

WOHNGENOSSENSCHAFTEN DER REGION BASEL 1992–2012

Ein Projekt des Regionalverbands Wohnbaugenossenschaften Nordwestschweiz
zum UNO-Jahr der Kooperativen

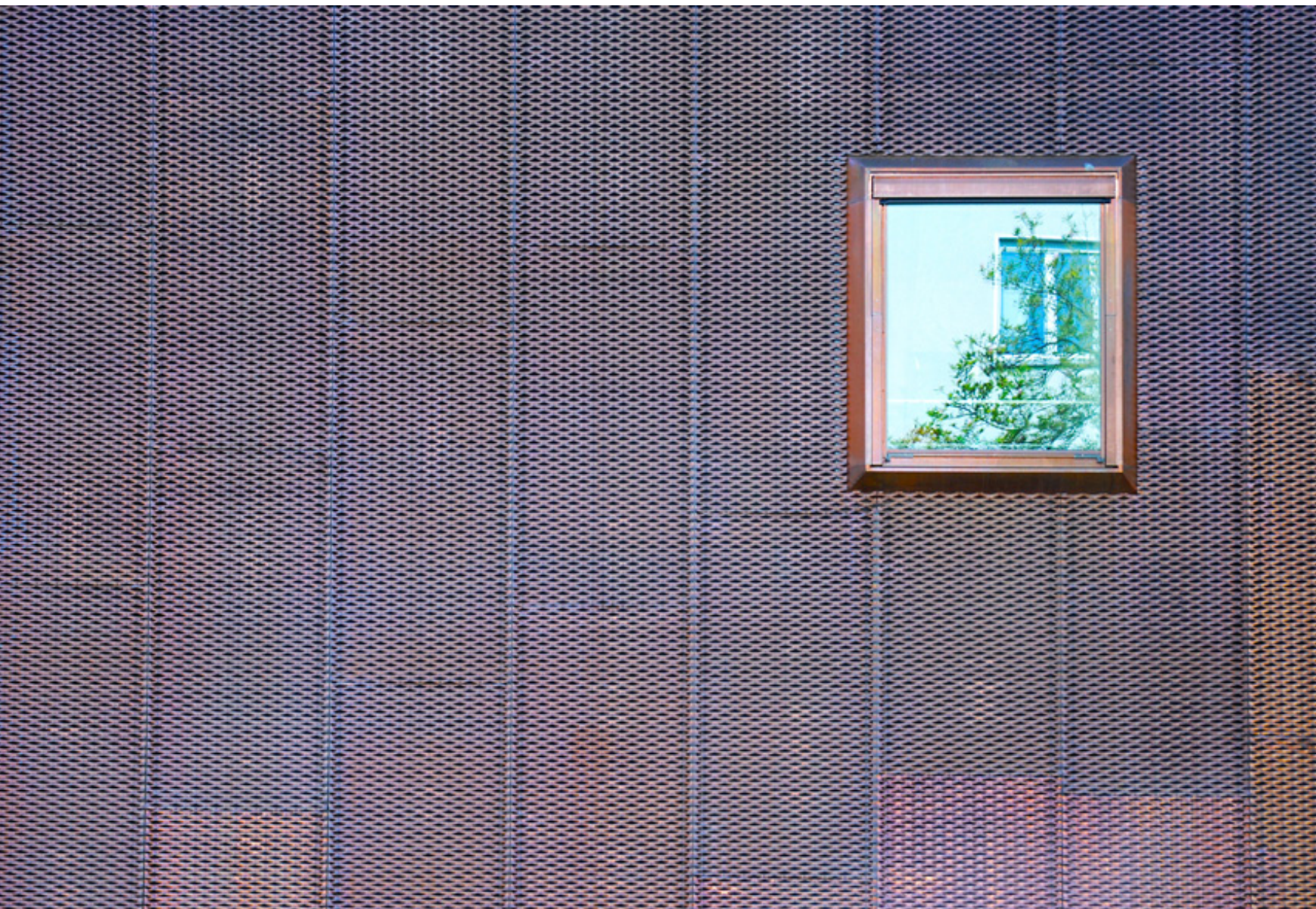


Abb 1: Kupfer-Streckmetall-Fassade des Neubaus der Wohngenossenschaft Hegenheimerstrasse; im Fenster spiegelt sich der Altbau derselben Genossenschaft.



Abb 2: Alterswohngenossenschaft TherMitte in Therwil, Blick in den Innenhof. Der rote Boden sorgt für spezielle Licht- und Farbstimmungen, die sich an den Fassaden widerspiegeln.

INHALT

WOHNGENOSSENSCHAFTEN IM AUFBRUCH	4
WOHNGENOSSENSCHAFTEN FÖRDERN UND FORDERN	5
DANK	7
TEIL 1: VORREITER UND PIONIERE	9
VON DEN ANFÄNGEN BIS HEUTE – EIN HISTORISCHER ABRISS	10
DIE IMMOBILISIERUNG DES SOZIALEN KAPITALS	18
KAPITAL BAUKULTUR	26
TEIL 2: SIE PRÄGTEN DIE REGION	33
WOHNEN UND RENOVIEREN STATT SPEKULIEREN	34
DIE INNOVATOREN WOHNSTADT UND WGN – EIN PORTRÄT	38
ALS MINERGIE NOCH EIN FREMDWORT WAR	44
NICHT ALLEIN UND NICHT IM HEIM	50
GEMEINSAM STATT EINSAM	54
TEIL 3: ZUKUNFTSMODELLE	59
HERAUSFORDERUNGEN FÜR DIE BASLER WOHNGENOSSENSCHAFTEN	60
BERNOULLI UND DIE ZUKUNFT	66
FRISCHER WIND	70
EXPANDIEREN UND BAUEN FÜR DIE NÄCHSTE GENERATION	76
FUSIONEN ALS CHANCE	82
TEIL 4: FINANZIERUNG	89
BAUGENOSSENSCHAFTEN UND KAPITAL	90
KREDITE, FÖRDERKREDITE UND BÜRGSCHAFTEN	94
GLOSSAR DER FACHAUSDRÜCKE IM KREDIT- UND RECHTSWESEN	96
TEIL 5: ANHANG	99
LITERATURVERZEICHNIS	100
ABBILDUNGSVERZEICHNIS	101
PORTRÄT DER AUTORIN UND DER AUTOREN	103
IMPRESSUM	104
UMSCHLAG, KLAPPE	
KARTE DER BAUENTWICKLUNG BASEL-STADT 1900–2012	U 3–4
KARTE DER BAUENTWICKLUNG BASEL-LANDSCHAFT 1900–2012	U 5–6
CD «WOHNGENOSSENSCHAFTEN IN DER REGION BASEL»	U 7

1

VORREITER UND PIONIERE

HISTORISCHER ABRISS UND
ARCHITEKTURGESCHICHTE DES
GENOSSENSCHAFTLICHEN
WOHNUNGSBAUS



Abb 4: Am Bahndamm. Modellsiedlung der Wohnausstellung
Basel von 1930

**Von den Anfängen
bis heute**

Peter Würmli

Die Rolle des ACV

Christof Wamister

Kapital Baukultur

Dorothee Huber

VON DEN ANFÄNGEN BIS HEUTE – EIN HISTORISCHER ABRISS

Peter Würmli



Abb 5: Erstes genossenschaftliches Bauprojekt: Überbauung der Basler Wohngenossenschaft an der Buchen-/Eichenstrasse von 1912–13

Seit über 100 Jahren gibt es in der Region Basel Wohngenossenschaften. Sie stellen als Selbsthilfeorganisation oder als gemeinnütziger Bauträger Wohnraum für verschiedene Zielgruppen zur Verfügung und haben mit ihrer Tätigkeit und ihrem Wohnungsbestand die bauliche und soziale Entwicklung der Region mitbestimmt. Ihre Bedeutung für die Siedlungsentwicklung war nicht immer gleich stark; es gab Perioden, die von Veränderungen und Innovationen geprägt waren und solche, bei denen eher die Konsolidierung im Vordergrund stand.

Die Wurzeln des Genossenschaftswesens reichen in der Schweiz mit den Markgenossenschaften und den bäuerlichen Allmendgenossenschaften bis ins Mittelalter zurück, relevant wurden die Genossenschaften als basisdemokratische Organisations- und Rechtsform im städtischen Umfeld aber erst als Folge der ökonomischen und sozialen Entwicklung des späten 19. Jahrhunderts.

Zu dieser Zeit begann die Stadt Basel – wie andere Schweizer Städte auch – als Folge der Industrialisierung stark zu wachsen. Die Textilindustrie und in ihrem Gefolge die Farb-

stoffindustrie erlebten einen Aufschwung und benötigten Arbeitskräfte. Deshalb zogen immer mehr Menschen aus den umliegenden ländlichen Regionen in die Stadt. Neue Stadtquartiere entstanden, die Bautätigkeit konnte mit dieser stürmischen Entwicklung kaum Schritt halten. Zwischen 1850 und 1900 wuchs die Bevölkerung der Stadt Basel von knapp 28'000 Personen auf 109'000 Personen an.

Die Folgen waren Wohnungsknappheit und steigende Mieten, beengte und unhygienische Wohnverhältnisse, eine wachsende soziale Ungleichheit. Diese Missstände waren insbesondere nach den grassierenden Cholera- und Typhusepidemien auch den Behörden bewusst und wurden beispielsweise in einer 1889 durchgeführten Wohnungs-Enquête festgehalten. Als Reaktion auf diese Untersuchung entstand das Hochbaugesetz, welches erstmals Minimalstandards für sanitäre Verhältnisse, Belichtung und Belüftung definierte. Weitergehende Massnahmen, wie die Subventionierung von Baugesellschaften, die Schaffung einer Wohnungskommission und ein staatliches Enteignungsrecht, wurden aber 1900 in einer Volksabstimmung abgelehnt.



Abb 6: Siedlung der AG für Arbeiterhäuser in der Breite (1854–1856)

Auch auf privater Ebene gab es verschiedene Anstrengungen, die miserable Wohnsituation eines grossen Teils der zugewanderten Fabrikarbeitserschaft zu verbessern. So wurden etwa verschiedene Unternehmer tätig, die aus sozialen oder ethischen Gründen die Lebensbedingungen «ihrer» Arbeiter verbessern wollten. Sie erstellten Reihenhaussiedlungen, oft auf dem Gelände oder in unmittelbarer Nähe der Fabrik, in welcher die Bewohner arbeiteten. Beispiele solcher Siedlungen sind die Arbeiterhäuser der Seidenfabrik De Bary & Co. am Ulmenweg, verschiedene Siedlungen der Sarasin & Co. in der Breite oder die Schappe-Siedlung in Reinach.

Neben den von den Unternehmern aus ethischen, aber oft auch aus paternalistischen Motiven erstellten Siedlungen gab es auch erste sozialreformerische und philanthropische Ansätze, die «Wohnungsfrage» mittels gemeinnütziger Wohnbautätigkeit anzugehen. Ein bekanntes Beispiel ist die von der AG für Arbeiterhäuser in der Breite erstellte Siedlung mit 30 Wohnungen. Eine weitere Exponentin des frühen gemeinnützigen Wohnungsbaus war die AG Basler Bauverein, welche im Anschluss an eine Versammlung von Wohnungssuchenden gegründet wurde, welche 1873 auf der Schützenmatte stattfand. Der Basler Bauverein erstellte in der Folge über 50 Wohnungen, geriet aber in den 1880er-Jahren in finanzielle Schieflage und stellte seine Tätigkeit ein.

PIONIERPHASE (1900–1935): GARTENSTADT UND NEUES BAUEN

Zu Beginn des 20. Jahrhunderts war die Stadtbevölkerung auf über 100'000 Personen angewachsen, grosse Teile der Bevölkerung litten weiterhin unter Wohnungsnot und miserablen Wohnverhältnissen. Gleichzeitig wuchs mit dem Erstarken der Arbeiterbewegung der politische Druck, auch in der «Wohnungsfrage» tragfähige Lösungen zu finden.

Die eigentliche Geschichte der Basler Wohngenossenschaften beginnt im Jahre 1900 mit der Gründung der Basler Wohngenossenschaft (BWG). Die BWG war keine eigentliche Selbsthilfegenossenschaft, sondern wurde mit dem philanthropischen Anspruch gegründet, für breitere Schichten Wohnraum bereitzustellen und auf das Wohnungswesen «einen massgebenden Einfluss auszuüben». Die Trägerschaft war breit abgestützt, zu den Gönnern gehörten auch ein Regierungsrat und ein Nationalrat. Trotz breiter Trägerschaft und grosser Sympathiebezeugungen hatte die BWG aber mit finanziellen Startschwierigkeiten zu kämpfen. Der Genossenschaft fehlte das notwendige Kapital, um selber bauen zu können. Sie war aber in der Lage, in den Jahren 1901–1912 verschiedene Liegenschaften zu erwerben, die versteigert oder günstig angeboten wurden. Erst als 1912 das Baurecht – also die Möglichkeit, Boden längerfristig vom Grundbesitzer für eine Überbauung zu «pachten» – eingeführt wurde, sah sich die BWG in der Lage,



DIE IMMOBILISIERUNG DES SOZIALEN KAPITALS

Christof Wamister

Abb 15: Die Thiersteinerallee 92 im Jahr 1927. ACV-Filiale in der Wohngenossenschaft Gundeldingen, deren Entstehung vom ACV beider Basel mit Baukrediten und Hypotheken gefördert worden war.

Der Allgemeine Consumverein (ACV) beider Basel und der Verband schweizerischer Konsumvereine (VSK) engagierten sich als Konsumgenossenschaften zuerst vorsichtig, zwischen 1920 und 1960 dann aber intensiv in der Finanzierung neuer Wohnbaugenossenschaften. Der ACV sicherte sich dabei aber auch das Monopol für die Errichtung neuer Filialen.

Den älteren Genossenschafterinnen und Genossenschaftern ist es noch bewusst: Zu fast jeder genossenschaftlichen Wohnsiedlung gehörte ein Coop-ACV-Verkaufsgeschäft. Und auch die Hintergründe dieses Zusammenhangs sind kein Geheimnis: Der ACV unterstützte den Bau von Genossenschaftssiedlungen durch die Gewährung von Hypotheken, wenn er am zukünftigen Standort auch eine ACV-Filiale einrichten konnte. Das nützte beiden Seiten. Der ACV knüpfte sein Filialnetz dichter und die Siedlungsbewohner hatten einen Lebensmittelladen vor der Haustüre.

DIE ANFÄNGE – LANGSAME ANNÄHERUNG

So logisch diese Zusammenarbeit zwischen den beiden Genossenschaftsbewegungen erscheint, so vorsichtig und langsam entwickelte sie sich. Die Konsumgenossenschaften der Arbeiterbewegung hatten in ihren ersten Jahrzehnten nicht die Mittel und die Möglichkeiten, sich im kapitalintensiven Wohnungsbau zu engagieren. Die ersten Arbeiterwohnungen in Basel wurden von philanthropischen Gesellschaften und weitblickenden Unternehmern erstellt. Bis zur Jahrhundertwende war der Basler ACV damit beschäftigt, die eigenen Strukturen zu entwickeln und zu festigen. Da das Grundprinzip der Konsumgenossenschaft schon vor bald vierzig Jahren (1974) aufgegeben wurde, sei es hier in Erinnerung gerufen: Proportional zu ihren Einkäufen beim ACV erhielten die Genossenschafter nach Ablauf des Geschäftsjahres eine Rückvergütung aus dem Geschäftsgewinn.



Abb 16: Die Thiersteinerallee 92 (Ecke Gundeldingerstrasse) heute. Der ACV-Laden dient jetzt dem Fachhandel.

1896 zählte der Basler AVC 15'600 Mitglieder und 32 Verkaufslokale. Im selben Jahr nahm Bernhard Jaeggi (1869–1944) Kontakt mit dem Therwiler Politiker und Unternehmer Stefan Gschwind (1854–1904) auf.

Jaeggi, ein Bauernsohn aus Mümliswil (SO), vereinigte in sich kaufmännisches und unternehmerisches Geschick mit einem Engagement für eine gerechte Wirtschaftsordnung. Die Ideen und Taten von Stephan Gschwind beeindruckten ihn. Gschwind hatte 1891 unter dem Titel «Frei-Land» Vorschläge gegen die Grund- und Bodenverschuldung und für die schrittweise Überführung des Bodenbesitzes in die Hand der Allgemeinheit veröffentlicht. Später förderte er den genossenschaftlichen Wohnungsbau in Oberwil und in Münchenstein/Neue Welt und gründete die Birseck'sche Produktions- und Konsumgenossenschaft, die 1919 mit dem Allgemeinen Consumverein Basel (ACV) fusionierte. Gschwind war Grütlianer und einer der ersten sozialdemokratischen Nationalräte. Er gründete aber auch die Ziegelei Oberwil und die Elektra Baselland als genossenschaftliche Unternehmen.

Im Jahr 1900 trat der Bankfachmann Bernhard Jaeggi als Revisor in die Dienste des VSK, des Verbandes schweizerischer Konsumvereine. Der VSK war 1890 gegründet worden und begann ab 1893, den Grosseinkauf für die schweizerischen Konsumgenossenschaften zu organisieren. Aus dieser Zusammenarbeit entstand letzten Endes der heutige Detailhandelsriese Coop Schweiz. Jaeggi machte beim VSK rasch Karriere. 1909 wurde er zum Präsidenten der Verwaltungskommission

gewählt und blieb in dieser obersten Leitungsposition bis zu seinem Rücktritt 1934. Neben vielen andern Mandaten prägte er als Verwaltungsrat auch die Geschäftspolitik des ACV Basel mit.

Zu Beginn des neuen Jahrhunderts wurde in Basel der Mangel an erschwinglichem Wohnraum unübersehbar. 1898 lehnte es die Generalversammlung des ACV zwar ab, eigene Wohnhäuser zu erstellen. Zwei Jahre später beteiligte man sich aber an der Gründung der Basler Wohngenossenschaft (BWG), die allerdings aus Kapitalmangel vorerst gar nicht in den Wohnungsbau einsteigen konnte.

Sozialreform durch «Lösung der Bodenfrage»

In den letzten Jahren vor dem Ersten Weltkrieg erhielt der genossenschaftliche Wohnungsbau in Basel doch noch die ersten wichtigen Impulse. Im Oktober 1911 legte der soeben in den Nationalrat gewählte Bernhard Jaeggi seine Ideen an einer Versammlung dar, an der über die Gründung der Eisenbahner-Baugenossenschaft (vgl. Beitrag F. Lütolf) orientiert wurde. «Alle Sozialreform nützt auf die Dauer nichts», sagte er gemäss einem Bericht des «Basler Vorwärts», «wenn nicht gleichzeitig die Bodenfrage gelöst wird.» Es gehe aber nicht an, «dass eine Minderheit von Besitzern Grund und Boden zu einem Handelsobjekt macht und zum Spielball der Spekulation herabsetzt.» Diesem Treiben könne ein Ende gesetzt werden «durch eine rationelle Wohnungsgesetzgebung, Erleichterung der Expropriation und Erwerb von Land, das ein für allemal der Spekulation



Abb 19: Seltisbergerstrasse 6. Der ACV errichtete 1952 für die Siedlung Jakobsberg eine Filiale mit Metzgereiladen. Das Gebäude mit der ACV-Filiale wurde 2005 vollständig umgebaut und beherbergt heute kein Geschäft mehr, sondern Büroräume (vgl. Abbildung unten rechts).

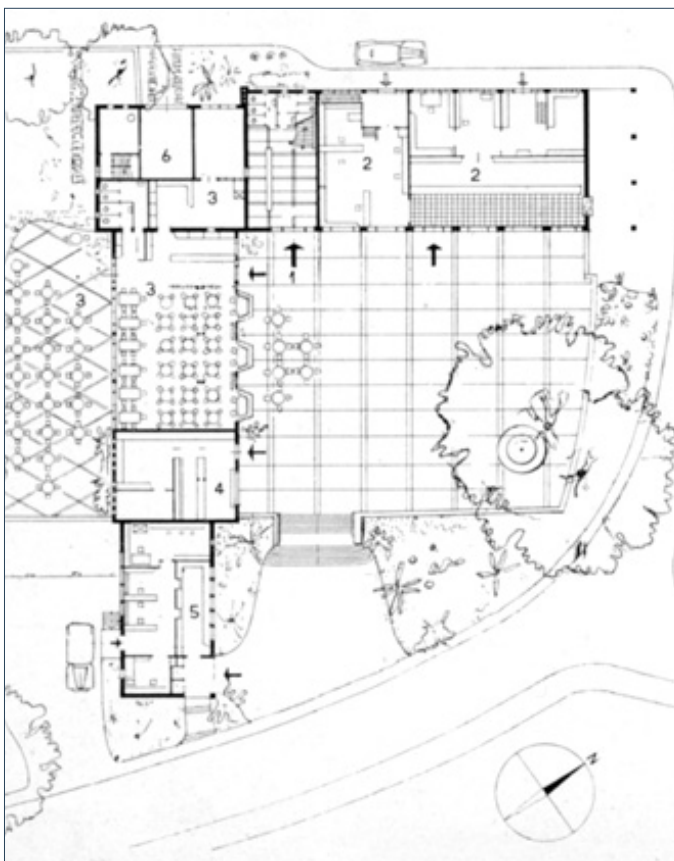


Abb 20: Links und oben rechts: Skizzen aus einem Auszug aus Das WERK zeigen die ACV-Filiale und den «Dorfplatz».

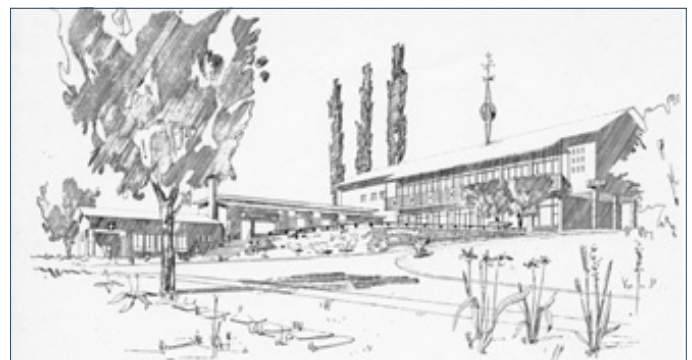


Abb 21: Situation des «Dorfplatzes» heute. Der Platz wird heute noch für Blumenmärkte, Drei-Königs-Singen und andere Anlässe genutzt.

KAPITAL BAUKULTUR

KLEINE ARCHITEKTURGESCHICHTE DES GENOSSENSCHAFTLICHEN WOHNUNGSBAUS IN DER REGION BASEL

Dorothee Huber



Abb 27: Freidorf, Muttenz. Wohnstrasse im Siedlungsinnern. Trotz regelmässiger Erneuerung bewahrt die «Kolonie» ihren ursprünglichen Charakter. Steildach, Schlagläden, Fenstereinfassungen in Kalkstein und Vorgärten vermitteln das vertraute Bild einer regionalen Bauweise. Die Genossenschaft erhielt 2009 einen Preis des Baselbieter Heimatschutzes.

Schon dem flüchtigen Beobachter fällt auf, dass der genossenschaftliche Wohnungsbau in der Architekturgeschichte des Wohnens im 20. Jahrhundert in der Schweiz eine durchaus prominente Stellung einnimmt. Als liesse sich gerade aus der Beschränkung der Mittel und der Ansprüche der Stoff gewinnen für grundlegende städtebauliche und architektonische Aussagen und typologische und stilistische Neuerungen, sahen namhafte, politisch aufgeklärte Architekten im Bauen für bescheidene Verhältnisse immer wieder eine anziehende Aufgabe. Ob für die Reformarchitektur nach 1900, ob für das Neue Bauen der 1920er-, die Zweite Moderne der 1950er- und 1960er-Jahre oder die Suche nach Alternativen seit 1970, immer finden sich unter den Genossenschaftsbauten aussagekräftige und architektonisch vorbildliche Beispiele. Oder umgekehrt betrachtet: Ob es um neue städtebauliche Ansätze, die Rationalisierung des Bauprozesses, die Standardisierung der Wohnansprüche oder neue Modelle sozialer, ökonomischer oder ökologischer Dauerhaftigkeit geht, immer sind Genossenschaften ein anspruchsvolles und verlässliches Gegenüber.

NEUE HEIMAT I

Freidorf (1919–1921), Im langen Loh (1920–1923) und Vogelsang (1924–1925), die Wohnkolonien von Hannes Meyer und Hans Bernoulli bilden im Raum Basel nach dem Ersten Weltkrieg den kraftvollen Auftakt, eine Demonstration tätiger Selbsthilfe und stolzer Selbstbehauptung in einer ökonomisch krisenhaften, sozial unruhigen Zeit. Die Architekten wussten, wovon sie redeten, sie waren mit der internationalen Genossenschaftsbewegung und dem sozialen Siedlungsbau als Theoretiker und Praktiker aufs Engste vertraut.

Hans Bernoulli (1876–1959) hatte die englischen und deutschen Gartenstädte untersucht und vertrat mit äusserster Konsequenz die Vergesellschaftung des Bodens (Landgenossenschaften, Baurecht) – aus städtebaulichen und sozialen Gründen. Hannes Meyer (1889–1954) hatte seine Wanderjahre im Werkwohnungsbau der Firma Krupp im Ruhrgebiet zugebracht, für ihn als autodidaktisch gebildeten Architekten war die aus dem Genossenschaftsgedanken abgeleitete formale Einheitlichkeit auch eine willkommene Schulung der architektonischen Disziplin.



Abb 28: Im langen Loh. Hans Bernoulli (hier zusammen mit Ernst Eckenstein) optimierte das traditionelle Basler Reihenhaus für genossenschaftliche Verhältnisse: Das Haus sollte «... samt Terrain 20'000 Fr.» kosten. Kein Zentimeter wird verschenkt, die Küche misst gerade einmal 8 m², dafür gehört zu jedem Schlafplatz eine Waschschüssel.

Beide Architekten bauten in bewährter handwerklicher Tradition und wählten für ihre Wohnhäuser einen ländlich gebundenen Klassizismus, ohne auf den Einsatz von Würdezeichen aus dem höfischen, später bürgerlichen Formenschatz, auf feierliche Obelisken, Pyramiden und Vasenschmuck zur Nobilitierung des öffentlichen Raums in der Kolonie zu verzichten.

DIE WOHNUNG FÜR DAS EXISTENZMINIMUM

Der Schwung der Bewegung vermochte, wenn nicht Berge, so doch Begriffe zu versetzen. War das «Existenzminimum» bislang die bittere Marke auf der Skala der Fürsorgebehörden, so wurde der Begriff im Umkreis der internationalen Avantgarde des Neuen Bauens zum Leitstern für die wissenschaftlich betriebene Optimierung der Baukosten, der Wohnflächen und der Wohnbedürfnisse (CIAM, Congrès Internationaux d'Architecture Moderne II, Frankfurt 1929).

Mit der von zwei Wohngenossenschaften 1929 errichteten Siedlung Schorenmaten im Surinam gelang den Architekten Paul Artaria (1892-1954), Hans Schmidt (1893-1972) und August Künzel (1888-1965) mit ihren 89 kostengünstigen Reihenhäusern für grosse Familien mit kleinem Einkommen ein europaweit beachtetes Hauptwerk der radikalen Moderne. Die WOBA, die 1930 im Rahmen der «Wohnausstellung Basel» verwirklichte Siedlung zwischen den Bahndämmen der Deutschen Bahn, initiiert vom Bund der Basler Wohngenossenschaften und dem Schweizerischen Werkbund, war angelegt als Leistungsschau des rationellen Kleinhaus- und Kleinwohnungsbaus. Hier gaben 13 Architekten aus der ganzen Schweiz in einem freundlichen Wettbewerb ihr Bestes.

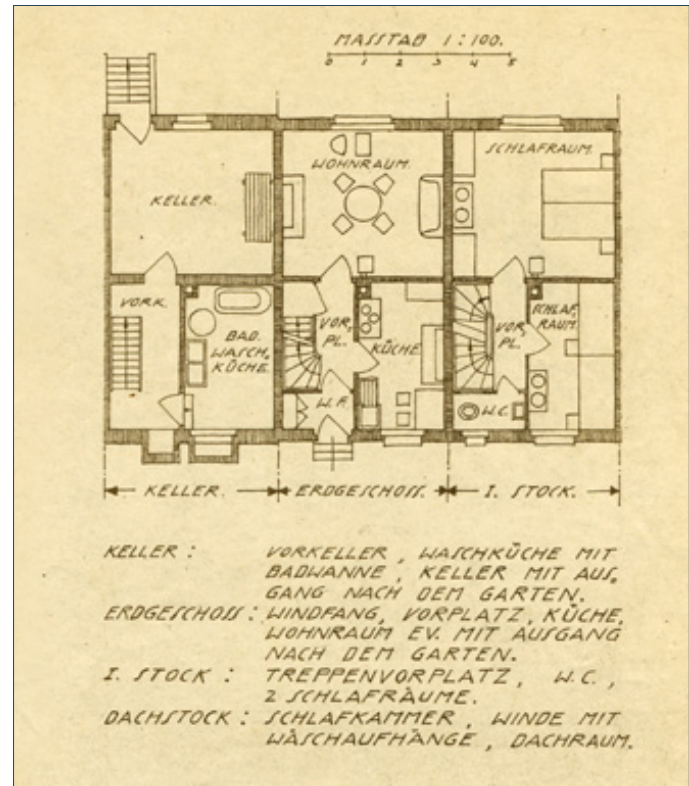


Abb 29: Schorenmaten im Osten und Am Bahndamm im Westen der Linie der Deutschen Bahn. Die Wohnausstellung WOBA zeigte 1930 das «Neue Bauen» und das «Neue Wohnen» am Beispiel 1 : 1. Der ältere Flurname des Gottesbarmwegs weist auf die ehemalige Richtigstätte, der jüngere Namen Im Surinam auf eine der ältesten in diesem Gebiet angesiedelten Indieneindruckereien hin.

2

SIE PRÄGTEN DIE REGION

WOHNGENOSSENSCHAFTEN UND IHRE POLITISCHE UND SOZIALE BEDEUTUNG

Wohnen und renovieren statt spekulieren - Häuser besitzen, nicht besetzen

Daniel Gelzer

Innovatoren trotz Hochkonjunktur - Porträt von Wohnstadt und WGN

Andreas Herbster

Als Minergie noch ein Fremdwort war

Interview mit
Daniel Aeschbach

Nicht allein - und nicht im Heim

Heidy Strub

Gemeinsam statt einsam: AlterswohngenosSENSCHAFTEN

Interview mit Paul Rudin

Abb 39: Wohngenossenschaft Wohnstadt: Siedlung Niederholzboden, Riehen, Ostseite

WOHNEN UND RENOVIEREN STATT SPEKULIEREN

Daniel Gelzer, Mitglied des Präsidiums von 1998–2012, über die Wohngenossenschaft Gnischter



Abb 40: Langsam, aber stetig: Das nächste Projekt der Wohngenossenschaft Gnischter: Die Häuser an der Wasserstrasse. Der Charme dieser im Versteckten liegenden Mehrfamilienhäuserzeilen entsteht aus der unmittelbaren Nähe von Industrie, Schulraum und Rhein.

Aus der Zwischennutzung und der nachfolgenden Besetzung der Häuser am Unteren Rheinweg/Florastrasse entstand Mitte der 70er-Jahre der Gedanke, Häuser zu kaufen, sie sanft zu renovieren und so der Spekulation zu entziehen. Die Selbstverwaltung der einzelnen Hausgruppen war von Anfang an ein Kernanliegen der Wohngenossenschaft Gnischter und ist es bis heute geblieben. Seit 1979 sind 19 Mehrfamilienhäuser in den Besitz der Genossenschaft gelangt. Ende 2013 kommen voraussichtlich die Häuser an der Wasserstrasse dazu.

Die Liegenschaften an der Ecke Unterer Rheinweg/Florastrasse in Basel waren im Rahmen einer Zwischennutzung an die studentische Wohnungsvermittlung vermietet. Als das Ende der Zwischennutzung Mitte der 70er-Jahre absehbar wurde, fanden dort intensive Debatten statt: Wie können Wohngemeinschaften eine geeignete Bleibe finden? Wie lassen sich alte Häuser vor dem Abbruch bewahren und was kann gegen die Spekulation getan werden? Besetzung, neue Zwischen-

nutzungen, individuelle Wohnformen oder eben Häuserkauf waren die Antworten. Es war eine Zeit der grassierenden Spekulation und der Kaskadenverkäufe. Liegenschaften wechselten in kurzer Zeit mehrmals die Besitzer zu immer höheren Preisen mit entsprechenden Folgen für die Mieter, die überhöhte Zinsen zu zahlen hatten. Geschmacklose Totalsanierungen waren an der Tagesordnung.

Doch wie kommen mittellose Linke zu einem Haus? Gibt es Banken, die ihnen eine Hypothek gewähren? Die Genossenschaftler um den Ökonomen Hans-Ruedi Hecht, die aus dem Kreise der Progressiven Organisationen Basel beziehungsweise Schweiz (POB bzw. Poch) stammten, wählten den unverdächtigen Namen Gnischter (das altbaseldeutsche s'Gnisch oder s'Gnischter bezeichnet alte und enge Häusergruppen oder alte, baufällige Häuser) und hofften, damit keinen Argwohn zu erwecken. Ein geeignetes und zahlbares Haus fanden sie an der Schillerstrasse 24 und stellten einen Hypothekarkreditantrag. Hecht schrieb dazu in seiner Einleitung zur Jubiläumsbroschüre 1999: «... der Banker sei sehr nett, allerdings

liess er sich weder vom Haus noch vom Namen der neuen Genossenschaft überzeugen. Er fragte stattdessen, wer denn hinter dieser neuen Genossenschaft stehe. Wohl oder übel mussten wir die Namen der Mitglieder nennen, darunter einige bekannte Poch-Leute. Die müssten ja auch wohnen, meinte der Banker und wir erhielten den Kredit und das Haus.»

SELBSTVERWALTUNG ZENTRAL

Für die aus der 68er-Bewegung stammenden GründerInnen der Genossenschaft war die möglichst weit gehende Selbstverwaltung ein zentrales Anliegen. Die Kompetenzen des Vorstands, des Präsidenten und der Verwaltung sollten sich auf das Notwendigste wie Zahlungsverkehr, Erstellen der Jahresrechnung und Bilanz, Verhandlung mit Banken, Koordination oder Beratung von Hausgruppen im Hinblick auf einen Hauskauf beschränken. Entscheide über den Ausbaustandard (Zentralheizung, Küchen, Bäder etc.) sollten in den Häusern fallen, selbstverständlich unter Berücksichtigung des nötigen Unterhalts zur Werterhaltung. Basisnah war entsprechend auch die Zusammensetzung des Vorstandes. Jedes Haus delegierte mindestens ein Mitglied in den Vorstand. Damit wollte sich Gnischter explizit von den alten Genossenschaften abgrenzen, die in ihren Augen viel zu zentralistisch geführt wurden. Das war auch einer der Gründe, weshalb Gnischter damals nicht Mitglied des Genossenschaftsdachverbandes wurde. Ihre Verwaltung ist bis heute schlank und kostengünstig geblieben. Viele Aufgaben einer traditionellen Hausverwaltung übernehmen die Häuser selber. Sie sind auch für die Mietzinsgestaltung verantwortlich (siehe unten).

19 HÄUSER ÜBER DIE GANZE STADT VERTEILT

«Unser Haus soll verkauft werden. Wir sind vier von acht Parteien und möchten gerne weiter darin wohnen. Wir sind an einem Kauf interessiert, trauen uns diesen Schritt aber nicht allein zu.»

So oder ähnlich lauten die häufigsten Anfragen an Gnischter. Daraufhin informieren wir die InteressentInnen über unsere Genossenschaft und besichtigen die Liegenschaft. Wir erklären, warum Anteilscheine gezeichnet werden müssen und legen dar, wie die Mietzinse berechnet werden. Nicht selten steigen diese nach einem Kauf, da sie oft über Jahrzehnte kaum erhöht wurden. Danach beurteilt unser Immobilienberater Hans-Ruedi Hecht die Liegenschaft. Stimmt alles, kann der Kauf abgewickelt werden. Der nachfolgende Prozess, während dessen die MieterInnen zu GenosschafterInnen werden, ist oft nicht einfach. Beratungen und Haussitzungen mit Präsidiumsmitgliedern können dabei helfen.

Alle paar Jahre sind neue Häuser zur Genossenschaft gestossen, ausser in den Jahren 1997 bis 2003, als die Preise sehr hoch waren. 2003 konnte Gnischter die Doppelliegenschaft Haltingerstrasse 93–95 mit 12 Wohneinheiten kaufen. 2010 kam das

LISTE UND JAHR DER ÜBERNAHME DER HÄUSER DURCH DIE GENOSSENSCHAFT GNISCHTER

Strasse	Nr.	Quartier	Jahr
Schillerstrasse	24	Gundeldingen	1979
St. Johannis-Ring	91	St. Johann	1981
Oetlingerstrasse	72	Matthäus	1981
Oetlingerstrasse	176	Matthäus	1982
Müllheimerstrasse	89	Matthäus	1985
Mörsberstrasse	40	Matthäus	1986
Müllheimerstrasse	48	Clara	1987
Breisacherstrasse	46	Matthäus	1988
Beinwilerstrasse	18	Gundeldingen	1991
Sennheimerstrasse	17	Gotthelf	1992
Landskronstrasse	51	St. Johann	1996
Habsburgerstrasse	33	Iselin	1997
Kembserweg	21	Iselin	1997
Haltingerstrasse	93	Clara	2003
Haltingerstrasse	95	Clara	2003
Laufenstrasse	17	Gundeldingen	2003
Davidsbodenstrasse	36	St. Johann	2006
Haltingerstrasse	97	Clara	2010
Hammerstrasse	178	Matthäus	2011
Projekt			
Wasserstrasse	21-25/31-39	St. Johann	2013

Nachbarhaus Nummer 97 dazu. Mit dem Kauf des Hauses an der Hammerstrasse 178 am 1. Januar 2012 sind nunmehr 19 Liegenschaften im Besitz der Genossenschaft (vgl. Kasten).

Deren Ausbaustandards sind sehr unterschiedlich. So heizen einige Liegenschaften immer noch mit Öfen oder haben Gemeinschaftsbäder im Keller. Andere dagegen haben neue Küchen und Duschen eingebaut. Die meisten sind der Fernheizung angeschlossen.

FINANZIERUNG

Die ersten Häuser unserer Genossenschaft wurden von der Basler Kantonalbank finanziert. In den Jahren 2003–2004 wurden die aufkommenden Libor-Hypotheken [→ Glossar] Thema unserer Diskussionen über die Zukunft der Finanzierung unserer Liegenschaften.

Wir kamen zum Schluss, in Zukunft nur Institute zu berücksichtigen, die ihr Geld in der Realwirtschaft verdienen und die nicht am internationalen Devisenmarkt tätig sind. In der Region Basel kamen für uns die Stiftung Abendrot (bei der einige unserer GenosschafterInnen als ArbeitnehmerInnen versichert sind) sowie die Freie Gemeinschaftsbank in Frage. Seit 2003 werden alle neuen Liegenschaften über eines dieser

DIE INNOVATOREN WOHNSTADT UND WGN – EIN PORTRÄT

Andreas Herbst, Geschäftsleiter Wohnstadt
Bau- und Vorstandsmitglied WBG Nordwestschweiz



Abb 47: Die Überbauung St. Johanns-Parkweg direkt am Rhein. Hier konnte der WGN bezahlbaren Wohnraum schaffen, wie es ihn sonst mitten in der Stadt kaum mehr gibt.

Wohnstadt und Wohngenossenschaftsverband Nordwest (WGN) sind Beispiele für jüngere, aktive Wohngenossenschaften. Sie haben in der Region Basel in vierzig Jahren zusammen über Tausend Wohnungen dem gemeinnützigen Wohnungsbau zugeführt. Das sind Jahr für Jahr zwischen dreissig und vierzig neue Wohnungen. Die Gründung fand in den 70er-Jahren, zu einer Zeit der starken Stadtflucht statt. Der Rhein war damals oft blau und grün gefärbt und stank immer wieder. Ökologie war ein Fremdwort und der Umweltschutz noch nicht einmal erfunden. Mittlerweile sind die beiden Wohnbauträger im besten Erwachsenenalter und realisieren Grossprojekte. Was zeichnet sie aus und weshalb sind sie innovativ?

DIE GRÜNDUNG

«So wie im Moment gebaut wird, kann es doch in Sachen Wohnungsbau nicht weitergehen!»

Mit dieser Überzeugung und vielen Ideen taten sich 1973 Basler Architekten wie Hans Zwimpfer, Max Alioth und andere sowie der St. Galler Ökonom und spätere Direktor des Bundes-

amtes für Wohnungswesen (BWO), Peter Gurtner, zusammen und gründeten Wohnstadt. Zehn Jahre später gründeten zahlreiche Genossenschaften unter der Leitung von Theo Meyer den WGN als Wohngenossenschaftsverband zur Realisierung des Wohnbauprojektes St. Johanns-Parkweg. Die «gemeinsame Selbsthilfe» als Grundlage für Genossenschaften war bei beiden Bauträgern eine wichtige Vorgabe. Das Ziel war nicht, in erster Linie für sich selber zu bauen, sondern guten, günstigen und nicht der Spekulation unterworfenen Wohnraum für andere zu schaffen. Die beiden Bauträger waren von Anfang an unternehmerisch ausgelegt.

INNOVATIONEN IN DEN FRÜHEN NEUNZIGERJAHREN

Inhalt statt Profit. Auf diese Kurzform könnte das Grundprinzip einer Genossenschaft gebracht werden. Dieser Ansatz ermöglicht Experimente und neue Organisationsformen. Bei Wohnstadt waren das die Mietermitbestimmung und mit Gemeinschaftseinrichtungen ausgestattete Wohnsiedlungen in verdichteter und kostengünstiger Bauweise. Zielpublikum waren engagierte Eigentümer und Dauermieter.

Neben organisatorischen Innovationen wie der Etablierung von Mieter- und Siedlungsvereinen für die Organisation wurden professionelle Dienstleistungen «à la carte» für Milizorganisationen entwickelt. Als innovatives Angebot gelten auch die speziellen und betreuten Wohnungen für Rollstuhlfahrende in Riehen, die Wohnstadt anbietet (vgl. Interview mit D. Aeschbach). Auch bei der Bauweise und Materialisierung sind Innovation im grösseren Massstab zu nennen: Holzelementbau, kontrollierte Wohnungslüftung, Grauwassernutzung, Minergie-P.

Das alles tönt aus heutiger Sicht nicht mehr spektakulär und vieles gehört zum Repertoire aufgeschlossener Bauträger. Wohnstadt hatte aber bereits in den frühen 90er-Jahren Zeichen in diesen Bereichen gesetzt. Für zahlreiche Projekte wurde Wohnstadt mit Preisen unter anderem für «Gute Bauten in den Kantonen BS und BL», dem «Faktor 4 Preis» sowie dem Schweizer Solarpreis 2005 ausgezeichnet.

Der WGN realisierte zahlreiche Siedlungsprojekte und erwarb Liegenschaften in der Stadt, und vor allem auch in der Region Basel. Es entstanden klassische Genossenschaftswohnungen und genossenschaftliche Reihenhaussiedlungen. Diese stetige Entwicklung des Liegenschaftsbestandes machte den WGN fit für die Realisierung grösserer Projekte in naher Zukunft.

Bemerkenswert ist die Schaffung eines eigenen Hilfsfonds, wie ihn der WGN 1993 in Form einer Stiftung eingerichtet hat. (vgl. Kasten am Schluss dieses Beitrags).

INNOVATIVE GENOSSENSCHAFTEN

Die Ausrichtung auf lange Zeiträume, die Gewichtung von Inhalt und Profit bieten Genossenschaften eine gute Innovationsbasis. Die Nähe der Entscheidungsträger zum Leben der Bewohner, aber auch die interdisziplinäre Zusammensetzung

der Organisationen führen dazu, dass Nachhaltigkeit im Handeln zu einer Selbstverständlichkeit wird. Engagierte Einmalbauträger sind vielleicht im Einzelfall innovativer, doch ihnen fehlt es in der Regel an Konstanz. «Wiederholungstäter» können aus den eigenen Erfolgen und Fehlern lernen und dadurch Ideen verbreiten helfen. Sie haben schlichtweg mehr Praxis.

Genossenschaften und Erstellung von Wohneigentum

Genossenschaftlich erstelltes Wohneigentum, diese Begriffskombination führt bei kritischen Zeitgeistern zu Stirnrundeln – das Wort «Spekulation» liegt in der Luft. Gerade in der Startphase hatte Wohnstadt mehr Ideen als Kapital. Die bekannten Häuserbauer der Region hatten zwar in der Regel solide Arbeit geleistet, ihre Produkte waren aber in erster Linie auf Mehrheitsfähigkeit getrimmt. Gemeinschaftlichkeit und Innovation waren in den so entstehenden Wohnsiedlungen wenig gefragt. Für ein Publikum mit anderen Vorstellungen des Zusammenlebens gab es kaum Angebote.

Hier schloss Wohnstadt eine Lücke mit verdichteten Siedlungsformen, welche kostengünstig und mit gemeinschaftlicher Infrastruktur realisiert werden konnte. Entstanden sind Vorzeigesiedlungen für engagierte Nachbarschaften, welche bis heute hervorragend funktionieren.

Ein Beispiel aus dieser Frühzeit ist die 1982 fertiggestellte Siedlung «Wohnstadt am Deich» in Therwil. Dort wurden Einfamilienhäuser Rücken an Rücken und übereinander realisiert, sodass ein eigenes Haus für eine Viertelmillion Franken möglich wurde. 20 Jahre später wurde mit der Gehrhalde in Riehen eine grosse Reiheneinfamilienhaussiedlung für Mittelstandsfamilien verwirklicht.



Abb 48: Wohneigentum 1: Günstiges Wohneigentum in verdichteter Bauweise aus den 80er-Jahren, die Siedlung «Am Deich» in Therwil. Die Back-to-Back-Situation wurde von Zwimpfer und Meyer Architekten geplant und erhielt eine Auszeichnung für gute Bauten.



Abb 49: Wohneigentum 2: Die Siedlung Gehrhalde in Riehen mit 56 Reiheneinfamilienhäusern von 2001 setzt auf ökologische Bauweise und wendet den Baustoff Holz an, der Mitte der 90er-Jahre wiederentdeckt wurde.



Abb 54: Ansicht der Siedlung Niederholzboden von Westen, Blick vom Garten Richtung Südosten

ALS MINERGIE NOCH EIN FREMDWORT WAR

Guido Köhler im Interview mit Daniel Aeschbach, Bewohner der ersten Stunde und Mitglied des Siedlungsvereins Niederholzboden

Guido Köhler: Daniel, wie bist Du zur Siedlung Niederholzboden gekommen?

Daniel Aeschbach: Wir mussten damals aufgrund des anstehenden Nachwuchses die Wohnung in der Oltingerstrasse in Basel verlassen. Freunde hatten uns informiert, ausserdem wohnte meine Schwester bereits in Riehen. Dann sahen wir uns den Rohbau an und entschlossen uns für eine 4-Zimmerwohnung im Erdgeschoss. Heute bewohnen wir eine 5½-Zimmerwohnung im ersten Stock.

Warum seid Ihr eingezogen? Was hat Euch überzeugt?

Im Vordergrund stand natürlich, dass nur Familien einziehen konnten. Damit war klar, dass die Betreuung der Kinder leicht sein würde. Aber sicher hat auch der Preis eine Rolle gespielt. Als wir einzogen, sah das Modell vor, dass die Mieten

zu Beginn günstig sein und dann um 3% pro Jahr steigen sollten. Ende 2001 wurde allerdings die Wohnbauförderung des Bundes mittels WEG [→ Glossar] für Neubauten eingestellt. Wegen der tieferen Zinsen, der niedrigen Inflation und der Vermietungspraxis von Wohnstadt war der Anstieg seither nur noch moderat.

Hat das Energiekonzept bei der Wahl eine Rolle gespielt?

Natürlich war das interessant. Aber Kündigungsschutz, Mitspracherecht, das Gemischte Wohnen mit den Behinderten und die Selbstverwaltung waren ebenso wichtig. Hinzu kommt die Möglichkeit, zusätzliche Räume zu mieten, z.B., wenn man ein Arbeitszimmer braucht. Das war bei uns der Fall. Gut finden wir auch den Gemeinschaftsraum – ein Luxus, der von allen finanziert wird.

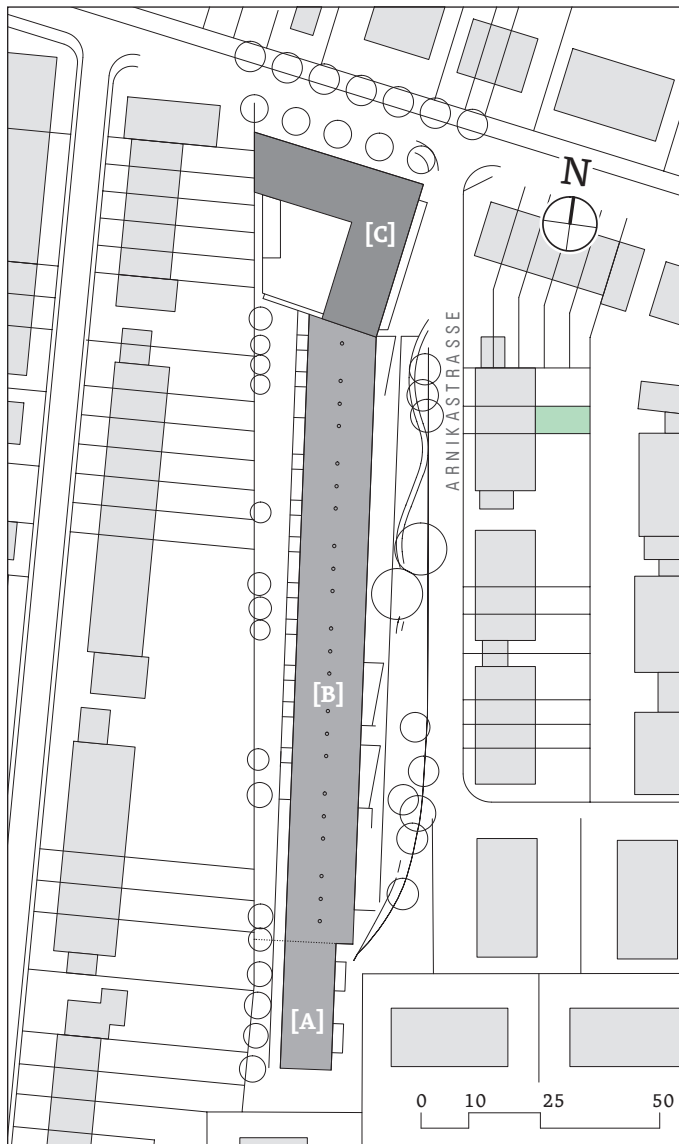


Abb 55: Ende der 80er-Jahre wurde als Antwort auf die Stadtflucht das verdichtete Bauen proklamiert. Leider verpassten es Gesetzgeber und Planer, hierfür Qualitätskriterien zu definieren.

Die Siedlung Niederholzboden zeigt an verschiedenen Orten, welches solche Kriterien sein könnten: Gliederung des Raums versus monotone Grünstreifen, extensive Bepflanzung mit einheimischen Gehölzen versus Kirschlorbeerallerlei, abwechslungsreiche architektonische Struktur an geschlossenen Baukörpern anstelle langweiliger Hamsterkäfige.

Erstes Kriterium ist die Schaffung von urbanen, brauchbaren Grünräumen. Der Grünstreifen auf der Westseite ist äusserst schmal, dafür ohne Grenzen wie Zäune oder Hecken. Eingänge und Balkone sind Bestandteile des Streifens, dadurch wirkt dieser viel grosszügiger als er ist (Abb. links). Ein weiteres Kriterium ist die Aufhebung der Entflechtung von motorisiertem Verkehr und Langsamverkehr. Hier ist dies auf der Ostseite so gelöst, dass die Auf- und Abgänge zugleich Zugänge und Spielflächen bilden (siehe nächste Seite). Dieser fließende Übergang könnte durch die Umwandlung in eine Spielstrasse noch verstärkt werden.

Als Letztes ist die Abkehr vom Eigen- zum Gemeinschaftsraum zu erwähnen: Vergleicht man die Flächen mit denjenigen der Einfamilienhäuser auf der anderen Seite der Arnikastrasse, hat der Einzelne in der Wohngemeinschaft insgesamt «mehr» Aussenraum zur Verfügung als die Einfamilienhausbesitzer auf ihren Parzellen (im Plan Beispiel grün eingezeichnet). Das Einführen solcher Qualitätskriterien wäre dringend nötig, um dem verdichteten urbanen Raum mehr Lebensqualität zu geben.

EINE GRÜNE OASE IN RIEHEN

Die Siedlung Niederholzboden gehört der Wohnstadt Bau- und Verwaltungsgenossenschaft. Sie wurde von der Metron Architektur AG Brugg geplant und 1994 auf dem Areal einer ehemaligen Gärtnerei gebaut. Baurechtsgeberin ist die Gemeinde Riehen. Der langgezogene, 200 m lange L-förmige Bau besteht aus drei Teilen: vier Reiheneinfamilienhäusern (Wohneigentum) im Süden [A], 30 Mietwohnungen in der Mitte [B] und im Norden dem abgewinkelten Kopfbau mit 11 rollstuhlgängigen Wohnungen [C] des regionalen Vereins «Wohnen für Körperbehinderte» (siehe Plan).

Neben dem Konzept des «Gemischten Wohnens» stach der Bau seinerzeit durch ein Energiekonzept hervor, das den Minergie-Standard vorwegnahm. Es sind dies die kompakte Hülle, die kontrollierte Lüftung (heute Komfort-Lüftung genannt) die 25 cm starke Dämmung und die kleinen Fensterflächen mit den verschiebbaren Läden. Geheizt wird mit Gas. Das Meteorwasser des Dachs wird über eine Ableitung auf der Ostseite versickert. Das Flachdach ist extensiv begrünt.

Im Kopfbau befinden sich im Erdgeschoss zusätzlich ein Mehrzweckraum mit Küche und Beamer sowie eine grosse Sonnenterrasse mit Sonnensegel. Der Mehrzweckraum hat direkten Zugang zur Terrasse. Das Gebäude bekam 1997 die Auszeichnung für gute Bauten des Kantons Basel-Stadt.

Besonders zu erwähnen ist die Teilselbstverwaltung durch den Siedlungsverein, dessen Vorstand paritätisch besetzt ist. Dabei bilden jeweils acht Wohnungen eine Haus-Einheit. Weiter sind die Eigenheimbesitzer, die Behinderten und Wohnstadt darin vertreten.

Heute gilt der Bau in der ganzen Schweiz als eines der gelungensten Beispiele für verdichtetes Bauen. Weniger ruhmreich ist die Geschichte der Wohnbauförderung des Bundes (WEG), die heute aber keine Rolle mehr spielt. Die Grundverbilligungsschuld [→ Glossar] ist nur noch gering und wird in zwei bis drei Jahren getilgt sein. Die Wohnungen befinden sich für den Raum Basel im oberen Preissegment. Werden die Nebennutzflächen wie Keller, Balkone und Gartenplätze jedoch hinzugerechnet, sind die Preise moderat. Ausserdem können Schaltzimmer zugemietet werden, was eine flexible Mietbelastung zulässt.

Im Jahr 2011 wurde vom regional verankerten Verein Sonnenklar eine kleine Photovoltaikanlage auf dem südlichen Teil des Dachs installiert.

Die Mieter und Mieterinnen können gelassen in die Zukunft schauen: Einzig die in die Jahre gekommene kontrollierte Lüftung muss demnächst saniert werden. Der Wohnkomfort ist auch nach 18 Jahren noch sehr hoch.

NICHT ALLEIN UND NICHT IM HEIM

Heidy Strub zum Leben in der Wohngenossenschaft Pestalozzi in Muttenz



Abb 64: Morgenstimmung im inneren Teil des Hofes (Blick von der Pestalozzistrasse, vgl. Plan nächste Seite)

Es ist kaum zu glauben, aber wir können bereits über eine 16-jährige Geschichte berichten. Wir haben schon die 13. Generalversammlung hinter uns und wohnen seit zehn Jahren in unseren Häusern!

Vorgeschichte

Eine Gruppe von Gleichgesinnten fand in den 90er-Jahren in Muttenz zusammen, machte sich über ihr Wohnen im Alter Gedanken und suchte nach realisierbaren Ideen. Wohnstadt begleitete sie bei ihren Vorstellungen und bei der Umsetzung ihrer Idee vom Wohnen im Alter.

Eine Kerngruppe davon blieb in Muttenz zusammen, zog interessierte Fachleute bei, und das Vorhaben nahm langsam Gestalt an. Der Wunsch nach selbstbestimmtem Wohnen kristallisierte sich deutlich heraus: Vorstellungen von einer lockeren Gemeinschaft, die einen Rückzug in die eigene Wohnung zulässt, gleichzeitig aber auch die Nutzung von Gemeinschaftsräumen und Garten anbietet. Die Gewissheit, dass man den Nachbarn um Hilfe ersuchen kann, dass man eigene Fähigkeiten, eigenes Können der Gemeinschaft zur Verfügung stellen und mit anderen teilen kann, vermitteln Sicherheit in einem immer unsicherer werdenden Lebensabschnitt.

Die wichtigste Devise lautet: «Nicht allein – und nicht im Heim».

Nachdem man sich in Bezug auf die Philosophie näher gekommen war, stellten sich uns konkrete Probleme. Wo finden wir geeignetes Bauland? Woher nehmen wir das nötige Geld für unser Vorhaben?

Boden und Bauen

Das Grundstück fand sich schneller als das Geld. Der Kanton stellte uns in Muttenz ein sehr geeignetes Stück Land im Bau-recht zur Verfügung. Geeignet darum, weil es in einem ebenen Wohnquartier liegt, weil alle nötigen Einkaufsmöglichkeiten, aber auch Post, Bank, Ärzte und öffentliche Verkehrsmöglichkeiten nahe beieinanderliegen. Es folgten Abklärungen mit Architekten, eine Projektausschreibung sowie der Entscheid für ein Projekt durch die inzwischen gegründete Genossenschaft. Das gewählte Architektur-Atelier hatte unsere Vorstellungen verstanden und in ein Siedlungsprojekt umgesetzt. Wir leben heute in zwei parallel stehenden Gebäuden mit einem grosszügigen Innenhof mit Garten, Pflanzbeeten und Blumenrabatten sowie einem Teich. Die Umgebung besteht aus Wiesen mit Bäumen und Sträuchern.

Finanzierung

Die Finanzierung weckt bei uns ungute Erinnerungen. Welche Bank beteiligt sich zu annehmbaren Konditionen? Die Suche nach Genossenschaf tern und Geldgebern war aufwändig und hart. Ein Fonds-de-Roulement-Darlehen (→ Glossar) vom SVW war eine von vielen willkommenen Hilfen.

Seitens der Gemeinde und des Kantons gab es keine finanzielle Unterstützung. Das Vertrauen, dass unsere Idee umsetzbar und glaubwürdig sei, fehlte weitgehend. Dem Wohnprojekt ohne fachmännische Betreuung oder Siedlungsleitung traute man damals noch nicht. Dank der Hartnäckigkeit unserer Gründer, der damaligen Finanzkommission und der Begleitung durch Wohnstadt zeigte sich dennoch langsam Morgenröte.

Einsprachen und Bezug

Einsprachen gegen unser Bauprojekt – wegen angeblich ungenügender Parkplatzzahl – brachten viel Zeit- und auch Geldverlust mit sich. Hatte man etwa Angst vor den zukünftigen älteren Bewohnern?

Doch im Sommer 2000 traf die Baubewilligung ein und wir konnten im September den ersten Spatenstich feiern.

Ein Jahr später freuten wir uns über die Aufrichte. Menschen sahen, was gebaut wurde, konnten im Rohbau herumgehen und das Interesse für die zukünftigen Wohnungen nahm zu. Bald schon gab es Zusammenkünfte der ersten Mieter, Woh-

nungen wurden ausgesucht und Genossenschaf ter konnten bei diversen Entscheiden mitbestimmen. Im Februar 2002 wurden die ersten Wohnungen bezogen, und langsam wurde aus dem Bauplatz eine Wohnsiedlung.

In den beiden Häusern mit je zwölf 2-, 3- und 4-Zimmerwohnungen leben heute ungefähr 30 bis 35 Personen.

Das Engagement der Bewohner und Bewohnerinnen

Eine Mehrheit der Bewohner arbeitet regelmässig oder sporadisch irgendwo mit. Vorstands- und Hauskommissionsmitglieder haben ihre Aufgaben. Sie helfen im Garten oder räumen im Winter den Schnee weg. Bei regelmässigen Gemeinschaftsanlässen erfreuen uns Koch- und Backbegeisterte mit ihren Kreationen. Seit Jahren besteht eine Lesegruppe, die sich wöchentlich trifft. Musikanlässe, Klangmeditation, 1. August-Grill-Anlässe oder Geburtstagsfeiern werden gut besucht.

Gutes verbessern

Beim Wohnen zeigten sich notwendige Verbesserungen: In den Laubengängen wurde wegen der Rutschgefahr der Betonboden aufgeraut. Die Waschmaschinen wurden durch Sockel erhöht. Die Dächer benötigten Schneefänger. Die Eingangstüren und die Storen auf den Sitzplätzen und Balkonen wurden elektrifiziert. Im Gemeinschaftsraum wurde eine schallschluckende Decke eingebaut.

Abb 65: Häuserzeile von aussen



GEMEINSAM STATT EINSAM

Guido Köhler im Gespräch mit Paul Rudin, Präsident der Alterswohngenossenschaft Waldeck in Binningen



Guido Köhler: Paul, Du hast Dich mit genossenschaftlichem Wohnen im Alter beschäftigt, lange bevor dies zum Trend wurde. Heute sind Alterswohngenossenschaften unbestritten und Projekte in den umliegenden Gemeinden zeigen, dass es einen gewissen Dominoeffekt durch Eure Pionierleistung in Binningen gegeben hat.

Paul Rudin: Ja, das kann man sagen. Nach Beratungen durch uns in Bottmingen und Therwil wurden dort Projekte realisiert und Rodersdorf ist auf gutem Weg. In Ettingen hingegen wird wohl nichts entstehen. Ich bekomme immer noch regelmässig Anfragen und dann häufig auch positives Feedback, wenn wieder ein Projekt zustande gekommen ist. Das freut mich.

Ich möchte von ganz praktischen Dinge reden. Worauf muss man beim Standort für eine Alterswohngenossenschaft achten?

Wer bauen will, muss zwei Sachen haben: Land und Geld. Beim Land kann man häufig nicht wählen. Aber dem Standort kommt eine sehr zentrale Bedeutung zu. Es ist besser zu verzichten, als einen ungeeigneten Standort zu wählen. Wichtig

sind der nahe Zugang zum öffentlichen Verkehr, zur Post und zum Einkaufen. Im Alter werden selbst kleinere Distanzen schnell gross. Aus diesem Grunde haben wir uns auch nicht im frei werdenden Stamm-Areal in Binningen umgesehen.

Wie z.B. habt Ihr Euer Raumprogramm entwickelt? Woher wusstet Ihr, wie gross eine altersgerechte 2- oder 3-Zimmerwohnung sein muss?

Vor gut 15 Jahren gab es wenige Informationen dazu. Wir haben uns an Wohnformen aus Dänemark und Norddeutschland orientiert. Ausserdem haben wir Objekte in Reinach und Basel besichtigt. Es ist mir wichtig zu betonen, dass es nicht die Lösung gibt, sondern verschiedene Lösungen für das selbstständige Wohnen braucht.

Die Raumgrösse und Ansprüche wurden von einer – auch politisch – breit abgestützten Projektgruppe entwickelt. Als Erstes haben wir eine Bedarfsabklärung gemacht. Dazu gehörten Fragebogen, welche wir verschickt und ausgewertet haben. Dadurch hatten wir konkrete Vorgaben, auch zum Ausbaustandard. Gebaut haben wir schliesslich einige wenige grosse 4- und kleine 2-Zimmerwohnungen. Die meisten sind aber

SELBSTSTÄNDIGES WOHNEN – MODELLE AUS DEM NORDEN

Die klassischen Alterswohnungen, die zu Beginn der 70er- und in den 80er-Jahren gebaut wurden, waren 1-Zimmer-, seltener 2-Zimmerwohnungen mit Kochgelegenheit oder sehr kleiner Küche. Hinzu kamen Altersheime mit Tagesbetreuung, Unterhaltung, Verpflegung und medizinischer Versorgung.

In dieser Zeit wurden viele Altersheime gebaut, teils mit sehr aufwändiger Infrastruktur wie z.B. an der Rudolfstrasse, mit eigenem Hallenbad, Kiosk, Café usw.

Die Altersheime deckten aber einen Lebensabschnitt ab, in welchem zumindest in Teilautonomie ein selbstständiges Wohnen noch möglich gewesen wäre. Heute sind die meisten zu reinen Pflegeheimen mutiert (APH), die teuerste Wohnform im Alter.

In den nordischen Ländern wie z.B. Dänemark entwickelte man bereits von Jahren Konzepte für eigenständige Wohnformen, die ein selbstständiges Wohnen bis ins hohe Alter ermöglichen.

An diesen Ideen orientierte sich die Wohngenossenschaft Waldeck. Das von ihr zusammengestellte Raumprogramm konnte in der Zwischenzeit auf einen weiteren Standort, am Schafmattweg in Binningen, übertragen werden.

Aufgrund der demografischen Entwicklung haben verschiedene Kantone und Gemeinden begonnen, Alterskonzepte zu entwickeln. Der Bedarf an altersgerechten Wohnungen wird in den nächsten Jahren enorm steigen.

Die Antworten von Paul Rudin zeigen, dass hier Nachholbedarf besteht und Konzepte z.B. für die Umnutzung bestehender Bauten völlig fehlen, was vor allem für die stadtnahen Gemeinden ohne Baulandreserven von grosser Bedeutung sein könnte.

Alterswohngenossenschaften alleine können das Problem nicht lösen, aber zumindest entschärfen, da der Solidaritätsgedanke per se eine Betreuungssituation in sich schafft und so Autonomie über längere Zeit erhalten werden kann.

2 1/2- oder 3-Zimmerwohnungen mit 63 bis 80 m². Wir haben total 58 Wohnungen, 34 hier und 24 am Schafmattweg.

Entscheidend ist darzustellen, was man will. Nur so kann man Interessenten, Banken und Behörden überzeugen. Die Vorarbeit ist sehr wichtig.

Das Raumprogramm hat Auswirkungen auf die Finanzierung. Wie habt Ihr finanziert?

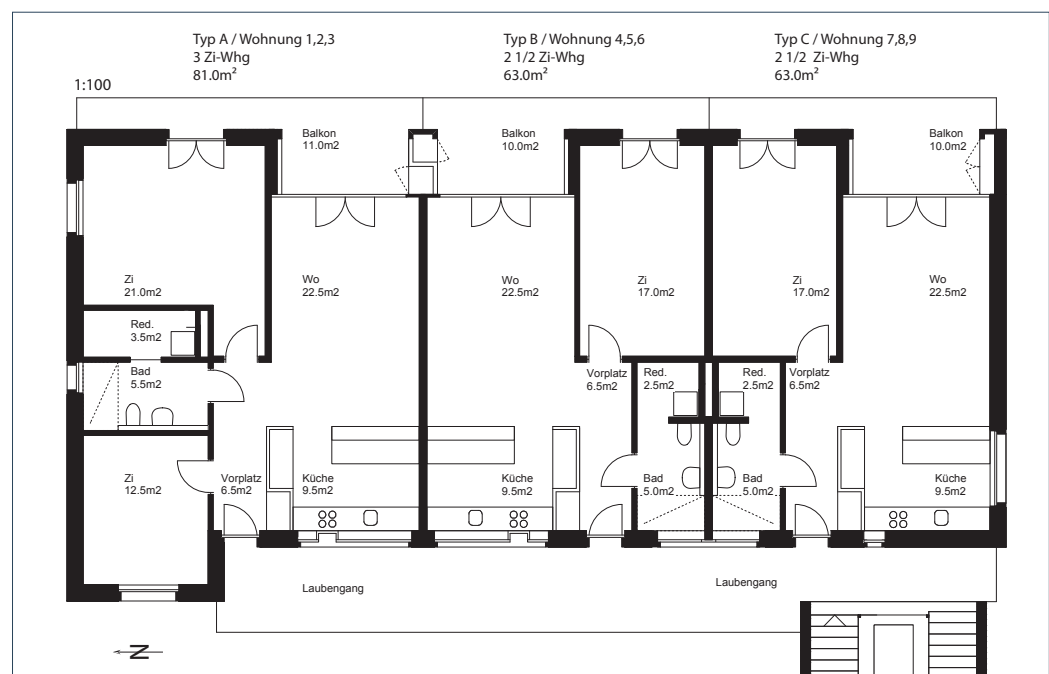
Die Finanzierung lief etappenweise. Zuerst wurden Interessenten angeschrieben. So kamen 120 Leute zusammen, die

einen Mitgliederbeitrag von 200 Franken für das Projekt einzahlten.

Nach Vorlage des Projekts haben die Interessenten ihren Pflichtanteil (der von der Wohnungsgrösse abhängt), für die Realisation in drei Raten bezahlt. Mit diesen Beiträgen kamen wir aber noch nicht auf die 20% Eigenkapital, die die Kantonalbank forderte. Darum haben wir eine sogenannte Darlehenskasse geöffnert. Der Zins lag etwas unter dem aktuellen Marktniveau und es kamen stattliche 4 Millionen Franken zusammen.

Abb 69: Linke Seite: Ansicht auf Haus Nr. 99 an der Bottmingerstrasse von Nordwesten her. Das Gebäude im Hintergrund ist das Alters- und Pflegeheim Langmatten. Im Gebäude davor, Nr. 101, befinden sich das Büro der Wohngenossenschaft und der Gemeinschaftsraum mit Küche. Ähnlich wie in der Wohngenossenschaft Pestalozzi stehen sich die Laubengänge gegenüber, aber mit gebührender Distanz (vgl. übernächste Seite).

Abb 70: Grundriss Haus Nr. 99, an der Bottmingerstrasse, Erdgeschoss, mit den Wohnungen Typ A, B und C. Der Lift – im Plan unten rechts – erschliesst alle Häuser und die Garage über einen Gang.



ZUKUNFTS- MODELLE

AUS STRUKTURPROBLEMEN
LERNEN UND NEUE WOHN-
UND ORGANISATIONSFORMEN
ENTWICKELN

**Herausforderungen
für die Basler Wohn-
genossenschaften**

Peter Würmli

**Bernoulli und die
Zukunft: Wie weiter
mit einer 100-jährigen
Wohngenossenschaft?**

Anita Wernli

**Frischer Wind: Aus
der Tradition eine Be-
wegung machen – die
Eisenbahner-Bauge-
nossenschaft**

Franz Lütolf

**Expandieren und
bauen für die nächste
Generation**

Alexio Moreno

**Fusionen als Chance:
Vom Milizsystem
zur professionellen
Kleingenossen-
schaftsverwaltung**

Denise Senn

HERAUSFORDERUNGEN FÜR DIE BASLER WOHNGENOSSENSCHAFTEN

Peter Würmli

Viele Genossenschaftssiedlungen sind mittlerweile mehrere Jahrzehnte alt. Zur Zeit ihrer Erstellung waren sie oft Pionierprojekte in architektonischer und sozialer Hinsicht. Sind diese Siedlungen und ihr Wohnungsbestand auch heute noch zeitgemäss? Leisten sie einen Beitrag zur Lösung der Probleme auf dem Wohnungsmarkt? Hat das Modell der Wohnbaugenossenschaft heute überhaupt noch eine Daseinsberechtigung? Gehen die Basler Genossenschaften mit ihren Siedlungen nachhaltig um? Diesen Fragen geht der vorliegende Beitrag nach und versucht, Entwicklungsoptionen für die bestehenden Wohngenossenschaften zu skizzieren.

Zum Thema Nachhaltigkeit kann etwas salopp gesagt werden, dass sich die Wohngenossenschaften bisher mehrheitlich eher nachlässig als nachhaltig verhielten. Dies betrifft vor allem die ökonomische Dimension der Nachhaltigkeit, da häufig versäumt wurde, langfristige Reserven für umfassendere Sanierungen beiseitezulegen. Bei der sozialen Nachhaltigkeit sieht es deutlich besser aus; mit ihrem günstigen Wohnungsangebot leisten die Genossenschaften weiterhin einen wichtigen sozialpolitischen Beitrag. In der ökologischen Dimension waren die Genossenschaften hinsichtlich Flächenverbrauch und Wohndichte schon länger vorbildlich, in den letzten Jahren haben sie auch hinsichtlich Energieverbrauch und Emissionen dank verschiedener Sanierungsmassnahmen stark aufgeholt.

Es genügt allerdings nicht, nur den bestehenden Wohnungsbestand und dessen Bewirtschaftung zu betrachten. Wenn die Genossenschaften weiterhin als wohnungspolitische Akteure auftreten möchten, muss nämlich der Frage nachgegangen werden, weshalb die Basler Wohngenossenschaften – im Gegensatz etwa zu den Wohngenossenschaften im Raum Zürich – bisher kaum neue Projekte angestossen und realisiert haben.

Sowohl die Probleme bei der nachhaltigen Bewirtschaftung des Wohnungsbestands als auch die mangelnden Kapazitäten, neue Projekte zu realisieren, sind in der Regel nicht auf den mangelnden Willen der Genossenschaftsvorstände zurückzuführen. In den meisten Fällen engagieren sich hier Bewohnerinnen und Bewohner ehrenamtlich und mit viel Herzblut für «ihre» Genossenschaft. Aber auch die aktivsten Vorstände stossen immer wieder an Grenzen, weil viele Probleme eben nicht personell, sondern strukturell bedingt sind. Zu einem besseren Verständnis werden die strukturellen Probleme und

Herausforderungen der Wohngenossenschaften verschiedenen Themenbereichen zugeordnet, auch wenn klar ist, dass sie in der Realität stark miteinander verwoben sind:

- **bauliche Struktur:** Wohnungsbestand und Grösse der Genossenschaft
- **soziale Struktur:** Bewohner und Mitglieder
- **organisatorische Struktur:** Wird hier nur am Rande behandelt, siehe auch die weiteren Artikel in diesem Teil.
- **finanzielle Struktur:** Erträge, Vermögen, Reserven etc.
- **institutionelle Rahmenbedingungen:** politisches Umfeld, Fördermassnahmen, Verbandsarbeit

STRUKTUR UND GRÖSSE DES WOHNUNGSBESTANDS

Die Siedlungen der Genossenschaften sind in die Jahre gekommen, und das bringt Probleme mit sich. Dies betrifft weniger die bereits in den 1920er-Jahren erstellten Liegenschaften, hier wurden bereits in früheren Jahrzehnten Renovationsmassnahmen durchgeführt. Das Gros der 14'000 Genossenschaftswohnungen in der Region stammt aber aus den 1940er-Jahren, ist also mittlerweile 60 bis 70 Jahre alt. Auch hier kümmern sich die meisten Genossenschaften um einen regelmässigen Unterhalt und führen auch Renovationen durch. Bei einer Mitgliederbefragung im Jahre 2009 gaben immerhin zwei Drittel der Wohngenossenschaften an, in den letzten sieben Jahren Renovationen durchgeführt zu haben.

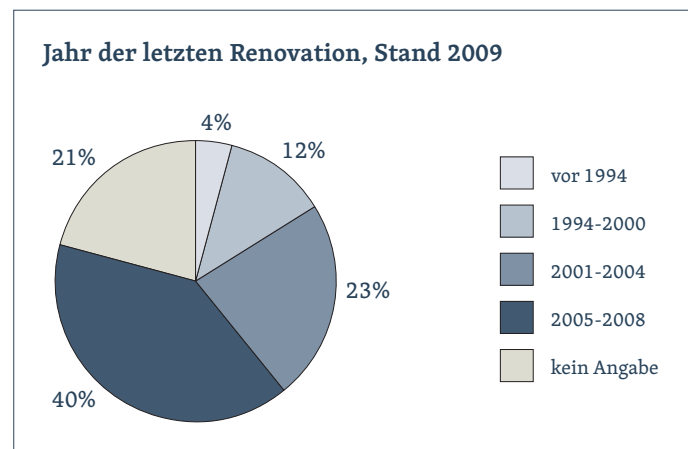


Abb 75: Fast zwei Drittel der Wohngenossenschaften wurden in den letzten acht Jahren renoviert. Dabei handelt es sich aber vor allem um die Gebäudehülle und die Haustechnik. Grundrisse werden sehr selten verändert.

Die Mehrzahl dieser Renovationen betraf Fenster, Küchen, Bäder sowie Dach und Fassade. Knapp die Hälfte der Genos-

BERNOULLI UND DIE ZUKUNFT

WIE WEITER MIT EINER 100-JÄHRIGEN WOHNGENOSSENSCHAFT?

Anita Wernli, Präsidentin Wohngenossenschaft Im langen Loh



Abb 82: Blick auf das Zentrum der Wohngenossenschaft Im langen Loh nach Osten. Im Vordergrund die sanierten Einfamilienhäuser. In der Mitte sind der Spielplatz mit den Bäumen und dahinter die Mehrfamilienhäuser zu erkennen.

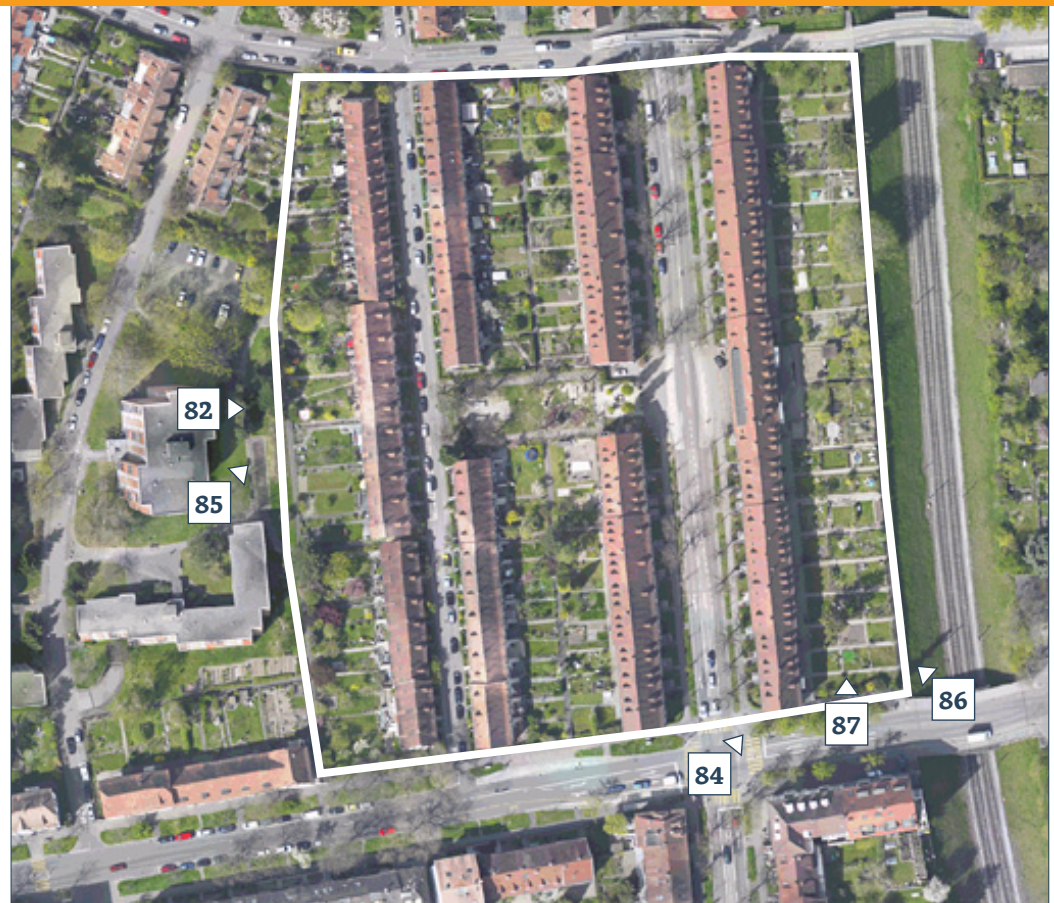
Die Bernoulli-Siedlung «Im langen Loh» befindet sich in Basel-West im begehrten Wohnquartier Gotthelf. Die 92-jährigen Bauten sind auf ihre Art immer noch attraktiv, müssen aber den veränderten Wohnbedürfnissen angepasst werden. Um auch für die nächsten Generationen ein breites und preisgünstiges Wohnungsangebot anbieten zu können, sind Sanierungen, Umbauten und eventuell Erweiterungen im Bestand unumgänglich. Erschwerend wirkt sich die Einteilung in die Schonzone aus. Gefragt ist eine Erneuerungsstrategie für die nächste Generation und, darüber hinaus, das Ziel, die Werterhaltung der Liegenschaften zu erreichen. Dies soll durch eine Aufwertung und Anpassung der bestehenden Gebäude an die heutigen und zukünftigen Gegebenheiten und die Bedürfnisse der Bewohnerschaft erreicht werden.

GRÜNDUNG UND ENTSTEHUNG

Die Wohngenossenschaft Im langen Loh steht im 92. Geschäftsjahr und ist stolz, eine der begehrten Wohngenossenschaften in Basel-West zu sein.

Unsere Siedlung wurde von den Architekten Hans Bernoulli und Ernst Eckenstein zwischen 1920 und 1923 im Baurecht erstellt. Es handelt sich um eine Mustersiedlung für den Wohnungsbau, welche nach dem ersten Weltkrieg die Wohnungsnot in der stark wachsenden Stadt lindern sollte. Die 42 Mehrfamilien- und die 61 Reiheneinfamilienhäuser sind zu einer symmetrischen Anlage zusammengefügt. Das Zentrum bildet der Spielplatz mit dem Brunnen. Die Grundrissgestaltung ist noch heute intakt und weist ein einheitliches Ensemble auf, das für das Stadtbild von Bedeutung ist. Dieses zusammengehörende Erscheinungsbild ist ein wichtiger Quartierbestandteil, in dem sich die Bewohner aufgehoben fühlen.

Abb 83: Orthofoto der Wohngenossenschaft Im langen Loh. Die weisse Linie gibt den Perimeter an. Die Zahlen entsprechen den Nummern der Abbildungen respektive den Positionen der jeweiligen Bildaufnahme. In der Mitte der Morgartenring, unten die Wanderstrasse und oben die Gottfried Keller-Strasse. Die Verbindungsstrasse links ist die Rigistrasse.



Die Mehrfamilienhäuser befinden sich am Morgartenring und weisen vorwiegend 2- und 3-Zimmerwohnungen auf: für die damalige Zeit eine weitsichtige Wahl. Die Reiheneinfamilienhäuser stehen an der Rigistrasse, wurden als Minimalhäuser geplant und in drei Grössen (mit drei, vier oder fünf Zimmern) gebaut.

20. JAHRHUNDERT: WERTERHALTUNG UND ENERGIEEFFIZIENZ

Seit Bestehen der Siedlung sorgten die jeweiligen Vorstände durch verantwortungsbewusstes Handeln dafür, dass die Liegenschaften in gutem Zustand erhalten und durch Erneuerungen der Zeit angepasst wurden.

So entstand in den 1960er-Jahren eine gemeinsam mit angrenzenden Wohngenossenschaften genutzte Zentralheizung. Die Energiespardebatte in den 1980er-Jahren lieferte weitere Impulse. Es wurden Küchen, Bäder und die Fassaden saniert sowie neue Fenster installiert. 1990 erfolgte die Erneuerung der Heizzentrale respektive der Bau eines Blockheizkraftwerkes, welches noch weitere Genossenschaften animierte, Heizung und Warmwasser von unserer Heizzentrale zu beziehen. Diese wegweisenden Entscheide früherer Vorstandsmitglieder führten dazu, dass der Wert und die Attraktivität der Liegenschaften erhalten, ja sogar gesteigert werden konnten.

Abb 84: Rechts: die Mehrfamilienhäuser am Morgartenring, Ecke Wanderstrasse



21. JAHRHUNDERT: HERAUSFORDERUNGEN UND STRATEGIEN FÜR DIE ZUKUNFT

Baurechtssicherung

Anfangs des 21. Jahrhunderts zeigten diverse Analysen die Notwendigkeit weiterer Sanierungen. Im Hinblick auf das auslaufende Baurecht im Jahr 2021 sollten diese Projekte gut geplant werden. Die Bausubstanzanalysen Ende der 1980er-Jahre und 2004 bescheinigten uns sehr gute Werte. Die wertvolle Bausubstanz soll also auch in Zukunft erhalten bleiben. Vorerst wurde die Sicherung des Baurechts vorangetrieben. Nach diversen Gesprächen mit den Verantwortlichen von Immobilien Basel und der expliziten Bereitschaft der Wohngenossenschaft Im langen Loh das Bestehende weiter zu sanieren, zu optimieren und eventuell Zusatzbauten zu realisieren,



FRISCHER WIND

AUS DER TRADITION EINE BEWEGUNG MACHEN –
DIE EISENBÄHNER-BAUGENOSSENSCHAFT BEIDER BASEL

Franz Lütolf, Vizepräsident EBG

Abb 88: Die im 2005 sanierten Wohnungen an der Oberalpstrasse 24–28 (Hofseite)

Wie sieht die Zukunft einer 100-jährigen und als Ganzes erfolgreichen Wohnbaugenossenschaft aus, die sich aber am Markt behaupten muss?

In den letzten Jahren sind die Ansprüche an den Wohnkomfort enorm gestiegen. Überalterung, kulturelles Umfeld sowie Arbeitsmarkt erfordern vermehrt Unterstützung in sozialen Fragen oder für besondere Dienstleistungen. Dazu kommen externe Einflüsse aus Ökologie und Ökonomie, die sich vor allem in den Finanzen niederschlagen. Nur professionell organisierte und geführte Genossenschaften können sich auf dem Wohnungsmarkt der Zukunft behaupten. Die notwendige Neuausrichtung weg vom Milizsystem zu getrennten Organisationseinheiten – der Vorstand ist zuständig für die strategischen, planerischen Vorgaben, die Geschäftsstelle ist verantwortlich für die operativen Geschäfte – bedeutet, dass letztere entsprechendes Fachpersonal benötigt.

Bei der professionellen Neuorganisation darf keinesfalls der Eindruck erweckt werden, dass vorher alles falsch gemacht wurde. Wichtig ist auch, dass bei allen organisatorischen Massnahmen, die die Professionalisierung mit sich bringt, der genossenschaftliche Geist nicht verloren geht.

AUSGANGSLAGE UND UNTERNEHMENSANALYSE

Bei seinem Amtsantritt im Jahre 2004 startete das Präsidium der Eisenbahner-Baugenossenschaft (EBG) mit dem Ziel, eine neue, effiziente und mieterorientierte Organisation zu definieren und zu implementieren. In einem Projektteam wurden Ist- und Sollzustand analysiert. Die Ergebnisse wurden in einem Businessplan (Geschäftsplan) festgehalten. Er zeigte fundiert und umfassend die Probleme der damaligen Organisation und die Schritte und Mittel für deren Behebung auf.

Facts aus der Unternehmensanalyse

Folgende Erkenntnisse aus den Analysen waren für die Erarbeitung einer neuen, schlagkräftigen Organisation entscheidend:

- Die EBG in ihrer Grösse lässt sich nicht mehr durch teilzeitliche oder ehrenamtliche Mandatsträger bewirtschaften und führen.
- Es sind getrennte Geschäftsbereiche für die strategischen und operativen Aufgaben zu bilden.
- Für die operativen Tätigkeiten ist eine Geschäftsstelle mit Fachpersonal einzurichten. Dies bringt Professionalität und Entlastung des Präsidiums.



Abb 89: Organigramm Eisenbahner-Baugenossenschaft beider Basel (EBG)

- Die Mandatsträger müssen für die Ausübung ihrer Tätigkeit über ein gutes, vernetztes Fachwissen oder ähnlich geartete Berufserfahrung verfügen.
- Da die Aufgaben zum Teil komplex und aufwändig sind, spielt auch die zeitliche Verfügbarkeit eine gewisse Rolle.
- Für die Bewältigung der vielfältigen Aufgaben wird die laufende interne und externe Weiterbildung immer wichtiger.

GESCHÄFTSPOLITIK UND ZIELSETZUNGEN

Kundenbindung als Geschäftsidee

Die übergeordneten Ziele und die Geschäftspolitik stehen im Leitbild der EBG. Als Unternehmensziele werden der Zweck, die Mittel und die Grundsätze der EBG in den Statuten und in den SBB-Richtlinien «Genossenschaftlicher Wohnungsbau» umschrieben.

Den Genossenschafterinnen und Genossenschaffern sollen nebst marktkonformen Wohnobjekten und attraktiven Mieten die Vorteile einer höheren Wohnsicherheit, Mitbestimmungs- und Mitspracherecht sowie gute Dienstleistungen angeboten werden, um sie so mit langfristigen Verträgen an die EBG zu binden.

Von den Mieterinnen und Mietern werden dafür die Einhaltung der Pflichten und ein besonderes Engagement für die EBG erwartet. Jeder Neumieter unterschreibt als verbindlichen Bestandteil des Mietvertrages eine Beilage mit den Rechten und Pflichten.

FÜHRUNG UND ORGANISATION (VGL. ORGANIGRAMM)

In einem Organisationsreglement wurden die Zielsetzungen, Verantwortlichkeiten und Kompetenzen klar definiert. Diese sind in Stellenbeschrieben oder Pflichtenheften für alle Angestellten der Geschäftsstelle und die Mitglieder des Vorstan-

des festgehalten. Für klare Entscheide wurden die nötigen Abläufe sowohl für die strategischen als auch für die operativen Aufgaben festgelegt. Vertrauensbildende Führungsinstrumente und eine offene, transparente Kommunikation sind entscheidend für das Engagement der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

Vorstand

Über der neustrukturierten Organisation steht der Vorstand der EBG, mit dem Vorstandsausschuss, der die Strategien für die Erreichung der Ziele mit entsprechenden Massnahmen – festgehalten in der Agenda – definiert und die Umsetzung in den einzelnen Fachbereichen vorgibt und kontrolliert. Der Vorstand besteht aus dem Präsidium und mindestens acht weiteren gewählten Mitgliedern. Der Bauvorsteher ist Mitglied des Vorstands. Ebenfalls im Vorstand sind der Buchhalter und eine für das Projekt «Wohnen über Generationen» (WüG) verantwortlich bezeichnete Siedlungsvertreterin.

Vorstandsausschuss

Zur Steigerung der Effizienz bei der Planung und Umsetzung wichtiger Geschäfte und Projekte besteht ein Vorstandsausschuss. Zurzeit gehören diesem an: die Präsidentin, der Vizepräsident, der Bauvorsteher, die Geschäftsführerin, der Buchhalter und ein Beisitzer.

Geschäftsstelle

Durch die grundsätzliche Trennung der strategischen und operativen Aufgaben in der neuen Organisation wurde 2004 die Schaffung einer leistungsfähigen Geschäftsstelle beschlossen. In die Geschäftsstelle integriert sind die folgenden vier Fachbereiche:

- Geschäfts- und Personalführung, Genossenschaftliches, Soziales, WüG, Kommunikation
- Liegenschaftsverwaltung

EXPANDIEREN UND BAUEN FÜR DIE NÄCHSTE GENERATION

Alexio Moreno, Präsident Wohngenossenschaft Hegenheimerstrasse
und Vorstandsmitglied WBG Nordwestschweiz

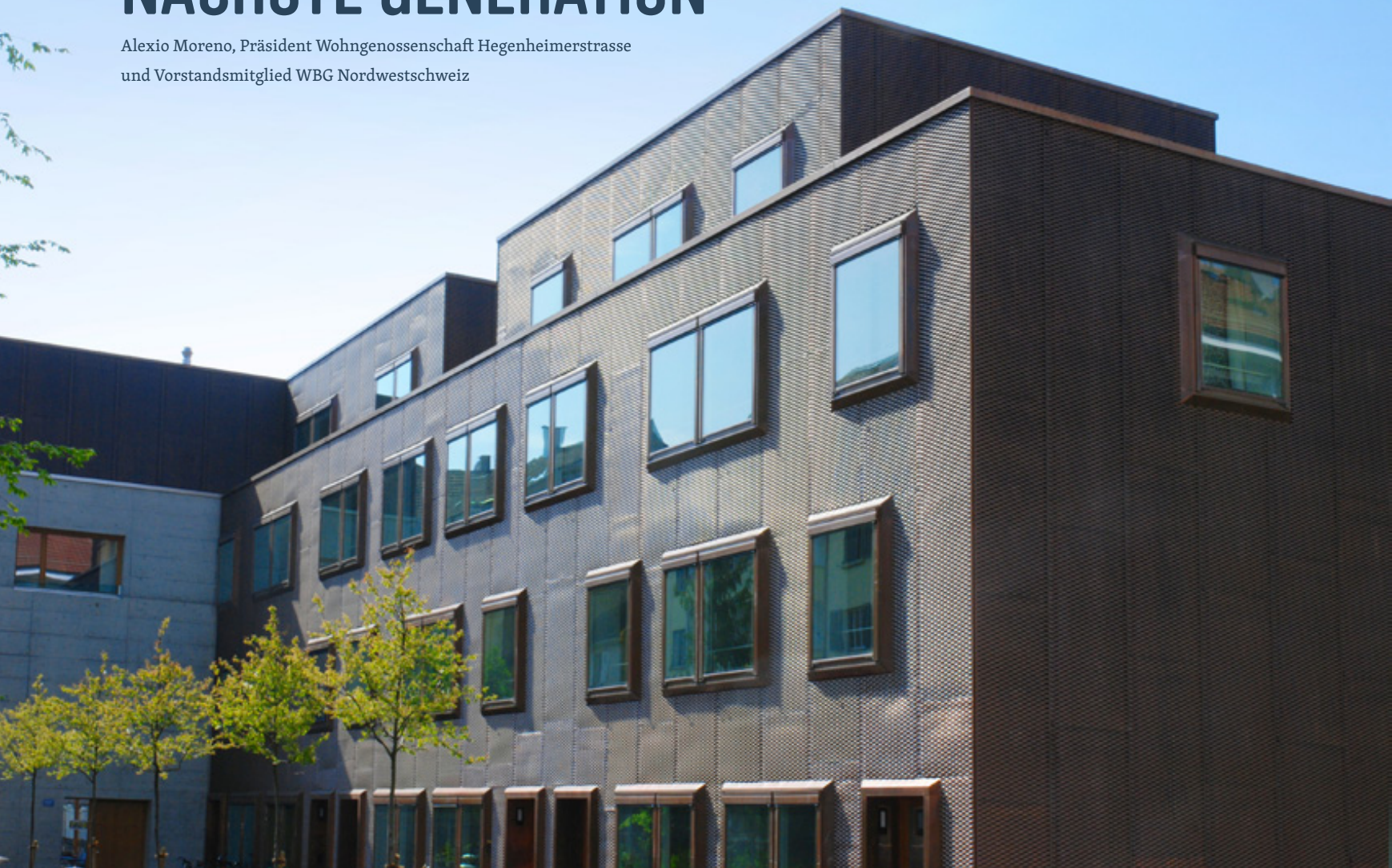


Abb 97: Wohngenossenschaft Hegenheimerstrasse, Blick auf die Kupfer-Streckmetall-Fassade mit den charakteristischen Veluxfenstern

Manchmal muss man die Chance mit Hilfe des Zufalls packen. Der Auslöser, sich Gedanken über ein mögliches Bauprojekt zu machen, geht auf das Jahr 2000 zurück, als Architektur-Studenten zufällig einige Mitglieder der Genossenschaft in ihren Wohnungen an der Hegenheimerstrasse besuchten. Sie wollten Fotoaufnahmen des angrenzenden Werkhofs machen. Dieser sollte einige Jahre später frei werden, da die Stadt ihre weitverteilten Werkhöfe an einem Ort zusammenziehen wollte.

In einem gewissen Sinne begann das Projekt aber schon 1996. Damals wurde die Gebäudehülle der Altbauten saniert. Dabei lehnte die Genossenschaft eine Plus-Variante mit Erweiterung der Balkone ab. Die vorgesehenen Wintergärten und der Anbau eines Lifts führten wegen der höheren Mietkosten zum ablehnenden Entscheid. Erst viel später liess sich daran der Nutzen eines Neubaus aufzeigen.

AUSGANGSLAGE UND UNTERSTÜTZUNG

Im Jahr 2006 zeichnete sich ab, dass das Areal im Hinterhof frei werden würde. Die Genossenschaft Hegenheimerstrasse liegt im Nordwesten der Stadt, in der Nähe des Flughafens. Das Areal ist ein Hinterhof, an den keine Strassen direkt angrenzen.

Der Schweizerische Verband für Wohnungswesen (SVW, heute WBG), besonders dessen heutiger Präsident Jörg Vitelli, unterstützten die Projektidee auch politisch. Die Förderstelle der Stadt-Basel und der SVW engagierten Wohnstadt und den WGN für die Erstellung einer Machbarkeitsstudie. Diese war gleichzeitig Verhandlungsbasis für Gespräche mit der kantonalen Verwaltung, möglichen Finanzierungspartnern und Kommunikationsinstrument mit den Mitgliedern, zeigte sie doch auf, dass die Genossenschaft ein solches Bauprojekt realisieren kann.

FUSIONEN ALS CHANCE

VOM MILIZSYSTEM ZUR PROFESSIONELLEN KLEINGENOSSENSCHAFTSVERWALTUNG

Denise Senn, Präsidentin Wohngenossenschaft
Holeestrasse und Vorstandsmitglied WBG
Nordwestschweiz



Das Milizsystem, mit dem kleine Wohngenossenschaften geführt werden, weist einige Schwächen auf. Es sind dies die Qualifikation der Amtsträger, die Abhängigkeit von einzelnen Persönlichkeiten und deren zeitliche Verfügbarkeit sowie schwerfällige Entscheidungswege. Ausserdem fehlen häufig schriftlich festgehaltene, organisatorische Abläufe, Regelungen und Verbindlichkeiten. Ohne mit den Fingern auf andere zeigen zu wollen, sollen diese Schwächen anhand konkreter Beispiele aus unserer Wohngenossenschaft Holeestrasse aufgezeigt werden. Es geht um den Paradigmenwechsel zur Einrichtung einer Geschäftsstelle. Diese hat ihren Preis und stellt gerade kleinere Genossenschaften vor finanzielle Probleme.

Die hier proklamierte Fusion ist ein möglicher Weg von vielen, um Strukturprobleme beheben zu können, Outsourcing ein anderer. Wichtig ist, dass Kleingenossenschaften die gleichen professionellen Mittel wie grosse Genossenschaften einsetzen. Dadurch profitieren sie einerseits von der Nähe zu ihren Mietern und Mieterinnen und bieten andererseits den entsprechenden Service an, um das Überleben zu sichern.

PROBLEM MILIZSYSTEM

Wohngenossenschaft und Demokratie – oder was die Bevorzugung Einzelner bedeutet

Für die meisten, mehrheitlich älteren Bewohner, die damals als Erstmieter oder bereits seit Jahrzehnten in der Genossenschaft Holeestrasse wohnten, gab es eigentlich keinen Grund für Veränderungen. Wenn etwas defekt war, griff man zum Hörer und rief das Vorstandsmitglied mit der Funktion «Verwalter» an. Dieser liess von den entsprechenden Firmen die Sache reparieren. Die Ersatzteile oder Reparatur musste allerdings möglichst kostengünstig sein. Auch bei grösseren Instandstellungen, wie beispielsweise einem irreparablen Parkettboden, wurde das Problem mündlich mit dem Bewohner besprochen und je nach Sympathiebonus geregelt.

Die nette Mieterin, die man gut kannte und die die Meinung des Verwalters stets teilte, erhielt einen neuen Parkettboden ohne Mietzinsanpassung. Einem nächsten Mieter entfernte man den alten Boden und legte Bretter, damit es nicht mehr «gierte» oder der Bitumen nicht mehr durch den Teppich drang. Neuen Mietern wurde hingegen empfohlen, einen

Teppich zu verlegen mit dem Argument, die Genossenschaft könne keine neuen Böden bezahlen.

Diese uneinheitliche, nicht schriftlich festgehaltene Handhabung hatte zur Folge, dass der Überblick über den Zustand der Wohnungen gänzlich verloren ging. Dies führte zwangsweise auch zu keiner Gleichbehandlung aller Mieter und zu einem völligen Wildwuchs bei Ersatzteilen oder Erneuerungen.

Qualifikation und Sachverstand

Die Sanierung der Badezimmer zwischen 1990 und 1993 ist ein Paradebeispiel, wie man es nicht machen sollte. Der Vorstand, welcher mehrheitlich aus älteren Genossenschaftsmitgliedern bestand, erhielt an der Generalversammlung die Zustimmung für eine Badezimmersanierung. Ein Generalunternehmen für das Vorhaben beauftragte man nicht, die Federführung übernahm besagter Verwalter. Unterstützt wurde er ab und an von den Vorstandsmitgliedern. Keiner der Herren hatte fachliche Kompetenzen oder Erfahrung mit Umbauten. Innerhalb von drei Jahren sanierte man in mehreren Bauetappen alle 104 verschieden grossen Bäder, inklusive der Zu- und Abwasserrohre. Gewählt werden durfte zwischen fünf verschiedenen Badewannenfarben mit farblich dazu passenden Kacheln. Anstelle der festgelegten fünf Farben, mit der zusätzlichen Option eines Wandbildes oder einer Abschlussverzierung, kachelte man aber letztlich die Wände der Badezimmer mit über 16 verschiedenfarbigen Kacheln. Weiter konnte man sich für ein Zustellmöbel entscheiden und beim Standardmöbel zwischen der Option Wäschekorbeinsatz oder Regale wählen. Warum auch immer gab es dann Bäder, welche bis zur Decke und andere, die nur bis zwei Drittel unterhalb gekachelt wurden. Entsprechend den Kachelfarben mussten die Novilonbeläge für den Boden angepasst werden. Die Ar-

FUSION ODER OUTSOURCING?

Die Genossenschaftslandschaft in der Region Basel ist geprägt von (zu) kleinen Wohngenossenschaften. Viele erreichen die kritische Grösse nicht, um eine eigene Geschäftsstelle zu finanzieren. Als Alternative dazu kommt eine Fusion in Frage. Wichtig ist zu wissen, dass Fusion nicht gleich Fusion bedeutet. Neben einer vollständigen Verschmelzung kann auch ein lockerer Verbund Entlastung schaffen, wenn z.B. eine spezifische Dienstleistung gemeinsam erbracht wird. Es ist auch möglich, nur die besonders arbeitsintensiven Bereiche, wie etwa die Buchhaltung, an eine Fachperson auszulagern. Dabei kann man zwischen grossen Genossenschaften (in Basel Wohnstadt und WGN) und spezialisierten Anbietern am Markt wählen.

maturen für die Badewanne und das Lavabo wechselten je nach Bauetappe selbstverständlich auch. Bei späteren internen Wechseln freuten sich die Genossenschafter dann nicht mehr über das damalige Wunschkonzert, zumal die gekaufte Frotteewäsche in Zartrosa nicht mehr mit dem kräftigen Mittelgrün der neuen Wohnung harmonierte. Die Gesamtkosten von ungefähr CHF 3,5 Mio. wurden ordentlich verbucht und in den Aufwand genommen. Allerdings amortisierte man diese Kosten nur mit 1,4%.

Leider entdeckten damals die internen Revisoren, ebenfalls Bewohner, welche an der Generalversammlung für dieses Amt gewählt worden waren, den groben Fehler nicht. Keiner dachte daran, dass diese viel zu langfristige Amortisation für einen künftigen Vorstand eine echte Herausforderung darstellen würde.

Abb 103: Links oben: Gesunde Finanzen lassen auch wichtige Details, wie diesen neuen Spielplatz an der Holeestrasse, zu.

Abb 104: Häufig ist der Sanierungsbedarf von aussen kaum sichtbar, wie hier an der Roderisstrasse. Und wenn, dann ist es meist zu spät für kostengünstige Massnahmen und die Sanierung wird für die Mieter zur grossen Belastung, die nur durch Ersatzwohnungen abgedeckt werden kann. Grundsätzlich besteht die Gefahr darin, zu günstige Mieten zu verlangen, sodass keine Luft für Rückstellungen da ist. Damit fehlt der Spielraum, adäquat – also im Rahmen eines Gesamtkonzepts – auf gesetzliche Massnahmen, wie zum Beispiel einen Heizkesselsatz, reagieren zu können.



KAPITAL UND KREDITE FÜR WOHNBAUGENOSSENSCHAFTEN



Abb 111: Fassadensanierung des Hochhauses Waldhof an der Reinacherstrasse

Baugenossenschaften und Kapital

Interview mit Vertretern der
Basler Kantonalbank und der
Bank Coop

Kredite, Förderkredite und Bürgschaften

Einige ausgewählte
Adressen, Stand 2012

Glossar der Fachaus- drücke im Kredit- und Rechtswesen

KREDITE, FÖRDERKREDITE UND BÜRGSCHAFTEN

Einige ausgewählte Adressen, Stand 2012

Die folgenden Kredit- und Bürgschaftsgeber zeichnen sich durch einen günstigen Zins und/oder eine genossenschaftsfreundliche Kreditvergabe aus. Einige Zusatzinformationen finden sich ergänzend im Glossar.

PROJEKTENTWICKLUNGSFONDS DER WOHNBAUGENOSSENSCHAFTEN NORDWESTSCHWEIZ

Der Projektentwicklungsfonds ist zweckgebunden. Sollen Konzepte und Projektideen (z.B. Überbauungsskizzen) erarbeitet werden, um neue Areale zu bebauen oder Projekte realisieren zu können, ist es wichtig, rechtzeitig bei Baurechtsgebern, Landeigentümern und Finanzierungspartnern aktiv zu werden. Da die Projektierung Geld kostet, welches in dieser Phase oft nicht vorhanden ist, kann gerade in konkurrierendem Umfeld nicht entsprechend lobbyiert werden, was einen grossen Wettbewerbsnachteil mit sich bringt. Hier setzt der Fonds ein. Er soll helfen, im Vorfeld tätig zu werden, zum richtigen Zeitpunkt professionell aufzutreten. Der Fonds unterstützt nicht nur Bauvorhaben, sondern z. B. auch Kooperationen und Fusionen, aber keine Sanierungen oder Renovationen.

Informationen:

Geschäftsstelle WBG Nordwestschweiz, Tel. 061 321 71 07
www.wbg-nordwestschweiz.ch

FONDS DE ROULEMENT (FDR)

Zweck des Fonds ist die Ausrichtung von zinsgünstigen, rückzahlbaren Darlehen an gemeinnützige Bauträger für die Restfinanzierung von Neubauten, Renovationen und für den Erwerb von bestehenden Liegenschaften. Die Darlehen stammen aus Mitteln des Bundes und die Fondsverwaltung des WBG Schweiz prüft und verwaltet die Darlehen nach den Kriterien des Bundes. Der Zinssatz liegt unter dem Referenzzinssatz des Bundes für das Mietrecht. Die Darlehensdauer beträgt maximal 20 Jahre.

Informationen und Gesuchsformulare:

www.wbg-schweiz.ch

SOLIDARITÄTSFONDS DER WOHNBAUGENOSSENSCHAFTEN SCHWEIZ

Die Stiftung dient der Förderung des gemeinnützigen, insbesondere genossenschaftlichen Wohnungsbaus sowie der

Mithilfe bei der finanziellen Sanierung notleidender, gemeinnütziger Wohnbauträger. Das Stiftungsvermögen betrug Ende 2011 etwa CHF 37,5 Mio. Die Stiftung gewährt in erster Linie verzinsliche, aber zinsgünstige und innert maximal 20 Jahren rückzahlbare Darlehen an Wohnbaugenossenschaften oder andere gemeinnützige Wohnbauträger zur Restfinanzierung von Bauvorhaben. Geöffnet wird das Stiftungsvermögen in erster Linie durch freiwillige Beiträge der Mitglieder, aber auch durch Zins- und Finanzerträge sowie durch zweckbestimmte Zuwendungen (Schenkungen).

Informationen und Gesuchsformulare:

www.wbg-schweiz.ch

STIFTUNG SOLINVEST

Die Stiftung bezweckt die Förderung des Erwerbs und Baus von Wohnraum durch gemeinnützige Wohnbauträger sowie den Erhalt von gemeinnützigen Wohnbauträgern zur Sicherung und Erhöhung des Bestandes an gemeinnützigem Wohnraum. Die Stiftung Solinvest kann sich zu diesem Zweck an gemeinnützigen Wohnbauträgern mit Eigenkapital beteiligen und Anteilscheine oder Aktienkapital zeichnen. Zielgruppe sind kleinere Genossenschaften, die wachsen möchten, und neue Genossenschaften, die bauen bzw. kaufen möchten. Die Dauer der Beteiligung beträgt maximal 10 Jahre.

Informationen und Gesuchsformulare:

www.wbg-schweiz.ch

EMISSIONSZENTRALE FÜR GEMEINNÜTZIGEN WOHNUNGSBAU (EGW)

Sie beschafft ihre Mittel durch die öffentliche Ausgabe von Obligationenanleihen im eigenen Namen, aber im Auftrag und auf Rechnung der daran beteiligten Mitglieder. Jährlich werden Anleihen mit Laufzeiten zwischen 5 und 15 Jahren lanciert.

Die Anleihen werden von der Eidgenossenschaft verbürgt und sind mit dem bestmöglichen Rating AAA bewertet. Deshalb sind Finanzierungen mit der EGW bis zu 1% günstiger als Fest-Hypotheken mit vergleichbarer Laufzeit.

Da per 1. März 2012 die eidgenössischen Emissionsabgaben abgeschafft wurden, konnte der Zins der ersten Anleihe 2012 auf 1,32% gesenkt werden (Betrachtung all-in-costs).

Informationen:

www.wohnen-schweiz.ch und www.egw-ccl.ch

GLOSSAR DER FACHAUSDRÜCKE IM KREDIT- UND RECHTSWESEN

A

Amortisation: Vom französischen Verb «amortir», tilgen. Gemeint ist hier das Abtragen / die Verringerung der Schuldbelastung (Hypothesen) durch Mieteinnahmen. Empfohlen wird die Vereinbarung einer jährlichen (allenfalls halbjährlichen oder quartalsweisen) Amortisationsrate bereits im Kreditvertrag. Gerechnet wird mit mindestens 1% des gesamten aufgenommenen Kredites pro Jahr für die Liegenschaft. Bei Krediten für Sanierungen muss der Prozentsatz der Amortisation mindestens die Laufzeit- oder Lebenszeit der entsprechenden Massnahme abdecken, z. B. bei einer Sanierung von Küchen über 25 Jahre sollte die Amortisation jährlich 4% betragen. Diese Mittel müssen Cash erarbeitet werden.

Anlageintensität oder Anlagequote: Ist das Verhältnis von Anlagevermögen zum Gesamtvermögen. Die Kennziffer steht für die finanzielle Flexibilität einer Genossenschaft. Eine geringe Quote bedeutet hohe Flexibilität. In der Nordwestschweiz sind die Wohngenossenschaften aufgrund der gesetzlichen Rahmenbedingungen eher unflexibel, da die Quote gegenüber z. B. der Region Zürich meist hoch ist.

B

Baurecht: Ist in Art. 779 akl des Zivilgesetzbuchs (ZGB) geregelt. Siehe: www.admin.ch/ch/d/sr/210/a779a.html. Das Stammgrundstück (Grundeigentum) wird mit einem selbstständigen, dauernden Baurecht belastet. Es entsteht eigentumsrechtlich nun ein neues «Grundstück» mit einem eigenen Grundbuchblatt (Baurechtsparzelle). Diese Baurechtsparzelle kann mit Hypothesen belastet werden. Möglich ist auch ein Unterbaurecht oder z. B. die Aufteilung in Stockwerkeigentum. Nach Gesetz haben die Baurechtsnehmer ein Vorkaufsrecht auf die Stammparzelle, was leider oft vertraglich wegbedungen wird. Die Maximaldauer beträgt 100 Jahre, kann jedoch verlängert werden. Bei Ablauf dieser Frist kommt die Heimfallregelung zum Tragen (vgl. unter H, Heimfall).

Baurechtsvertrag Plus des Kantons Basel-Stadt: Der Originalwortlaut und ergänzende Erklärungen können hier heruntergeladen werden (PDF, 20 Seiten, 1,1 MB, Stand 2012):

www.immobilien.bs.ch/baurechtsvertrag_plus_broschuere.pdf

Belehnung: Ist das Verhältnis von Hypothek zum Verkehrswert in Prozent. Rechnungsbeispiel: Bei einem Verkehrswert von CHF 4,2 Mio. und einer Hypothek von CHF 2,73 Mio. beträgt die Belehnung $0,65 = 65\%$. 60–70% Belehnung sind in einer sogenannten günstigeren 1. Hypothek erhältlich.

Eine Möglichkeit, die Belehnung zu reduzieren, ist die Verpfändung von Zusatzsicherheiten, die aber bei Wohngenossenschaften kaum vorhanden sind. Vgl. aber unter H, Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft (HBG).

E

Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW): Der Bund verbürgt die Anleihen der EGW. Mit den am Kapitalmarkt aufgenommenen Mitteln gewährt die EGW ihren Mitgliedern Darlehen zur Finanzierung des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Diese Bundesbürgschaft führt zu günstigen Zinskonditionen für eine feste langjährige (10/15 Jahre) Dauer. Diese Darlehen der EGW können von gemeinnützigen Wohnbauträgern (mehrheitlich Wohngenossenschaften) zur Finanzierung von Erstellung, Erneuerung oder Erwerb von Liegenschaften bis maximal 80% des Belehnungswertes verwendet werden. Einziger Nachteil liegt darin, dass auf dieser Hypothek keine Amortisation (siehe A, Amortisation) möglich ist.

F

Fonds de Roulement: Die Fonds de Roulement sind mit Darlehen des Bundes dotiert und werden von den Dachorganisationen der Wohngenossenschaften treuhänderisch verwaltet. Aus den Fonds werden den gemeinnützigen Bauträgern zinsgünstige Mittel zur Verfügung gestellt. Die Gelder dienen der Rest- oder Überbrückungsfinanzierung bei Erstellung, Erneuerung und Erwerb von preisgünstigen Liegenschaften; ferner der Finanzierung von Projekten mit Modellcharakter. Für die Prüfung und Bewilligung der Gesuche sind die Fondskommissionen der Dachorganisationen zuständig, in denen auch das BWO (Bundesamt für Wohnungswesen) vertreten ist. Dieses Modell gibt es nicht nur für Wohnbauprojekte, sondern auch für die Landwirtschaft oder die Industrie.

G

Gemeinnützigkeit: Genossenschaften müssen, um den Status der Gemeinnützigkeit zu erlangen, entsprechende Mindestbedingungen in ihre Statuten aufnehmen. Siehe W, Wohnraumförderungsgesetz (WFG) und Wohnraumförderungsverordnung (WFV).

PORTRÄT DER AUTORIN UND DER AUTOREN

DOROTHEE HUBER

Geboren 1952 in Basel, Studium der Kunstgeschichte in Basel. Wissenschaftliche Mitarbeiterin am Historischen Museum Basel (1979–1981), an der ETH Zürich (1980–1986) und am Architekturmuseum in Basel (1986–1993). Dozentin für Architekturgeschichte an der Fachhochschule Nordwestschweiz (seit 1991).



GUIDO KÖHLER

Jahrgang 1965. Dipl. Wissenschaftlicher Illustrator, mit einer Abschlussarbeit zur Visualisierung der Energieversorgung mitteleuropäischer Städte.

Seit 1993 eigenes Grafik- und Illustrationsatelier zuerst in Basel und ab 2000 in Binningen. Spezialisiert auf Themen der Nachhaltigkeit, der Wissenschaft und Architektur.

Seit 1999 Dozent an der Hochschule der Künste Zürich (ZHDK).



CHRISTOF WAMISTER

Jahrgang 1950, Dr. phil., Autor und Journalist. Bis 2009 Redaktor bei der «Basler Zeitung». Publikationen zur Stadt- und Literaturgeschichte. Betreute 2011 die Publikation zur Geschichte der Eisenbahner-Baugenossenschaft beider Basel.



PETER WÜRMLI

Geboren 1959 in Basel, Studium der Geographie, Geschichte und Soziologie in Basel. Wissenschaftlicher Mitarbeiter und Berater bei Wohnstadt (1987–1999), Weiterbildung zum Organisator SGO (1998), Berater bei APP Unternehmensberatung in Bern (1999–2002), geschäftsführender Partner bei Plattner Schulz Partner (seit 2003).



IMPRESSUM

WOHNGENOSSENSCHAFTEN DER REGION BASEL 1992–2012

Ein Projekt zum UNO-Jahr der Kooperativen

Autorenteam

Dorothee Huber, Guido Köhler, Christof Wamister und Peter Würmli

Redaktion

Guido Köhler und Christof Wamister

Für die Genossenschaften

Daniel Gelzer (WG Gnischter), Andreas Herbster (Wohnstadt und WGN), Franz Lütolf (EBG), Alexio Moreno (WG Hegenheimerstrasse), Denise Senn (WG Holeestrasse), Heidy Strub (WG Pestalozzi) und Anita Wernli (WG Im langen Loh)

Interviewpartner

Daniel Aeschbach (Siedlungsverein Niederholzboden), Paul Rudin (WG Waldeck), Richard Schlägel (Basler Kantonalbank) und Achim Strohmeier (Bank Coop)

Herausgeber

Regionalverband Wohnbaugenossenschaften Nordwestschweiz, Eigenverlag

Bestellung

Geschäftsstelle WGN, St. Johannis-Parkweg 9, 4056 Basel,
www.wbg-nordwestschweiz.ch
info@wbg-nordwestschweiz.ch

Projektleitung, Gestaltung und Layout

Atelier Guido Köhler & Co., Guido Köhler, 4102 Binningen,
www.layout-und-illustration.ch, gkoehler@sunrise.ch

Lektorat

Schwarzschreibt GmbH, 4053 Basel,
www.schwarzschreibt.ch

Papier

Umschlag:

LESSEBO design, white, 1,3-fach voluminiert, 300 g/m²,
PEFC-zertifiziert, CO₂-neutral produziert

Inhalt:

LESSEBO design smooth, white, 150 g/m²,
PEFC-zertifiziert, CO₂-neutral produziert

Schriften

Headlines und Zwischentitel:

Brauer Neue Bold, Lineto GmbH,

Vertrieb: www.lineto.com

Lauftext:

Skolar 2.5, David Březina, Vertrieb: www.type-together.com

Druck

Hornberger Druck, D-79689 Maulburg,
www.hornberger-druck.de

Produktion CO₂-kompensiert, Aufforstungsprojekt

San Rafael de Pocosol, Costa Rica

Zertifikatsnummer: 10355-1208-1005, ClimatePartner

Herausgegeben

1. Auflage, Basel, 7. September 2012

ISB-Nummer

ISBN 978-3-033-03589-8

© Regionalverband Wohnbaugenossenschaften Nordwestschweiz, Basel, www.wbg-nordwestschweiz.ch

Alle Rechte vorbehalten.

