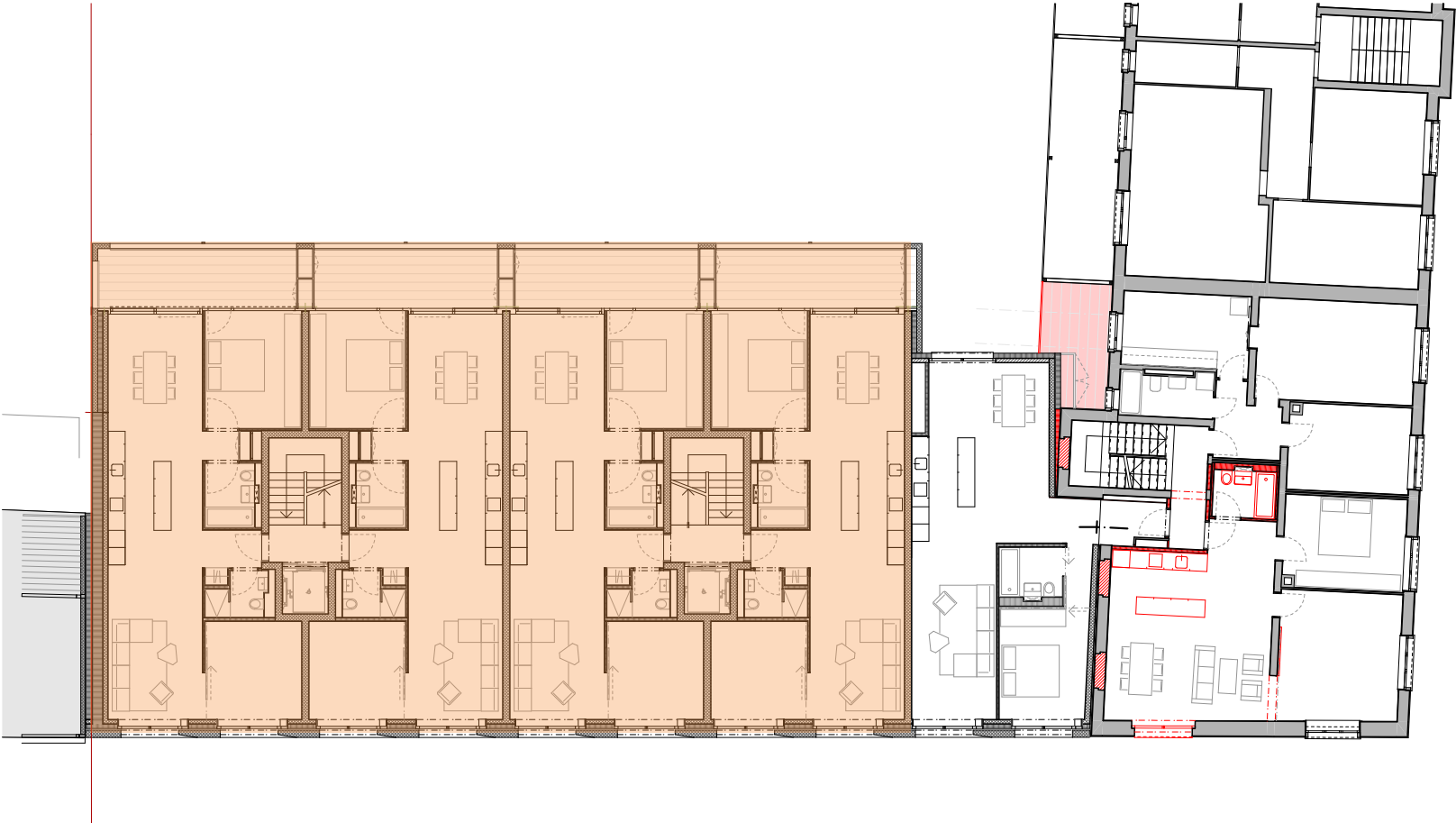
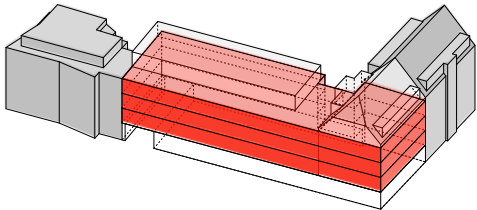


# Visualisierung Redingstrasse



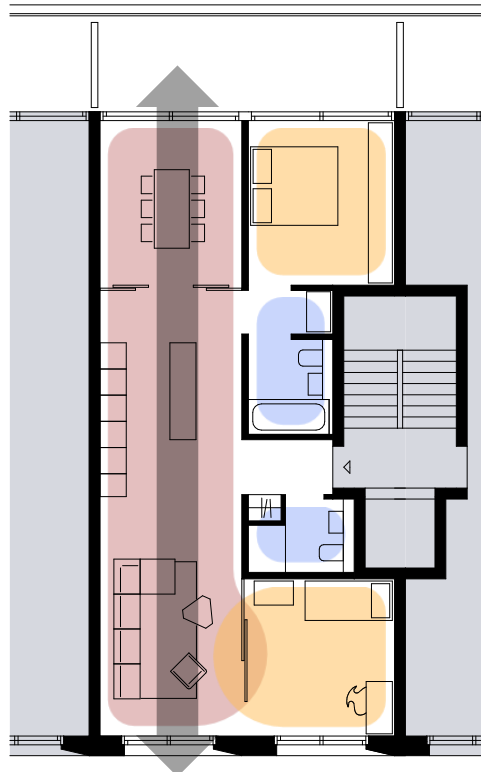
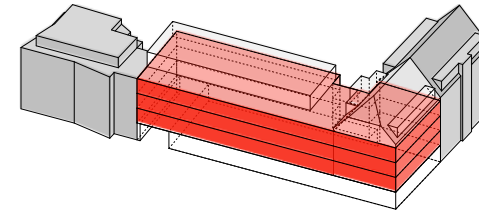
**AN EINEM LIEB-  
GEWONNENEN ORT  
SO LANGE WOHNEN  
ZU BLEIBEN, WIE  
MAN MÖCHTE: DAS IST  
FÜR VIELE EINE  
WUNSCHVORSTELLUNG**

**Grundriss 1.OG – 3.OG**

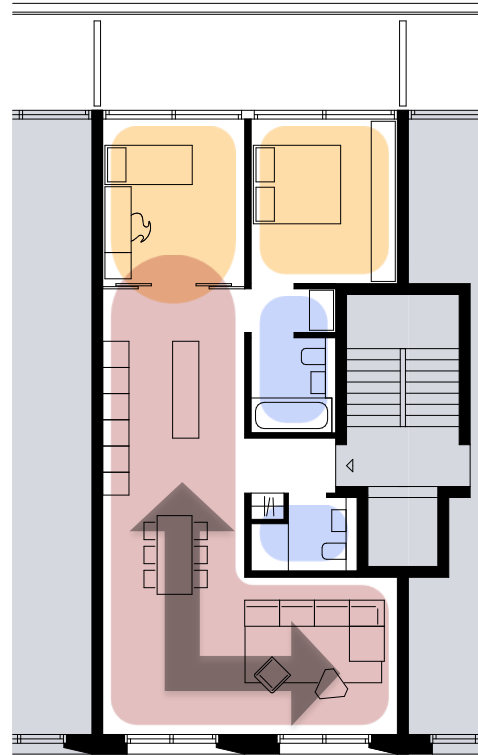


# Grundriss 1.OG – 3.OG

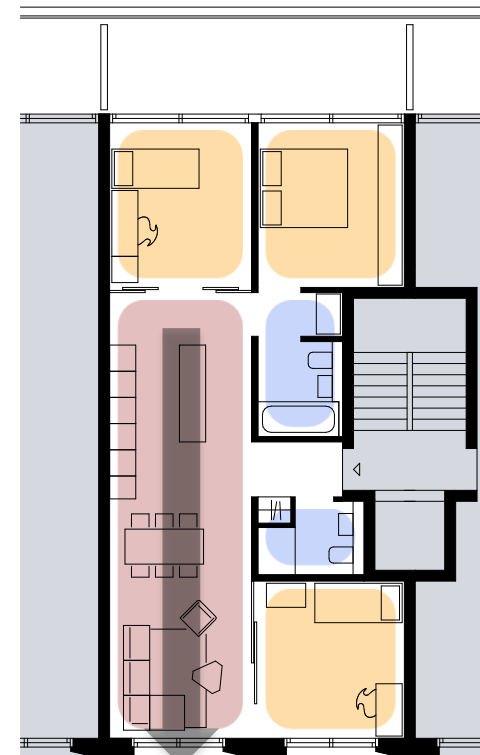
variable Nutzung / Anpassbarkeit



Variante 1 - 3.5 Zi-Whg



Variante 2 - 3.5 Zi-Whg



Variante 3 – 4.5 Zi-Whg

## Visualisierung Wohnen – Kochen - Essen



## Visualisierung Schlafzimmer





## GROBTERMINE

1. ALTLASTEN/ABBRUCH > 11/2016 – 03/2017
2. AUSHUB/ ROHBAU > 01/2017 – 10/2017
3. INSTALLATIONEN > 04/2017 – 12/2017
4. INNENAUSBAU > 09/2017 – 06/2018
5. BEZUG > 07/2018

**Baustelle**



# BAUSTELLEN WEBCAM > WWW.EBG.CH

The screenshot shows a web browser window with the URL <https://www.ebg.ch/projekte/aktuelle-bauprojekte-1/>. The page header includes the EBG logo (five orange squares) and the text "EBG Eisenbahner-Baugenossenschaft beider Basel". A navigation menu contains links for "STARTSEITE", "ÜBER UNS", "SIEDLUNGEN", "PROJEKTE", "NEWS", and "KONTAKT". Below the menu, there are three main categories: "AKTUELLE BAUPROJEKTE", "WOHNEN ÜBER GENERATIONEN", and "ENERGIE – DIE EBG DENKT SOLAR". The main content area is titled "Projekte" with a sub-section "Aktuelle Bauprojekte". A large video player displays a live webcam feed of a construction site, showing a large excavation pit in the foreground and several multi-story residential buildings in the background. A "Live" icon is in the top right corner of the video, and a timestamp "11:17 LIVE" is in the bottom right. Below the video player, there is a smaller image showing a modern house with a gabled roof and a blue sky with birds.

**SSA**

[www.ssa-architekten.ch](http://www.ssa-architekten.ch)

**||||| Eisenbahner  
Baugenossenschaft  
beider Basel**

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

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !!

**Bauprojekte der Bau- und Wohngenossenschaft**

**Ho:fl|.Ra|.n**

Referent: Roland Hinni, Vizepräsident, Projekte

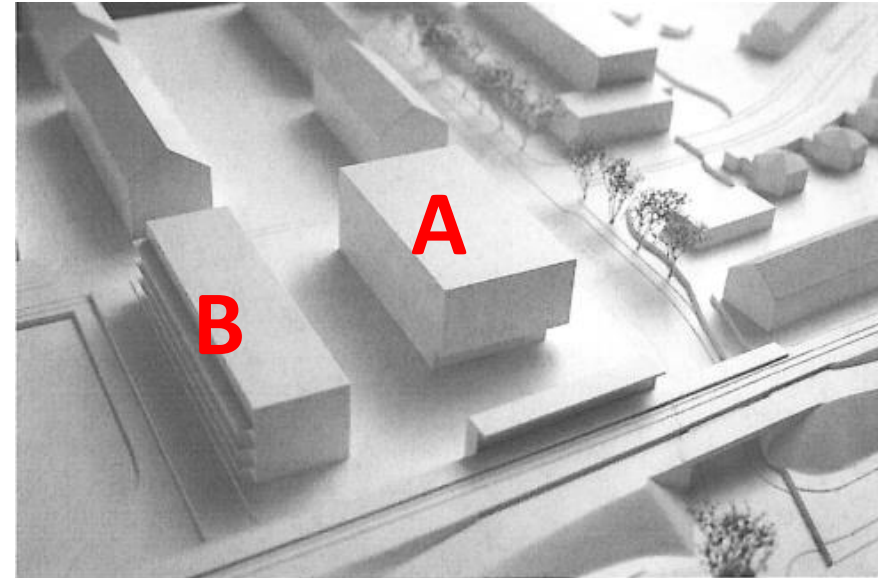
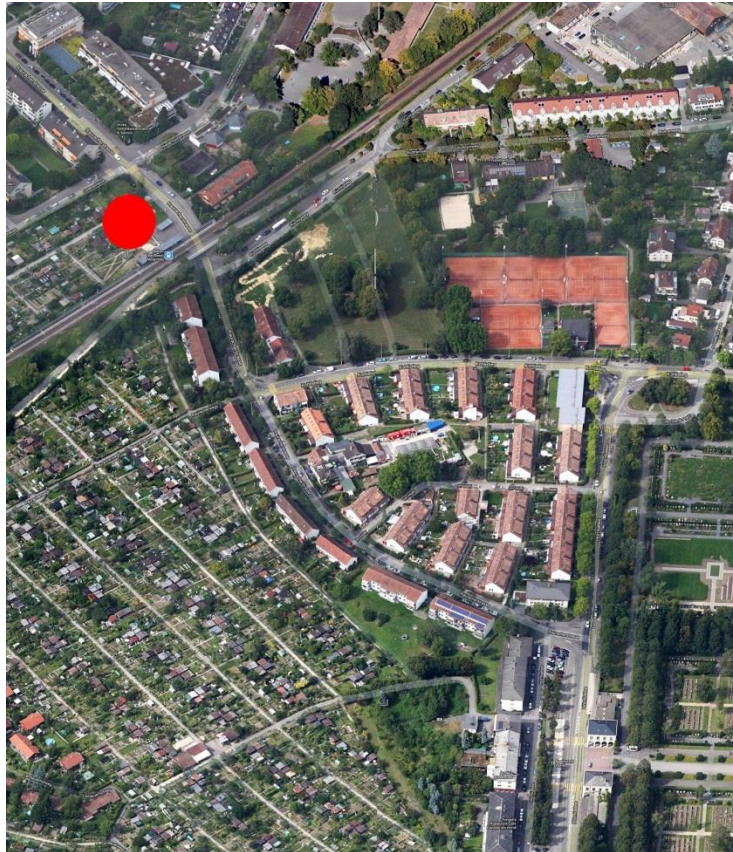
- Neubau Zentrum Niederholz



- Neubau 7 REFH Grendelgasse



## Standort/B-Plan:



- **A:** Zentrumsbau mit öffentlichen Nutzungen
- **B:** Reiner Wohnungsbau

## Neubauprojekte Niederholz, Block B, BWG Höflirain, Riehen





**S.0.1.1.08**  
**Zimmer**  
BF: 13,0 m<sup>2</sup>  
FF: 5,4 m<sup>2</sup>

**S.0.1.1.09**  
**Wohnen, Essen**  
BF: 34,7 m<sup>2</sup>  
FF: 10,1 m<sup>2</sup>

**S.0.1.1.10**  
**Zimmer**  
BF: 13,4 m<sup>2</sup>  
FF: 3,6 m<sup>2</sup>

**S.0.1.1.07**  
**WC/DU**  
BF: 3,8 m<sup>2</sup>  
FF: 1,7 m<sup>2</sup>

**S.0.1.1.06**  
**Bad**  
BF: 5,1 m<sup>2</sup>

**S.0.1.1.05**  
**Gang**  
BF: 4,5 m<sup>2</sup>

**S.0.1.2.11**  
**Reduit**  
BF: 3,4 m<sup>2</sup>

**S.0.1.1.04**  
**Zimmer**  
BF: 12,0 m<sup>2</sup>  
FF: 3,2 m<sup>2</sup>

**S.0.1.1.03**  
**Zimmer**  
BF: 12,2 m<sup>2</sup>  
FF: 3,2 m<sup>2</sup>

**S.0.1.1.02**  
**Küche**  
BF: 8,4 m<sup>2</sup>  
FF: 3,2 m<sup>2</sup>

**S.0.1.1.01**  
**Entrée**  
BF: 8,4 m<sup>2</sup>

## 5,5 Zi.-Whg.



## Neubau Zentrum Niederholz, Block B

- Grundstück 2'353 m<sup>2</sup> / Zone 3
- Baurechtsgeber Gemeinde Riehen
- Baukosten BKP 1-9 CHF 9'600'000.-
- Anzahl Wohnungen 24
- 2,5-Zi.-Whg, 59m<sup>2</sup> 8 St. à netto CHF 1'250.-
- 3,5-Zi.-Whg, 86m<sup>2</sup> 4 St. à netto CHF 1'600.-
- 4,5-Zi.-Whg, 102m<sup>2</sup> 4 St. à netto CHF 2'040.-
- 5,5-Zi.-Whg, 116m<sup>2</sup> 8 St. à netto CHF 2'300.-
- Autoeinstellplätze 24 St. à CHF 140.-
- Nettomiete pro m<sup>2</sup> p.a. CHF 240.-
- Projektdauer: Herbst 2011 bis Frühling 2019
- Projektstand: April Baueingabe, Start Bauprojekt

**Projekt Neubau 7 REFH Grendelgasse 16 – 22  
Im Baurecht**

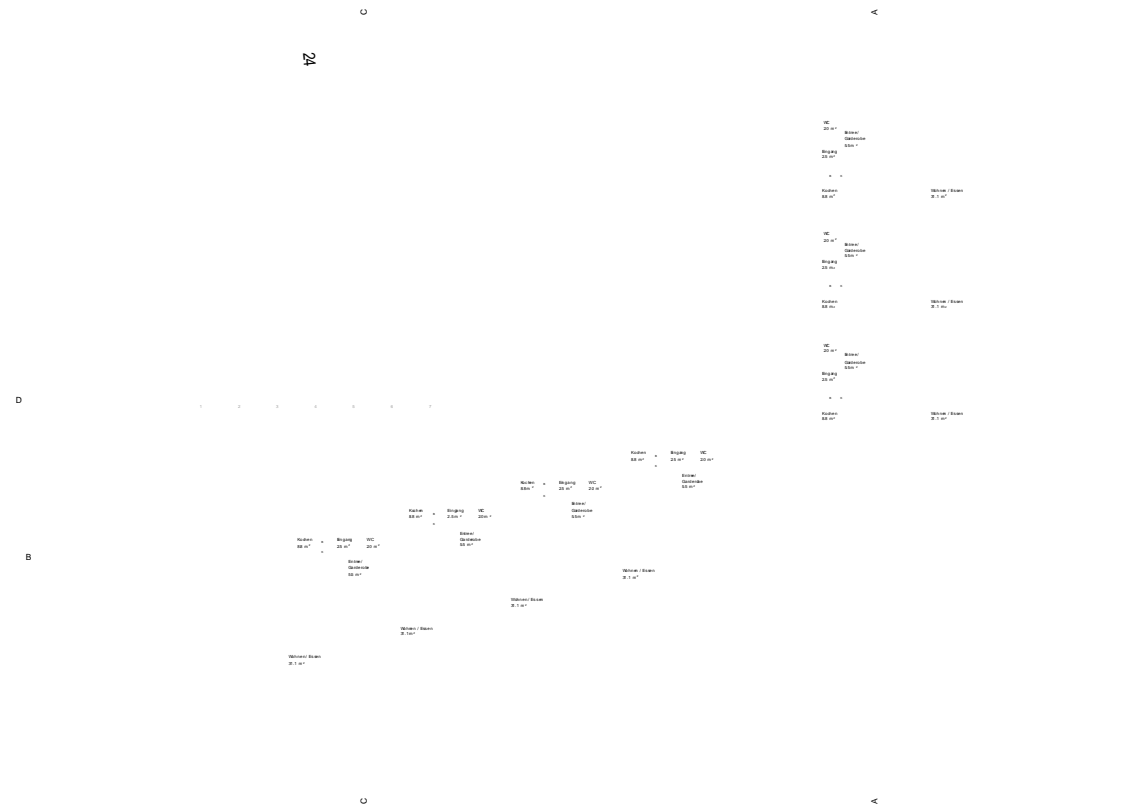


## Projekt Neubau 7 REFH Grendelgasse



GGR - WÜB GREDELGASSE RIEHEN

VORPROJEKT MIT STAND VOM 28.03.2017



## Projekt Neubau 7 REFH Grendelgasse



## Projekt Neubau 7 REFH Grendelgasse



## Eckdaten, Neubau 7 REFH Grendelgasse

- Grundstück 2'157 m<sup>2</sup> / Zone 2
- Baurechtsgeber Gemeinde Riehen
- BGF oberirdisch ca. 1'155 m<sup>2</sup>
- Bauvolumen 5'263 m<sup>3</sup>
- Baukosten BKP 1-9 CHF 4'500'000.-
- 5,5-Zi.-REFH, 145m<sup>2</sup> 7 St. à netto CHF 3'000.-
- Autostellplätze 1 Platz pro Haus à CHF 80.-
- Nettomiete pro m<sup>2</sup> p.a. CHF 248.-
- Projektdauer: Herbst 2015 bis Herbst 2019
- Projektstand: August Baueingabe und Baubeginn Dezember 2017

# Stand Wohnstadt-Projekte: Riehenring 3

36 Wohnungen, 15 Mio. Planung abgeschlossen,  
Baubewilligung vom Sept. 2015 vor Gericht angefochten...



# Stand Wohnstadt-Projekte: Bachgraben



**68 Wohnungen**  
**bezugsbereit im Dezember**  
**25 Mio.**





# Stand Wohnstadt-Projekte: Bachgraben

## Investition 25.25 Mio. (2 Mio. unter KV)

39 x 4.5 Zimmer (Ø 96 m<sup>2</sup>, 1950.-/mt. -28%\*)

13 x 3.5 Zimmer (Ø 82 m<sup>2</sup>, 1740.-/mt. -16%\*)

11 x 2.5 Zimmer (Ø 61 m<sup>2</sup>, 1430.-/mt. - 2%\*)

5 x Studios (Ø 40 m<sup>2</sup>, 1000.-/mt. -18%\*)

\*in % der Mieten „Neubauten seit 2011“ gem. Stat. Jahrbuch 2016

## Finanzierung:

Banken (o. Bürgschaft) max. 20.25 Mio.

Anteilscheinkapital (4,6,8,10'000.-): 0.6 Mio.

Freiwilliges AK + Eigenkapital: 4.4 Mio.

Bürgschaft Kanton BS möglich (+ 3.5 Mio.FK)



# Wohnstadt-Beratungen: aktuelle Projekte div. Genossenschaften

Wettbewerb, Projektentwicklung, Landkauf,  
Finanzierung, Projektbegleitung, Baubegleitung,  
Mietzinskalkulation, Zweitmeinung . . .

## **WG Burgfelderstrasse / NWG Basel**

Organisation Arch.Wettbewerb (BVD/IBS)

## **WBG Langegasse Oberwil**

Projektentwicklung / Bauherrenbegleitung

## **WG Belforterstrasse**

Bauherrenbegleitung Gesamtsanierung

## **WG Kannenfeld**

Bauherrenbegleitung Sanierung Nasszellen

## **WG Grünmatt**

Beratung / Zweitmeinung Sanierung



## 9. VARIA: TERMINE

- **Apéro für neue Vorstandsmitglieder: Do 14.09.2017**
- **Forum der Schweizer Wohngenossenschaften,  
Luzern: Fr 22.09.2017**
- **Präsidienhock: Do 26.10.2017**
- **ZukunftsMorgen: Sa 18.11.2017 vormittags**
- **Wohnprojektetag: Sa 18.11.2017 nachmittags**



# DANKE FÜR DIE AUFMERKSAMKEIT!

Die GV wurde unterstützt von:



# techem

fair banking  
**bank** **coop**

Alle unsere Berater haben ein Faible für das Genossenschaftswesen und so bieten wir ein hohes Mass an Zuverlässigkeit; kurze Wege und schnelle Entscheidungen sind unsere Stärke.



wohnbau**genossenschaften**  
nordwestschweiz

regionalverband von wohnbaugenossenschaften schweiz