WOHNGENOSSENSCHAFTEN DER REGION BASEL 1992–2012

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

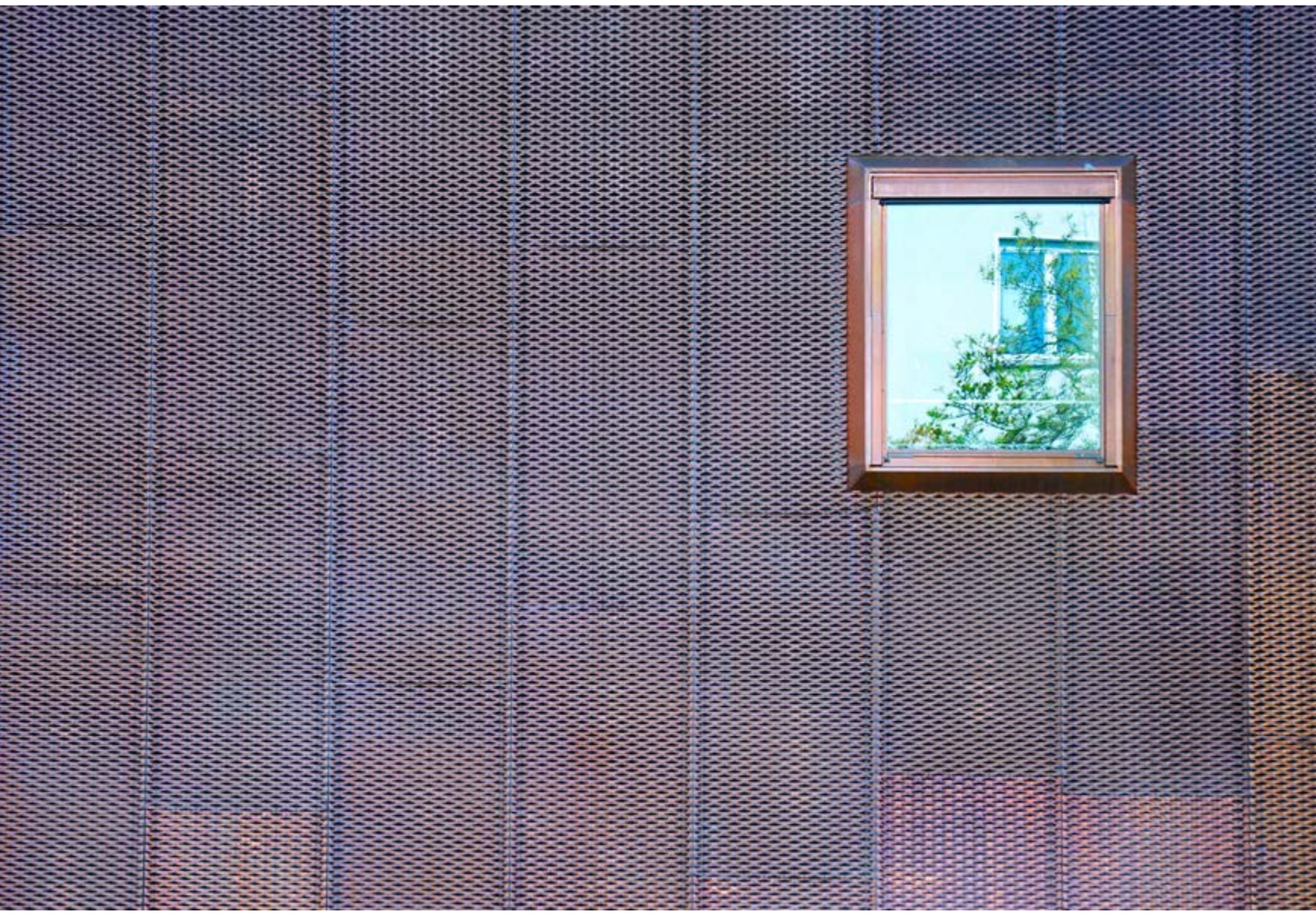


Abb 1: Kupfer-Streckmetall-Fassade des Neubaus der Wohngenossenschaft Hegenheimerstrasse; im Fenster spiegelt sich der Altbau derselben Genossenschaft.

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

WOHNGENOSSENSCHAFTEN IM AUFBRUCH

VORWORT

Regierungsrätin Dr. Eva Herzog, Vorsteherin Finanzdepartement Kanton Basel-Stadt

Basel ist eine Genossenschaftsstadt, weist sie doch nach Zürich und Biel den grössten Anteil an Genossenschaftswohnungen aus. Zu verdanken ist dies vor allem auch dem «roten» Basel, welches in den Jahren 1942–1950 den gemeinwirtschaftlichen Wohnungsbau stark vorangetrieben und gefördert hat. Nach dem Verlust der roten Regierungsmehrheit und der Abschaffung der Bundessubventionen erlitt die Förderung einen starken Dämpfer und der genossenschaftliche Wohnungsbau wuchs nur noch leicht. Der Kanton sah in dieser Zeit keinen Bedarf für eine besondere Förderung.

Dies änderte sich nach 2005. Das Programm Logis Bâle, welches vor allem gute Steuerzahlende und private Investoren im Auge hatte, wurde ergänzt um die Wohnbauförderung in Zusammenarbeit mit den Genossenschaften. Heute werden die Wohngenossenschaften wieder aktiv in die Wohnbaupolitik des Kantons einbezogen und sollen ihren Beitrag an den wichtigen Schwerpunkt Stadtwohnen leisten. Damit soll vor allem auch Wohnraum für Familien in einem mittleren Preissegment geschaffen werden. Diese neue Zusammenarbeit zwischen Kanton und Genossenschaften ist gekennzeichnet durch ein Geben und Nehmen beider Partner.

In Zusammenarbeit mit den Genossenschaften hat der Kanton den neuen «partnerschaftlichen Baurechtsvertrag Plus» entwickelt. Dieser hat zum Ziel, die Erweiterung des genossenschaftlichen Angebots und die Erneuerung des teilweise nicht mehr zeitgemässen Wohnungsbestandes der Genossenschaften im Kanton zu fördern. Der partnerschaftliche Baurechtsvertrag Plus baut auf dem vom Kanton Basel-Stadt üblicherweise angewendeten partnerschaftlichen Baurechtsvertrag auf und enthält spezifische Elemente für die Abgabe von Baurechtsparzellen an Genossenschaften des gemeinnützigen Wohnungsbaus: eine Staffelung des anfänglichen Baurechtszinses, die Äufnung eines Erneuerungsfonds zur Finanzierung der notwendigen Sanierungen und Erneuerungen sowie wohnpolitische Auflagen, welche den Zielen des Stadtwohnens entsprechen.

Dies sind einerseits Elemente, die den Genossenschaften entgegenkommen und andererseits Elemente, die ihnen zusätzliche Leistungen abverlangen.

Gleichzeitig leistet der Kanton einen Beitrag an die Bereitstellung von Arealen für den genossenschaftlichen Wohnungsbau. Beispielsweise konnte Immobilien Basel-Stadt im vergangenen Jahr eine Parzelle an der Rauracherstrasse in Riehen von Privaten erwerben und einer in diesem Gebiet seit Jahren ansässigen Genossenschaft im Baurecht abgeben. Ebenfalls in Riehen sollen auf dem Areal zwischen Rüchligweg und Kohlistieg Genossenschaftswohnungen entstehen. In Basel konnte das Areal eines ehemaligen Werkhofs des Bau- und Verkehrsdepartements an der Hegenheimerstrasse an die Wohngenossenschaft Hegenheimerstrasse im Baurecht abgegeben werden. Diese hat ihre Chance gepackt, indem sie expandierte und eine neue Wohnüberbauung erstellte. Vorgesehen ist ausserdem, das heute als Parkplatz genutzte Areal an der Belforterstrasse an Genossenschaften im Baurecht abzugeben. In der Umgebung sind bereits verschiedene Genossenschaften angesiedelt, sodass für die Stadtentwicklung Synergien entstehen. Weiter ist auch das vom Kanton erworbene Teilareal B Schoren für den genossenschaftlichen Wohnungsbau und eine Schule reserviert. Schliesslich sollen zum Zweck des Erhalts von günstigem Wohnraum die verbleibenden Häuser an der Wasserstrasse 21–39 an eine Wohngenossenschaft im Baurecht abgegeben werden.

Die Förderung der Wohngenossenschaften ist auch Bestandteil des neuen Wohnraumfördergesetzes, das im Kanton Basel-Stadt zurzeit erarbeitet wird.

Die Voraussetzungen für eine lebendige Zukunft des genossenschaftlichen Wohnungsbaus im Kanton sind geschaffen, sie werden durch das Geben und Nehmen der beiden Partner Kanton und Wohngenossenschaften definiert. Wir freuen uns über diese neue aktive Phase der Zusammenarbeit und, damit einhergehend, über die Neuorientierung der Wohngenossenschaftslandschaft in Basel.

WOHNGENOSSENSCHAFTEN FÖRDERN UND FORDERN

EINLEITUNG

Jörg Vitelli, Präsident Wohnbaugenossenschaften Nordwestschweiz (ehemals SVW)

In unserer «Eidgenossenschaft» ist der genossenschaftliche Gedanke immer noch tief verankert und wird mit vielen unterschiedlichen Genossenschaftsarten (Alp, Landwirtschaft, Handwerker, Verteiler, Wohnen) praktiziert. Am populärsten sind die Wohngenossenschaften. Sie haben eine lange Tradition. In den Phasen der Wohnungsnot haben sie breiten Bevölkerungsschichten zu einem Dach über dem Kopf verholfen. In der Hochkonjuktur ist die genossenschaftliche Wohnbautätigkeit fast zum Stillstand gekommen, weil das Kapital genügend in den Wohnungsbau investierte. Mit der sich abzeichnenden Wohnungsnot gewinnen die Wohngenossenschaften heute wieder an Bedeutung, und auch politisch ist das Thema wieder auf der Agenda, wie die Initiative «Wohnen für alle» zeigt.

Generationenvertrag. Bei der AHV zahlen die Aktiven mit ihren Beiträgen die Renten der Pensionierten. Im genossenschaftlichen Wohnungsbau gibt es ebenfalls einen ungeschriebenen Generationenvertrag, allerdings in umgekehrter Richtung. Wohnbaugenossenschaften bauen Wohnungen für ihre Kinder, denn genossenschaftliche Wohnungen werden erst nach einer Generation preiswert und bewegen sich dann etwa 20% unter der Marktmiete. Diesen «Vertrag» gilt es, in den nächsten Jahren fortzuführen.

Mut für neue Projekte. In den letzten 25 Jahren haben vor allem die beiden grossen «Player», der Wohnbaugenossenschaftsverband Nordwest WGN und Wohnstadt, den genossenschaftlichen Wohnungsbau geprägt und neue Wohnungen bereitgestellt. Kleinere Genossenschaften waren mit Projekten in ihrem Umfeld aktiv und haben auch ihren Teil beigetragen. Der Grossteil der Genossenschaften hatte leider nicht denselben Mut zur Umsetzung neuer Projekte wie die Gründergenerationen der jeweiligen Genossenschaften. Mich interessiert es sehr, wie Genossenschaften entstanden sind und unter welchen Bedingungen damals die Finanzierung erfolgte und gebaut wurde. Dabei bewundere ich immer wieder, mit welcher Initiative, Zuversicht und mit welchem Erfolgswillen die Häuser erstellt wurden. Ohne den Einsatz dieser Gründergenerationen hätten wir nicht den heutigen Marktanteil an genossenschaftlichen Wohnungen. Wohl ist es wichtig, dass der Bestand gepflegt, erneuert und energetisch saniert wird. Dies schafft aber keinen neuen Wohnraum. Wir brauchen in den Vorständen Leute mit Visionen und Weitblick, die wieder neue Wohnungen bauen. Die Rahmenbedingungen sind nicht schlechter als früher, sicher anders, aber dies ist keine Entschuldigung dafür, nicht wieder aktiv zu werden.

Rat und Tat. Für bauwillige Baugenossenschaften, die selber nicht über genügend Erfahrung verfügen, steht unser Verband mit Rat und Tat zur Seite. Wir können für alle Bereiche die beim Neubauen anstehende Unterstützung bieten und geeignete Fachleute vermitteln. Dies beginnt beim Landkauf oder Baurechtsvertrag, geht über Finanzierung, Bürgschaften, Projektentwicklung bis zur eigentlichen Bauherrenvertretung. So werden Projekte zum Erfolg, wie es beispielsweise der Neubau der Wohngenossenschaft Hegenheimerstrasse zeigt.

Boden und Geld. Ein fundamentaler Unterschied zwischen Investoren und Wohnbaugenossenschaften ist: Investoren wollen «Geld anlegen», damit es eine optimale Rendite abwirft. Die Wohnbaugenossenschaften haben die Aufgabe, neue, bezahlbare Wohnungen zu erstellen. Da zeigt sich der Nachteil beim genossenschaftlichen Wohnungsbau in der Anfangsphase. Es fehlen der Boden und das Geld für die Restfinanzierung. Darum braucht es von politischer Seite ein wichtiges Instrument, um den gemeinnützigen Wohnungsbau zu fördern: das Zur-Verfügung-Stellen von Land im Baurecht. Die von uns mitlancierte Initiative «Boden behalten – Basel gestalten» zeigt den Weg hierzu auf. Weiter müssen die im Jahre 2008 abgeschafften Bürgschaften wieder gesetzlich verankert werden. Bürgschaften bis zu 95% der Erstellungskosten kosten den Kanton «nichts». Die Geschichte zeigt, dass der Kanton noch nie wegen einer Bürgschaft zum «Handkuss» gekommen ist. Zinslose und zinsgünstige Darlehen sollten für die Restfinanzierung in der Anfangsphase genauso selbstverständlich sein, wie sie der Kanton im Bereich der Wirtschaft gewährt.

Abb 3: Siedlung der Eisenbahner-Baugenossenschaft, Am Stausee, Birsfelden; Blick aus dem obersten Stockwerk auf das Sternenfeld

DANK

ZUM GELEIT

Guido Köhler, Projektleiter

Worauf Vorurteile basieren, ist nicht immer klar. Auch nach den vielen Gesprächen, die ich für dieses Buch geführt habe, und nach umfangreichen Recherchen zum Thema fand ich keine abschliessende Erklärung. Es scheint zum Allgemeinwissen zu gehören, dass in Genossenschaften oft Sozialhilfeempfänger wohnen, die ein dickes Auto fahren und sonst im Schrebergarten sitzen und Bier trinken. Oder dass endlose, basisdemokratische Diskussionen geführt werden – ohne Resultat. Oder dass über ungeputzte Treppenhäuser gestritten wird. Ich vermute, es sind Neid oder Unwissenheit, die solche Vorurteile nähren.

Dieses Buch ist in weniger als vier Monaten entstanden. Das war nur möglich, weil mir Genossenschafter, Hauswarte, Gebäudeverantwortliche und Sekretariate beim Fotografieren und Begehen der Areale geholfen haben und bereitwillig Auskunft über Besonderheiten und Veränderungen gaben.
Ich habe engagierte Menschen angetroffen, die in ihrer Genossenschaft ein Stück Heimat gefunden haben. Keine miefigen Treppenhäuser, keine Hausordnung an der Eingangstür, sondern oft kleine idyllische Inseln im brausenden Stadtverkehr, z. B. im Holee, auf dem Jakobsberg, im Freidorf oder im Niederholzboden. Selbst meine eigenen Vorurteile, die natürlich auch ich hatte, konnte ich nirgends bestätigt finden.

Im Rahmen der Bildrecherche wurde schnell klar, dass einige Genossenschaften nicht nur das Ziel haben, günstigen Wohnraum anzubieten. Viele soziale Anlässe der Genossenschaften beleben ganze Quartiere, wie zum Beispiel das Drei-Königs-Singen auf dem Bruderholz. Die Wohngenossenschaften stellen nicht nur ein architektonisches Erbe dar, wie dies von Dorothee Huber aufgezeigt wird, sondern auch ein kulturelles, zu welchem man ebenfalls Sorge tragen sollte.

Mein Dank geht insbesondere an jene Genossenschaften, die für dieses Buch einen Beitrag geschrieben und teils historisch wertvolles Bildmaterial zur Verfügung gestellt haben.

Zum Aufbau und der Idee des Buchs

2012, das UNO-Jahr der Kooperativen, ist der äussere Anlass, die Wohngenossenschaften der Nordwestschweiz ins Rampenlicht zu rücken. Das vorliegende Buch knüpft zeitlich an die Publikation von 1994 von Peter Würmli an, nimmt die Studie Kirsch von 2009 mit (siehe Literaturverzeichnis), beleuchtet im dritten Teil die Gegenwart und blickt dort in drei Beiträgen in die Zukunft.
Der erste Teil soll einen Kurzüberblick über die geschichtliche Entwicklung geben. Die Publikation Würmli findet sich in neuem Layout als PDF auf der CD, sodass die historisch interessierte Leserschaft hier detaillierte Informationen in elektronischer Form einsehen kann. Ergänzt wird Teil 1 durch eine vertiefte Betrachtung der Rolle des ACV von Christof Wamister, die mit einer kleinen Architekturgeschichte der Wohngenossenschaften von Dorothee Huber abgerundet wird.
Die Karten in den Klappen im Umschlag visualisieren die bauliche Entwicklung von 1900–2012. Hier sei Bernhard Thomi, Basel-Stadt (Kartograf), und Ulrich Wyss, Baselland (Vermessungsingenieur), gedankt.
Der zweite Teil befasst sich mit denjenigen Wohnbaugenossenschaften, die etwa ab Mitte der 70er-Jahre besonders prägend für die Region waren oder es noch immer sind.
Nach der Stagnationsphase und Entwicklungskrise im genossenschaftlichen Wohnungsbau in den 90er-Jahren herrscht heute wieder Aufbruchsstimmung. Erfolgsmodelle im dritten Teil sollen motivieren und Wege für die Entwicklung der nächsten Jahre aufzeigen.
Der vierte Teil gibt den Finanzierern das Wort. Beim Interview mit der Basler Kantonalbank und der Bank Coop sowie beim Lesen der Beiträge wurde mir bewusst, dass viele Fachausdrücke aus der Finanzbranche nicht so klar sind, wie man denkt. Darum habe ich ein kleines Glossar angehängt. Eine Liste mit diversen Instituten und Fördermöglichkeiten ergänzt den letzten Teil.

Dieses Buch wäre nicht möglich gewesen ohne die grosszügige finanzielle Unterstützung der Basler Kantonalbank, der Bank Coop und des Swisslos-Fonds Basel-Stadt und Swisslos Basel-Landschaft.

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 Farbstoffindustrie 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 Hochbautengesetz, 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 Fabrikarbeiterschaft 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,

Abb 7: Siedlung Birs I der Eisenbahner-Baugenossenschaft von 1913

an der Ecke Buchen-/Eichenstrasse selber eine Überbauung zu erstellen. Baurechtsgeber war der Kanton Basel-Stadt. Der Vertrag zwischen Kanton und Genossenschaft wurde vor allem aus Hausbesitzerkreisen stark kritisiert und erst in einer Referendumsabstimmung bestätigt. Die 1913 erstellte Überbauung umfasste 31 Wohnungen und einen ACV-Laden (Allgemeiner Consumverein, siehe auch Artikel von Christof Wamister).

Die zweite genossenschaftliche Pionierorganisation im Raum Basel war die 1911 gegründete Eisenbahner-Baugenossenschaft (EBG). Diese Genossenschaft hatte klar den Charakter einer Selbsthilfeorganisation. Eisenbahnangestellte schlossen sich – angeregt vom Beispiel ihrer Berufskollegen in anderen Landesteilen – zu einer Genossenschaft zusammen, um Wohnraum für ihre Familien zu erstellen. Finanziell unterstützt wurden sie dabei auch von ihrer Hauptarbeitgeberin, den SBB, welche daran interessiert war, dass ihre Mitarbeiter in unmittelbarer Nähe ihres Arbeitsplatzes angemessene Wohnungen zu tragbaren Mietzinsen fanden. Die ersten Siedlungsprojekte scheiterten aber trotz finanziellem Rückhalt an den hohen Bodenpreisen. 1913 konnten schliesslich 3'000 m2 Bauland im bisher noch weitgehend unüberbauten Lehenmatt-Quartier erworben werden und im selben Jahr wurde die Pioniersiedlung Birs I mit 18 Wohnungen realisiert. In den Jahren 1919-1930 wurden in weiteren Bauetappen Birs II-V erstellt, zudem baute die EBG 1920 im Neubadquartier die Siedlung «Schützenmatte» mit 65 Wohnungen.

Nach dem Ersten Weltkrieg verbesserten sich nicht zuletzt als Folge des Landesstreiks die politischen Rahmenbedingungen für die Genossenschaften. Basis bildeten Bundesbeschlüsse zur Förderung der Hochbautätigkeit, zur Milderung der Wohnungsnot und zur Bekämpfung der Arbeitslosigkeit. Diese ermöglichten der öffentlichen Hand die Gewährung von Beiträgen an die Baukosten, die Gewährung von Hypothekardarlehen mit moderater Verzinsung sowie die Beteiligung am Anteilscheinkapital gemeinnütziger Bau- und Wohngenossenschaften. Die Folge war eine generelle Ankurbelung der Wohnbautätigkeit, aber auch eine ganze Reihe von Genossenschaftsgründungen und genossenschaftlichen Bauprojekten.

Die wohl wichtigste Siedlung aus dieser Epoche ist die Siedlung Freidorf in Muttenz. Treibende Kraft bei der Gründung und Erstellung war der ACV, mit dem Bau der 150 Reihenhäuser wurde 1919 begonnen. Das Freidorf war, wie der Name sagt, funktional und ideell ein kleines Dorf mit eigenem Laden und Gemeinschaftseinrichtungen; es hatte über die Region hinaus eine starke Ausstrahlung für die Genossenschaftsbewegung und zählt noch heute zu den grössten genossenschaftlichen Siedlungen in der Region. Das Siedlungskonzept wurde deutlich von der aus England stammenden Gartenstadt-Bewegung beeinflusst. Die Gartenstadt stellte das Gegenbild zu den dicht bebauten und überfüllten Arbeiterquartieren dar; Reihenhaussiedlungen mit eigenem Pflanzplatz sollten für ausreichenden Wohnraum mit genügend Luft, Sonne und Licht sorgen.

Abb 8: Wohngenossenschaft Im Heimatland von 1926

Zu Beginn der 20er-Jahre entstanden hauptsächlich im Neubadquartier verschiedene genossenschaftliche Reihenhaussiedlungen. Bei mehreren Siedlungen, so z. B. bei der Siedlung Im langen Loh, entwarf der Architekt Hans Bernoulli das Konzept und die Grundrisse der Siedlung. Bereits 1923 wurden die Subventionierung des Wohnungsbaus auf Bundes- und Kantonsebene eingestellt und die Rahmenbedingungen für den genossenschaftlichen Wohnungsbau verschlechterten sich wieder, trotz weiterhin akuter Wohnungsnot. Dennoch wurden 1925–1929 zwölf weitere Wohngenossenschaften gegründet, häufig mit starker Unterstützung des ACV.

Neben einzelnen Projekten im Neubad- und im Gundeldingen-Quartier konzentrierte sich die genossenschaftliche Bautätigkeit in der zweiten Hälfte der 20er-Jahre vor allem auf das Hirzbrunnen-Quartier. Dabei sind zwei Phasen zu unterscheiden:

- In einer ersten Phase wurde das Gebiet zwischen Riehenstrasse und Bäumlihofstrasse bebaut. Initiatin war die Landgenossenschaft Hirzbrunnen, welche das 16 ha umfassende Hirzbrunnengut erwarb. Die erstellten Siedlungen wurden an Genossenschaften, aber auch an private Käufer weitergegeben. Die realisierten Siedlungen standen mehrheitlich im Zeichen der Gartenstadt-Bewegung, es entstanden aber auch einzelne mehrgeschossige Überbauungen.
- Die zweite Phase umfasst die Bebauung der sogenannten Schoren, d.h. des zwischen Bäumlihofstrasse und Lange Erlen gelegenen Gebiets durch drei Genossenschaften (Lange Erlen, Rütibrunnen, Eglisee). Landbeschaffung und Finanzierung gestalteten sich schwierig. Der Beschluss der Regierungsrates, eines der Projekte mit Hypotheken und direkten Subventionen zu unterstützen, führte zu politischen Auseinandersetzungen, welche in einem polemisch

GEMEINSAM SIND WIR STARK: VON ZWEI VERBÄNDEN ZU EINEM VERBAND MIT WECHSELNDEN NAMEN

1920 wurde der Verein Gemeinnütziger Wohnungsbau Basel (GWB) als Sektion des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen und Wohnungsreform gegründet. Der GWB war eher mittelständisch abgestützt und orientierte sich hauptsächlich an der Gartenstadt-Bewegung. Der Verein initiierte und unterstützte eine Reihe von Genossenschaftsgründungen und realisierte auch selber eine Siedlung.

Nicht alle Genossenschaften konnten sich aber mit der Politik des GWB identifizieren und daher gründeten 14 Wohngenossenschaften zusammen mit dem ACV 1926 den Bund der Wohngenossenschaften Basels. Der Bund wurde als Konkurrenzverband zum GWB gegründet, sollte die gegenseitige Unterstützung der Mitglieder ermöglichen und den politischen Druck erhöhen. Diese Konkurrenzsituation war aber nicht von langer Dauer, bereits 1929 fusionierten die beiden Verbände zum Verein für Wohnungswesen und Bund der Wohngenossenschaften Basel, dem späteren Bund nordwestschweizerischer Wohngenossenschaften.
1992 wurde der Verband in SVW Schweizerischer Verband für Wohnungswesen, Sektion Nordwestschweiz, umbenannt, seit 2012 heisst er WBG Wohnbaugenossenschaften Nordwestschweiz.

Nach der Wirtschaftskrise von 1929 kam auch die genossenschaftliche Bautätigkeit mangels Interessenten und Finanzierungsmöglichkeiten zum Erliegen, einzelne Genossenschaften hatten in den 30er-Jahren sogar mit Leerständen und Mietzinsausfällen zu kämpfen. Erhaltung des Bestands und Vollvermietung waren in dieser Zeit die Hauptziele, Neugründungen oder neue Projekte standen nicht zur Diskussion.

In den Jahren 1900–1930 wurden im Raum Basel insgesamt 21 Wohngenossenschaften gegründet, welche über 1'600 Wohnungen erstellten. Architektonisches Ideal war das Reihenhaus, zuerst von der Gartenstadt-Bewegung, später vom Neuen Bauen inspiriert. Der Anspruch, günstigen Wohnraum für die am stärksten benachteiligten Bevölkerungsgruppen zu schaffen, konnte aber nur in Ausnahmefällen eingelöst werden. Die neu erstellten Wohnungen waren in der Regel nur für Familien aus dem unteren Mittelstand (Staatsangestellte, kaufmännische Angestellte, zum Teil auch Handwerker) erschwinglich.

geführten, aber schliesslich von den Genossenschaften gewonnenen Abstimmungskampf gipfelten. Inzwischen hatte aber der Landeigentümer wegen der öffentlichen Auseinandersetzungen sein Verkaufsangebot zurückgezogen. Die Genossenschaften mussten mit ihren Projekten wieder bei null beginnen, gegen die Subventionierung wurde erneut, aber wieder erfolglos das Referendum ergriffen. In den Jahren 1928-1930 entstanden schliesslich zwei Siedlungen mit insgesamt rund 200 Wohnungen. Architektonisch boten diese Siedlungen ein völlig anderes Bild als die bisher realisierten Projekte. Die zweigeschossigen Flachdachsiedlungen orientierten sich ganz an den Ideen und Vorstellungen des Neuen Bauens und der Bauhaus-Bewegung. Das Neue Bauen setzte konsequent auf neue Baumaterialien Glas und Beton, auf Rationalisierung, Kostensenkung und auf eine nüchterne Formensprache. Die Siedlung der Wohngenossenschaft Eglisee wurde sogar als Modellsiedlung der 1930 in Basel durchgeführten Schweizerischen Wohnbauausstellung realisiert.

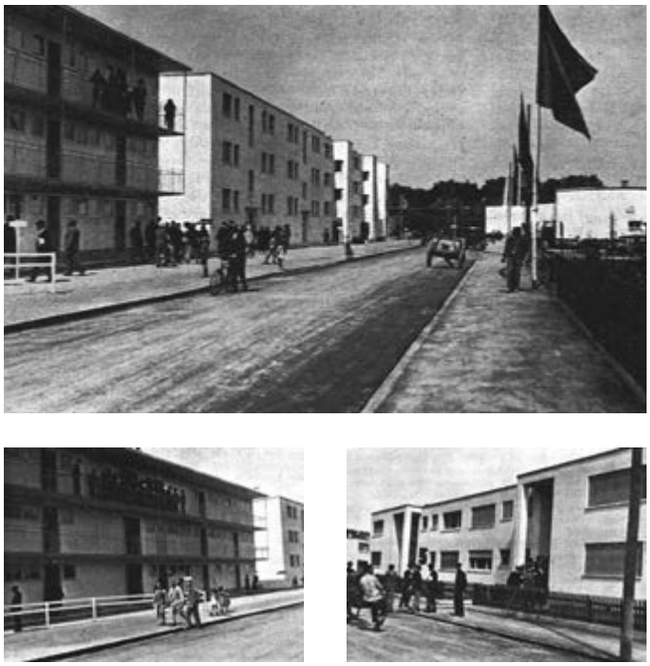


Abb 9: Impressionen von der Einweihung der Siedlung Wohngenossenschaft Eglisee von 1930

KRIEGSWIRTSCHAFT UND STAATLICHES FÖRDERPROGRAMM (1936–1950)

Der Beginn des Zweiten Weltkriegs und die damit verbundene Grenzschliessung und Mobilmachung im Jahre 1939 wirkten sich auch auf den Basler Wohnungsmarkt aus. Nicht zuletzt wegen des Wegzugs ausländischer Haushalte und des ‹Fehlens› eines grossen Teils der männlichen Bevölkerung sank die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt. Dies verschärfte auch für viele Genossenschaften die finanziellen Probleme. Ab 1941 entspannte sich die Lage, ab 1942 kam es im Gegenteil sogar zu Knappheitserscheinungen auf dem Wohnungsmarkt. Ursache war die Rationierung der Baumaterialien und als Folge eine enorme Bauteuerung, welche die private Bautätigkeit praktisch zum Erliegen brachte.

Um den Wohnungsbau wieder anzukurbeln und gleichzeitig die Mietpreise niedrig zu halten, beschloss der Bundesrat 1942 und 1943 eine Reihe von Massnahmen. Der Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt schloss sich mit einer eigenen Verordnung den Subventionsbeschlüssen des Bundes an. Die möglichen Fördermassnahmen waren:

- Subventionen bis zu 35% der Baukosten (Bund und Kanton kombiniert)
- Vergabe von Land im Baurecht
- Gewährung staatlicher Hypotheken
- Beteiligung am Anteilscheinkapital von Genossenschaften
- Zinslose Darlehen (nur Kanton)
- Mietzinsbeiträge für Familien (nur Kanton)

Die Folge war eine Welle von Genossenschaftsgründungen. Zwar war zuvor schon diskutiert worden, ob anstelle neuer Genossenschaften nicht die bestehenden Genossenschaften die Trägerschaft für neue Bauprojekte bilden sollten. Kapazitäts- und Finanzprobleme der bestehenden Genossenschaften sowie Bedenken gegen zu grosse und somit träge und unübersichtliche Körperschaften gaben schliesslich den Ausschlag dafür, Neugründungen zu forcieren. Erste Gründungen von Wohngenossenschaften fanden 1943 statt, im gleichen Jahr wurde auf Initiative des Dachverbands auch die Landgenossenschaft Jakobsberg ins Leben gerufen, welche ein 12 ha grosses Landstück auf dem Jakobsbergerhölzli erwarb. Das Gelände wurde in der Folge an vier Wohngenossenschaften übergeben und von diesen überbaut.

Nach dem Ende des Zweiten Weltkriegs im Jahr 1945 verschärfte sich wegen der Aktivdienst-Heimkehrer und der wieder einsetzenden Zuwanderung die Wohnungsnot, sodass die ‹kriegswirtschaftlichen› Regulierungs- respektive Fördermassnahmen beibehalten wurden.

Der eigentliche genossenschaftliche Bauboom setzte erst ab 1948 ein, nachdem das Heimfallrecht, d.h. die Bestimmungen für die Beendigung des Baurechts bei Baurechtsverträgen, geregelt worden war. Nun begannen viele Genossenschaften zu bauen, die vorher noch abgewartet hatten. In den Jahren 1943–1950 wurden über 70 neue Genossenschaften gegründet, die rund 5'500 Wohnungen erstellten; dies entsprach zeitweise drei Vierteln des gesamten Neubauvolumens.

Abb 10: Siedlung der Wohngenossenschaft Drei Linden von 1944

Abb 11: Siedlung der Wohngenossenschaft Neubad, In den Ziegelhöfen (1945–46), oben vor und unten nach der Sanierung

1950 beendete ein eidgenössisches Referendum gegen eine reduzierte Verlängerung der Subventionen die Fördermassnahmen des Bundes und somit auch die kantonalen Anschlusshilfen, dies, obwohl das Referendum in Basel-Stadt selber nicht angenommen worden war. In der Folge kam die genossenschaftliche Bautätigkeit fast vollständig zum Erliegen.

In der siebenjährigen Boomphase der Wohngenossenschaften wurden einerseits die bereits bestehenden Siedlungskerne im Lehenmatt, Hirzbrunnen und Neubad erweitert, es wurden aber auch neue Gebiete auf dem Bruderholz, im Klybeck, in Basel-West und vor allem auch in Riehen erschlossen. Die hohe Nachfrage nach Wohnungen sowie die zunehmende Verknappung der Landreserven veranlassten die neuen Genossenschaften zu einer dichteren Nutzung ihrer in vielen Fällen im Baurecht von der öffentlichen Hand abgetretenen Grundstücke. Der vorherrschende genossenschaftliche Bebauungstyp war nun die vier- bis fünfgeschossige Zeilenbebauung. Hauptzweck des Siedlungsbaus war die schnelle Erstellung von günstigen Wohnungen, architektonische und städtebauliche Überlegungen traten in den Hintergrund.

HOCHKONJUNKTUR – GENOSSENSCHAFTLICHE STAGNATION (1951–1980)

In den 50er- und 60er-Jahren war der Wohnungsbau nach dem Wegfall der meisten staatlichen Fördermassnahmen und mit dem einsetzenden wirtschaftlichen Aufschwung wieder ganz in der Hand der privaten Investoren. Die Genossenschaften konzentrierten sich vor allem auf die Konsolidierung und die Erneuerung der älteren, aus den 20er-Jahren stammenden Siedlungen. Einige Projekte und Tätigkeiten sollen aber hier trotzdem erwähnt werden:

- 1950/1951 wurden von der Wohngenossenschaft Entenweid die ersten Wohnhochhäuser der Schweiz erstellt. Das Projekt war aber innerhalb der Genossenschaftsbewegung umstritten und wurde emotional diskutiert.
- Wegen der Landknappheit im Stadtkanton orientierten sich auch die Genossenschaften zunehmend an der Agglomeration. Verschiedene Projekte wurden im Lauf der Jahre 1960–1980 in den stadtnahen Landgemeinden wie Muttenz, Reinach und Allschwil realisiert.
- In der Stadt selber wurden nur noch vereinzelte Projekte realisiert, oft als Ausbauetappen bereits bestehender Siedlungen, so z. B. die Überbauungen der Genossenschaften

Rankhof, Burgfelderhof und Neue Wohnbaugenossenschaft. Neue Projekte waren wegen der hohen Baulandpreise kaum mehr realisierbar, grössere Vorhaben, wie die Bebauung des Bäumlihofareals, an denen sich die Genossenschaften beteiligen wollten, hatten politisch keine Chance.

- 1970 gründeten sechs Genossenschaften den Genossenschaftsverband Gotthelf-Iselin. Dieser realisierte an der Pilatusstrasse eine gemeinsame Alterssiedlung für betagte Bewohner der umliegenden Genossenschaftssiedlungen.

RENAISSANCE DER STADT UND DER GENOSSENSCHAFTEN (1980–2010)

Während die traditionellen Genossenschaften vereinzelt Neubauprojekte in der Agglomeration realisierten und sich hauptsächlich um ihren eigenen Bestand kümmerten, wuchs in der Stadt eine neue Genossenschafts-Generation heran. Diese hatte ihre ideellen und politischen Wurzeln in der 68er-Bewegung. Auslöser für genossenschaftliche Projekte war nun im städtischen Umfeld nicht mehr der Mangel an Wohnungen, sondern die Verteuerung der Mietpreise durch Neubau- und Sanierungstätigkeit. Interessierte Aktivisten und von der Kündigung bedrohte Mieter von Altbauliegen-

Abb 12: Die 1974 erstellten und 2011 sanierten Hochhäuser Rankhof. Ursprünglich war die Fassade aus Sichtbackstein, Blick vom Rhein auf zwei der drei Hochhäuser.

Abb 13: Die erste, 1973 erstellte Alterssiedlung an der Pilatusstrasse. Das weitläufige Areal beherbergt diverse Blöcke und Hochhäuser, wovon ein bedeutender Teil altersgerecht ausgestattet ist. Es handelt sich hier nicht um eine eigenständige Wohngenossenschaft, sondern um ein Projekt der umliegenden Wohngenossenschaften, die sich zu diesem Zweck zum Genossenschaftsverband Gotthelf-Iselin zusammengeschlossen hatten.

Abb 14: Rechte Seite: Die Alterswohngenossenschaft TherMitte steht, wie der Namen sagt, im Zentrum von Therwil. Im Unterschied zur Bebauung an der Pilatusstrasse handelt es sich hier um eine Mehrfachnutzung mit Geschäft, Café und Gesundheitspraxen.

schaften schlossen sich zusammen und versuchten, einzelne Liegenschaften oder manchmal auch ganze Häusergruppen als (Haus-)Genossenschaft zu erwerben, ‹sanft› zu renovieren und gemeinschaftlich zu verwalten. Diese Versuche waren natürlich längst nicht immer erfolgreich. Wenn die Hauseigentümer an die Meistbietenden verkauften, hatten die Genossenschaften meist das Nachsehen, zudem hatten viele dieser Projekte ähnliche Finanzierungsprobleme wie die Pioniergenossenschaften 50 Jahre zuvor. Auch der Weg über eine Hausbesetzung endete meist mit einer polizeilichen Räumung und nur in Ausnahmefällen in der Gründung einer neuen Hausgenossenschaft.

Wichtige Pionierorganisationen dieser neuen Genossenschaftsbewegung waren neben verschiedenen Kleingenossenschaften die Cohabitat, die Wohngenossenschaft St. Johann und die Wohngenossenschaft Gnischter, die ab Mitte der 70er-Jahre aktiv wurden.

In den 80er-Jahren begannen zwei grössere Akteure aktiv zu werden, die sich vermehrt auf die Neubautätigkeit konzentrierten:

- Die 1973 gegründete Wohnstadt Bau- und Verwaltungsgenossenschaft begann damit, einzelne Altbauten zu erwerben und in diesen neue Verwaltungsmodelle zu erproben. Nach 1990 fokussierte sich Wohnstadt verstärkt auf den Bau innovativer Siedlungen, in denen neue architektonische, soziale und ökologische Konzepte umgesetzt wurden, so z. B. die Siedlung Niederholzboden in Riehen.
- Um auf einer der letzten Baulandreserven der öffentlichen Hand – dem ehemaligen Schlachthofareal am Elsässerrheinweg – gemeinnützigen Wohnungsbau ermöglichen zu können, gründeten 27 Einzelgenossenschaften 1982 den Wohnbaugenossenschaftsverband Nordwest (WGN). Der WGN errichtete einen Teil der heutigen Bebauung am St. Johanns-Parkweg und beteiligte sich später auch – zusammen mit der Neuen Wohnbaugenossenschaft Basel – an der Bebauung des Areals am Luzernerring. Weitere Bauprojekte in der Stadt und in Agglomerationsgemeinden folgten.

In den vergangenen 20 Jahren konzentrierte sich die genossenschaftliche Bautätigkeit auf die Erstellung einzelner Siedlungen und Neubauten in Riehen und Basel sowie auf die Erneuerung des in die Jahre gekommenen Bestands.
Eine Thematik, die in den letzten Jahren immer mehr an Bedeutung gewann, ist das Wohnen im Alter. Neben Projekten, die von institutionellen Anlegern oder Stiftungen getragen wurden, entstanden auch verschiedene ‹altersgerechte› Siedlungen, die von Genossenschaften getragen werden, so z. B. die Wohngenossenschaft Pestalozzi in Muttenz oder die Siedlung Talholz in Bottmingen.

Heute besitzen die Wohngenossenschaften in der Region Basel rund 3'000 Liegenschaften mit etwa 14'000 Wohnungen. In der Stadt Basel verfügen sie über einen Wohnungsanteil von 10% und stellen somit eine wichtige wohnungspolitische Kraft dar.

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 genossenschaflichen Wohnsiedlungen 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*

entzogen wird.» Jaeggi wollte somit nicht einfach den Privatbesitz an Grund und Boden abschaffen, was in der Schweiz politisch sowieso nicht durchsetzbar gewesen wäre, sondern er wollte schrittweise vorgehen. Der Landerwerb durch Genossenschaften war dabei ein wichtiges Mittel.

Politisches Engagement und erste Filiale

1912 engagierte sich der ACV zum ersten Mal politisch und dann auch kommerziell für den genossenschaftlichen Wohnungsbau. Mit der Einführung des Baurechts im Zivilgesetzbuch wurde es möglich, Grundbesitz befristet und gegen Zins für die Bebauung zur Verfügung zu stellen. Der Kanton Basel-Stadt machte sofort von diesem Rechtsinstrument Gebrauch und schloss mit der WBG einen Baurechtsvertrag für Wohnbauten an der heutigen Buchen- und Eichenstrasse in Grossbasel-West ab. Der ACV als BWG-Mitglied engagierte sich in der Volksabstimmung, die knapp gewonnen wurde, für das Projekt. *«Nach seinen Statuten wäre der ACV Basel ohne weiteres berechtigt, zum genossenschaftlichen Wohnungsbau zu schreiten. Bisher hielt er es aber für angezeigt, dies der BWG zu überlassen»,* konstatiert der Jahresbericht 1912. Die in der Folge realisierte erste Basler Genossenschaftssiedlung mit 31 Wohnungen wurde mit einem ACV-Laden versehen, dem ersten einer langen Serie.

Doch vorerst lähmte der Krieg die Wohnbautätigkeit. Die ersten Lebenszeichen für den genossenschaftlichen Wohnungsbau kamen vom VSK. In einer Statutenrevision von 1917 berücksichtigte er *«die Wahrnehmung der Interessen der Konsumenten auf dem Gebiete des Wohnungswesens.»* Damit wurde das formale Fundament gelegt für das Muttenzer Freidorf (1919-1921), das Architekturmonument unter den Genossenschaftssiedlungen der Schweiz (vgl. Beitrag D. Huber), auf das hier nicht im Detail eingegangen werden soll. Bemerkenswert ist die Finanzierung aus Kriegsgewinnen, die entstanden waren, als im Ausland blockierte und im Wert bedeutend gestiegene Warenlager freigegeben wurden. VSK-Präsident Bernhard Jaeggi investierte CHF 7,5 Mio. in diese Vision einer «Vollgenossenschaft». *«Die Siedler sollen die Möglichkeit erhalten, ihren ganzen Bedarf in der Genossenschaft zu decken.»* Das Freidorf gehörte zur Konsumgenossenschaft Birseck, die 1919 mit dem ACV fusioniert hatte. Im Unterschied zu den Mitgliedern anderer Konsumgenossenschaften waren die Bewohner des Freidorfs verpflichtet, ihren Bedarf an Ort zu decken. Neben dem Bezugszwang bestand auch eine Pflicht zum Sparen, d. h. zum Zurücklegen von Kleingeld, das jede Woche von Kindern eingesammelt wurde (VSK 1935).

Die Phase nach dem Ende des Ersten Weltkrieges war die Zeit der eigentlichen Gründerjahre für die Wohnbaugenossenschaften. *«Unter dem Druck der Arbeitslosigkeit und der Wohnungsnot wurden seitens des Bundes, der Kantone und Gemeinden gewaltige Summen à fonds perdu gewährt, welche die Gründung vieler gemeinnütziger Baugenossenschaften ermöglichten.»* (Ruf 1944). *«Die Erstellung von neuen Wohnkolonien in der Umgebung von Basel nötigte uns zur Errichtung neuer Ladenlokale, wollen wir nicht dem Privathandel die Versorgung dieser Kolonien überlassen»,* heisst es im Jahresbericht 1922 des ACV. Mit Anteilscheinen und einer 2. Hypothek im Umfang von CHF 30'000 sowie einer Filiale am Morgartenring engagierte sich der ACV schon vorher bei der neuen Wohngenossenschaft Im langen Loh. Beteiligungen erfolgten auch an einer Wohngenossenschaft in Birsfelden und bei der EBG mit ihrer Birssiedlung. Ein Verkaufsgeschäft wurde dort aber erst bei einer nächsten Bauetappe 1929 eingerichtet.

DIE BOOMJAHRE

Statutenrevision für «gesunde und preiswürdige Wohnungen»

Angesichts eines Depositen- und Obligationenkapitals im Umfang von gut CHF 10 Mio. fühlte sich der ACV 1923 stark genug, um die Förderung des Wohnungsbaus auf eine neue Grundlage zu stellen. In den neuen Statuten wurde Folgendes festgehalten: *«Die Genossenschaft stellt sich die Aufgabe, durch Errichtung und Erwerb von Wohnhäusern oder durch Beteiligung an Vereinigungen, die sich mit dem Wohnungsbau befassen, den Mitgliedern gesunde und preiswürdige Wohnungen zu verschaffen, jedoch nur in dem Umfange, als die hiezu erforderlichen Mittel aufgebracht werden können.»*

Eine gewisse Vorsicht liess man auf jeden Fall walten, denn nicht jede Wohngenossenschaft wurde zur Erfolgsgeschichte. So verlor der ACV beim Konkurs der Wohngenossenschaft Gartenstadt (Münchenstein) die allerdings bescheidene Summe von CHF 900. Andere Gesuche wurden auch ohne Begründung abgelehnt, obwohl sie mit guten Argumenten daherkamen: *«Sämtliche Bewohner des Blockes sind Mitglieder des A.C.V. Unsere Genossenschaft hat seit Gründung ihren Kontokorrent bei Ihrer Hauptkasse»,* schrieb die Wohngenossenschaft Lindengarten (Pilatusstrasse, Architekt Hans Bernoulli) und ersuchte vergebens um eine 2. Hypothek von CHF 26'000. Der Genossenschaftsvorstand des ACV war möglicherweise durch «voreilige Zeitungsberichte» über die Bauqualität skeptisch geworden.

Servitut für faktisches Monopol im Grundbuch eingetragen

Führend engagiert war Hans Bernoulli in der Landgenossenschaft Hirzbrunnen, aus der von 1924 an die Wohngenossenschaften Im Heimatland und Im Vogelsang entstanden. Als Kreditgeber war der ACV deutlich auf seine Interessen bedacht, wie einem Briefwechsel zwischen dem Anwalt der Landgenossenschaft, Felix Iselin, und ACV-Zentralverwalter Emil Angst (1861-1941) zu entnehmen ist. Der ACV zeichnete

zwei Anteilscheine à CHF 5000 und gewährte eine 2. Hypothek im Umfang von CHF 80'000. Er verlangte dafür ein Servitut im Grundbuch, wonach «*kein Land ohne die Zustimmung des A.C.V. an Bauinteressenten abgegeben werden darf, die auf dem Terrain Verkaufslokale errichten wollen.*» Anwalt Iselin versuchte diese Bedingung abzuschwächen und am Ende einigte man sich auf ein auf 15 Jahre beschränktes Servitut. Bereits am 1. April 1925 eröffnete der ACV seine neue Filiale auf dem von der Landgenossenschaft Hirzbrunnen erworbenen Areal. Weitere Filialen folgten. Auch nach Ablauf der Frist wurde kein «Privatladen» eröffnet, berichtet Emil Angst in seinem Rechenschaftsbericht (Angst 1940). Es habe «*selbstverständlich in den Kreisen des privaten Detailhandels viel Ärgernis erregt, dass sich der A.C.V. auf dem Hirzbrunnenareal eine gewisse Monopolstellung ausbedungen hatte. Bei näherer Überlegung muss jedoch jeder Unbefangene ihm das Recht zugestehen, zu verlangen, dass in den Bauten, die er durch sein Geld ermöglichte, kein Konkurrenzgeschäft sich etablieren dürfte.*»

Geringer Kapitalaufwand – grosser Erfolg

Angst resümiert, ohne den Zeitraum genau zu definieren, dass der ACV an 15 Wohn- und Baugenossenschaften insgesamt Kredite im Umfang von CHF 9,447 Mio. gewährte. Unterstützt wurden namentlich die Wohngenossenschaften Eglisee, Morgartenring, Gundeldingen, Laufenstrasse, Im Heimatland und – damals noch untypisch – die Châletgenossenschaft Bruderholz mit 36 Einfamilienhäusern in der Nähe des Wasserturms (vgl. Abbildung unten).

Die Kredite wurden später teils zurückbezählt oder in Hypotheken umgewandelt. Weitere Kredite im Umfang von über CHF 5 Mio. gingen an Architekturbüros und Baumeister, der Grossteil davon an die Architekten des Hirzbrunnenareals. Zum Mechanismus der Umwandlung von Baukrediten in Hypotheken hiess es schon im Jahresbericht 1926: «*Durch diese Beteiligungen ist es möglich, mit verhältnismässig geringem Kapitalaufwand einen grösseren Erfolg zu erzielen, als wenn der ACV diese Bauten selbst erstellen würde.*».

In der heutigen Finanzsprache würde man dies als Hebelwirkung bezeichnen. Die Auffassung verfestigte sich in den nächsten Jahrzehnten geradezu zur Doktrin.

1944 befasste sich Walter Ruf, Redaktor des Zentralorgans des VSK, mit der «Bedeutung der Baugenossenschaft für die Konsumgenossenschaften» und formulierte sieben Thesen, in denen er einleitend die beiden Organisationen in ihren «Grundsätzen und Zielen» als «eine Einheit» definierte. In der Regel empfehle es sich aber, heisst es in These 3, «*schon aus Gründen der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der einzelnen Konsumgenossenschaft, die Immobilisierung von sozialem Kapital in einer Baugenossenschaft auf die Summe zu beschränken, die (…) zur Dokumentierung des konsumgenossenschaftlichen Interesses und zur Sicherung der weiteren Zusammenarbeit sich als notwendig erweist …*».

Die eigentliche Finanzierung sollte dann von der Genossenschaftlichen Zentralbank (GZB) und der Coop-Lebensversicherung übernommen werden. Mit dieser Forderung war die zukünftige Entwicklung bereits vorweggenommen. In den krisengeschüttelten 30er-Jahren wurden kaum mehr neue Genossenschaften gründet und auch der ACV hielt sich zurück. Im Jahresbericht 1931 wurde festgehalten: «*Da jedoch zurzeit in Basel der Bedarf an Wohnungen gedeckt ist, ist die Gründung weiterer Wohnbaugenossenschaften kein eigentliches Bedürfnis mehr.*»

Abb 17: Giornicostrasse 230. ACV-Laden in der Châletgenossenschaft Bruderholz (1927). Die Einfamilienhäuser stehen noch, der Verkaufsladen wäre für heutige Bedürfnisse zu klein und wird als Schneideratelier genutzt (rechts).

Abb 18: Provisorium auf dem Jakobsberg. Der ACV brachte seinen ersten Verkaufsladen für die Wohngenossenschaften in einem Holzpavillon unter. Ausstattung und Angebot entsprachen den bescheidenen Zeiten um 1945.

Das Grossprojekt auf dem Jakobsberg

Der ACV stieg erst ab 1943 wieder in die Förderung des genossenschaftlichen und gemeinnützigen Wohnungsbaus ein, als Bund und Kantone vor dem Hintergrund einer sich abzeichnenden Wohnungsknappheit entsprechende Fördermassnahmen beschlossen. Ein Grossprojekt, an dem sich das Zusammenspiel der verschiedenen Kräfte und die Filialpolitik des ACV exemplarisch zeigen lassen, ist die Überbauung Jakobsberg. 1942 stand auf diesem dem Bruderholz vorgelagerten Hügelzug ein Bauerngut mit 120'000 m² zum Verkauf. Die Direktion der GZB sah hier die Chance, auf genossenschaftlicher Basis neuen Wohnraum zu schaffen. Kanton und Bund sicherten eine Subvention von 35% der Baukosten zu, sodass im Juli 1943 die Landgenossenschaft Jakobsberg gegründet werden konnte, welche das Land zu einem Preis von CHF 1,7 Mio. erwarb. Ihr gehörten Vertreter des Kantons, des VSK, des ACV, der Versicherungsanstalt schweizerischer Konsumvereine, der Coop Lebensversicherung, des Bundes der Wohngenossenschaften Basel und weiterer Stiftungen und Genossenschaften an. Die finanzielle Basis wurde durch die Ausgabe von Anteilscheinen an einem Gesamtkapital von CHF 470'000 gelegt. VSK und ACV beteiligten sich mit je CHF 100'000, die übrigen Teilnehmer mit Anteilen von CHF 10'000 bis 50'000. Als Präsident wirkte in seinem letzten Amt Genossenschaftsponier Bernhard Jaeggi, der im April 1944 starb.

Das Land wurde gemäss dem Bebauungsplan von Architekt Hermann Baur parzelliert, erschlossen und in der Folge an insgesamt sieben Wohnbaugenossenschaften weiterverkauft. Es entstand eine heute noch vorbildliche Siedlung mit Einfamilienhäusern und wenigen Wohnblöcken. Es wurde damit aber auch etwas realisiert, was dem Zeitgeist jener Jahre entsprach: *«Auflockerung der Städte und der Industriesiedlungen, hinaus aufs Land zur grossen Nährmutter Natur.»* ACV-Direktor Eugen Stoll, der sein Unternehmen in der Landgenossenschaft vertrat, berief sich in seiner Schrift über die Bau- und Wohngenossenschaften (Handschin 1943) kurioserweise auch auf eine Äusserung des portugiesischen Diktators Salazar, der für die Arbeiterklasse statt Mietkasernen das freistehende Einfamilienhaus propagierte. Hermann Baur wählte für den Jakobsberg allerdings die flächensparendere Form von Reihenhäusern mit einem Platz an der Kreuzung der Achsen Seltisbergerstrasse/Zur Gempenfluh als Herzstück.

Im Endausbau 1952 befanden sich hier ein Gemeinschaftshaus mit einem Kindergarten und der ACV steuerte einen Bäckereiladen mit Tea-Room und ein grosses Selbstbedienungsgeschäft bei. Dass der ACV sein Engagement ernst nahm, zeigt sich darin, dass noch während der Bauphase das Ladengeschäft provisorisch in einem Holzpavillon untergebracht wurde.

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).

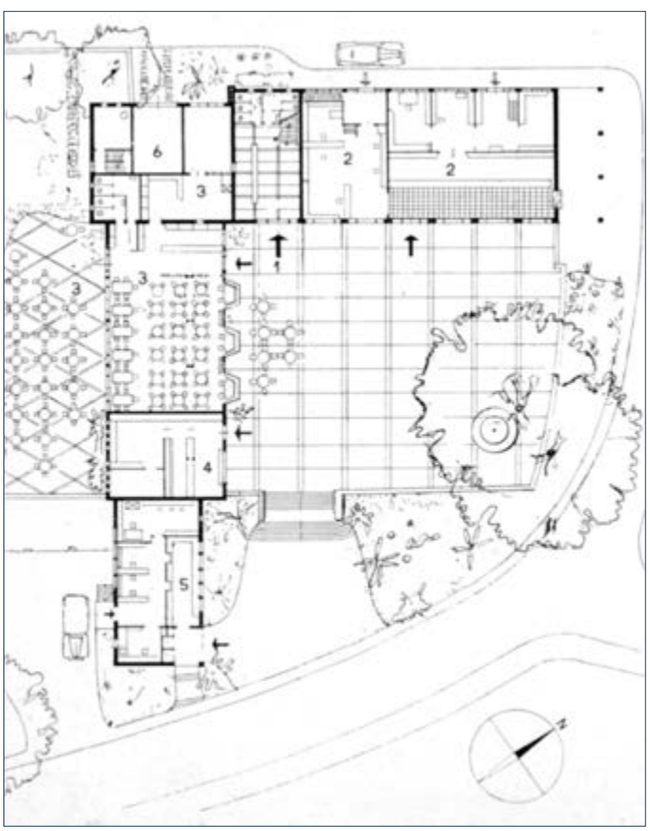


Abb 20: Links und oben rechts: Skizzen aus einem Auszug aus Das WERK zeigen die ACV-Filiale und den «Dorfplatz».

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

SUKZESSIVE REDUKTION DES FILIALNETZES

Doch auch der weitere Lauf der Dinge lässt sich am Beispiel der Siedlung Jakobsberg zeigen: Alle Gebäude rund um den Platz stehen heute noch, aber nur der Kindergarten hat überlebt. Das Gemeinschaftshaus ist in Wohnungen aufgeteilt. Der Coop-Laden bestand noch bis in die späten 80er-Jahre und wurde danach noch für einige Jahre privat weitergeführt. Heute enthält das dreistöckige Gebäude nur noch Wohnungen und Büros. Das entspricht der allgemeinen Tendenz. Ab 1960 (Höchststand von 207 Filialen) reduzierte der ACV beider Basel/Coop sukzessive sein Filialnetz und baute es zu einem System von Supermärkten um, welche den «veränderten Einkaufsgewohnheiten» (sprich: Motorisierung) entgegenkamen. Von den in die Genossenschaftssiedlungen eingebetteten ACV-Läden überlebten nur wenige.

Erwähnt seien die Coop-Supermärkte Bäumlihofstrasse 132 (Wohngenossenschaft Riburg), Wanderstrasse 127 und Ecke Obwaldnerstasse/Strassburgerallee (beide Wohngenossenschaft Nordwest).
Der Coop-Laden der EBG an der Ecke Birsstrasse/Redingstrasse wurde 1961 in einen Selbstbedienungsladen umgewandelt und überlebte bis 2004 als Supermarkt. Seit dann wird er von einem privaten Pächter weitergeführt (vgl. oben rechts).
Völlig verschwunden ist die ACV-Filiale der Musterkolonie Eglisee (vgl. Abbildung rechte Seite), einem Monument des Neuen Bauens. An ihrer Stelle wurde ein zweistöckiges Gebäude für eine heilpädagogische Schule errichtet. Den Quartierbewohnern steht immerhin der Coop-Supermarkt am Schorenweg 19 zur Verfügung.

In der unmittelbaren Nachkriegszeit engagierte sich der ACV nicht nur auf dem Jakobsberg, sondern auch in weiteren, neu entstandenen Wohnbaugenossenschaften: Wohngenossenschaft 1943 Jakobsberg, Drei Linden, Burgfelderstrasse, Wohngenossenschaft Eiche, Im Landauer, St. Alban-Rheinweg. Der genossenschaftliche Wohnungsbau habe zur Überwindung der Wohnungsnot wesentlich beigetragen, hiess es im Jahresbericht 1949. In den 50er-Jahren verlor das Thema an Bedeutung. 1960 finden sich die letzten summarischen Bemerkungen über die Unterstützung von Wohngenossenschaften durch Hypothekardarlehen. Danach ging das Hypothekengeschäft an die GZB, die heutige Bank Coop, über. Gemäss Auskunft von Coop ist das Unternehmen heute an keiner Wohngenossenschaft mehr beteiligt.

Abb 22: Weiterhin ein Lebensmittelladen: SPAR-Center an der Ecke Birsstrasse/Redingstrasse

Abb 23: Coop Bäumlihofstrasse 132 in der Wohngenossenschaft Riburg

Abb 24: Coop Helvetiaplatz (Obwaldnerstrasse/Strassburgerallee)

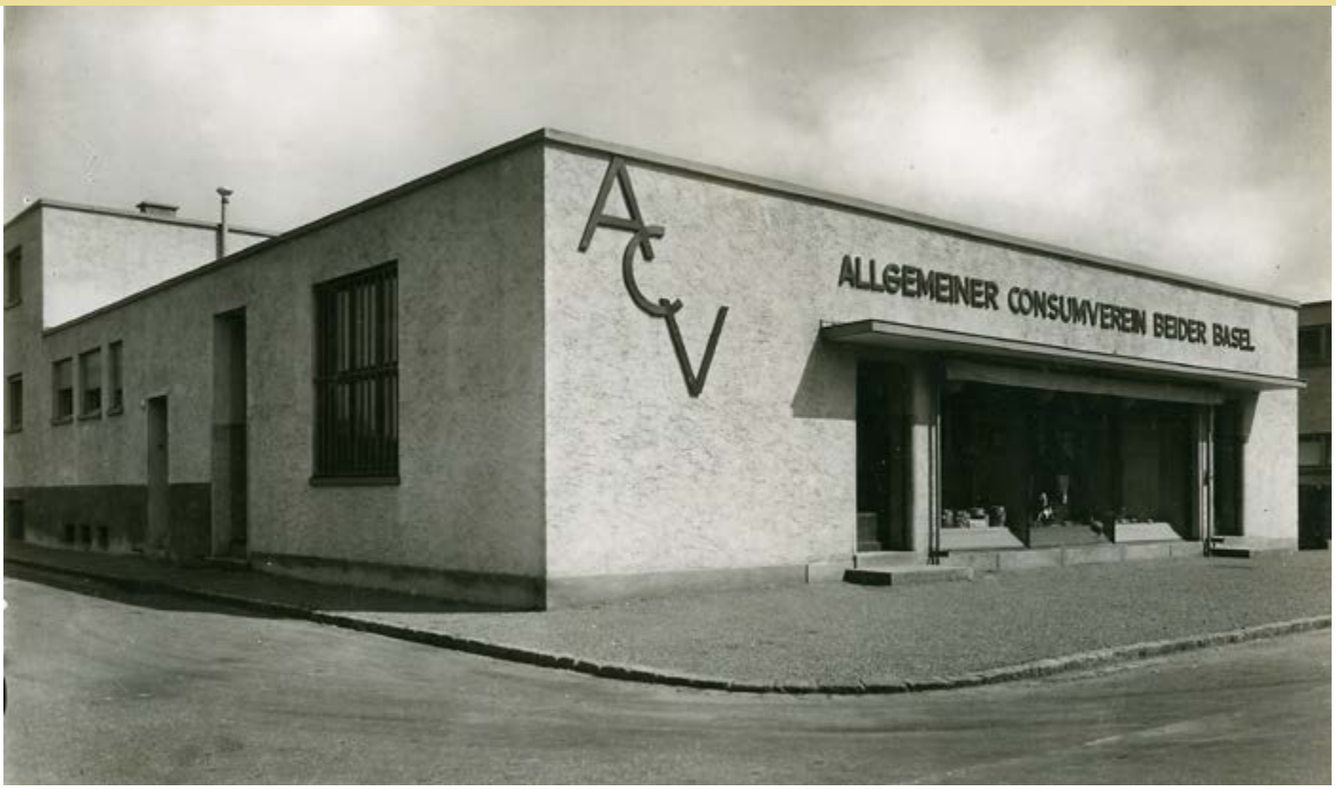


Abb 25: Am Bahndamm 38. Die AVC-Filiale der Musterkolonie Eglisee um 1930

Die Konsumgenossenschaft ACV hat sich somit vor allem in den Jahren 1920–1960 für den genossenschaftlichen Wohnungsbau engagiert und damit einen Beitrag zur Verbesserung der Wohnungssituation des unteren bis mittleren Mittelstandes und der «räumlichen Lebensqualität» (Boll 1989) geleistet. Dabei liess sich ACV/Coop aber nie allein von genossenschaftlichen Idealen leiten, sondern verfolgte auch eigene unternehmerische Interessen – sei es bei den Bedingungen für die Errichtung von Filialen als auch bei deren Schliessung in der Zeit der Hochkonjunktur.

Abb 26: Am Bahndamm 38 im heutigen Zustand: Heilpädagogische Schule JUFA/Rägeboge

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.

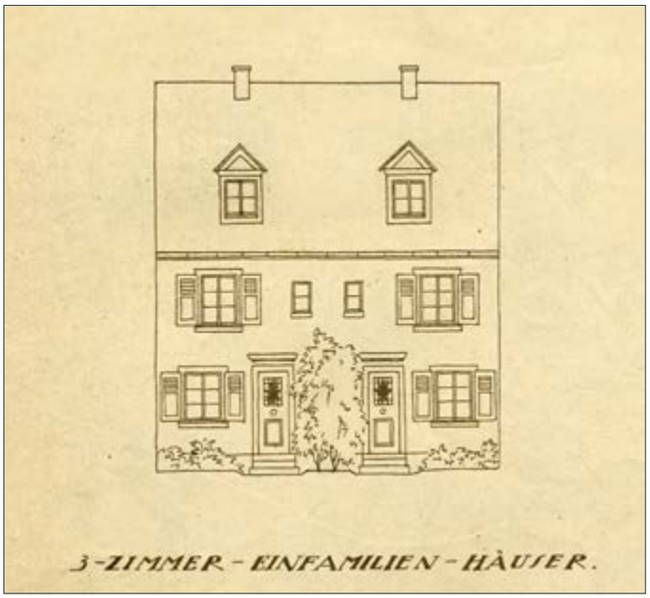
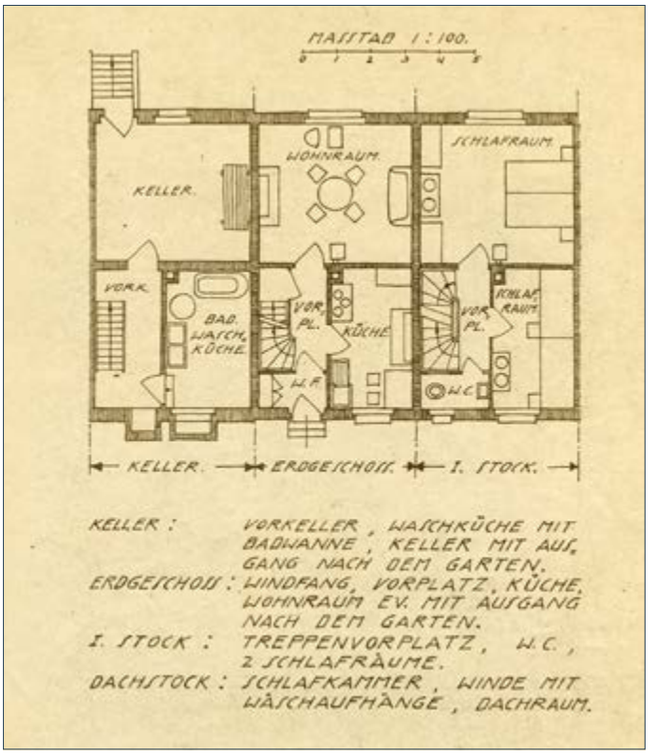


Abb 28: Im langen Loh. Hans Bernoulli (hier zusammen mit Ernst Eckenstein) optimierte das traditionelle Basler Reihenhaus für genossenschaftliche Verhältnisse: Das Haus sollte «… samt Terrain 20'000 Fr.» kosten. Kein Zentimeter wird verschenkt, die Küche misst gerade einmal 8 m², dafür gehört zu jedem 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 Schorenmatten 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: Schorenmatten 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 Gotterbarmwegs weist auf die ehemalige Richtstätte, der jüngere Namen Im Surinam auf eine der ältesten in diesem Gebiet angesiedelten Indiennedruckereien hin.

Die Genossenschaftsbauten Im Zimmerhof in Basel (Thannerstrasse) von 1927 oder die lange Zeile nahe beim Rangierbahnhof in Muttenz (Genossenschaftsstrasse 1–13, Architekten Widmer, Erlacher, Calini) der EBG Eisenbahner-Baugenossenschaft von 1931 sind architektonisch bemerkenswerte, wenn auch in ihrem Auftritt stillere Werke, die aus den grossen Diskussionen um das lebenswerte Wohnminimum etwa in der Grundrissökonomie Profit ziehen.

Abb 30: Im Zimmerhof. Drei Mehrfamilienhäuser umschliessen eine Sackgasse, die, von den parkierenden Autos befreit, zum Wohnhof werden könnte.

NEUE HEIMAT II

Die neuerliche Orientierung an heimatlichen Bauformen prägt im Nachgang zur Landesausstellung von 1939 auch das genossenschaftliche Bauen: Steildach, Schlagläden und Blumenfenster, Pergola, Trockenmauern und Granitplattenwege sind deutliche Zeichen einer neuen architektonischen Gegenständlichkeit als Reaktion auf die formale Abstraktion der klassischen Moderne. Während in den Grundrissen die Lehren des Neuen Bauens Allgemeingut wurden, zeigen sich in der städtebaulichen Anlage der Bauten im Gelände neue Ansätze.

Noch während des Krieges geplant, bauten insgesamt neun Genossenschaften in zwei Etappen 1943–1946 und 1949–1956 auf dem Jakobsberg in bevorzugter Lage insgesamt 191 Einfamilien- und 27 Mehrfamilienhäuser (Architekten Hermann Baur, Hans Von der Mühll und Paul Oberrauch). Zur Sicherung der guten Aussicht nach Süden ins Birstal sind die Häuserzeilen senkrecht zum Hang an die den Höhenlinien folgenden Strassen gesetzt.

Abb 31: Wohngenossenschaft 1943 Jakobsberg. Mit Sitzplatz und Pergola wird der hausnahe Garten zum erweiterten Wohnzimmer. Die Zeichnung (publiziert in der Zeitschrift Das WERK) verspricht eine Atmosphäre beschaulicher Häuslichkeit.

Abb 32: Überbauung Jakobsberg. Modell der ab 1943 in mehreren Etappen geplanten Überbauung des südlichen Bruderholzes (dito Das WERK).

Der Wohnraum findet nach aussen eine Erweiterung in einem Wohngarten. Die Pflanzgärten, die in der Zwischenkriegszeit auch in der Stadt zur Grundausstattung der Kolonie gehören, kommen nun in Gebiete ausserhalb der Wohnsiedlung zu liegen.

Das städtische Pendant zum neuen Bebauungsmuster sind die Mehrfamilienhäuser der Wohnsiedlung In den Klosterreben der Wohngenossenschaft St. Alban-Rheinweg (heute 200 Wohnungen, erbaut 1944–1948, Architekten Otto und Walter Senn, mit Alfred und Karl Doppler). In schönster Lage am Rhein bieten die viergeschossigen Blöcke in Doppelkammformation Wohnen in parkähnlicher Umgebung, jetzt vermehrt auch in grösseren Wohnungen zu vier und fünf Zimmern.

Die unmittelbare Nähe zum Kannenfeldpark geniessen die hohen Mehrfamilienhäuser der Wohngenossenschaft Kannenfeld (261 Wohnungen, erbaut 1948–1950, Architekten Bräuning, Leu, Dürig mit E. Seeger und A. und K. Doppler). Als Antwort auf den Park sind die sechsgeschossigen Wohnhäuser senkrecht an die Strasse gesetzt und der Grünraum in die Siedlung hineingezogen. Hoch (6-geschossig), mittel (3-geschossig) und flach (Kindergarten und Tagesheim), so lautet das neue Programm im Städtebau, so sollten der als monoton kritisierte Zeilenbau der vorangegangenen Epoche überwunden und neu aufgelockerte, individuell geprägte Ensembles gebildet werden.

Abb 33: Oben: In den Klosterreben, Blick Richtung St. Alban-Rheinweg

Abb 34: Kannenfeld. Der Park beim Park bietet Spielraum für neue Wünsche. Die anfänglich als schönes Grün angelegten gepflegten Rasenflächen werden heute als Spiel- und Grillplätze genutzt.

Abb 35: Entenweid. Zwischen Antoniuskirche, Elsässerbahn und Schrebergärten stehen die ersten Wohnhochhäuser der Stadt für die Innovationsfreude der Genossenschaften nach dem Zweiten Weltkrieg.

HÖHENSPRUNG

Der Hochhausfrage scheinen sich die Genossenschaften in den 1960er-Jahren vergleichsweise nüchtern angenähert zu haben. Was heute zu Diskussionen Anlass gäbe, erschien damals aus wirtschaftlichen Gründen (Ausnützung des knappen Bodens) sinn- und mit dem Argument der guten Aussicht auch reizvoll.

Die ersten Wohnhochhäuser der Stadt bauten die Architekten Arnold Gfeller (1902–1978) und Hans Mähly (1888–1977) für die Wohngenossenschaft Entenweid 1950–1951 an der Nordostseite des Kannenfeldparks über dem Bahneinschnitt der Elsässerbahn. Dank der gestaffelten Anlage profitieren die rund 150 über Eck angeordneten Wohnungen zu zwei und drei Zimmern von der grossen Aussicht.

Mit dem Bau des Kraftwerks Birsfelden (1953–1954) wurde der ehemalige Flugplatz auf dem Sternenfeld Teil einer stadtnahen, parkähnlichen Uferlandschaft. Die privilegierte Lage machten sich in den späten 1960er-Jahren verschiedene Baugenossenschaften zunutze. Elf-, sieben- und viergeschossige Bauten gruppieren sich parallel und senkrecht zum Rhein in lockerer Streuung an verkehrsarmen Quartierstrassen und bilden in Verbindung mit Schulen und Einkaufsmöglichkeiten ein eigentliches neues Quartier am Rand des Dorfes.

Abb 36: Hochhaus Waldhof der Neuen Wohnbaugenossenschaft. Vorne die verkehrsreiche Reinacherstrasse, hinten der Garten am Waldrand

Abb 37: Sternenfeld, Birsfelden. Die parallel oder senkrecht zum Rhein gesetzten hohen Scheiben der ersten Etappe von 1969 – gleich neben der Schleuse des Kraftwerks und dem «Biotop am Stausee». Blick vom Hochaus Am Stausee 1, wo die Eisenbahner-Baugenossenschaft beider Basel ihren Hauptsitz hat.

Wenig später verwirklichte die 1964 gegründete Neue Wohnbaugenossenschaft Basel ihr erstes Projekt am Fusse des Bruderholzes (Waldhof, Reinacherstrasse 202–204). Auf einem schmalen Streifen zwischen Dreispitz und Jakobsberg baute der Architekt Hans Zwimpfer 1968–1969 auf Land, das die CMS der Wohngenossenschaft im Baurecht abgegeben hatte, mit dem Waldhof ein 14-geschossiges Doppelhochhaus mit insgesamt 88 Wohnungen, darunter auch 18 Viereinhalb- und 5 Fünfeinhalbzimmer-Wohnungen. Als zusätzliches Angebot kamen hier noch ein mit Maschinen ausgestatteter Bastelraum, ein Partykeller und ein Grillplatz im rückseitigen Garten dazu. Der markante, plastisch gegliederte Baukörper erhebt sich vor dem waldigen Abhang des Bruderholzes und zeigt mit seinem kräftigen Fassadenrelief in Sichtbackstein und den farblich kontrastierenden Sturz- und Brüstungselementen aus Beton Anklänge an den britischen New Brutalism.

ALTERNATIVEN – SANFT UND INNOVATIV

Seit den frühen 1970er-Jahren wechselten auch in Basel viele ältere Liegenschaften in spekulativer Absicht den Eigentümer, wurden zweckentfremdet oder luxussaniert. Dabei verschwand günstiger Wohnraum, die Wohnungsfrage erfuhr eine neuerliche, heftige Politisierung, Hausbesetzungen stiessen bei einer breiteren Bevölkerung auf Verständnis. Als eine neue Form des Gemeinschaftsbesitzes entstanden viele Hausgenossenschaften, bei günstiger Gelegenheit spontan gebildet, motiviert auch vom Wunsch nach neuen kollekti-

Abb 38: Wohngenossenschaft Gnischter, Haltingerstrasse 93 und Mörsbergerstrasse 80. Die jungen Genossenschaften entdeckten in den 70er-Jahren die Qualitäten der Baumeisterhäuser des Historismus. Handwerkliche Gediegenheit und formale Vielfalt erfuhren neue Wertschätzung.

ven, solidarischen Wohnformen. Beliebt waren bei den neuen Hausgenossenschaften die gegen Ende des 19. Jahrhunderts erbauten Mehrfamilienhäuser in den Quartieren des unteren Kleinbasels und im St. Johann. Sanft renoviert, dienten die bescheidenen Zwei- und Dreizimmerwohnungen jungen Familien und Studierenden als Spielwiese für neue Formen des Zusammenlebens. Allen voran behauptete sich die 1974 gegründete Genossenschaft Cohabitat, ausgehend von der Aufwertung der Bärenfelserstrasse als Wohnstrasse, während Jahrzehnten als diplomatische, zuverlässige und hartnäckige Moderatorin von alternativen genossenschaftlichen Selbsthilfeprozessen.

Nicht allein den Erwerb von Altbauten, auch den Bau von neuen sozial, ökologisch und architektonisch vorbildlichen Siedlungen hatte sich die 1973 gegründete Bau- und Verwaltungsgenossenschaft Wohnstadt zum Ziel gesetzt. Mit der Metron als einer Pionierin des ökologisch innovativen Siedlungsbaus verwirklichte sie 1990–1994 die Wohnsiedlung Niederholzboden. Die architektonische Disziplin der Grundriss- und der Fassadengestaltung lässt sich lesen als Erneuerung der sozialen Ansprüche und der baukünstlerischen Leistung der Klassischen Moderne.
In jüngster Zeit sind es neue selbstbestimmte Lebens- und Wohnformen im Alter, an denen das Modell der Genossenschaft seine Vitalität beweisen kann. Bau-, Wohn- und Verwaltungsgenossenschaften verfügen in der Regel über die notwendige Erfahrung, wenn es darum geht, die Ansprüche der Privatheit und der Gemeinschaft lebensnah zu erfassen, ökonomisch zu meistern und in eine städtebaulich und architektonisch angemessene typologische Form zu bringen. Hier mag uns das Beispiel der Wohngenossenschaft Pestalozzi dienen, die sich, unterstützt von Wohnstadt, 2001–2002 von der Architektengemeinschaft Alder, Müller, Naegelin eine Wohnsiedlung bauen liess. Die zwei Zeilen der Kolonie umfassen 24 Wohnungen, in denen die privateren Räume der Wohnung nach aussen und die öffentlicheren zum inneren Gartenhof hin organisiert sind. Die tiefen Laubengänge erinnern an den Kreuzgang eines Klosters und an die Wohnexperimente der utopischen Sozialisten – oder ganz einfach: Im zentralen Garten mit seinem Wasserbecken, mit Pergola und Pflanzplätzen lässt sich genossenschaftliche Gemeinschaft nach Wunsch leben, eher kontemplativ oder eher aktiv.

WEITERBAUEN

Bau- und Wohngenossenschaften haben wiederholt bewiesen, dass sie in der Lage sind, weitblickend auf neue Fragen zu reagieren. Entgegen ihrer sprichwörtlichen strukturellen Trägheit und Schwerfälligkeit leisten Genossenschaften gegenwärtig vorbildliche Arbeit, wenn es um städtebauliche Verdichtung, energetische Optimierung und soziale Integration geht.

GENOSSENSCHAFTLICHE BAUKULTUR

Die Wohnbauten der Basler Genossenschaften sind von erheblicher baukultureller Bedeutung. Genossenschaften verfügen mit ihrer strukturellen Stabilität, ihrer Konstanz und, wenn sie denn professionell geführt sind, mit ihrer Fachkompetenz über gute Voraussetzungen, die städtebaulichen und architektonischen Qualitäten ihrer Bauten zu erkennen und diese fachgerecht zu pflegen und weiterzuentwickeln.

Während die traditionell gebauten Häuser bis in die 1940er-Jahre der massvollen Erneuerung und auch der energetischen Verbesserung keine unüberwindlichen Probleme bieten, so stellen die Bauten der 1950er- und 1960er-Jahre die verantwortlichen Planer vor nicht geringe Schwierigkeiten. Neue Fenster und Aussenisolationen gefährden die fein abgestimmte Fassadengestaltung aus der Zeit der zweiten Moderne und tragen, unbedacht und unbedarft ausgeführt, vielfach zur Banalisierung von einstmals charakteristischen Bauwerken bei.

Die Pflege des Baubestandes ist, so besehen, in Erweiterung der ökonomischen und technischen Fragen auch als kulturelle Verantwortung zu begreifen, als Denkmalpflege aus Achtung vor der Leistung der Pioniere der Genossenschaft.

Basel lebt in engen Grenzen. Genossenschaftssiedlungen sind nicht selten am jeweils äussersten Rand des bebauten Gebietes entstanden. Die heute verbleibenden Flächen sind umkämpft, die einen sehen in ihnen die letzten Freiflächen, die andern erkennen hier Gelegenheiten für den gemeinnützigen Wohnungsbau. In dieser angespannten Lage treten andere Modelle der Wohnraumerweiterungen in den Vordergrund: Anbauten, Zubauten, Verdichtung im Siedlungsinnern, ja, Abbruch und Neubau sind pragmatische Alternativen. Mit Blick auf die hohe Qualität des Bestandes ist dies eine höchst anspruchsvolle Aufgabe, die in die Hände von ausgewiesenen Fachleuten gehört. Andere haben es vorgemacht. In Zürich, Luzern und Biel nutzen grössere Genossenschaften ihre Möglichkeiten, leisten sich eine umfassende professionelle Betrachtung (neue Wohnformen, Energie, Denkmalpflege), schreiben Studienaufträge und Wettbewerbe aus und gelangen so zu guten und architektonisch bemerkenswerten Ergebnissen. Und nicht zuletzt: Genossenschaftlicher Wohnungsbau wird nach Jahren der Flaute auch von jüngeren Architektinnen und Architekten als eine anziehende Aufgabe wahrgenommen.

3

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 Zwischennutzungen, 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 Genossenschafter 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'Gnischt 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 GenossenschafterInnen 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 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.

LISTE UND JAHR DER ÜBERNAHME DER HÄUSER DURCH DIE GENOSSENSCHAFT GNISCHTER

Strasse	Nr.	Quartier	Jahr
Schillerstrasse	24	Gundeldingen	1979
St. Johanns-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
Habsburgerstrassse	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

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 GenossenschafterInnen als ArbeitnehmerInnen versichert sind) sowie die Freie Gemeinschaftsbank in Frage. Seit 2003 werden alle neuen Liegenschaften über eines dieser

beiden Institute finanziert, einige ältere Häuser beschlossen ebenfalls zu wechseln. Unsere Hypotheken verteilen sich in ähnlichen Grössenordnungen auf diese zwei Institutionen.

Die einzelnen Häuser werden in der Wohngenossenschaft Gnischter als selbstständige Rechnungseinheit geführt. Die Miete pro Quadratmeter variiert je nach Kaufpreis der Liegenschaft, Ausbaustandard und getätigten Renovationen. Ziel ist eine langfristig ausgeglichene Bilanz jedes einzelnen Hauses. Die Höhe der Miete bestimmen (nach Rücksprache mit dem Präsidium) die Hausgemeinschaften selber. Dank den aktuell niedrigen Hypothekarzinsen und einer zurückhaltenden Senkung der Mietzinse konnten in den letzten Jahren grosse Sanierungsprojekte ohne Erhöhung der Hypotheken durchgeführt werden.

SPANNUNGSFELDER

Die Diskussionen innerhalb der Genossenschaft (das heisst vor allem im bisher dreiköpfigen Präsidium, im Vorstand, dem wie erwähnt aus jeder Liegenschaft mindestens eine Person angehört, und in ad hoc gebildeten Arbeitsgruppen) bewegten sich in den vergangenen Jahren um die im Folgenden aufgeführten Spannungsfelder:

- **Genossenschaftliches versus Mieterselbstverständnis:** Dezentrale Strukturen bedingen vermehrte Mitarbeit und Übernahme von Verantwortung durch die BewohnerInnen. Beides muss immer wieder erarbeitet werden.

- **Selbstverwaltung, Autonomie und dezentrale Strukturen versus zentrale Entscheidungswege:** Die Hausgruppen pochen zu Recht immer wieder auf ihre Autonomie. Dies ist ein Markenzeichen von Gnischter. Bei Vorhaben wie der energetischen Sanierung der Liegenschaften stossen die dezentralen Entscheidungskompetenzen an ihre Grenzen.

- **Selbstgenügsames sich Zurücklehnen und Zufriedenheit mit dem Erreichten versus weiteres Wachstum der Genossenschaft:** Wollen wir noch wachsen? So lautete die Frage bei jeder neuen Liegenschaft. Nie wurde eine Erweiterung abgelehnt. Die Käufe waren jeweils sehr gut vorbereitet. Der Wunsch, aktiv an der Wohnbaupolitik teilzunehmen, überwog allfällige Bedenken bei Weitem.

- **«Laienverwaltung» durch Leute, die in ihren Häusern wohnen, versus professionelle, externe Verwaltung:** Gnischter hat eine schlanke und kostengünstige Verwaltung dank der Übernahme vieler Verwaltungsarbeiten durch die Hausgemeinschaften. Renovationen werden in den Häusern vorbereitet und mit dem Präsidium abgesprochen. Renovationen, die mehr als CHF 10'000 kosten, werden vom Vorstand diskutiert und bewilligt. Eine professionelle Treuhandfirma kümmert sich um die Zahlungen und stellt den Jahresabschluss zusammen.

- **Einfacher Ausbaustandard versus «luxuriös»:** Gehören eine Geschirrwaschmaschine und eine Zentralheizung zum Standard? Soll die Genossenschaft Malerarbeiten übernehmen? Die meisten Häuser erarbeiteten eigene «Hausphilosophien», in denen sie sich auf den für sie gültigen Standard einigten. Darin ist festgelegt, was die Genossenschaft übernimmt. So haben verschiedene Vorstellungen in unserer Genossenschaft Platz. Die Hausgemeinschaften müssen sich lediglich innerhalb ihrer Liegenschaft einig sein.

- **Erbringen von Eigenleistung bei Renovationen versus vollständige Delegation an Fachleute:** In den Statuten steht im Zweckartikel (noch immer): «*… erwirbt die Genossenschaft geeignete Liegenschaften und baut diese im Bedarfsfall mit möglichst viel Eigenarbeit der Genossenschaftsmitglieder und unter Berücksichtigung ökologischer Kriterien zweckdienlich um.*» Es gibt Häuser, in denen die Genossenschafter dem Elektriker als Handlanger zudienen, um so den Preis zu reduzieren, oder eine Wohnungszusammenlegung mit geringer Hilfe von Fachleuten realisieren.

Entscheidend ist, dass diese Spannungsfelder immer wieder neu diskutiert werden und die Bereitschaft besteht, verschiedene Wege zu tolerieren. Konflikte entstanden bisher eher innerhalb der Hausgemeinschaften als zwischen den Häusern und dem Präsidium.

PROJEKT WASSERSTRASSE UND AUSBLICK IN DIE ZUKUNFT

Weiter im Takt: die Häuser an der Wasserstrasse

Im April 2011 machte der Verein Wasserstrasse in der ganzen Stadt mit Transparenten, auf denen «Erhaltet die Wasserstrasse!» zu lesen war, auf sich aufmerksam. Wir luden den Verein an unsere Generalversammlung ein. Die Gnischter-Mitglieder zeigten grosses Interesse am Anliegen der Leute der Wasserstrasse und waren bereit, sie zu unterstützen. Das Renovationskonzept der BewohnerInnen ist seriös und überzeugte uns. So unterbreiteten der Verein Wasserstrasse, Gnischter und Wohngenossenschaft St. Johann Basel-Stadt ein Kaufangebot. Gleichzeitig signalisierte der Regierungsrat, er suche nach Wegen, wie die Häuser erhalten werden können. Schliesslich unterzeichneten alle Beteiligten eine Absichtserklärung, welche die Übergabe der Häuser an der Wasserstrasse an die Wohngenossenschaft Gnischter im Baurecht vorsieht. Voraussetzung ist, dass Fragen der Schulraumerweiterung geklärt und die Umstellung der Heizzentrale Volta von Öl

auf Holzschnitzel realisiert werden kann. Der Regierungsrat nahm von dieser Absichtserklärung zustimmend Kenntnis. Für die Wohngenossenschaft stellt die Übernahme der Häuser an der Wasserstrasse eine logische Erweiterung dar, haben wir doch mit «Gnischter», also mit alten Häusern, grosse Erfahrung. Neu für uns ist eine Übernahme im Baurecht.

Ausblick – wenn Genossenschafter älter werden …

Die Genossenschaft ist für eine Erweiterung offen, auch Neubauten wurden schon thematisiert. So z. B. Alterswohnungen mit Lift auf einem von Genossenschaften zu überbauenden Areal wie Schoren oder Erlenmatt für ältere GenossenschafterInnen, die nicht mehr in den dritten oder vierten Stock steigen mögen. Vielleicht müssen wir dann den Namen ändern …

Abb 41: Der Anfang zur Zeit der Immobilien-Spekulation: Schillerstrasse 24

Abb 42: Zu Beginn der Hochkonjunktur Mitte der 80er-Jahre: die Mörsbergerstrasse 40

Abb 43: Kurz vor der Immobilienkrise, das einzige Haus im Gotthelf: die Sennheimerstrasse 17

Abb 44: Kurz vor den Aufwertungsmassnahmen für das Untere Kleinbasel: Haltingerstrasse 93–95

Abb 45: Erhalt eines Hauses im neu boomenden Quartier St. Johann: Davidsbodenstrasse 36

Abb 46: Das vorläufig letzte erworbene Haus, die Hammerstrasse 178 im Kleinbasel

DIE INNOVATOREN WOHNSTADT UND WGN – EIN PORTRÄT

Andreas Herbster, 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 Bundesamtes 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 Stirnrunzeln – 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.

Auch der WGN realisierte verschiedentlich Eigentumsprojekte, z. B. in Riehen, Allschwil, Bettingen und Münchenstein. Der Fokus hat sich in jüngster Zeit etwas verschoben. Es gibt viele gute, unternehmerisch begabte Architekten, welche interessante und innovative Promotionsprojekte realisieren. In diesem Segment braucht es Bauträger wie Wohnstadt oder WGN in neuerer Zeit weniger. Der Fokus liegt in Zukunft wieder vermehrt auf neuen Genossenschaftsmietwohnungen.

Abb 50: Links: Wohnstadt war immer auch dem Erhalt alter Bausubstanz verpflichtet. Hinterhof an der sanierten Laufenstasse 69

PROFESSIONALITÄT HILFT BEIM DURCHSETZEN VON IDEEN

Gute Ideen alleine generieren weder Bauland noch Kapital. Immobilienprojekte sind mit wenigen Ausnahmen selten mit einigen Zehntausend Franken zu realisieren. Es braucht Partner, die Boden zu Verfügung stellen (mehrheitlich die öffentliche Hand oder gemeinnützig orientierte Körperschaften) oder ihre Liegenschaft an einen gemeinnützigen Bauträger verkaufen. Und es braucht verlässliche Finanzierungspartner. Um diese Partner überzeugen zu können, sind Professionalität, Konstanz und Erfahrung wichtig. Erfolgreich realisierte Bauten sind dann die Türöffner für neue Projekte. Dies gilt umso mehr, wenn ein anstehendes Projekt gewisse Innovationen enthalten soll.

Abb 51: Das aktuellste Beispiel des WGN von 2010: Die Mieteinfamilienhäuser Leimenmatt in Frenkendorf von Rapp Arcoplan AG (ehem. Toffol Architekten)

Eine professionell geführte, gut vernetzt agierende Geschäftsstelle ist dabei ein wichtiger Erfolgsfaktor. Nur mit ihr ist es möglich, attraktiven und zahlbaren Wohnraum unter Nutzung verschiedenster Finanzierungsmöglichkeiten zu realisieren.

Leitmotiv und Best Practice

Leitmotiv: Nachhaltigkeit im umfassenden Sinn muss Leitmotiv für die Tätigkeiten von zukunftsgerichteten Wohngenossenschaften sein. Moderne Genossenschaftsbauten müssen unter den folgenden Begriffen gedacht werden: günstig, ressourcenschonend und gemeinschaftsfördernd.
Da die Bau- und damit die Wohnkosten in erster Linie mit der Wohnfläche zusammenhängen, ist der Ansatz «grosszügig statt grossflächig» ein wichtiges Denkmodell, um gängige Standards bei neuen Wohnungen kritisch zu hinterfragen, um wirklich nachhaltig zu sein.
«Best Practice» im Wohnungsbau: Als gemeinnützige Organisationen, die selber bauen und bewirtschaften, wissen es Wohnstadt und WGN besser als andere, denn die beiden Bauträger bewirtschaften die eigenen Bauten über viele Jahre. Dabei zeigt sich, welche Lösungen sich wirklich bewähren – und welche nicht! Ausserdem werden nicht immer die gleichen Planungsfehler gemacht, wie das der Fall ist, wenn einzelne Genossenschaften neu gegründet werden und dann ohne Erfahrung drauflosbauen.

MEHR ALS WOHNEN – DIENSTLEISTUNGEN FÜR ANDERE BAUTRÄGER

Gemeinnützige Bauträger wie WGN und Wohnstadt geben ihr Wissen in Form von Dienstleistungen mehrheitlich an die Genossenschaftsbewegung weiter. Zusätzlich profitieren Gemeinden und andere Körperschaften davon. Die grosse Erfahrung generiert Glaubwürdigkeit. So ist es kein Zufall, dass die beiden Player eine tragende Rolle in der Weiterentwicklung der regionalen Wohngenossenschaften spielen: als Berater, Bewirtschafter, Begleiter, Projektentwickler, Realisatoren oder Geburtshelfer (z. B. für zahlreiche Seniorenwohngenossenschaften). Und manchmal auch als Retter in der Not.
Nur wenige Basler Wohngenossenschaften sind finanziell und vor allem organisatorisch in der Lage, Projekte mit bis zu 90 Wohnungen zu realisieren.
Wenn die Regierung des Kantons Basel-Stadt nach Jahrzehnten der Stagnation wieder grössere Grundstücke für den gemeinnützigen Wohnungsbau zu Verfügung stellt, sind WGN und Wohnstadt verlässliche Ansprechpartner. Vom Know-how und dem Ruf können auch andere Genossenschaften ohne eigene Geschäftsstelle profitieren.

«Gute Architektur braucht gute Bauherren», sagte der Architekturpublizist und Stadtwanderer Benedikt Loderer einmal an einer Wohnstadt-Veranstaltung. Gute Nachbarschaft braucht motivierte und freie Köpfe, könnte man dieses Motto ergänzen.
Ziel einer milizgeführten Genossenschaft kann es nicht sein, Steuererklärungen auszufüllen oder neue Mietverträge zu erfinden. Dafür gibt es Profis. Den echten Mehrwert bieten Genossenschaften in der Organisation des Zusammenlebens. Die im Milizsystem geführten Genossenschaften tun gut daran, sich auf diese Aspekte zu konzentrieren und für Spezialfragen oder Routinearbeiten professionelle Hilfe in Anspruch zu nehmen. Der Austausch zwischen Milizlern und Profis tut beiden Seiten gut! So gelingt «mehr als Wohnen».

Ausweg aus der Mitgliederfalle

WGN und Wohnstadt ticken anders als klassische Mitgliedergenossenschaften. In der Region Basel besitzen Letztere meistens nur eine Siedlung. Die Generalversammlungen fassen verständlicherweise Beschlüsse unter dem Aspekt der persönlichen Betroffenheit.
Niemand kann ernsthaft erwarten, dass ein Mitglied an einer Versammlung aufsteht und fordert: *«Unsere Bauten sind nicht mehr zeitgemäss! Am besten wir ersetzen sie durch attraktivere Neubauten. Wir sollten mit demjenigen Haus beginnen, in welchem ich selber seit 40 Jahren wohne!»*
In dieser «Mitgliederfalle» steckend, sind strategische und auf die Zukunft gerichtete Entscheide kaum zu fällen. Einfacher fällt dies grösseren Genossenschaften, welche mehrere Siedlungen besitzen. WGN und Wohnstadt bieten hier eine Alternative, und dies seit fast 40 Jahren.

MIT UNTERNEHMERISCHEM ANSATZ IN DIE ZUKUNFT

Obwohl Wohnstadt eher eine Wohngenossenschaftsunternehmung ist, bleibt sie ihrer Mission treu, guten und günstigen Wohnraum zu schaffen und zu sichern.
In einem wirtschaftlich und gesellschaftlich unsicheren Umfeld profitieren Wohnstadt und WGN vom erworbenen Know-how aus den Bereichen Organisation, Betrieb, Architektur und Städtebau, wie es sonst nur noch bei den Grossgenossenschaften in Zürich zu finden ist.
Der unternehmerische Ansatz schafft die Möglichkeit, mit knappen Ressourcen und kreativer Finanzierung innovative Immobilien für Baugenossenschaften zu erstellen oder zu übernehmen – auch in den nächsten 40 Jahren!

Abb 52: Auch das ist eine innovative Leistung: Der wgn S-Service, hier unterwegs in Frenkendorf.

WGN – VON 0 AUF 700 IN 30 JAHREN

Kennzahlen 2011: CHF 186 Mio. Gebäudeversicherungswert, CHF 131 Mio. Buchwert, CHF 10,4 Mio. Mietertrag nach GV Grundverbilligungen und Leerständen

Anlass für die Gründung des Wohnbau-Genossenschaftsverbandes Nordwest war die Möglichkeit, am St-Johanns-Parkweg direkt am Rheinufer ein grösseres Projekt zu realisieren. Keine der bestehenden Genossenschaften hatte zu diesem Zeitpunkt die Kraft oder den «Mumm», dieses relativ grosse Projekt zu stemmen. 45 Genossenschaften gründeten also den WGN als Genossenschaftsverband.

Nach erfolgreicher Realisierung wurde die Tätigkeit mit neuen Projekten kontinuierlich fortgesetzt und die Geschäftsstelle mehr und mehr zu einem Dienstleistungszentrum für Genossenschaften und im Bereich Nachhaltigkeit engagierte Liegenschaftseigentümer ausgebaut.

Nach zehn Jahren wurde die Stiftung Hilfsfonds gegründet, welche Menschen in Not, vor allem den eigenen Mietern, unbürokratisch unter die Arme greifen kann. Schliesslich wurde das Leistungsangebot durch den «wgn S» als Service- und Handwerksabteilung ergänzt, welche Unterhalt und Reparaturen in den eigenen und anvertrauten Liegenschaften durchführt. Der WGN ist auch Lehrbetrieb und bildet den wichtigen Nachwuchs an Berufsleuten aus.

Die Geschichte des WGN zeigt, wie in relativ kurzer Zeit mit viel Willen und Engagement aus einer Idee ein beachtliches Unternehmen werden kann. Treibende Kraft ist seit der Gründung der Präsident Theo Meyer.

Abb 53: Untere Bildreihe: Wohnstadt ist aktiv in der Entwicklung neuer Projekte. Hier: Wohnen für Generationen in Ormalingen. Links: Situationsplan des Projektes; im kleineren Bau befinden sich 18 Seniorenwohnungen der Wohngenossenschaft Ribi, im grösseren 20 Familienwohnungen von Wohnstadt. Baubeginn soll 2012 sein. Rechts: Bild des Arbeitsmodells im Massstab 1 : 100 und die Visualisierung des Projekts (dsar Dähler Schlatter Architekten)

WOHNSTADT – ENTWICKLUNGSPHASEN ÜBER 40 JAHRE

Kennzahlen 2011: 440 Wohnungen, CHF 134 Mio. Gebäudeversicherungswert, CHF 85 Mio. Buchwert, CHF 7 Mio. Mietertrag nach GV Grundverbilligungen und Leerständen

Startphase: 1973 bis 1982

Wohnstadt wurde 1973 gegründet. Erst drei Jahre später wurde ein erstes Mehrfamilienhaus erworben. Nach neun Jahren besass Wohnstadt 100 Wohnungen. Wohnstadt erwarb zuerst ausschliesslich Altbauten. Dann wurden auch die ersten zwei grösseren Neubau-Siedlungsprojekte in Therwil BL und Rothenburg LU entwickelt und realisiert. Das Anteilscheinkapital betrug 1982 ungefähr CHF 1 Mio.

Etablierungsphase: 1983 bis 1992

Zu Beginn der zweiten Phase wurden eine eigene Geschäftsstelle auf- und die Forschungstätigkeit ausgebaut. Das Portefeuille wurde um 50 auf 150 Wohnungen vergrössert. Mietertrag und Anteilscheinkapital wurden in dieser Phase verdoppelt. Weitere Siedlungsprojekte wurden entwickelt, z.B. am Claragraben und «Im Link» in Münchenstein. Mehrere Projekte in dieser Phase sind leider auch gescheitert (z.B. in Härkingen oder Gerlafingen).

Wachstumsphase: 1993 bis 1998

In nur fünf Jahren wuchs Wohnstadt stark, mehrheitlich durch eigene Neubauprojekte. 100 Wohnungen wurden im Rahmen von vier Projekten erstellt, 50 Wohnungen kamen durch Erwerb von Altliegenschaften dazu. Weitere Siedlungsprojekte wurden in dieser Phase entwickelt und umgesetzt. Der Fokus bei den Neubauten lag besonders auf ökologischen Aspekten.

Konsolidierungsphase: 1999 bis 2009

Wohnungszahl und Mietertrag blieben in dieser Phase in etwa konstant. Die bezogenen Grundverbilligungen des Bundes wurden stetig zurückbezahlt. Es wurden gewisse Portefeuille-Anpassungen vorgenommen. Die Anteilscheinkapitalbasis konnte um etwa ein Drittel verbessert, die Verschuldung deutlich abgebaut werden. In dieser Phase wurden wiederum über 100 Wohnungen in drei Siedlungsprojekten (Gehrhalde, Gellertstrasse, Rebgässli Minergie-P) realisiert, dabei standen Nachhaltigkeit und Komfort im Vordergrund. Die Bewirtschaftung, Projektentwicklung und Beratung für Dritte konnte ausgebaut werden und löste die Forschung als wichtiges Standbein ab.

Aufbruchsphase: seit 2010

Durch Übernahme und Absorption der WOLO Immobilien AG stiegen Wohnungszahl und Mietertrag um nochmals je 50%. Der Grossteil der Grundverbilligungsschuld beim Bund ist heute abgebaut. Die Statuten werden einer Gesamtrevision unterzogen und modernisiert. Beratung und Bewirtschaftung für Dritte sind solide Standbeine. Grössere Projektentwicklungen für gemeinnützigen Mietwohnungsbau sind angelaufen.

In den nächsten fünf Jahren können in der Region Basel ein paar Hundert neue Genossenschaftswohnungen realisiert werden. Einen Teil davon wird Wohnstadt selbst realisieren.

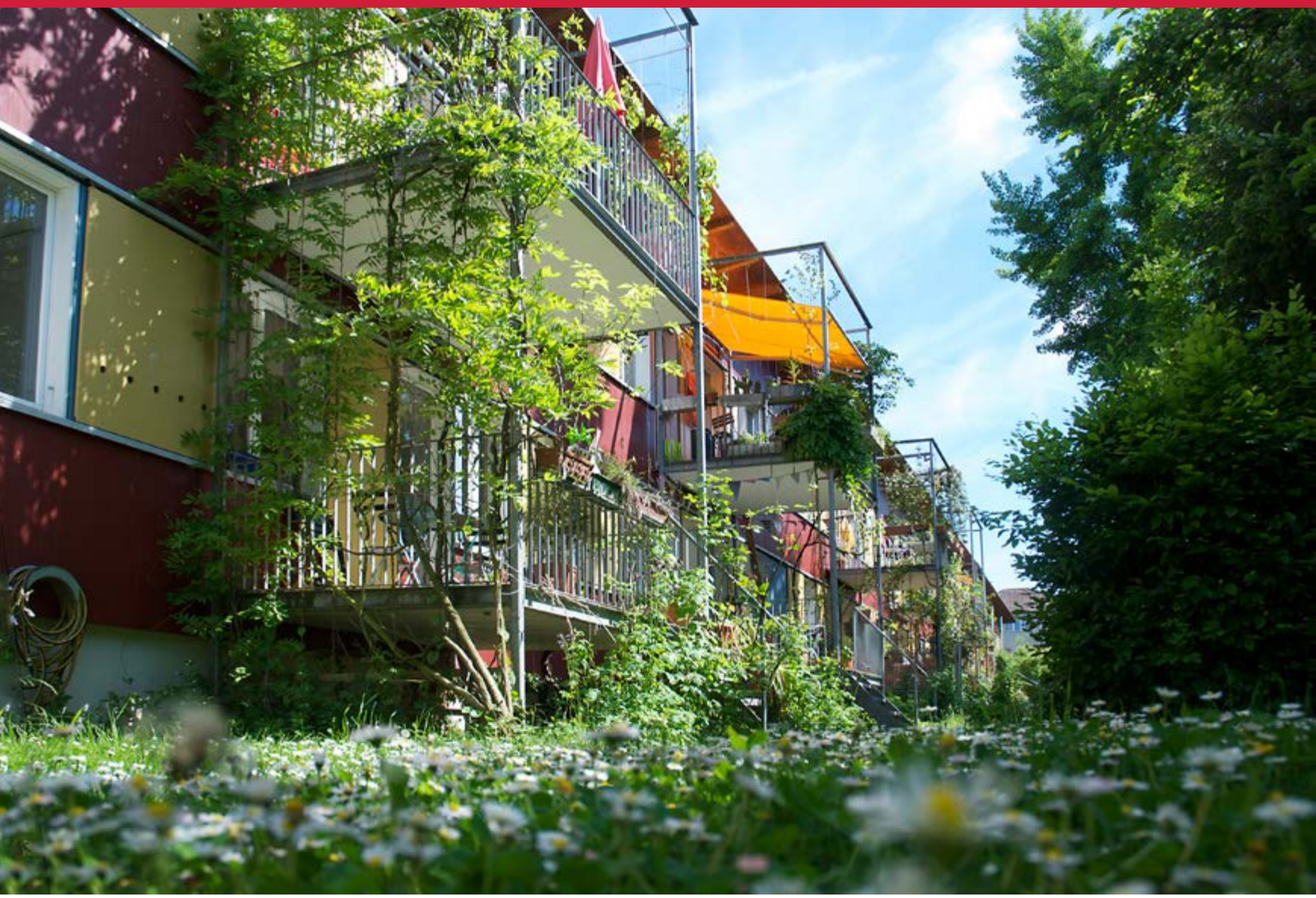


Abb 54: Ansicht der Siedlung Niederholzboden von Westen, Blick vom Garten Richtung Südosten

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.

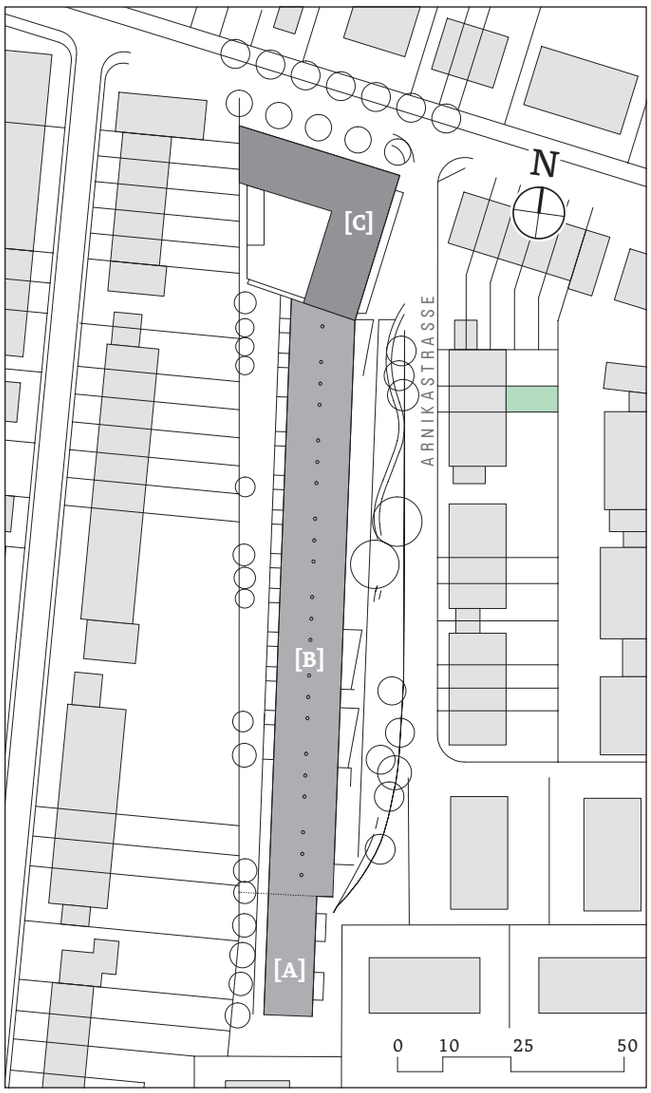


Abb 55: Ende der 80er-Jahre wurde als Antwort auf die Stadtflucht das verdichtete Bauen proklamiert. Leider verpassten es Gesetzgeber und Planer, hierfür Qualitätskriterien zu definieren.
Die Siedlung Niederholzboden zeigt an verschiedenen Orten, welches solche Kriterien sein könnten: Gliederung des 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 Balkon 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 Wohngenossenschaft 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-fömige 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 Zukuft schauen: Einzig die in die Jahre gekommene kontrollierte Lüftung muss demnächst saniert werden. Der Wohnkomfort ist auch nach 18 Jahren noch sehr hoch.

Du hast mehrmals das gemischte Wohnen angesprochen. Wo siehst Du Vor- und Nachteile?
Zu Beginn gab es nur Familien mit kleinen Kindern. Alle hatten ähnliche Probleme, man sass sozusagen im gleichen Boot. Das hat sich heute geändert. Wir stellen fest, dass insbesondere ältere Bewohner – und das gilt auch für die Behinderten – ein anderes Ruhebedürfnis haben als jüngere. Dies kann zu engagierten Diskussionen über die Nutzung der gemeinsamen Flächen führen.

Zum gemischten Wohnen gehören bei Euch auch die Behinderten. Wie läuft der Kontakt?
Das ist ganz unterschiedlich. Sowohl die Behinderten als auch die übrigen Bewohnerinnen und Bewohner bestimmen selbst, wie viel Kontakt sie haben wollen oder eben nicht.

Du bist im Vorstand des Siedlungsvereins. Was machst Du dort und wie gross ist der Aufwand?
Der Siedlungsverein ist ein Scharnier zwischen der Verwaltung Wohnstadt und der Bewohnerschaft. Er verfügt über ein kleines Budget und minimale Befugnisse. Er regelt das Zusammenleben, z. B. die Nutzung des Gemeinschaftsraums.
Die Mitgliedschaft im Vorstand rotiert. Insgesamt ist der Aufwand gering. Die Sitzungen des Vereins finden zweimal im Jahr statt. Hinzu kommen gelegentliche Sitzungen der Hausgemeinschaften. Bei diesen Treffen werden Anliegen besprochen, die das direkte Zusammenleben der beiden benachbarten Häuser betreffen.

Abb 56: Spielplatz mit Wegen und Rampen zur Erschliessung der Eingangsbereiche (vgl. Bild unten) vom Trottoir her

Abb 57: Eingangsbereich mit Abstellfläche für Kinderwagen, Velos usw.

Abb 58: Blick über die Sonnenterrasse auf die Behindertenwohnungen. Unter den Beeten befindet sich die Einfahrt der Tiefgarage.

Dazu kommen die Mieterwechsel. Die einzelnen Häuser besitzen ein Vorschlags- und Mitspracherecht. Die Fluktuation in der Siedlung ist jedoch recht niedrig, sodass diese Frage nicht allzu häufig diskutiert werden muss.

Kommen wir zu den Preisen. Was zahlt Ihr?
Zurzeit kostet die 4-Zimmerwohnung im Erdgeschoss 1880 Franken, unsere 5½-Zimmerwohnung 2130 Franken, dazu kommen die monatlichen Nebenkosten von ungefähr 250 Franken. Die Wohnung ist 115 m² gross. Die zusätzlichen Zimmer kosten 224 Franken.

Das ist nicht gerade günstig!
Die Nebenkosten sind unter anderem wegen der Unterhaltskosten bei der kontrollierten Lüftung recht hoch. Ausserdem besteuert der Kanton Basel-Stadt alle Mieteinnahmen mit etwa 2%, welche bei uns in die Nebenkosten fliessen müssen [→ Erklärung siehe Kasten auf der nächsten Seite, Anm. G.K.]. Der Mietpreis ist nur auf den ersten Blick hoch, vor allem wenn man die vielen Nebennutzflächen anschaut. Auch haben wir durch die Schiebetüre ein eigenes, von der Küche abtrennbares Arbeitszimmer, welches wir früher zumieten mussten. Dazu kommt die Lage: Schule und Gymnasium sind für unsere Kinder in wenigen Minuten mit dem Velo erreichbar. Das alles relativiert den Preis.

Wir machen einen Rundgang via Keller, Waschküche, Heizungsraum und Garten. Überall gibt es Möglichkeiten, Dinge abzustellen oder Raum zu nutzen. Jede Wohnung hat einen sehr grossen Keller und einen grosszügigen Balkon. Von dort aus geht es in den Garten, wo jedes Haus einen eigenen Pflanzplatz hat. Im Vorgarten und Eingangsbereich gibt es genügend Stauraum, um Velos, Kinderwagen und Dreiräder zu parkieren.

Was vom Raumangebot wird genutzt, was eher nicht?
Die Garagen sind eher unternutzt. Es sind häufig Einstellplätze frei, diese werden dann im Quartier vermietet, sodass der Leerstand insgesamt gering ist. Dieses Haus beispielsweise ist fast autofrei.
Zurzeit wird der Gemeinschaftsraum eher weniger als früher genutzt, da die Art der Nutzung und die Öffnungszeiten eingeschränkt wurden. Bei den restlichen Flächen hängt es davon ab, wie viele Familien in einem Haus sind. Dementsprechend viele Velos, Kinderwagen und Schuhe hat es im Eingangsbereich.

Was wurde seit dem Anfang saniert oder erneuert?
Die Wohnqualität ist nach wie vor toll und es wurde seit unserem Einzug wenig wirklich saniert. Nötig war eine aktive Belüftung der Nasszellen, da es hier zu Feuchtigkeitsproblemen kam. In der Küche gab es ein kleines Upgrade mit einem Geschirrspüler. Problematisch ist die Steuerung der kontrol-

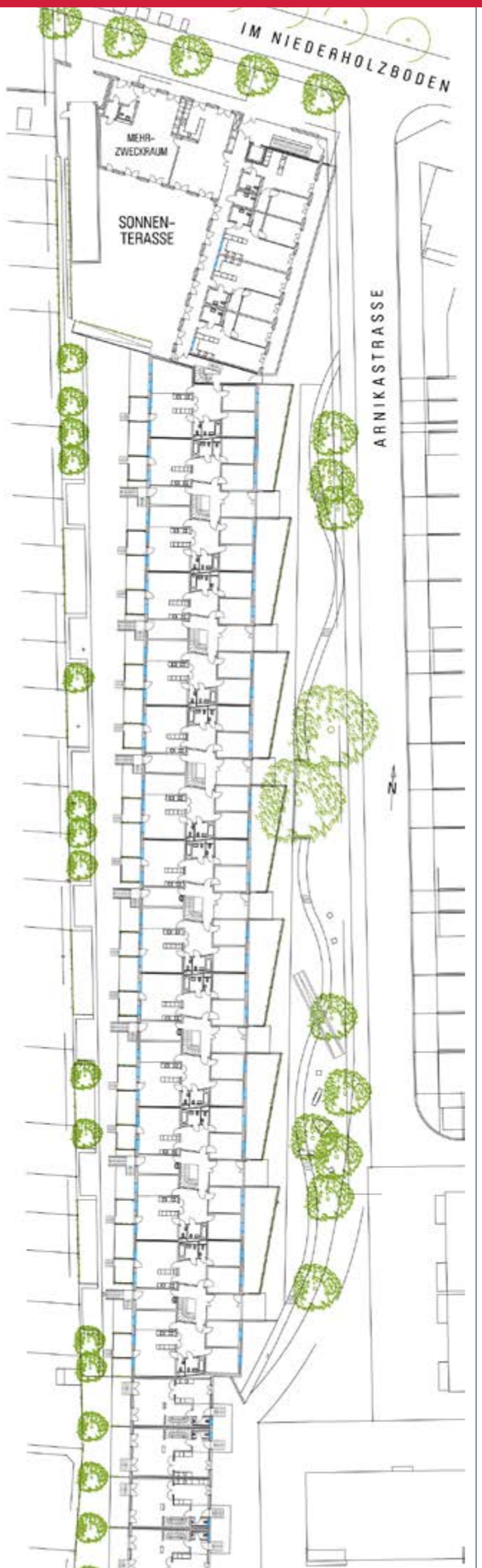


Abb 59: Plan Erdgeschoss

lierten Lüftung. Hier wird wohl in den nächsten Jahren etwas anfallen. Schön wäre, wenn wir anstelle des Gasofens einen Elektrobackofen hätten.

Was passiert, wenn Kinder ausziehen?
Die Nutzungszifffer ist im Baurechtsvertrag mit der Gemeinde geregelt, die ich im Detail nicht kenne. Der Vertrag sieht jedoch vor, dass Familien klar bevorzugt werden. Allerdings muss auch die entsprechende Nachfrage da sein. Es gab schon Fälle, in denen es keine Familien mit Kindern unter den Bewerbern gab.

Abb 60: Blick von Süden: Der schmale Grünstreifen ist nicht nur steriles Abstandsgrün, sondern eine wuchernde, lauschige Oase.

UNFAIRE STEUERLICHE BELASTUNG DER WOHNGENOSSENSCHAFTEN IN BASEL-STADT

Wohngenossenschaften sind die stärkste Stütze des gemeinnützigen Wohnungsbaus im Kanton, darum braucht es folgende steuerlichen Verbesserungen:
Grundstücksteuer: Wohngenossenschaften versteuern seit Jahren 2‰ des Grundstückwertes. Der Wert wird aus den Mieteinnahmen ermittelt, auch bei Wohngenossenschaften und WEG-Wohnungen, also unabhängig davon, ob gewinnorientiert vermietet wird oder nicht. Bis 2007 waren Wohngenossenschaften in Basel-Stadt bei der Grundstücksteuer gegenüber renditeorientierten Liegenschaftseigentümern privilegiert, da letztere 4‰ des Grundstückwertes zu versteuern hatten. Die Steuerrevision reduzierte die Grundstücksteuer jedoch für alle auf 2‰. Das ist ein Ärgernis. Die Steuer sollte für nicht gewinnorientierte Wohngenossenschaften abgeschafft (wie z.B. im Thurgau) oder reduziert werden. Der Kanton Baselland etwa kennt eine klar tiefere Belastung.
Handänderungssteuer: Das Steuergesetz hierzu wurde 1996 geändert. Damit entfiel die Belastung von 1,5% Handänderungssteuer, die beim Erwerb von selbst genutztem Eigentum anfiel. Gemäss Zusicherung von alt Regierungsrat U. Vischer sollte diese Belastung auch für Wohngenossenschaften entfallen, was aber von der Steuerverwaltung heute so nicht praktiziert wird.

Abb 61: Der Kopfbau mit den Behindertenwohnungen. Er beherbergt zusätzlich zwei Gemeinschaftsräume: einen für die Behinderten und einen für die Siedlung. Letzterer kann auch von Auswärtigen zu sehr moderaten Bedingungen gemietet werden.

Abb 62: Oben: Luftaufnahme des Baukörpers kurz nach der Fertigstellung

Abb 63: Unten: Blick auf das Wohneigentum im südlichen Teil

NICHT ALLEIN UND NICHT IM HEIM

Heidy Strub zum Leben in der Wohngenossenschaft Pestalozzi in Muttenz

Abb 64: Morgenstimmung im inneren Teil des Hofs (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 Baurecht 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 Genossenschaftern 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 Parkplatzanzahl – 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, Wohnungen wurden ausgesucht und Genossenschafter 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 aufgerauht. 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

Das Konzept Pestalozzi

Vorteilhaft erweisen sich unsere Laubengänge, die es ermöglichen, einander zu sehen und zu begegnen, aber auch zu bemerken, falls jemand die Wohnung länger nicht verlässt. Beliebt sind die grosszügigen Keller und Waschküchen, die in den Wohnungen integrierten Reduits sowie die diversen zusätzlichen Räume wie Werkstatt, Gartenschopf, Ping-Pong-Raum, Pflanzen- & und Velokeller.

Auch im Alter aktiv sein

Wohnungswechsel ergaben sich durch Eintritte in Pflegeheime oder Todesfälle. Neubewerber haben sich auf einer Warteliste eingeschrieben. Auffallend ist, dass das Alter der Interessenten eher steigt – man möchte so lange als möglich im eigenen Haus oder der lange bewohnten Wohnung bleiben. Dies hat für uns Nachteile, da Bewohner, die noch aktiv sind und irgendwo mithelfen können, unserer Philosophie eher entsprechen.

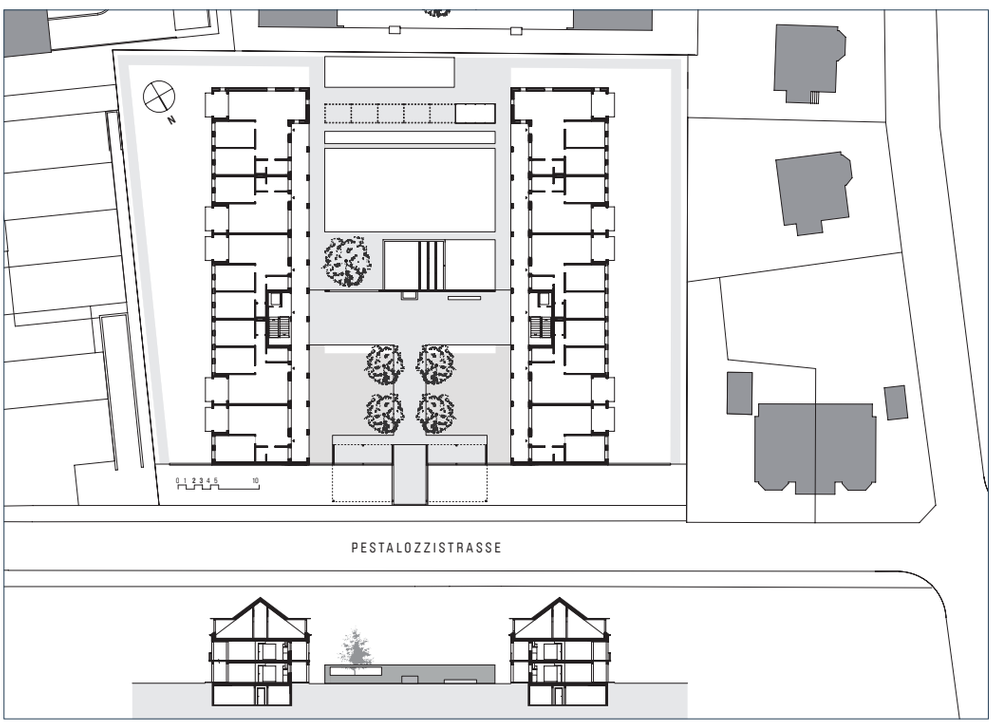


Abb 66: Das Prinzip der Wohngenossenschaft Pestalozzi anhand von Grundriss und Schnitt: Die Häuser liegen einander gegenüber mit einer Freifläche dazwischen. So ist es möglich, sich gegenseitig – aus gebührender Distanz – zu beobachten. Was in anderen Siedlungen sicher störend wäre, ist hier praktisch. Nachbarschaftshilfe im Alter bedeutet immer auch eine gewisse «sanfte» Kontrolle.

Abb 67: Blick durch eine abgrenzende Mauer über den Teich im Innenhof

Abb 68: Rechts: Loggia, Ausschnitt

Darauf sind wir stolz!
Unsere Siedlung wurde im Laufe der Jahre von Gruppen von nah und fern besucht, die ähnliche Ideen haben und sich beraten lassen möchten. Medien interessieren sich für die Wohngenossenschaft Pestalozzi, und immer wieder kommen Studenten und Lehrlinge verschiedener Fachgebiete für Besichtigungen zu uns. Vergleichbare neue Siedlungen sind im Baselbiet entstanden. Unsere Ideen und Philosophie werden in andere Kantone und selbst nach Deutschland weitergetragen.

Wir fühlen uns wohl in der Wohngenossenschaft Pestalozzi in Muttenz. Wo 30 bis 35 Menschen zusammen wohnen, gibt es geteilte Freuden und Leiden, demokratisches Vorgehen braucht Zeit und Verständnis und Konflikte sind nicht zu umgehen. Aber dieses Leben in der Nachbarschaft hält einen auch jung und aktiv. Die Bewohner und Bewohnerinnen leben gerne hier.

WOHNEN IM ALTER UND DIE BABYBOOMER

Dieser Beitrag – wie auch das Interview mit Paul Rudin – beleuchten die Wohnbedürfnisse der Generation, welche zwischen 1940 und 1950 geboren wurde.
Die Pensionierung der nächsten Generation, der Babyboomer (zwischen 1950 und 1960 Geborene) markiert den nächsten Zeitabschnitt. Ihre Wohnbedürfnisse werden ab 2015 bis 2020 voll am Markt durchschlagen. In der Schweiz und in ganz Westeuropa wird dann, nicht auf einen Schlag, aber kontinuierlich der grösste Teil der Babyboomer-Generation in Pension gehen. Dabei gibt es in der Schweiz kantonal recht grosse Unterschiede. Die beiden Basel zum Beispiel sind von der entsprechenden Überalterung besonders stark betroffen.

In der Schweiz wurden Initiativen zum Thema selbstständiges Wohnen im Alter ungefähr Mitte der 90er-Jahre lanciert. Zurzeit werden in der Region einige Projekte im Bereich Alterswohngenossenschaft und Seniorenwohnungen realisiert. Der Bedarf vor allem an günstigerem Alterswohnraum ist hingegen kaum gedeckt, der im mittleren und hohen Preissegment eher.

Der Kanton Basel-Stadt führte zusammen mit Forschung und Pensionskassen zwei breit angelegte Altersstudien (2004 und 2011/2012) durch. Fazit beider Studien ist, dass ältere Menschen, wenn immer möglich, in ihrem Haus oder ihrer Wohnung bleiben möchten. Geht das nicht mehr, dann wollen sie zumindest in ihrem Quartier bleiben.
Die Resultate der Studie 2011 sollen in ein neues kantonales Alterskonzept einfliessen. Im Kern geht es darum, den Bereich, in welchem ein staatliches Angebot ansetzt – zurzeit ist dies meist der Moment, an dem die Selbstständigkeit aus medizinischen Gründen aufgegeben werden muss – zu erweitern. Treibend sind dabei primär die enorm hohen Kosten des betreuten Alterswohnens in Heimen und das grosse Angebot, welches dazu überhaupt erst geschaffen werden müsste.
Diese Situation stellt insbesondere die finanzschwachen und peripheren Gemeinden des Baselbiets und des Aargaus vor Probleme. Denn altersgerechtes Bauen ist sehr teuer. Der Vorteil dieser Gemeinden sind die Landreserven, die in der Stadt und den direkt angrenzende Gemeinden mehr und mehr schwinden. Das ist allerdings für diese Standorte auch eine Chance, wie das Beispiel des Projektes in Ormalingen (siehe Abb. 53).

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 Teilautonmie 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.

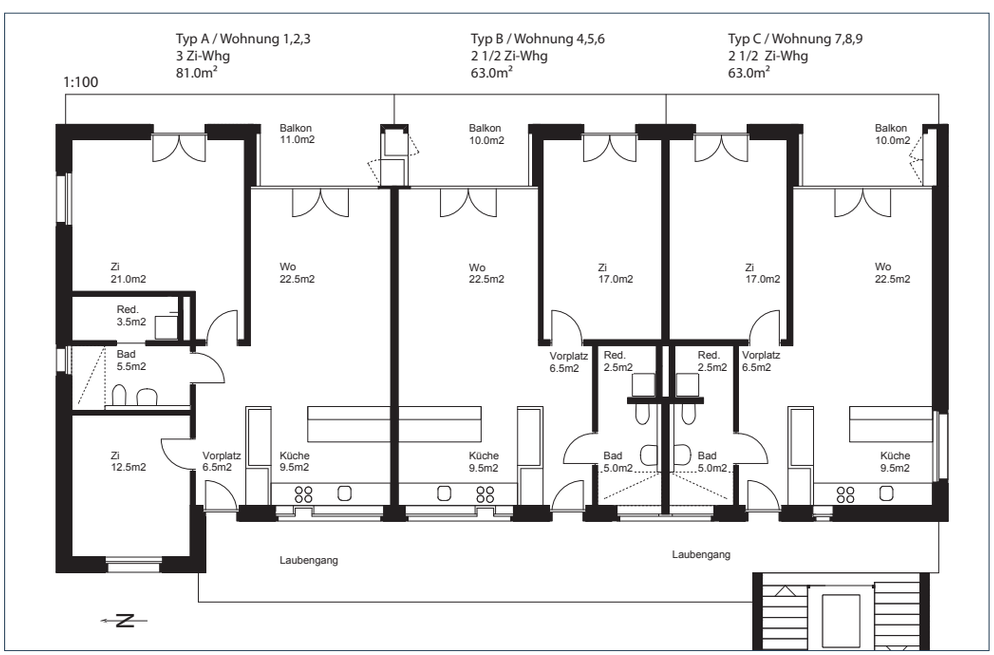
2 ½- oder 3-Zimmerwohnungen mit 63 bis 80 m². Wir haben total 58 Wohnungen, 34 hier und 24 am Schafmattweg.
Entscheidend ist darzustellen, was man will. Nur so kann man Interessenten, Banken und Behörden überzeugen. Die Vorarbeit ist sehr wichtig.

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 geäuffnet. 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.



Kommen wir zu den Preisen. Ich nehme an, mit der Bedarfsabklärung wusstet Ihr auch, was Senioren und Seniorinnen bereit sind zu zahlen.

Das ist richtig. Altersgerechtes Bauen ist nicht günstig. Es braucht viel Raum, und der muss rollstuhlgängig sein, auch der Lift. Viele Masse, die in einer regulären Wohnung funktionieren, kann man nicht einhalten, z. B. in der Küche braucht es mehr Abstand als normal. Die Freiheit der Selbstständigkeit, mit Gebrechen und Behinderungen, hat eben ihren Preis. Wir haben aber festgestellt, dass nicht die Miete das Problem ist, sondern das Kapital. Viele Interessierte, die sich eine 2½-Zimmerwohnung für rund 1300 Franken im Monat leisten könnten, haben nicht die Möglichkeit, den Pflichtanteil von 23'000 Franken aufzubringen. Hier wären die öffentliche Hand oder Stiftungen gefordert. Mit zinslosen Darlehen könnten unsere kleinen Wohnungen an Leute mit geringem Einkommen und mit wenig oder gar keinem Kapital vergeben werden. Das ist zurzeit nicht möglich, wir erhalten keine solchen Darlehen.

Die Wohngenossenschaft Waldeck ist eine Erfolgsgeschichte. Am Schafmattweg habt Ihr expandiert. Was habt Ihr an Erkenntnissen mitnehmen können und was nicht?

Die Situation am Schafmattweg ist insofern speziell, als die Kirchgemeinde, die das Land zur Verfügung stellt, als Stockwerkeigentümerin mit ihrem Sekretariat in der Alterswohngenossenschaft integriert ist. Und: Die WG am Schafmattweg besteht aus zwei unabhängigen Genossenschaften in einem Baukörper.

Wir konnten aber von unseren Erfahrungen im Raumprogramm und von der Analyse profitieren. Auch am Schafmattweg sind z. B. die Wege zum Einkaufen, zur Post und zum öffentlichen Verkehr sehr kurz.

Die Lage der Wohngenossenschaft Waldeck ist etwas optimaler: Mit dem Alters- und Pflegeheim Langmatten steht eine Betreuungs- und Angebotssituation in unmittelbarer Nähe zur Verfügung, wie das am Schafmattweg nicht der Fall ist, der Weg in die Langmatten ist etwas weiter.

Es gibt aber auch Sachen, die unabhängig vom Standort verbessert werden können. So mussten wir prüfen, wie das unverzichtbare Angebot der Spitex in Pausenzeiten abends und an Wochenenden überbrückt werden kann. Heute arbeiten wir mit den «Mobilen Ärzten» zusammen. Das hat sich schon mehrmals bewährt.

Beim Schafmattweg sind wir mit den Zeichen der Zeit gegangen und haben nach Minergie-Standard gebaut. Hier konnten wir nicht von unseren Erfahrungen profitieren, aber dieses Wissen nehmen wir sicherlich ins nächste Projekt mit.

Damit wären wir beim Birkenweg. Nach der Ablehnung des gemeinsamen Werkhofs Binningen-Bottmingen in einer denkwürdigen zweiten Volksabstimmung wird dieses Land nun frei für andere Nutzungen. Was plant Ihr dort?

Wir möchten expandieren und eine Alterswohngenossenschaft mit ungefähr 30 Wohnungen bauen. Der Standort ist ideal, nahe zum Einkauf und zum öffentlichen Verkehr, die Post ist etwas weiter weg. Deshalb haben wir ein schriftliches Gesuch beim Gemeinderat eingegeben.

Besonders wichtig ist uns die Energieversorgung. Wir möchten hier mit einer Solaranlage und Erdsonden arbeiten und eine zusätzliche Station der WBA (Wärmeversorgung Binningen AG) installieren, um auf der Ostseite des Birsigs das Quartier CO_2-frei mit Wärme versorgen zu können (u. a. Alters- und Pflegeheim Langmatten und die Wohngenossenschaftssiedlung Bottmingerstrasse).

Warum schaut Ihr Euch bei der Expansion nicht nach bestehenden Gebäuden um, um diese für eine altersgerechte Nutzung umzubauen?

Ich bezweifle stark, dass das gehen würde. Die Ansprüche sind zu komplex. Lieber abreissen und neu bauen. Schon nur der Einbau eines Lifts kann sehr problematisch und extrem teuer werden.

Abb 71: Links: Besuchen erlaubt! Situation im Laubengang, Parterre Haus Nr. 99. Die Ost-West-Ausrichtung des Gebäudes gibt Morgensonne im Garten (auf der Rückseite) und Abendsonne im Laubengang.

Abb 72: Unten: Laubengang mit Treppenaufgang am Schafmattweg

Abb 73: Abendstimmung, Blick von Haus Nr. 99 auf die Laubengänge des gegenüberliegenden Hauses Nr. 101 an der Bottmingerstrasse

4

ZUKUNFTS-MODELLE

AUS STRUKTURPROBLEMEN LERNEN UND NEUE WOHN- UND ORGANISATIONSFORMEN ENTWICKELN

Herausforderungen für die Basler Wohngenossenschaften
Peter Würmli

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

Frischer Wind: Aus der Tradition eine Bewegung machen – die Eisenbahner-Baugenossenschaft
Franz Lütolf

Expandieren und bauen für die nächste Generation
Alexio Moreno

Fusionen als Chance: Vom Milizsystem zur professionellen Kleingenossenschaftsverwaltung
Denise Senn

Abb 74: Neubau Hegenheimerstrasse, Blick in die Loggien

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.

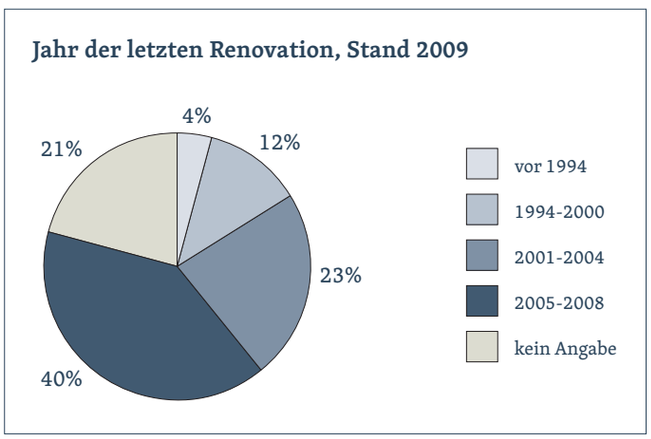


Abb 75: Fast zwei Drittel der Wohngenossenschaften wurden in den letzten acht Jahren renoviert. Dabei handelt es sich aber vor allem um die Gebäudehülle und die Haustechnik. Grundrisse werden sehr selten verändert.

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

senschaften gab auch an, weitere Renovationen zu planen, diese konzentrieren sich ebenfalls auf Massnahmen an Haustechnik und Gebäudehülle. Vielfach handelt es sich bei diesen Massnahmen um eine Mischung aus Unterhaltsarbeiten und Sanierung der technischen Infrastruktur. Umfassende Sanierungen, die Anpassungen an den Grundrissen oder gar an der Gebäudestruktur selber zur Folge haben, werden hingegen viel seltener durchgeführt.

Gerade bei den aus den 1940er-Jahren stammenden Siedlungen, die oft mit zweitklassigen Baumaterialien erstellt werden mussten, werden nun häufig umfassendere Sanierungsmassnahmen notwendig, die grundsätzliche Entscheidungen erfordern:

- Ist genügend Kapital für die Finanzierung dieser Erneuerung vorhanden?
- Welche Folgen hat das für die Mietzinse nach der Erneuerung?
- Müssen die Wohnungen während der Sanierung geräumt werden?

Wenn umfassendere Renovationen geplant werden, stellt sich in der Regel auch die Frage, ob die bestehenden Grundrisse und Wohnungsgrössen den Bedürfnissen aktueller und zukünftiger Bewohner und Bewohnerinnen entsprechen. Vielleicht drängt sich sogar eine noch grundsätzlichere Entscheidung auf, nämlich die über Erhalt oder Abbruch der bestehenden Siedlung. In manchen Fällen ist es nämlich sinnvoller, nicht mehr an der bestehenden Struktur «herumzuflicken», sondern mit einem Neubau Wohnungen mit geringerem Energieverbrauch, grosszügigeren Grundrissen und zeitgemässer Ausstattung zu schaffen.

Was die Wohnungsgrösse betrifft, ist der Bestand der Genossenschaften etwas einseitig zusammengesetzt: Über die Hälfte aller Wohnungen sind 3-Zimmerwohnungen (vgl. Diagramm). Positiv hingegen ist der tiefe Anteil an Kleinstwohnungen. Sinnvoll wäre eine ausgewogene Mischung aus mittleren und grösseren Wohnungen. Dies ermöglicht, auf die Wohnbedürfnisse verschiedener Haushalte eingehen zu können und erleichtert auch siedlungsinterne Umzüge, wenn sich z. B. die familiäre Situation eines Haushalts verändert hat. Problematisch sind aber nicht nur unbedingt die Zimmerzahl, sondern auch die Fläche der Zimmer und die Grundrisse der Wohnungen. Ursprünglich gebaut als Familienwohnungen für bescheidene Ansprüche, genügen viele Genossenschaftswohnungen den Anforderungen an Nutzungsneutralität und -flexibilität und den heutigen Flächenansprüchen nicht mehr.

Abb 76: Wäre wegweisend für Basel und die Region: Die in sich abgeschlossene Parzelle der Siedlung Burgunder in Bern Bümplitz ist mit wenigen Ausnahmen (rot: Behinderten- und Mobility-Parkplätze) autofrei (orange).

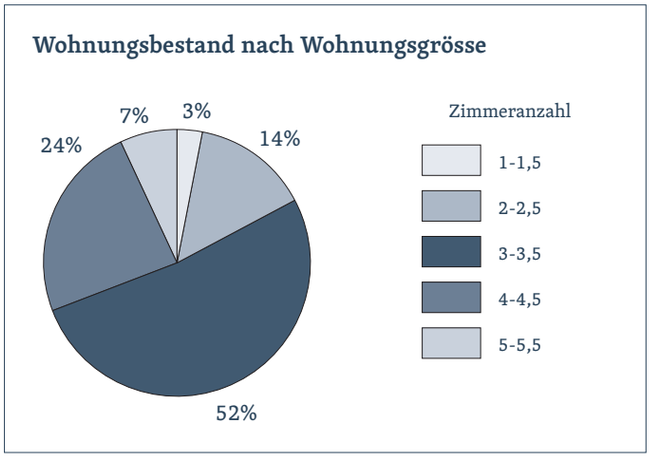
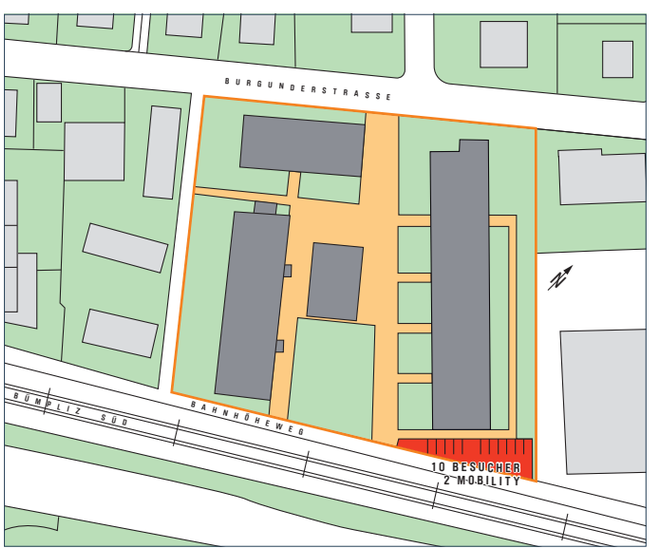


Abb 77: Wohnungsbestand nach Wohnungsgrösse (Anzahl Zimmer)

Auch bei der ökologischen Nachhaltigkeit weist der bestehende Wohnungsbestand vielerorts Nachholbedarf auf. Heizungsanlagen und Warmwasseraufbereitung müssen saniert, Fenster, Dächer und Fassaden besser isoliert werden, um eine Verbesserung der Energieeffizienz zu erreichen. Bei Neubauprojekten ist die Einhaltung des Minergie-P-Standards mittlerweile eine Selbstverständlichkeit, bei Sanierungen sind solche Werte aber immer noch nur mit sehr aufwändigen Massnahmen zu erreichen.

Schliesslich können die Genossenschaften auch einen Beitrag zur Veränderung des Mobilitätsverhaltens leisten. Wie eine Zürcher Untersuchung zeigte, besitzen Genossenschaftsbewohner im Schnitt weniger häufig ein Auto als andere Stadtbewohner. Auch in Basel haben einzelne Genossenschaften immer wieder Probleme, ihre Park- oder Einstellplätze siedlungsintern zu vermieten. Wohin der Trend möglicherweise geht, zeigt die genossenschaftliche Siedlung «Burgunder» in Bern, die erste auto- und parkplatzfreie Siedlung der Schweiz.



Ein entscheidendes Hindernis auf dem Weg zu einer Modernisierung und Ausweitung des Wohnungsbestands stellt aber nicht der Zustand der Liegenschaften, sondern die zu geringe Grösse der Genossenschaften selbst dar. So besitzen 72% der Basler Wohngenossenschaften weniger als 100 Wohnungen, 45% gar weniger als 50 Wohnungen. Nur 28% der Genossenschaften verfügen also über einen grösseren Wohnungsbestand und können so z. B. Ausweichwohnungen bei grösseren Sanierungsvorhaben anbieten. Kleine Genossenschaften mit nur einer Siedlung haben diese Möglichkeit nicht, zudem ist die Wahrscheinlichkeit viel höher, dass grössere Sanierungs- oder Bauprojekte von den Mitgliedern blockiert werden.

WER WOHNT IN DEN GENOSSENSCHAFTSWOHNUNGEN?

In den Genossenschaftswohnungen der Region Basel leben heute schätzungsweise 25'000 – 30'000 Menschen. Die Wohnungsbelegung ist mit rund zwei Personen/Wohnung überdurchschnittlich hoch (BS: 1,8 Pers./Whg.) und in den letzten Jahren auch stabil geblieben. Auch die Zahl der Wohnungswechsel ist bei Genossenschaftswohnungen überdurchschnittlich tief, nur 5% der Wohnungen wechseln im Schnitt pro Jahr ihre Bewohner, was bei den günstigen Mietzinsen nicht weiter erstaunt.

Die Bewohnerinnen und Bewohner von Genossenschaftswohnungen heben sich aber hinsichtlich ihrer Altersstruktur deutlich vom städtischen Durchschnitt ab. So ist einerseits der Seniorenanteil seit 1994 von 27% auf 31% gestiegen, andererseits hat aber auch der Anteil der Kinder und Jugendlichen von 19% auf 23% zugenommen. Dies weist darauf hin, dass ein Teil der Genossenschaften weiterhin «überaltert» ist, während in anderen Genossenschaften mit dem Zuzug von Familien mit Kindern bereits ein Generationenwechsel stattgefunden hat.

Auch die nachfolgende Grafik zeigt, dass der Seniorenanteil bei einigen Genossenschaften sehr hoch ist und somit in mehreren Fällen ein Generationenwechsel unmittelbar bevorsteht. Bei anderen Genossenschaften ist der hohe Seniorenanteil aber Programm, hier handelt es sich um Siedlungen, die speziell für diese Gruppe konzipiert sind. Das Thema «Wohnen im Alter» wird auch in Zukunft weiter an Bedeutung gewinnen.

Viele Genossenschaften bemühen sich explizit darum, Wohnungen für bestimmte Zielgruppen zur Verfügung zu stellen und nehmen somit eine wichtige wohnungspolitische Funktion wahr. Wichtigste Zielgruppen sind Betagte und Invalide. Die Vermietung an sozial Benachteiligte ist hingegen weniger relevant als noch vor 15–20 Jahren, damals stellten Haushalte mit tiefem Einkommen wegen der staatlichen Mietzinsbeiträge noch eine interessantere Zielgruppe dar.

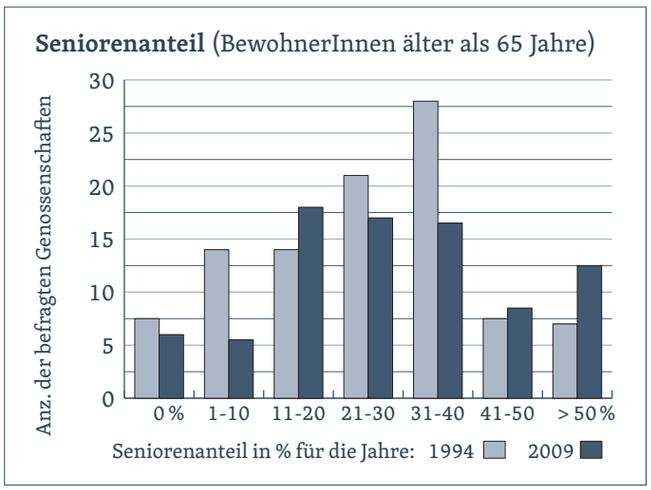


Abb 78: Seniorenanteil in Basler Wohngenossenschaften.

Ob die Mietzinsbelastung der Bewohnerinnen und Bewohner dem gemeinnützigen Anspruch der Genossenschaften wirklich entspricht, ob also die richtigen Haushalte in den Genossenschaftswohnungen leben, lässt sich mangels zuverlässiger Daten leider nicht beantworten. Natürlich wird in der wohnungspolitischen Diskussion gerne das Klischee vom gut verdienenden Genossenschafter mit teurem Auto und Ferienwohnung kolportiert, hier dürfte es sich aber eher um Einzelfälle handeln.

Das Problem vieler Genossenschaften ist eher, dass ihr Wohnungsbestand hinsichtlich Grösse und Zimmerzahl nicht mehr den aktuellen Wohnbedürfnissen ihrer klassischen Zielgruppe, der Schweizer Familie mit Kindern, entspricht und sich somit Haushalte mit ausreichendem Einkommen eher eine geeignete Mietwohnung oder sogar Stockwerkeigentum auf dem nicht-genossenschaftlichen Wohnungsmarkt suchen. Attraktiv sind genossenschaftliche Wohnungen aber für andere Haushaltstypen wie ausländische Familien, Alleinerziehende oder Patchworkfamilien. Viele Genossenschaften haben aber immer noch Vorbehalte, ihre Wohnungen an diese Gruppen zu vermieten; hier besteht also ein Konflikt, der nur mit einer Grundsatzentscheidung bezüglich Zielgruppen und Wohnungsbestand gelöst werden kann.

DIE FINANZEN – GÜNSTIG UM JEDEN PREIS?

Es ist allgemein bekannt: Genossenschaftswohnungen sind günstige Wohnungen. Oder, um es präziser auszudrücken: «Alte» Genossenschaftswohnungen sind günstige Wohnungen. Die Preisstruktur neuerer Liegenschaften und Siedlungen gleicht eher derjenigen auf dem Gesamtwohnungsmarkt. Die nachfolgende Abbildung zeigt die durchschnittlichen Nettomieten nach Zimmerzahl, wobei die Spannweite beträchtlich ist und mit steigender Zimmerzahl zunimmt. Für die günstigen Mietzinse der älteren Genossenschaftswoh-

nungen gibt es verschiedene Ursachen: die langfristigen Besitzverhältnisse, die strikte Orientierung an der Kostenmiete und der mittlerweile tiefe Fremdkapitalanteil. Wenn die Hypotheken kontinuierlich amortisiert werden, wenn keine preistreibenden Handänderungen stattfinden und keine Profite aus den Liegenschaften ‹abgezogen› werden, werden aus einst teuren oder durchschnittlichen Mieten dank Inflation und Preisanstieg im gesamten Wohnungsmarkt mit der Zeit fast von alleine günstige Mieten.

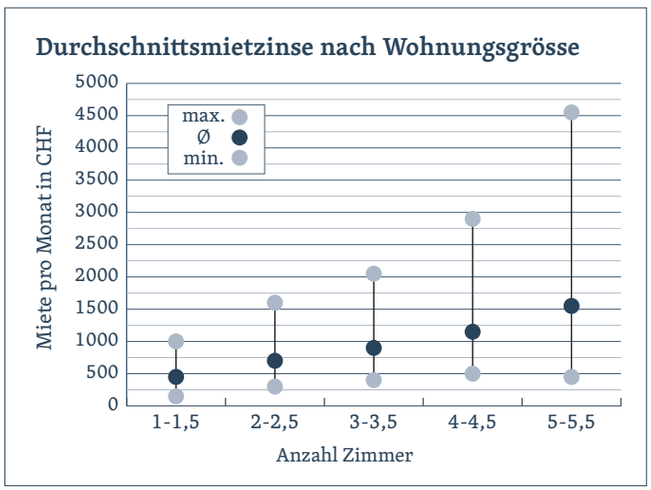


Abb 79: Durchschnittsmietzinse und Mietzinsspannweite

Die Ausrichtung auf möglichst günstige Mietzinse hat aber auch ihre Schattenseiten. Sie hat bei vielen Genossenschaften nämlich über Jahrzehnte verhindert, dass die nun für grössere Sanierungen notwendigen Reserven bereitgestellt werden können. Eine 2009 durchgeführte Analyse von 70 genossenschaftlichen Bilanzen (Kirsch 2009) zeigte, dass die durchschnittliche Basler Wohngenossenschaft mit ihren Mietzinserträgen die anfallenden Kosten deckt und lediglich CHF 360 pro Jahr und Wohnung als Reserve beiseitelegt. Dies etwa im Gegensatz zu den Zürcher Genossenschaften, bei denen die jährlich erwirtschafteten Reserven im Schnitt rund CHF 2'500 pro Wohnung betragen. Der Hauptgrund für die mangelnde Reservebildung der Basler Genossenschaften liegt auf der Ertragsseite, also bei den niedrigen Mietzinsen. Sekundäre Ursache für diesen Unterschied sind die verglichen mit Zürich höheren Unterhalts- und Verwaltungskosten. Dies hängt mit der Grösse der Basler Genossenschaften und deren geringerem Professionalisierungsgrad zusammen, aber auch mit dem Hinausschieben grösserer Renovationen, die zu sukzessiv höheren Unterhaltskosten führen.

Die Folge sind eine niedrige Eigenkapitalquote von 12%, fehlende Erneuerungsfonds und ein durchschnittliches maximales Investitionspotenzial von rund CHF 8'000 pro Wohnung. Dies ist, verglichen mit CHF 25'000, die den Zürcher Genossenschaften pro Wohnung zur Verfügung stehen, alarmierend wenig. Zwar existieren dank der Unterbewertung der Liegenschaften in den Bilanzen stille Reserven von CHF 64'000 pro Wohnung, diese stehen aber in der Regel nicht als liquide Mittel für die Finanzierung von Renovationen zur Verfügung, sondern könnten nur mit der Aufstockung der bestehenden Hypotheken zur Finanzierung herangezogen werden.

Um grössere Renovationen oder gar Neubauprojekte finanziell bewältigen zu können, bleiben den Genossenschaften folgende Möglichkeiten:

- Erhöhung der liquiden Mittel durch Aufstockung des Eigenkapitals und/oder der Aufnahme neuer Hypotheken. Die Folge davon sind aber höhere Zins- und Amortisationskosten und somit eine Verschlechterung der Kostenseite.

Abb 80: Sanierte Mörsbergerstrasse 50–52 von Wohnstadt. Ziel war es, die Qualitäten und den Charakter des 100-jährigen Altbaus zu erhalten. Trotz der behutsamen Gesamterneuerung betrugen die Investitionskosten ungefähr CHF 100'000 pro Wohnung - eine beachtliche, aber notwendige Investition, um die Marktchancen der Wohnungen für eine am genossenschaftlichen Wohnen interessierte Mieterschaft zu sichern.

- Verbesserung der Kostenseite, d.h. Senkung der Unterhalts- und Verwaltungskosten. Hier führt der Weg über eine Professionalisierung und über die Unterstützung durch den Verband.
- Verbesserung der Ertragsseite, also Erhöhung der Mietzinse. Dies ermöglicht sowohl die Bildung relevanter Reserven für grössere Investitionen als auch die Finanzierung zusätzlich generierter liquider Eigen- und Fremdmittel.

Im aktuellen Marktumfeld sollten moderate Mietzinserhöhungen problemlos möglich sein, ohne die Vermietbarkeit der Wohnungen zu gefährden. Das Problem liegt eher bei der Durchsetzbarkeit der Mietzinserhöhungen. Hier sitzen die kleinen und mittelgrossen Basler Genossenschaften in der «Mitgliederfalle»: Die Bewohnerinnen und Bewohner stellen die Mehrheit der Mitglieder und müssten einer Verteuerung ihrer eigenen Wohnungen zustimmen, oft noch mit der Aussicht auf grössere bauliche Massnahmen, Immissionen und allenfalls notwendig werdende, temporäre oder definitive Umzugsaktionen. Besonders ausgeprägt ist diese Entscheidungsproblematik in Siedlungen, in denen die inzwischen betagten Bewohnerinnen und Bewohner seit Jahrzehnten in ihren Wohnungen leben und – durchaus verständlich - keine Veränderungen der aus ihrer Sicht als ideal empfundenen Wohnsituation wünschen.
Den grösseren Zürcher Wohngenossenschaften mit einem Bestand von mehreren Siedlungen fällt es im Gegensatz dazu meist leichter, an das übergeordnete Gesamtinteresse zu appellieren und widerspenstige Siedlungen können auch mal von den anderen Mitgliedern überstimmt werden. Zudem ist es einfacher möglich, für die Betroffenen Ersatzangebote in anderen Siedlungen anzubieten.

UNTERSTÜTZUNG DURCH DIE ÖFFENTLICHE HAND

Natürlich müssen die Wohngenossenschaften ihre strukturellen Probleme selber lösen. Geeignete politische und institutionelle Rahmenbedingungen können aber veränderungswillige Vorstände in ihrer Arbeit bestärken und Entscheidungsprozesse beschleunigen. Einer der Gründe für die unterschiedliche Dynamik der Zürcher und Basler Genossenschaften liegt nämlich in der Art und Intensität der Zusammenarbeit zwischen Genossenschaften und der öffentlichen Hand. Diese war auch in Basel immer vorhanden, viele Genossenschaften haben beispielsweise ihre Liegenschaften im Baurecht auf Grundstücken der öffentlichen Hand erstellt, die aktive Unterstützung durch den Kanton ist in den letzten Jahrzehnten in Basel – nicht zuletzt auch wegen der Inaktivität der Genossenschaften – aber eingeschlafen.

Ebenfalls immer unterstützend tätig war der Bund, allerdings hat sich nach dem Wegfall des WEG (Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz) die Palette der eidgenössischen Hilfen auf zinsgünstige Darlehen des Fonds de Roulement (→ Glossar) reduziert.

Nun sind in Basel einzelne Genossenschaften sowie der Verband aktiver geworden und dank politischer Vorstösse bewegt sich auch der Kanton Basel-Stadt. Für zwei Bereiche mit unterschiedlichen Randbedingungen und wohnungspolitischen Zielsetzungen werden gegenwärtig mögliche Unterstützungsmassnahmen diskutiert:
- **Modernisierung und Sanierung der bestehenden Genossenschaftssiedlungen:** Hier geht es um Strukturerhaltung und um die Erhaltung des preisgünstigen Wohnungsmarktsegments.
- **Bau neuer Siedlungen:** Wohnungspolitisches Ziel ist hier die Schaffung zusätzlicher zeitgemässer Wohnungen im mittleren Preissegment, allenfalls auch die Schaffung von Wohnungen für bestimmte Bevölkerungsgruppen (z.B. Wohnen im Alter).

Bei der Modernisierung der bestehenden Siedlungen bieten sich folgende Unterstützungsmöglichkeiten an:
- **Steuerliche Erleichterungen für Rückstellungen:** Rückstellungen für Erneuerungen sollen bei der Berechnung der Grundstücksteuer, welche auf dem Ertragswert basiert, von den Mieterträgen abgezogen werden können. Dies erleichtert zumindest in steuerlicher Hinsicht einerseits die Bildung von Rückstellungen, andererseits auch die Erhöhung der Mietzinsen.
- **Sanierungsberatung:** Institutionen, welche die Genossenschaften bei Sanierungsprojekten kostenlos beraten.

Hauptproblem derjenigen Wohngenossenschaften, die sich entschlossen haben, neue Wohnungen zu bauen, ist es, geeignetes und vor allem bezahlbares Bauland zu finden. Nur wenige Genossenschaften befinden sich in der komfortablen Lage, dass sie auf einer eigenen unternutzten Parzelle noch neue Gebäude erstellen können. Dann muss natürlich auch noch das erforderliche Kapital für die Finanzierung eines Neubauprojekts aufgebracht werden.
Auch hier werden auf kantonaler Ebene verschiedene Unterstützungsmassnahmen diskutiert respektive zum Teil bereits umgesetzt:
- **Baurechtsvertrag Plus:** Die Abgabe von Land im Baurecht hat in Basel-Stadt eine lange Tradition. Mit dem Baurechtsvertrag Plus bietet Immobilien Basel mit der anfänglichen Staffelung der Baurechtszinsen eine neue Fördermassnahme an.
- **Bürgschaften:** Mit diesen können auch Projekte mit weniger Eigenkapital finanziert werden, zudem können durch Wegfall oder Reduktion einer 2. Hypothek die Zinskosten für Fremdkapital verringert werden.

- **Darlehen für Projektentwicklungen:** Mit solchen Darlehen soll die Startphase von Projekten, bei denen noch keine Bankfinanzierung verfügbar ist, unterstützt werden.
- **Wegfall oder Reduktion der Handänderungssteuer:** Dies gibt den Wohngenossenschaften einen leichten Vorteil beim Erwerb von Bauland oder Liegenschaften gegenüber anderen Kaufinteressenten.

Weiter gehende Massnahmen zur Unterstützung der Genossenschaften bei der Sanierung ihrer Liegenschaften oder beim Bau neuer Wohnungen, die in früheren Jahrzehnten angewandt wurden, wie etwa Beteiligung am Anteilscheinkapital, zinsgünstige Darlehen oder Beiträge an Renovations- oder Erstellungskosten, scheinen hingegen in der aktuellen politischen Diskussion keine Chance zu haben.

KOOPERATION UND FUSION ALS AUSWEG AUS DER MITGLIEDERFALLE

Wenn die «alten» Wohngenossenschaften ihren Wohnungsbestand nachhaltig bewirtschaften und ihre Verantwortung gegenüber den kommenden Generationen wahrnehmen wollen, werden sie nicht um eine grundlegende Modernisierung dieses Bestands herumkommen. Regelmässige Unterhaltsarbeiten reichen irgendwann nicht mehr aus, um die in die Jahre gekommenen Liegenschaften zu erhalten, geschweige denn, um Grundrisse, Wohnungsgrössen und Ausstattung an geänderte Wohnbedürfnisse anzupassen.
Haupthindernis für grundlegende Modernisierungen sind die mangelnden finanziellen Reserven, in zweiter Linie oft auch das fehlende fachliche Know-how der im Milizsystem arbeitenden Vorstände. Viele kleinere Genossenschaften sitzen in der Mitgliederfalle, die Bewohnerinnen und Bewohner blockieren die für die Reservenbildung oder Kapitalerhöhungen notwendigen Mietzinserhöhungen.

Abhilfe schafft hier vielleicht die Zeit. In vielen Genossenschaften ist ein Generationenwechsel im Gang, neue Mitglieder werden die Notwendigkeit struktureller Anpassungen vielleicht eher einsehen und werden eher bereit sein, über den Schatten ihres eigenen Mietzinsbudgets zu springen.
Bis es soweit ist, braucht es weiterhin Überzeugungsarbeit, um diese Einsichten zu verbreiten und zu festigen. Diese Überzeugungsarbeit ist Knochenarbeit, bei welcher die Vorstände fachliche und materielle Unterstützung durch den Verband und die öffentliche Hand benötigen.

Auch wenn nach demografischen Veränderungen und Informationskampagnen grössere Sanierungen oder sogar Neubauprojekte realisiert werden können, werden die Basler Wohngenossenschaften ihre Segmentierung angehen müssen, sonst wiederholen sich die heutigen Probleme in einigen Jahrzehnten wieder. Ähnlich wie bei den ländlichen Gemeinden der Schweiz wird es wohl auch für die Genossenschaften in Zukunft immer schwieriger werden, Mitglieder zu finden, die bereit und qualifiziert dazu sind, im Vorstand mitzuarbeiten, insbesondere dann, wenn sie – vermeintlich gegen die Interessen ihrer Mitglieder – Veränderungen durchsetzen müssen. Mittelfristig werden sich die Basler Wohngenossenschaften mit dem Gedanken an eine verstärkte Zusammenarbeit untereinander und schliesslich mit der Notwendigkeit von Fusionen vertraut machen müssen.

Grössere Genossenschaften bedeuten mehr Finanzkraft, mehr Professionalisierung, Kostensenkungen auf der Ausgabenseite und bessere Chancen zur Rekrutierung neuer Vorstandsmitglieder. Grösse ermöglicht auch mehr Flexibilität bei der Planung und Realisierung aufwändiger Renovationen oder gar Ersatzbauten, indem eher Ersatzwohnungen angeboten werden können.
Grössere Genossenschaften bringen es schliesslich auch mit sich, dass die Bewohnerinnen und Bewohner einzelner Siedlungen weniger Chancen haben, Sanierungsprojekte, welche im Sinne einer nachhaltigen Bewirtschaftung notwendig werden, blockieren zu können.

Abb 81: Sanierungsarbeiten an der Roderisstasse. Die Genossenschaft von 1947 mit nur 40 Wohnungen hat mit der unmittelbar angrenzenden Wohngenossenschaft Holeestrasse fusioniert, was ihr vermutlich mittelfristig das Überleben gesichert hat (vgl. Beitrag von Denise Senn).

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.

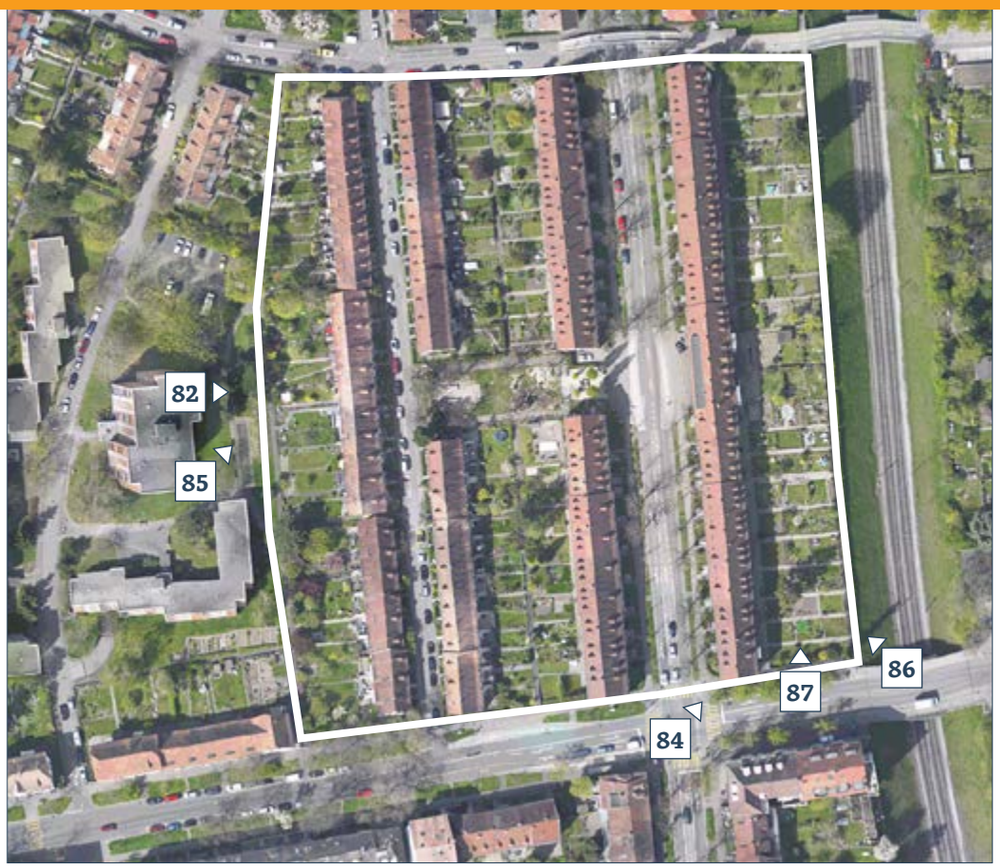


Abb 83: Orthofoto der Wohngenossenschaft Im langen Loh.
Die weisse Linie gibt den Perimeter an. Die Zahlen entsprechen den Nummern der Abbildungen respektive den Positionen der jeweiligen Bildaufnahme.
In der Mitte der Morgartenring, unten die Wanderstrasse und oben die Gottfried Keller-Strasse. Die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

erhielt die Genossenschaft die Zusage für die Weiterführung des Baurechts.

Planung und Strategie

Somit konnte die Planung in Angriff genommen werden. Die folgenden Punkte liessen den Vorstand eine Strategie für die Zukunft der Wohngenossenschaft erarbeiten:

- In der Genossenschaft bestehen Belegungsvorschriften. Bei Unterbelegung (wenn die Kinder ausgezogen sind) müssen die Einfamilienhäuser und die grossen Wohnungen innert nützlicher Frist freigegeben werden. Das Geschosswohnungsangebot am Morgartenring kann nicht als «Alternative» für die Nach-Kinder-Phase angeboten werden, weil dieses den Bedürfnissen und Ansprüchen in diesem Fall nicht mehr genügt.
- Anbieten eines vielfältigen, preisgünstigen Wohnungsangebotes für eine breite soziale Durchmischung.
- Gefragt sind 3- und 4-Geschoss-Zimmerwohnungen und grosszügige 2-Zimmerwohnungen
- sowie ein kleiner Teil Grosswohnungen mit mehr als vier Zimmern als Ergänzung zu den Einfamilienhäusern an der Rigistrasse, nutzbar als Alterswohngenossenschaft, betreutes Wohnen etc.
- Zwingend ist die Sanierung von Küchen und Bädern am Morgartenring.
- Ebenso müssen die Dächer der Mehrfamilienhäuser isoliert werden.
- Die mögliche Ausschöpfung der Bautiefe (zusätzliche drei Meter) ist einzubeziehen.
- Die Einfamilienhäuser bedürfen einer energetischen Sanierung.
- Der Ausbau eines Gaubenzimmers in den Einfamilienhäusern steigert die Wohnqualität und bietet einen zusätzlichen Raum.

Planen und sanieren in der Schonzone

In dieser Zeit der Überlegungen und Planungen wurden die ersten Entwürfe der Zonenplanrevision publiziert mit dem Ergebnis, dass unsere Siedlung für eine Einweisung in die Schonzone vorgesehen wurde. Mit der Begründung, dass das einheitliche Ensemble unserer Siedlung eine grosse Bedeutung für das Stadtbild (vor allem im Strassenraum) aufweise und die Mehrfamilienhäuser als Reihe viel zum Stadtbild am Ring beitrage. Vorsorglich wurde eine Einsprache deponiert und mit den Behörden zusätzlich das Gespräch gesucht. Unsere Anliegen wurden wohlwollend aufgenommen, mit dem Resultat, dass die Ensemblewirkung zu erhalten, gegebenenfalls aber neu zu interpretieren sei. Für den Vorstand stand fest, dass die markantesten Veränderungen an den Liegenschaften am Morgartenring erfolgen und diese viel Zeit und Arbeit erfordern würden. Darum erachtete er es als sinnvoll, zuerst die Sanierung der Einfamilienhäuser zu verwirklichen.

Die folgenden Sanierungsarbeiten wurden 2010 bis anfangs 2012 ausgeführt:

- die energetische Sanierung (Fassaden und Dächer) plus Photovoltaik
- der Einbau einer zusätzlichen Gaube und deren Ausbau sowie
- die Installation der Leitungen für die Warmwasserbelieferung ab dem ebenfalls erneuerten Wärmekopplungskraftwerk

Abb 85: Reiheneinfamilienhäuser an der Rigistrasse vor (Häuser rechts unten) und nach der Sanierung

Ergänzungsstrategie

Um wertvolle und angemessene Resultate für die Erneuerungs- und Ergänzungsstrategie für die Mehrfamilienhäuser zu erhalten, sollte ein Studienauftrag die Grundlagen für den Strategieentscheid liefern. Dem Studienauftrag vorausgegangen war eine bereits im Jahre 2010 durchgeführte Mitgliederbefragung. Sie zeigte, dass die Mitglieder eine Wohnraumvergrösserung auf demselben Geschoss befürworten, dafür aber auf die Mansarde verzichten würden. Für die Aufgleisung, Realisierung und Auswertung des Studienauftrages wurde die Wohngenossenschaft Im langen Loh von Andreas Herbster (Wohnstadt) begleitet.

Sechs Architekturbüros wurden im Rahmen eines entschädigten Studienauftrages eingeladen, verschiedene Module zu entwickeln und vorzuschlagen. Folgende Kriterien waren für die Beurteilung der Resultate massgebend:

- die Wohnqualität für die künftige Bewohnerschaft
- die Realisierbarkeit im Rahmen eines guten Preis-Leistungsverhältnisses
- die Aufrechterhaltung der Ensemblewirkung als geschlossene Siedlungseinheit
- die Etappierbarkeit und die modulare Realisierbarkeit

Abb 86: Mehrfamilienhäuser Ansicht Bahndammseite – Platz für mögliche Zusatzbauten

Das Beurteilungsgremium setzte sich aus Personen aus dem Städtebau, der Denkmalpflege, des Baurechtgebers, beigezogenen Architekten und Vorstandsmitgliedern zusammen. Die vielfältigen Resultate der Architekturbüros erforderten eine intensive Auseinandersetzung. Alle eingereichten Arbeiten halfen mit, die Vorzüge und Nachteile der verschiedenen Module und Umsetzungsvorschläge zu diskutieren und daraus die Schlüsse für die Entscheidungsfindung zu ziehen. Das Ergebnis gipfelte darin, dass die Ansätze zweier Büros weiterbearbeitet werden sollen.

Zum einen sollen bei der bestehenden Bausubstanz folgende Punkte für die Weiterentwicklung verfolgt werden:

- sanfte Sanierung der bestehenden Bauten ohne tiefgreifende Eingriffe in die Grundrisse; die Qualitäten erhalten
- Nachteile abschwächen, aber nicht teuer eliminieren
- Verzicht auf komplexe Vor- und Anbauten
- teilweise Nutzung der Dachgeschosse (Wohnungen und/oder separat bewirtschaftete Mansarden)
- Prüfen einer tiefgreifenden Sanierung für einige wenige Typen, inkl. Einbau eines Lifts und der Möglichkeit einer eventuell weitgehenden Erneuerung bis hin zur Auskernung

Zum andern wäre eine Erhöhung der Nutzungsdichte durch zweigeschossige Neubauten entlang der Bahn sinnvoll und möglich. Dabei soll die folgende Strategie angewendet werden:

- Ergänzung des Wohnungsangebotes durch eine zweimal unterbrochene Zeile mit zwei Vollgeschossen
- Entwicklung der Anteile an Geschosswohnungen in Zusammenarbeit mit der Genossenschaft
- sorgfältige Gestaltung des zwischenliegenden Freiraums
- keine Konzentration auf nur ein Zielpublikum

AUSBLICK

Die vorliegenden Resultate dienen als Grundlage für die anstehenden Strategieentscheide. Das Erneuerungsvorhaben mit einem eventuellen Zusatzbau soll sozial, ökologisch und wirtschaftlich ausgewogen sein und für die Betroffenen nicht zur Belastung, sondern zur Bereicherung werden. Der Vorstand ist sich seiner Verantwortung gegenüber einer fast 100-jährigen Gemeinschaft bewusst und will die Zukunft auf gutem Niveau gemeinsam mit den Mitgliedern gestalten. Innerhalb des nächsten Jahres sollen die gewonnenen Erkenntnisse weiterverarbeitet und für die Information an die Mitglieder aufbereitet werden, um mit diesen in einem gemeinsamen Entscheidungsprozess zur definitiven Lösung zu finden.
Der Vorstand ist überzeugt, dass moderate Sanierungen und Umbauten, gepaart mit einer diskreten Erweiterung durch Neubauten im Garten bahndammseitig, langfristig zu preisgünstigen Wohnungen führen, welche heutige und künftige Genossenschafterinnen und Genossenschafter ansprechen und überzeugen. Letztlich werden so die Voraussetzungen geschaffen, um ein Weiterbestehen unserer Genossenschaft für die nächsten Generationen zu garantieren.
Unser Anteil an gemeinnützigen Wohnungen in Basel-Stadt soll durch die zusätzlich geschaffene Attraktivität für die Genossenschaftsbewegung wegweisend sein. Denn Nachhaltigkeit und die aktiv gelebte Nachbarschaft innerhalb der Siedlung sowie der umliegenden Genossenschaften werden so auch in Zukunft weiter Bestand haben und können zu einem dauerhaften Bestehen der Genossenschaften beitragen.

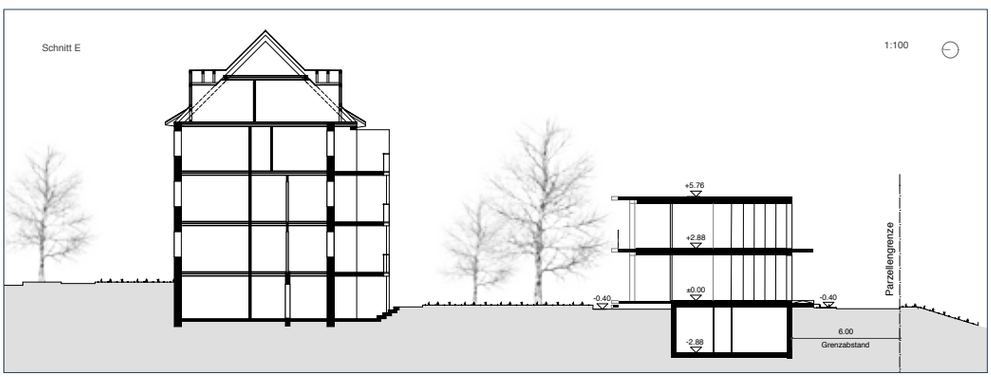
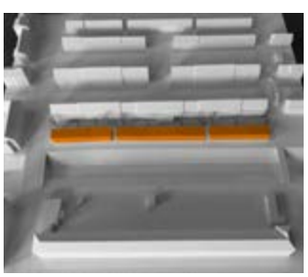


Abb 87: Mögliche Lösung für Zusatzbau im Garten aus Studienauftrag 2011 (Plan und Modell)



FRISCHER WIND

AUS DER TRADITION EINE BEWEGUNG MACHEN – DIE EISENBAHNER-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 Genossenschaftern 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 Vorstandes 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

- Finanzen
- Bau & Unterhalt (B & U) mit Hausverwaltungen und Haustechnik

Die personelle Besetzung in den Fachbereichen umfasst Personen, die in einem privatrechtlichen Arbeitsverhältnis mit entsprechender Besoldung stehen. Es sind dies die Geschäftsführerin, die Liegenschaftsverwalterin, eine Bauverwalterin und ein Bauverwalter.
Ende 2008 wurde im Fachbereich Bau & Unterhalt die Trennung von operativen und Führungs- und Strategieaufgaben umgesetzt. Nebst der Optimierung der strategisch-planerischen Abläufe soll vor allem die Ausführung von anspruchsvollen Bauprojekten mit eigenem Personal der Geschäftsstelle erreicht werden. Damit kann sich B & U wertvolles Wissen aneignen. Die höheren Personalkosten werden durch den Wegfall von Honoraren für externe Architekturleistungen mehr als nur wettgemacht. Auch das ist professionelles Denken und Handeln. Um alle operativen Aufgaben erfüllen zu können, erhält die Geschäftsstelle heute in den Fachbereichen Unterstützung von Vorstandsmitgliedern. Es betrifft Vertragsverhandlungen (Hypotheken, Baurecht), Organisationsfragen, Konzepte wie Depositenkasse, Harmonisierung der Mieten und Parkplatzgebühren, um einige Beispiele zu nennen.
Es ist in Zukunft absehbar, dass bei personellen Veränderungen im Vorstand dieser Support nicht mehr im heutigen Umfang geleistet werden kann. Das wird eine weitere Verstärkung der Geschäftsstelle nötig machen.

Präsidium

Das Präsidium verfügt über folgende wichtigen Führungsinstrumente:

Strategische Instrumente	Operative Instrumente
Jahresbericht	Agenda
Leitbild	Organisationsreglement
Businessplan	Stellenbeschriebe/Pflichtenhefte
SBB-Richtlinien genossenschaftlicher Wohnungsbau	Entschädigungs-/Lohnreglement
Finanzielle Kennzahlen	Jahreszielsetzungen
Kontrollinstrumente	Sitzungen

Aus- und Weiterbildung des Personals und der Amtsträger

Die Vielfalt, die Komplexität und der Umfang der zu behandelnden Geschäfte im Vorstand und in der Geschäftsstelle erfordern besondere Fachkenntnisse, Erfahrung und viel Geschick. Immer mehr sind vernetztes Denken und Handeln gefordert. Mit interner und externer Aus- und Weiterbildung sind die notwendigen Voraussetzungen für eine professionelle Abarbeitung der Geschäfte geschaffen worden.

SERIÖSE PLANUNG UND KONTOLLIERTE UMSETZUNG SIND DER ERFOLGREICHE WEG ZUM ZIEL

Bauplanung 2025

Es besteht eine rollende Bauplanung für die wichtigsten baulichen Massnahmen bis 2025. Darauf ausgerichtet läuft parallel die mittel- und langfristige Finanzplanung.
Oberstes Prinzip sind die Nachhaltigkeit, die Umweltverträglichkeit und die Berücksichtigung der EBG-Standards, aber auch die Zustimmung der Mieterschaft. Ein transparentes, faires und sozialverträgliches Submissionswesen ist ein Qualitätsmerkmal unseres Fachbereiches Bau & Unterhalt.

Finanzen – solide und innovativ

Eine gesunde Finanzlage ist die beste Voraussetzung für eine erfolgreiche, mieterorientierte Geschäftspolitik. Mit einer klugen Mietzinspolitik (Harmonisierung der Mieten) und strengen Kostenkriterien hat die EBG rechtzeitig dafür gesorgt, dass genügend Mittel für Investitionen für laufende und nachhaltige Sanierungen respektive Modernisierungen bereitgestellt werden können.
Neben der Finanzierung mit unseren Mieterträgen können günstige Fremdmittel aus unserer 2006 eröffneten Depositenkasse eingesetzt werden. Die Depositenkasse wird in der Geschäftsstelle vom Buchhalter und der Liegenschaftsverwalterin geführt. Über die Einhaltung der strengen Bedingungen (Mitgliedschaft als Genossenschafter, Herkunft des Geldes), welche in einem Reglement festgehalten sind, wacht der Vizepräsident. Die Depositenkasse ist äusserst erfolgreich. Dies hängt mit der guten Vertrauensbasis und den günstigen Konditionen zusammen.

Energie – die EBG denkt solar

Die EBG kann beim Heizölverbrauch in den letzten 40 Jahren eine stolze Bilanz ausweisen. So wurde mit baulichen, technischen und betrieblichen Massnahmen die jährlich verbrauchte Menge von etwas über 1 Mio. (1973) auf unter 0,5 Mio. Liter (2008) reduziert, eine Verringerung um mehr als die Hälfte. Dies entspricht einem verminderten CO_2-Ausstoss von rund 1400 Tonnen im Jahr.
Im Rahmen weiterer, notwendiger Massnahmen zur Verringerung des Verbrauchs fossiler Energieträger setzen wir seit 2008 unter dem Motto «Die EBG denkt solar» auf grosse Solar- und Photovoltaikanlagen auf den meisten unserer Häuser mit Flachdächern. Die ersten Ergebnisse können sich durchaus sehen lassen (vgl. Bilder rechts oben).

Informatik, Unternehmenszahlen und Statistik

Ohne moderne Informatik in der Buchhaltung, der Geschäftsführung, bei Bau & Unterhalt und der Liegenschaftsverwaltung wäre eine professionelle Geschäftsführung undenkbar. Die Geschäftsstelle arbeitet mit einer kleinen ERP-Software

Abb 90: Vizepräsident Franz Lütolf schaut stolz auf die Solaranlage. 1200 Vakuum-Röhren-Kollektoren auf dem Dach des Hauses Am Stausee 1 liefern knapp 80'000 kWh Wärme und versorgen damit 100 Haushalte mit 40% des Brauchwarmwassers.

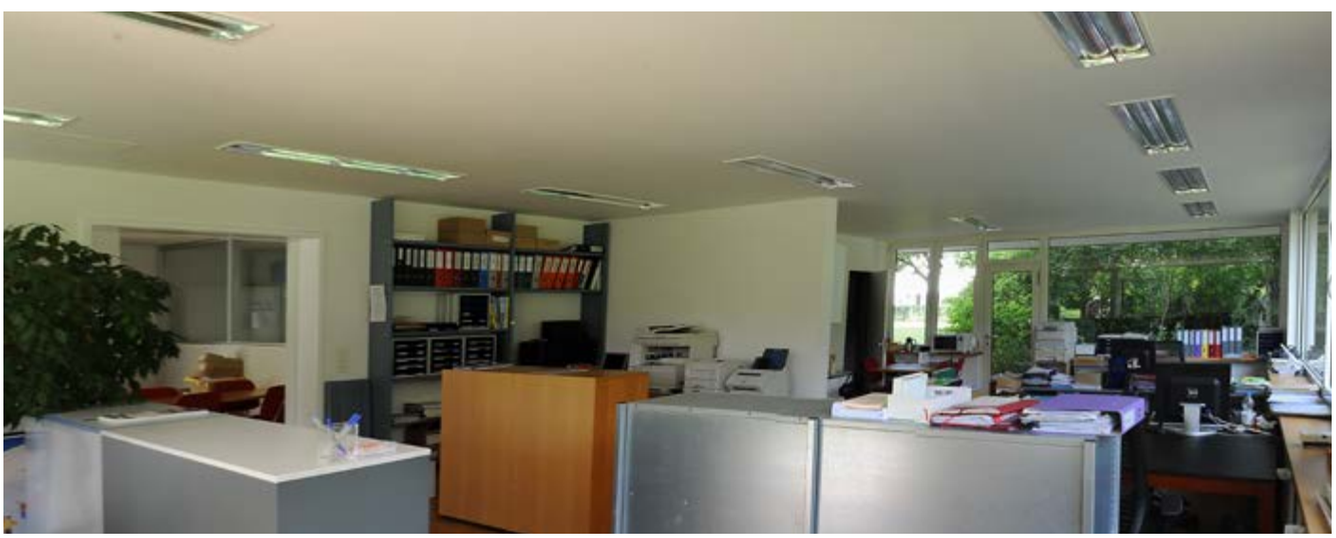
Abb 91: Die 57,6 kWp-Photovoltaikanlage an der Oberalpstrasse 24–28. Sie ging 2011 ans Netz und liefert durchschnittlich 54'000 kWh Strom, der von den IWB abgenommen wird. Der Strom deckt den Jahresverbrauch von 18 Zweipersonenhaushalten.

(Enterprise-Resource-Planning), die für KMU und insbesondere Genossenschaften geeignet ist. Diese liefert uns für die Führung und Kontrolle die nötigen Daten. Das Programm ermöglicht die laufende Kontrolle der Liquidität, des Standes der Budgetvorgaben und weiterer Kennzahlen über Kosten, Ausstände usw.
Die Daten können stufengerecht aufbereitet werden und dienen dann dem Präsidium und dem Vorstand als wertvolles Führungsinstrument. Die Vernetzung via Internet zwischen der Geschäftsstelle, dem Präsidium und dem Vorstand unterstützt den effizienten Informationsaustausch.

Kommunikation

Für die Kommunikation stehen uns bewährte Mittel und neue Wege zur Verfügung. Es ist dies der durch ein Redaktionsteam mit neuem Outfit geschaffene EBG-Kurier, dem Mitteilungsblatt der Genossenschaft.
Zudem soll ein neu konzipierter Internet-Auftritt die Kommunikation gegen aussen und innen massgeblich verbessern und verstärken. Das neue Konzept wurde anfangs 2012 in Angriff genommen. Ziel ist es, Informationen über die EBG ins Internet zu bringen.

Abb 92: Blick in die modern und grosszügig eingerichtete Geschäftsstelle im Parterre in der Liegenschaft am Stausee 1. Hier sind alle Fachbereiche gemäss Aufzählung unter «Geschäftsstelle» in Abbildung 89 angesiedelt. Darunter: Das eigenwillige und sympathische Logo mit den Backsteinen der EBG in frischem Orange ist ein wichtiger Bestandteil der Kommunikation und der Identifikation.



Genossenschaftliches Engagement braucht Anstösse

Die Veranstaltungen zum 100-jährigen Jubiläum der EBG im Jahre 2011 und das erfreuliche Engagement vieler Genossenschafterinnen und Genossenschafter an diesen Anlässen war eindrücklich und bewirkte einen Anschub im genossenschaftlichen Geist und Verhalten.

Im Sinne von Beispielen für die heute in unseren Siedlungslokalen und Gebäuden gelebte, vielfältige Genossenschaftskultur möchten wir einige Angebote speziell erwähnen:

- Krabbelgruppe Birs für Kleinkinder und deren Eltern
- EBG-Mittagstisch für Nachbarinnen und Nachbarn
- Kinder in der Küche lernen kleine Mahlzeiten zubereiten
- Natural English-Kurs für Leute mit Grundkenntnissen
- EBG-Jassen mit Fritz
- Kaffee- und Spielplausch für Seniorinnen
- Werken in den Freizeitwerkstätten (in allen Siedlungen)

Abb 93: Genossenschaftliche Anlässe in der EBG: Kinder in der Küche, darunter die Krabbelgruppe und unten rechts die Freizeitwerkstätte Sternenfeld I (im Parterre Haus Am Stausee 1)

DIE EBG IM AUFBRUCH

Immernoch sind es folgende Ziele, die uns vorantreiben: Erstens den Genossenschafterinnen und Genossenschaftern marktkonforme Objekte mit attraktiven Mieten bieten. Zweitens hohe Wohnsicherheit mit Mitbestimmungs- und Mitspracherechten garantieren. Drittens gute Dienstleistungen rund ums Wohnen erbringen. Die Entwicklung der EBG vollzog sich in vier Phasen; mit der 5. Phase wird die Zukunft aufgegleist.

1. Phase 1911-1921: Nachdem die EBG im November 1911 ins Leben gerufen worden war, legte sie noch im gleichen Jahr den Grundstein zur ersten Bauetappe einer Siedlung an der Reding-/Lehenmattstrasse mit sechs Mehrfamilienhäusern. Kurz vor Ausbruch des Ersten Weltkriegs waren die Wohnungen bezugsbereit. Die Realisierung weiterer Bauten musste wegen des Krieges aufgeschoben werden.

2. Phase 1930–1931: In diese Phase fällt der Bau der Siedlung Muttenz I im Zusammenhang mit der Inbetriebnahme des Rangierbahnhofs Muttenz, der einen grossen Bedarf an neuem Wohnraum für Bedienstete der SBB auslöste.

3. Phase 1963–1973: Mit dem Einsetzen der Hochkonjunktur im Jahr 1963 entstand eine starke Nachfrage nach neuem Wohnraum, der die EBG mit dem Bau von mehr als 400 Wohnungen in sechs Siedlungen bis 1973 nachkam.

4. Phase 1992–2010: Die letzte grosse Bauetappe hatte umfangreiche Sanierungen der Gebäudehüllen zum Ziel. Damit erhöhten sich Komfort, Ästhetik und Wert der Liegenschaften. Die EBG investierte CHF 32,4 Mio.

5. Phase 2011–2025: Der Bauplan 2012–2025 und gesellschaftlich innovative Projekte wie das WüG sichern die Zukunft der EBG und sollen weiteren oder neuen generationengerechten Wohnraum schaffen. Zwei Beispiele zur Veranschaulichung auf der rechten Seite.

ZUKUNFTSPERSPEKTIVEN: START MIT ZWEI MEILENSTEINEN INS NEUE ZENTENARIUM

Hauskauf Redingstrasse 43

Abb 94: Potenzial zur Erweiterung bietet das Haus an der Redingstrasse 43 (Parzelle 961, rot), welches von der EBG gekauft wurde.

Da wir nach dem Leitbild dem Bau von neuem Wohnraum verpflichtet sind, haben wir diesbezüglich unsere Fühler nach geeigneten Objekten in der Nähe unserer Siedlungen ausgestreckt und sind im Birs-/Lehenmatt-Quartier auf mögliche, zum Verkauf stehende Liegenschaften gestossen. An der Generalversammlung vom 1. Juni 2012 wurde dem Hauskauf Redingstrasse 43 zugestimmt.

In drei bis vier Jahren soll die Liegenschaft einem Neubau mit einer bedeutend grösseren Nutzung weichen. Grössere und generationengerechte Wohnungen entsprechen einem gesuchten Segment auf dem genossenschaftlichen Wohnungsmarkt. Die Neuüberbauung ermöglicht ein verdichtetes Bauen durch eine erhöhte Ausnutzung.
Mit der in unmittelbarar Nähe liegenden renaturierten Birs hat die Liegenschaft einen guten Standort.

Wohnen über Generationen «WüG»

Das Konzept sieht bauliche und organisatorische Massnahmen für generationengerechten Wohnraum vor. Das umfasst den Umbau von Badezimmern und die Installation von Hilfsmitteln zur Erleichterung des Alltags.

Unser Ziel ist es, dass die älteren Mieterinnen und Mieter dank diesen Unterstützungen länger in ihren Wohnungen leben können. Dazu sollen auch die bereits gut angelaufenen Aktivitäten der Nachbarschaftshilfe beitragen. Eine überraschend hohe Zahl von Mietern – Jung und Alt, Frauen und Männer – haben sich für die Erbringung für verschiedenste Arten von Arbeiten angeboten. Die Koordination und Vermittlung der angebotenen Hilfen wird durch die Konzeptverantwortliche Fachstelle WüG sichergestellt.

Abb 95: Die Nachbarschaftshilfe des WüG – hier ist es die Hilfe beim Waschen – benötigt das Engagement der Genossenschafter.

Abb 96: Typisches Beispiel für eine bauliche Massnahme ist dieses Badezimmer an der Friedhofstrasse 31, welches mit einer rollstuhlgängigen Schiebetüre und einer ebenerdigen Dusche ergänzt wurde.

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.

An der Generalversammlung 2008 stimmten die Mitglieder einem Projektkredit zu. Die Baurechtsgeberin forderte ein qualitätssicherndes Verfahren. Dazu wurde unter der Leitung von Wohnstadt ein Studienauftrag durchgeführt. Die Entwürfe von fünf Basler Architekturbüros deckten eine grosse Breite an Gestaltungsmöglichkeiten ab. Vorgeschlagen wurden zwei separate Gebäude oder auskragende bis kompakte Gebäudekörper. Die 4-Zimmer-Maisonetten und die Wohnungsvielfalt des Projekts der Luca Selva Architekten AG waren für den Entscheid des Gremiums, in dem Vorstand und Mitglieder mitwirkten, ausschlaggebend, weshalb dieses Projekt den Zuschlag bekam.

Die Unterstützung der Mitglieder für das Projekt basierte auf zwei Aspekten: Einerseits auf der Überlegung, dass es für die Zukunft der Genossenschaft(en) sinnvoll sei, sich zu erweitern. Andererseits gab es eine grössere Anzahl Mitglieder, die mit dem Neubau persönliche Erwartungen verbanden und eine Wohnung reservierten. So ist es nicht überraschend, dass die Mitglieder dem Projekt zustimmten, wenn auch die meisten internen Interessenten sich später wieder zurückzogen.

ZUR ERWARTUNG, DASS GENOSSENSCHAFTEN GÜNSTIGER BAUEN

Im Verlaufe des Projekts war immer wieder festzustellen, dass einige Interessenten von uns als Genossenschaft einen günstigeren Mietzins erwarteten. Aber auch für Genossenschaften gibt es keine günstigen Neubaupreise. So geben Unternehmer aufgrund der Gesellschaftsform keinen Spezialrabatt. Der Mietzins lässt sich allenfalls über Wohnfläche, Ausstattung und Architektur steuern.

Wie bereits erwähnt, waren die Mieten auch in unserer Genossenschaft zu Beginn hoch. Damals hatte man am Stadtrand grosse Wohnungen gebaut. Mussten die Mitglieder zusätzlich viel Anteilkapital einbringen, waren Leerstände häufig. Erst Jahrzehnte später wurden die Wohnungen günstiger und die Mitglieder blieben immer länger in der Genossenschaft wohnen.

Genossenschaftswohnungen sind erst mittel- bis langfristig günstiger als der Durchschnitt. Der Unterschied beträgt auch nur 10 bis 20% bei gleicher Ausstattung.

ÖKONOMIE UND FINANZIERUNG

Ein ökonomisch vertretbares Ergebnis gehörte zu unseren Zielen. Für die Ausarbeitung des Projekts wurde daher zuerst ein Budgetrahmen vorgegeben. Gemäss dem schon für die Altbauten geltenden Prinzip der Kostenmiete sollten die Mieter die während ihrer Wohndauer anfallenden Kosten tragen. Auf dieser Basis wurden nachhaltige Mieten berechnet. Dies dürften zumindest in den ersten Jahren nach Fertigstellung des Baus adäquate und dem Markt und dem Neubaustatus entsprechende Mieten sein. Man mag einwenden, dass dies nicht zum Image einer Genossenschaft passt. Aber diese heute den Marktpreisen entsprechenden Mieten werden die einzigen sein, die in einigen Jahrzehnten unter dem Marktniveau liegen werden (vgl. Kasten).

Dass das Projekt sinnvoll ist, bestätigten diverse Banken, welche durchwegs zu einer Finanzierung des Neubaus bereit waren. Bei der Planung der finanziellen Situation konnten wir mit der Bank Coop einen Partner finden, der zusätzlich bereit war, schon zu diesem Zeitpunkt die Finanzierung der nächsten anstehenden Sanierungsetappe der Altbauten zuzusagen.

Bauen mit Baurechtsvertrag Plus

Bereits während des Studienauftrags wurde in einer Absichtserklärung mit Immobilien Basel eine Planungsphase vereinbart. Während dieser Zeit wurde zwischen dem SVW und Immobilien Basel der neue Baurechtsvertrag Plus ausgehandelt. Dieser enthält Klauseln, wie sie in Baurechtsverträgen zwischen Gebietskörperschaften und Genossenschaften üblich sind: Rabattierung während der Startjahre, die Äufnung eines Sanierungsfonds nach dem zehnten Jahr und eine Residenzpflicht für die Mieter.

Abb 98: Blick auf den alten Werkhof, anlässlich einer Besichtigung

DIE ARCHITEKTUR

Die Anwohner bedauerten im Hinblick auf den Neubau den Verlust eines sehr grossen Baums und einer begrünten Mauer. Der Neubau überragte die frühere Mauerhöhe schliesslich um einige Meter, dafür aber nur um etwa einen Drittel in der früheren Breite.

Energieversorgung

In der Planungsphase wurde zusammen mit der Luca Selva Architekten AG, weiteren Beteiligten und Fachplanern entschieden, kein Energiesparlabel anzustreben. Auf eine kontrollierte Lüftung (Minergie-Standard) und einen Umwälzabzug in

den Küchen wurde u. a. wegen des hohen Unterhaltsaufwands verzichtet. Trotzdem sollte das Gebäude energetisch hochwertig sein. So wurde es gemäss aktuellsten kantonalen Vorschriften gedämmt. Aufgrund der Nähe zur Fernwärme und der Vorschrift zu deren Nutzung stand die Form der Energiegewinnung nicht zur Diskussion. Da es sich um Abwärme aus der Abfallverbrennung handelt, bezieht der Bau somit zu 50% regenerative Energie.

Architektur im Hinterhof

Die Architekten gingen von der Fragestellung aus, was in den Hinterhof passt. Der Neubau versucht sich daher in verschiedener Form in die räumliche Situation einzugliedern.

Abb 99: Stadtmodell, Situation im Hinterhof, Blickrichtung Osten. Links die Hegenheimer- und Rämelstrasse, unten die Grienstrasse

Heller Sichtbeton erinnert an das «Hegemer-Schlössli» (ehemals freistehendes Haus an der Hegenheimerstrasse 135), während die grössere, lange Gebäudeachse von der bald dunkelbraunen Kupferfassade geprägt ist. Auch soll diese das Gebäude kleiner erscheinen lassen. Das Gebäude nutzt den Raum sparsam, die Loggien sind ins Gebäude gelegt, das Gebäude breitet sich nicht im Hinterhof aus. Mit den wechselnden Fassadenmaterialien und deren asymmetrischer Verwendung in der Attika wird auch auf die Situation eines Hinterhofs mit An- und Umbauten Bezug genommen.

Erschliessung und Fassaden

Steht man vor dem Gebäude, so fragt man sich, wo die Architekten die 21 Wohnungen untergebracht haben. Dies liegt daran, dass das Gebäude T-förmig verschachtelt ist und immer nur ein kleinerer Teil sichtbar ist. Das Geheimnis dahinter ist ein höchst effizientes Treppenhaus im Innern mit Lift.
Beim Sichtbeton liegt die Isolation innen, die Fenster sind zurückgesetzt und die Fensterstoren sind aus Holz. Hinter der Kupfer-Streckmetall-Fassade steht ein Holzständerbau, eine ebenso starke Isolation. Als Besonderheit ragen die Fensterlaibungen aus der Fassade. Es wurden vergleichsweise günstige Velux-Fenster verbaut. Beides mit der Absicht, an der Nahtstelle zwischen Fassade und Fenster effizient zu sein und gleichzeitig mit breiten Simsen Raum für Pflanzen, Bücher

oder eine Arbeitsecke zu schaffen, die beim Lüften wegen der kippbaren Veluxfenster nicht weggestellt werden müssen.

Nutzung und Austattung

Die neun 2-Zimmer-, drei 3-Zimmer- und neun 4-Zimmerwohnungen bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und sind grosszügig konzipiert. Von den 21 Wohnungen haben 15 einen mindestens in Details, wie z.B. Fenster- oder Loggia-Ausrichtung, abweichenden Aufbau. Eine Besonderheit stellen die sechs 4-Zimmer-Maisonetten dar. Sie sind eigentlich kleine Reiheneinfamilienhäuser mit einem direkt aus der Wohnung zugänglichen Keller, einem Gartensitzplatz und Zugang zum Piazza-ähnlichen Hinterhof ohne Autoverkehr.

Die neuen Wohnungen wurden schlicht, aber, wie die Wohnungen der Altbauten, hochwertig ausgestattet. Ein schönes Parkett, Mosaiksteinchen in den Badezimmern und in den Altbauten bewährte, hochwertige Kücheneinbauten und Geräte. Die kleineren Zimmer des Neubaus hingegen sind eine Konsequenz der zeitgemässen, behindertengerechten Bauweise. Dabei werden einige der früher eher den Zimmern zugeschlagenen Quadratmeter nun für breitere Gänge verwendet, da sonst nochmals höhere Mieten entstünden.

Abb 100: Linke Seite: Ansicht Richtung Osten in die Loggien
Abb 101: Unten: Blick exakt nach Norden an den Kopfbau

Vermietung

Die Vermietung wurde schlicht mit einer Bautafel und einem Online-Inserat je Wohnungstyp bestritten. Ergänzende Informationen wurden über die Website des Neubaus www.h137.ch und unsere Website www.hegenheimerstrasse.ch verbreitet. Der Vorstand wickelte die Vermietung selbst ab, mit Besichtigungen, Gesprächen und Vertragsverhandlungen. Er informierte die Interessenten über diverse Besonderheiten. Etwa, dass kein Fernsehsignal mehr geliefert wird, sondern hier bereits auf das Zukunftsmodell gesetzt wird, wonach Fernsehen individuell durch die Mieter abonniert wird. Dazu wurden Glasfaserkabel in die Wohnungen geführt. Etwa die Hälfte der Wohnungen konnte bereits im Rohbau vermietet werden. Bei Fertigstellung waren rund 85% der Wohnungen vermietet, drei Monate später konnte die Erstvermietung erfolgreich abgeschlossen werden.

Belastende Abschlussphase

Für den Vorstand war das Projekt eine grosse Zusatzbelastung, die länger als eine Sanierungsphase dauerte. Der hohe Zeitaufwand nach der Fertigstellung war für den Verfasser eine Überraschung. Der Vorstand und die Baukommission bildeten zu dieser Zeit ein Übergabeteam, welches sich während zwei bis drei Wochen zeitlich sehr eng abstimmen musste. Es hatte die Aufgabe, die fertigen Wohnungen von den Architekten zu übernehmen und meist wenige Stunden später an die

neuen Mitglieder und Mieter zu übergeben. Da die Zufahrt den gleichzeitigen Umzug von mehr als einer Mietpartei nicht zulässt, war die Planung und Koordination aller Termine, Wünsche und Veränderungen aufwändig.

MEHRWERTE DURCH DEN NEUBAU

Mit der Einrichtung eines Gemeinschaftsraumes im Neubau erhalten alle Mitglieder einen potenziellen Nutzen aus dem Projekt. Wir hoffen, dass es dadurch zu vermehrt sozialen Anlässen und Kontakten kommt. Für viele der bisherigen Anwohner sind der Neubau und der schön gestaltete Garten gelungen. Er bietet einen schöneren Anblick als der alte Werkhof.

Abb 102: Die Grundrisse zeigen die vielfältigen Wohnungssituationen. Links Parterre mit Loggien und rechts die Attika-Wohnungen

Die Rückmeldungen der neuen Bewohner sind sehr positiv. Die Wohnungen und die Wohnsituation überzeugen, die akustische Isolation zwischen den Wohnungen ist hervorragend. Besonders für die Bewohner der Maisonetten bietet der Hinterhof wie erwähnt ein Piazza-Feeling: Die Kinder spielen gemeinsam und man trifft sich zum Feierabendbier. Dieser Aspekt war seitens der Bauherrschaft während der Projektentwicklung nicht erwartet worden und ist ein grosser Mehrwert. Er zeigt auf, dass die Nutzung der verbliebenen Baulücken zur Verdichtung in der Stadt Benefits bringen kann.

BEST PRACTICE UND KNOW-HOW

Das Bauen hat uns die grosse Leistung der Gründergeneration unserer Genossenschaft wieder bewusster gemacht. Rückblickend hat sich der Verzicht auf einen General- oder Total-

unternehmer und die damit gewonnene Möglichkeit, manches noch spät zu optimieren, bewährt. Bei diesen Entscheiden und bei vielen weiteren Fragen und Herausforderungen war die Begleitung durch den Bauherrenbegleiter von Wohnstadt Bau- und Verwaltungsgenossenschaft sehr wertvoll.

Nach Abschluss des Projektes zogen wir im Vorstand Bilanz. Vieles würde man heute anders machen, anderes ist gut gelungen. Hingegen ist das Nichtvorhandensein von Bau-Know-how ein Problem. Wir haben uns gesagt, dass wir für ein nächstes Projekt vieles gelernt hätten und dass es interessant wäre, in grösserer Menge und dadurch mit Mengenvorteilen zu bauen. Natürlich eher im Scherz, angesichts des knappen Baulands in unserem Kanton und anstehender Aufgaben wie der nächsten Sanierungsetappe. Mehr Bauprojekte wären aber wichtig für die Etablierung von Best Practices und entsprechendem Know-how der Vorstände.

DIE GENOSSENSCHAFT HEGENHEIMERSTRASSE

Die Gründung erfolgte 1946, die Gebäude wurden 1948–1950 ausserhalb des Stadtperimeters inmitten von Wiesen neben einem Bauernhof errichtet.

Es wurden 86 Wohnungen gebaut, davon waren 58 3-Zimmer- und 28 4-Zimmerwohnungen. Mit jeweils 74 und 99 m² waren und sind die Wohnflächen relativ grosszügig.

Bis heute ist die Genossenschaft, mit Ausnahme der Buchhaltung, selbstverwaltet.

Zwischen 2008 und Ende 2011 realisierte die Wohngenossenschaft Hegenheimerstrasse im Hinterhof an der Hegenheimerstrasse 137 ein Neubauprojekt mit 21 Wohnungen. Damit hat die Genossenschaft neu 107 Wohnungen.

Zur Wohngenossenschaft Hegenheimerstrasse gehören auch Häuser an der Grein- und Rämelstrasse.

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 Armaturen 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.

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.

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 abgefedert 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 Heizkesselersatz, reagieren zu können.

Planlos in den Untergang

Die Küchen in der Genossenschaft bestanden früher aus einem Spültrog und einem Beistelltisch. Somit musste sich jeder Mieter seine Küche selber einrichten. Die einen erledigten dies sehr spartanisch, die anderen mit erheblichem finanziellem Aufwand. Der Vizepräsident, der für die Vermietungen verantwortlich war, erklärte interessierten Neumietern je nach Küche, dass sie die Wahl hätten, dem Vormieter die gut ausgestattete Küche abzukaufen oder bei Fehlen derselben eine neue zu kaufen. Logischerweise besassen die wenigsten jungen Leute, die für die überalterte Genossenschaft wohltuend gewesen wären, das dafür nötige Geld. Der bereits erwähnte Wildwuchs wucherte also auch in den Küchen weiter und nahm enorme Formen an. Das Fehlen von Auszugs- oder Übergabeprotokollen verunmöglichte einerseits den Überblick, anderseits konnten keine ausserordentlichen Schäden in Rechnung gestellt werden. Das Interesse von potenziellen Mietern nahm deutlich ab. Die Zukunft der Genossenschaft war so keinesfalls mehr gewährleistet.

Abb 105: Blick in die alten Küchen während der Sanierung. Bausubstanz und Ausstattung entsprechen in keiner Weise den Ansprüchen des Marktes.

SCHRITT IN DIE PROFESSIONALISIERUNG

Vom Ist- zum Sollzustand – ein steiniger Weg

Der neu gewählte, jüngere Präsident sah sich mit einer Flut von Problemen konfrontiert. Zuerst galt es, einen Vorstand zu bilden, der als Gremium auftrat und so gegenüber den Bewohnern klare, fundierte Beschlüsse und Richtlinien kommunizieren konnte. Dazu fehlten allerdings die nötigen Grundlagen respektive Führungsinstrumente. Die Statuten waren völlig veraltet, Reglemente nur spärlich vorhanden. Der Ist-Zustand der Wohnungen war nur dem Verwalter, falls überhaut, bekannt. Eine zentrale Ablage für die Tagesgeschäfte gab es nicht, jedes Vorstandsmitglied hatte seine Unterlagen zu Hause. Bei Vorstandswechseln verschwand so ab und an etwas. So z. B. auch die über Jahre geführte Liste der mündlichen Bewerbungen für die sieben vorhandenen Garagen.

Daneben war es äusserst wichtig, eine Zustandsanalyse der Gebäude in Auftrag zu geben, um eine nötige Gesamtsanierung der Genossenschaft in Angriff nehmen zu können. Dies mit dem Ziel, die Wohngenossenschaft für die kommende Generation wieder attraktiv, das heisst, zeitgemäss, modern und ökologischer zu gestalten.
Einige der älteren Vorstandsmitglieder schieden altersbedingt aus und qualifizierter Nachwuchs war nicht in Sicht. Die private Karriere nahm den Präsidenten zeitlich immer mehr in Anspruch, sodass es ihm nicht möglich war, alle nötigen Veränderungen in der Freizeit selbst umzusetzen.

Alles deutete darauf hin: Weg vom totalen Milizsystem, hin zu einer modern geführten Genossenschaft mit einer festen Geschäftsstelle. Aber die Schwierigkeit lag darin, einen geeigneten Mann zu finden, welcher die Zeit hatte, sich auch tagsüber um die Probleme der Bewohner zu kümmern, eine Lösung zu suchen, wie das alles finanziert werden konnte, und entsprechende Räumlichkeiten für die Geschäftsstelle zu finden.

Gehversuch Geschäftsstelle

Wie das Schicksal manchmal spielt, wurde ein Mieter, der in der Genossenschaft aufgewachsen und von Beruf Feinmechaniker war (mit Zusatzausbildung zum Technischen Kaufmann), zu 50% IV-Rentner und arbeitslos. Er kannte die Genossenschaft und deren Bewohner bestens. Somit war er in jeder Hinsicht die ideale Besetzung für diese Stelle, auch weil er sehr viele Reparaturen selbst erledigen konnte und sich die Stelle damit quasi von selbst finanzieren liess.

Glücklicherweise begeisterte ihn dieser Gedanke, hier in der Genossenschaft eine neue Arbeit zu finden und er erklärte sich bereit, sich der Aufgabe zu stellen.
In einer frei gewordenen Parterrewohnung, die zweckentfremdet werden konnte, richtete er sich dann seinen Arbeitsplatz ein. Auch alle anderen Vorstandsmitglieder brachten ihre vorhandenen Unterlagen in die neue Geschäftsstelle. Insbesondere für die neue Buchhalterin entstand so auch endlich ein fixer Platz mit genügend Ablagefläche. Täglich, immer morgens, war die Geschäftsstelle im Sinne einer Anlaufstelle für alle Bewohner geöffnet. Reparaturen wurden gemeldet und ganz nebenbei auch all die anderen Sorgen, Mängel, Ärgernisse und Neuigkeiten dem Geschäftsführer respektive Verwalter kommuniziert. Somit leistete er neben seinen eigentlichen Aufgaben auch noch einen sehr wichtigen sozialen Beitrag. Die Kernaufgabe lag darin, einheitliche Vermietungsrichtlinien, Geschäftsreglemente, eine fundierte Geschäftspolitik sowie Langzeitstrategien zur Erhaltung der Genossenschaft zu entwickeln, ohne den Genossenschaftsgeist zu verlieren.
Kurz nach Gründung der Geschäftsstelle beauftragte man ein Generalunternehmen, eine Zustandsanalyse mit entspre-

chenden Vorschlägen zu erarbeiten. Neue, moderne, einheitliche Küchen, ein dichtes und isoliertes Dach, eine isolierte Fassade mit neuen Läden sowie vergrösserte, eventuell verglaste Balkone waren der Vorschlag des Architekten.
Die ehemaligen Vorstandsmitglieder verstanden die Welt nicht mehr, erst die unnötige Geschäftsstelle und jetzt noch eine «Luxussanierung», das war zu viel. Obwohl an einem Infoabend die Notwendigkeit erörtert worden war, lancierten sie eine Hetzkampagne gegen den amtierenden Vorstand. Gerüchte und Falschmeldungen über die Vorstandsmitglieder brachten hauptsächlich die älteren Bewohner in Aufruhr. Die Emotionen überdeckten jedes vernünftige Denken bei den Genossenschaftern und die Sanierungsanträge zuhanden der Generalversammlung scheiterten. Aufgrund der üblen Gerüchte, Beschimpfungen und Unterstellungen gegenüber dem Vorstand vor und an besagter Generalversammlung trat dieser geschlossen zurück.
Der Präsident zog aus, der Geschäftsführer holte eine Offerte für eine Fremdverwaltung ein. Die perfekte Lösung der neu gegründeten Geschäftsstelle drohte vorbei zu sein, bevor sie sich richtig hatte entfalten können.

Abb 106: Unterschied wie Tag und Nacht! Oben vor der Sanierung: Gauben und Dach sind in sehr schlechtem Zustand.

Abb 107: Nach der Sanierung unten, mit den Wintergärten und den neuen Gauben

Bei all dem Eifer die Genossenschaft zu modernisieren, hatte man vergessen, dass vorgängig kein Renovations- bzw. Erneuerungs- oder Unterhaltsplan gemacht worden war. Die Bewohner konnten gar nicht verstehen, warum plötzlich so viel geändert werden musste. Zu lange hatte der alte Vorstand an seiner «Pflästerlipolitik» festgehalten, und auch konsequent an jeder Weiterbildungsveranstaltung gefehlt.
An einer ausserordentlichen Generalversammlung erörterte der Leiter der Fremdverwaltungsfirma unseren Genossenschaftern die ungefähren Kosten einer externen Verwaltung. Das Ausmass und die Verantwortlichkeit einer professionell geführten Genossenschaft konnten die meisten zwar immer noch nicht verstehen, aber dass die Lösung einer Geschäftsstelle weitaus günstiger und erst noch mit vielen Vorteilen behaftet war, wurde vielen erstmals richtig bewusst. Mit dem Wissen, dass ein Grossteil der Arbeit durch den Verwalter respektive Geschäftsführer erledigt würde, fanden sich auch Vorstandsmitglieder. Einzig das Präsidium war neu zu besetzen. Für mich als langjährige Genossenschafterin stimmte die neue Richtung, ich stellte mich zur Verfügung und erstmals in der Geschichte unserer Genossenschaft wählte man eine Frau zur Präsidentin.

Zusammen mit dem Verwalter/Geschäftsführer begannen wir das Geschehene zu analysieren. Das Allerwichtigste bei Veränderungen jeglicher Art ist und bleibt die Information. Die Bewohner sind nicht einfach Mieter, sondern Genossenschafter, welche gewohnt sind mitzubestimmen. Die Pflicht des Vorstandes ist es, zusammen mit dem Verwalter und Geschäftsführer die nötigen Strategien zu erarbeiten und den Bewohnern zu kommunizieren. In mehreren kleinen Gruppen luden wir unsere Bewohner in die Geschäftsstelle ein und informierten sie erst einmal gründlich. So schufen wir für alle die Möglichkeit, individuelle Fragen zu stellen und persönliche Ängste oder Zweifel abzubauen. Wir selber erfuhren so zusätzlich auch noch einiges Wissenswertes und ganz langsam entwickelte sich wieder eine Vertrauensbasis.

Vom Luxus zur Zukuftsstrategie: Geschäftsstelle und Fusion

Es ist ein Luxus, in einer kleineren bis mittleren Genossenschaft mit etwas über 100 Wohnungen eine Geschäftsstelle zu führen. 5% Verwaltungskosten einzuhalten und trotzdem eine fachlich kompetente Verwaltung zu haben, ist für unsere kleine Genossenschaften schlicht unmöglich. Die oben geschilderte, für uns spezifische Variante bringt aber die Möglichkeit, etwas Effizientes zu schaffen und ohne Mietzinserhöhung das Ganze zu finanzieren.
Eine kleine Genossenschaft muss sich heute denselben Anforderungen wie eine grosse Genossenschaft stellen. Durch die tägliche Präsenz einer verantwortlichen Person lässt sich vieles besser und schneller regeln. Wir konnten mit der Schaffung einer Geschäftsstelle immer professioneller werden. Dies hilft uns, auch nach aussen als vollwertiges kleines KMU wahrgenommen zu werden. Ebenfalls wahrgenommen hat uns die kleine Nachbargenossenschaft, welche keine Vorstandsmitglieder mehr fand. Die Möglichkeit zur Weiterentwicklung war bei uns bereits geschaffen und so fusionierten wir mit der Wohngenossenschaft Roderisstrasse (40 Wohnungen). Dadurch wurden wir grösser – mit neu 144 Wohnungen - noch effizienter und der «Luxus» einer Geschäftsstelle wurde ein Stückchen kleiner.

Untenstehendes Diagramm gibt an, wie die Kosten zurzeit aufgeteilt sind. Abschliessende Aussagen über die Finanzen kann man aber erst im Jahr 2013 machen, wenn man eine Entwicklung sieht.

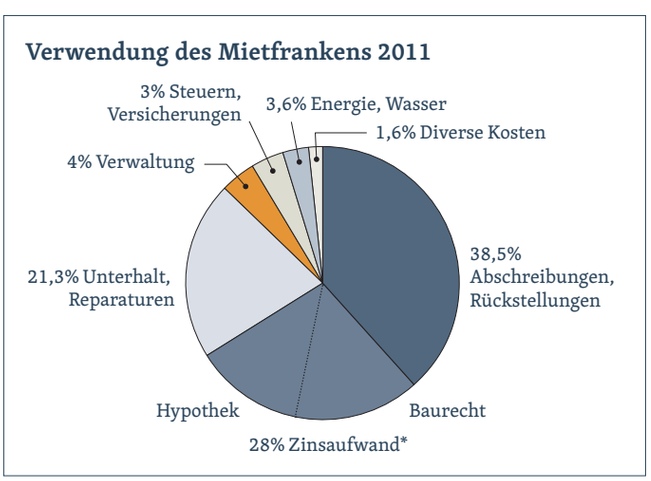


Abb 108: In der Wohngenossenschaft Holeestrasse kostet die Verwaltung nur 4%. Den Löwenanteil machen Rückstellungen und die Zinsen aus (2011 zusammen 65%!). Beim Zinsaufwand entfällt über die Hälfte auf den Baurechtszins.

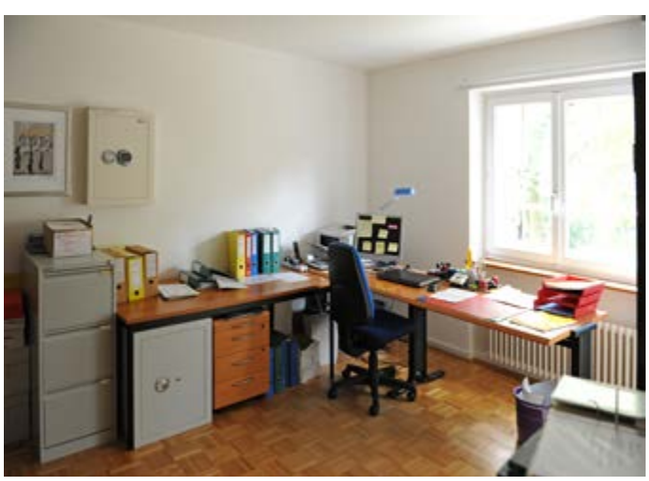


Abb 109: Blick in die einfachen Räumlichkeiten der Geschäftsstelle. Hier das Zimmer für die Buchhaltung. Es stehen ein weiterer Raum mit zwei Arbeitsplätzen und ein Sitzungszimmer zur Verfügung.

FINANZCHECK – AUCH UND BESONDERS FÜR DIE KLEINEN

Kurz nach Fertigstellung der angebauten Wintergärten, was natürlich mit einem Mietzinsaufschlag verbunden war, sank der Referenzzinssatz [→ Glossar]. Eine Mieterschaft forderte daraufhin eine entsprechende Mietzinssenkung.

Eine Genossenschaft muss darauf bedacht sein, genügend Einnahmen garantieren zu können, um jederzeit ihren Verpflichtungen nachzukommen. Die nicht getätigten Amortisationen [→ Glossar] der Hypotheken früher getätigter Investitionen (im Speziellen der Badezimmer) sowie der viel zu tiefe Abschreibungsmodus in unserer Buchhaltung belasteten uns schwer und erlaubten eine Mietzinssenkung in keiner Weise.

Nach einer juristischen Abklärung beim Dachverband in Zürich riet man uns nach Absprache mit dem zuständigen Buchhalter zu einem Finanzcheck. Nur so würde es uns gelingen, einen detaillierten Überblick über unsere finanzielle Lage zu erhalten. Gleichzeitig könnten wir eine fundierte Argumentationsgrundlage für unsere – nicht zu hohe, sondern notwendige – Mietzinsforderung schaffen.

Ein Finanzcheck beurteilt alle relevanten Kennzahlen einer Wohnbaugenossenschaft wie zum Beispiel die Liquidität unter anderem im Hinblick auf die Finanzierbarkeit von zukünftigen Investitionen, die Finanzierungsverhältnisse im Hinblick auf die Auswirkungen von Zinssatzveränderungen, die Höhe der Abschreibungen und Rückstellungen unter anderem in Abstimmung mit den Bestimmungen des Baurechtsvertrages, alle Kosten- und Ertragsarten, den Cashflow als Mittel zur Selbstfinanzierung von künftigen Investitionen und die Rückzahlung von Fremdkapital, die Höhe der Mietzinse als Mittel zur Finanzierung aller Kosten usw. und er vergleicht diese mit den Zahlen von anderen Genossenschaften aus der jeweiligen Region.

Wichtig im Zusammenhang mit dem Finanzcheck war, dass der zuständige Mitarbeiter des Dachverbandes sehr viel Zeit in den Finanzcheck investierte und uns alles detailliert erklärte, Tipps für die Zukunft gab und gleichzeitig aufgrund eines Berechnungsmodells von Stadt und Kanton Zürich eine genaue Berechnung der nötigen Mietzinseinnahmen machte.
Nach dem Check war die Sachlage so, dass wir anstelle der geforderten Mietzinssenkung eine Mietzinserhöhung ins Auge fassen mussten. Mit etwas Bauchweh kommunizierten wir diesen Sachverhalt unseren Genossenschaftern und waren letztlich froh darüber, dass sich alle irgendwie mit dieser Mietzinserhöhung arrangieren konnten.

Viele Genossenschaften wie die unsrige leben mit ähnlichen finanziellen Problemen. Der Finanzcheck ist zwar etwas aufwändig, er wird aber professionell durchgeführt und wird damit zu einer aussagefähigen Grundlage für die momentane wie auch für die zukünftige Finanzlage einer Genossenschaft.

INVESTITION FÜR DIE ZUKUNFT: STROM VOM DACH

Auf vier Dächern erstellte die Wohngenossenschaft Holeestrasse vier unabhängige Solarstromanlagen (mit separaten Stromzählern) mit Leistungen zwischen 24 und 35 kWp. Zusammen liefern sie etwa 130'000 kWh Strom/Jahr. Abgenommen wird der Strom von den IWB. Die Solarstrombörse Basel überbrückt die Zeit, bis die Wohngenossenschaft die KEV (Kostendeckende Einspeisevergütung) vom Bund erhält. Die Anlage hat eine Fläche von 1'500 m² und eine Leistung von 144 kWp. Sie kostete CHF 0,5 Mio., konnte ohne Mietzinsanpassung gebaut werden und soll in 13 Jahren amortisiert sein. Jede Wohngenossenschaft in Basel-Stadt kann ihr Solarpotenzial auf www.stadtplan.bs.ch/geoviewer – dort, Thema: Solarkataster – prüfen. Für Laien angezeigt sind gute Beratung, das Einholen mehrerer Offerten und die Prüfung derselben.

Abb 110: Montage der Solarstromanlage an der Kaltbrunnenstrasse 55

5

FINANZIERUNG

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 Fachausdrücke im Kredit- und Rechtswesen

BAUGENOSSENSCHAFTEN UND KAPITAL

Guido Köhler im Gespräch mit Richard Schlägel (Basler Kantonalbank) und Achim Strohmeier (Bank Coop)

Baugenossenschaften sind in besonderem Masse auf Kreditgeber angewiesen. Meist gehört ihnen das Land nicht, auf dem sie bauen wollen, und Eigenkapital ist nur in geringer Höhe vorhanden.
Die Basler Kantonalbank (BKB) und die Bank Coop pflegen einen engen Kontakt zu den Wohngenossenschaften der Region Basel und zum Regionalverband Wohngenossenschaften Nordwestschweiz. Sie verstehen sich nicht nur als reine Kreditgeber, sondern auch als Angelpunkt in einem Netzwerk, wo Know-how zwischen Verband, vielen einzelnen Genossenschaften, Interessenvertretern und Finanzinstitut zusammenkommt.
Das Interview soll das Verhältnis zwischen den Banken und den Genossenschaften beleuchten, aber auch den Kreditinstituten die Möglichkeit geben, ihre Rolle zu erläutern und zur aktuellen Situation Stellung zu beziehen.

Guido Köhler: Herr Strohmeier, Herr Schlägel, was hat sich in der Beziehung zu den Genossenschaften seit dem Höhepunkt der Immobilienkrise von 1992 geändert?
Richard Schlägel: Vor der Krise waren einige Immobilien Spekulationsobjekte, sie wurden gekauft mit dem einzigen Ziel, sie mit Gewinn weiterverkaufen zu können. Die Betreuung von Genossenschaften war bei uns in den 80er-Jahren wenig strukturiert. Das ist heute völlig anders. Wir haben ein Genossenschaftsteam, hier fliessen die Fragen von Dutzenden von Genossenschaften zusammen. Damit steht heute die Beratung klar im Vordergrund.
Achim Strohmeier: Früher war das Kreditgeschäft ein reines Vergabegeschäft: Also Geldhahn auf oder zu. Heute ist das grundsätzlich anders, schon zur Minderung unseres Risikos. Es gibt einen Zwang zur Spezialisierung. Im Bereich Wohngenossenschaften braucht es einen Ansprechpartner, der das entsprechende Know-how hat. Grundsätzlich sind wir Partner, die Betreuung geht über die reine Kreditvergabe hinaus. Deshalb sind wir auch an Generalversammlungen der Genossenschaften dabei, wir sind vor Ort präsent. Anwesenheit ist ein wichtiger, vertrauensbildender Faktor.

Wer die Immobilienkrise der 90er-Jahre studiert, stellt verblüffende Parallelen zur heutigen Situation fest. Wie und welche Punkte aus Basel III werden sich auf das Geschäft mit den Genossenschaften auswirken?
Achim Strohmeier: Vereinfacht gesagt, heisst Basel III: Höhere Risiken müssen durch höhere Kapitaldeckung abgesichert werden. In erster Linie betrifft dies die Banken, wie diese damit umgehen. Welche Auswirkungen dies auf die Genossenschaften hat, ist schwierig abzuschätzen.
Richard Schlägel: Im Prinzip kann man folgende drei Eckwerte nehmen, um das Risiko zu umschreiben: Es sind dies die Belehnung (Verhältnis von Hypothek zum Verkehrswert in Prozent), nachhaltige kostendeckende Mieten und die Zukunftsausrichtung der Genossenschaft. Es ist vor allem der letzte Punkt, der entscheidend ist. Ein Vorstand ohne Kompetenzen, veraltete Statuten und eine generelle Überalterung verhindern eine langfristige Planung und die damit verbundene Finanzierung.
Achim Strohmeier: Unabhängig von Basel III braucht es in nächster Zukunft mehr strategisches Denken auf der Seite der Genossenschaften. Wie und was wird renoviert, wann läuft der Baurechtsvertrag aus, was wollen wir erreichen? Solche Fragen lassen sich im Milizsystem kaum bewältigen.

Damit sind wir beim Risiko. Machen Sie ein «Genossenschaftsrating» bei der Vergabe von Krediten? Oder besser gefragt, welche Kriterien muss eine Genossenschaft erfüllen, um kreditwürdig zu sein?
Richard Schlägel: Ein eigenes «Genossenschaftsrating» haben wir nicht. Wir sind bei der Vergabe von Krediten und Hypotheken an die internen Weisungen der Bank gebunden, das heisst, generell müssen Zweithypotheken – also eine Belehnung von mehr als 65 bis maximal 80% – innerhalb von 10 bis 15 Jahren amortisiert werden. Bei Baurechten berücksichtigen wir den Baurechtsvertrag, da kann es schon sein, dass die Hypothek bei Ablauf des Baurechts zurückbezahlt sein muss. Bei der Prüfung der Kreditwürdigkeit stützen wir uns auf den Verkehrswert der Liegenschaft, die Belehnung, die nachhaltige Tragbarkeit und die Zukunftsaussichten der Genossenschaft.

Sind Genossenschaften Kunden wie alle anderen auch oder gibt es eine bevorzugte Behandlung?
Achim Strohmeier: Die Bank will bei Kreditvergabe den Kredit verzinst zurückerhalten, das ist unser Geschäft. Aber bei der Konditionierung des Gewinnanspruchs haben wir bei Genossenschaften einen gewissen Spielraum. Wir pflegen hier eine faire und transparente Konditionierung aller Genossenschaften.
Richard Schlägel: Dem kann ich mich so anschliessen. Wie jedes Geschäft muss auch das Kreditgeschäft rentieren. Uns ist klar, dass wir es bei einer Wohngenossenschaft nicht mit einem rein gewinnorientierten Investor zu tun haben. Wir wollen faire Konditionen bieten, aber das Geschäft muss für beide Partner stimmen – auch bei Genossenschaften.

Woran liegt es, dass sich das Geschäft, mit wenigen Ausnahmen, vor allem auf die Stadt konzentriert?
Richard Schlägel: Das ist aus der Geschichte entstanden. Basler Bürger bekämpften die Wohnungsnot und gründeten dazu Wohngenossenschaften. Zum Teil wurde das Land im Baurecht abgegeben. So findet man in Basel viele Genossenschaften mit Land im Baurecht.

Gute Kunden und Kundinnen wollen gut beraten sein. Sie sagten eben, Herr Schlägel, die BKB habe ein eigenes Genossenschaftsteam. Welchen Service bieten Sie ausserdem an? Ist die Betreuung aktiv – z. B. Finanzcheck, Monitoring – oder eher passiv, das heisst, WGs müssen selbst nachfragen.
Richard Schlägel: Wir führen themenspezifische Anlässe speziell für Basler Genossenschaften mit ausgesuchten Partnern durch. Als Beispiel möchte ich auf einen Anlass mit den Partnern EZS (Energie Zukunft Schweiz), IWB und sun21 zur energetischen Renovation verweisen.
Achim Strohmeier: Wir sind sehr aktiv in der Betreuung der Wohngenossenschaften und organisieren diverse Anlässe. Dabei geht es nicht um ein spezifisches Thema, sondern um den Austausch untereinander und mit der Bank. Im regelmässigen jährlichen Gespräch ist uns das Diskutieren künftiger Vorhaben, der Ausrichtung sowie geeigneter Konzepte wichtig. So haben wir zum Beispiel zusammen den Fall einer Fassadensanierung erörtert. Was geht, was nicht? Wie kann man Augenmass halten?

Welche Finanzierung respektive welche Finanzprodukte empfehlen Sie Genossenschaften?
Richard Schlägel: Welches Produkt das geeignetste ist, kann man erst nach einer Analyse sagen. Dafür erörtern wir in einem persönlichen Gespräch die jeweiligen Bedürfnisse unserer Kunden. «Genossenschaft» ist kein Massengeschäft, sondern ein sehr individuelles Bankgeschäft. Man muss auf jeden Kunden neu eingehen und seine unterschiedlichen Bedürfnisse erkennen. Wir stehen für einfache und verständliche Produkte ein. Am Schluss muss der Kunde verstehen, was er unterschreibt.
Achim Strohmeier: Aus Sicht der Bank Coop wird kein spezifisches Produkt nur für Genossenschaften benötigt. Die Lösung kann mit den bestehenden Produkten gefunden werden. Bei der Schaffung spezieller Produkte besteht die Gefahr, dass sie für den Finanzprofi einer grossen Immobilienverwaltung von Vorteil sind, zum Beispiel, um mit einem Hedge das Risiko abzufedern. Aber solche speziellen Produkte sind nicht unbedingt das Passende für eine Genossenschaft.

KURZ VORGESTELLT

Richard Schlägel ist seit 1993 bei der Basler Kantonalbank (BKB) in verschiedenen Funktionen tätig. 1994 entschied sich die BKB, unter seiner Leitung ein spezielles Wohngenossenschafts-Team zu gründen. Als Mitglied der Direktion obliegt ihm heute die Leitung der Abteilung Immobilienkunden. Kerngebiet der Abteilung ist die Kundenberatung im Finanzierungsbereich von Liegenschaften. Ferner engagiert sich Herr Schlägel als Verwaltungsrat der Wohnstadt Bau- und Verwaltungsgenossenschaft und ist im Aufsichtsrat einer weiteren grösseren Genossenschaft.

Wie stehen Sie zur Idee der Wiedereinführung von Hypothekarbürgschaften, welche in der Vergangenheit abgeschafft wurden, da kein Bedarf mehr bestand? Was bedeutet das für die Zukunft?
Achim Strohmeier: Primär muss der Kredit zurückgezahlt werden, muss also für den Schuldner tragbar sein. Wenn mit der Bürgschaft das Eigenkapital von 25 auf 15% gesenkt wird, verschiebt sich die Schuld einfach in die Zukunft, da mehr und damit länger abbezahlt werden muss.
Richard Schlägel: Hinzu kommt, dass das Bürgschaftsrecht extrem komplex ist. Bei uns wurde das mehrmals diskutiert. So besteht zum Beispiel eine Informationsnotwendigkeit: Der Bürge muss über allfällige Probleme, zum Beispiel bei Verzögerungen in der Zinszahlung, umgehend informiert werden. Wie soll das im konkretem Fall gehen? Ausserdem, wie Herr Strohmeier sagte, die Bürgschaft hat nur auf die Belehnung einen Einfluss.

Aber die Genossenschaften müssen Eigenkapital bereitstellen. Was halten Sie von Darlehenskassen, die beispielsweise 1% unter dem Markt geäuffnet werden?

Richard Schlägel: Auch Geld aus Darlehenskassen ist buchhalterisch Fremdkapital und muss irgendwann zurückbezahlt werden. Ferner belastet der zu zahlende Zins die Tragbarkeit zusätzlich.

Achim Strohmeier: Gegen eine Verzinsung unter dem Markt ist nichts einzuwenden. Aber was machen Sie, wenn der Markt wie jetzt gegen null geht?

Wird das Eigenkapital verstärkt über die Anteilscheine beschafft, muss der Mieter diese «Ausgabe» auf sich nehmen, er kann sich die Wohnung vielleicht nicht mehr leisten und die genossenschaftliche Idee ist nicht mehr gegeben. Deshalb sind Neugründungen gut zu prüfen. Für die Zukunft empfiehlt sich deshalb für bestehende Wohngenossenschaften, nur zu investieren, wenn ein gewisses Kapital und auch die Sicherheit vorhanden sind.

Was wünschen Sie sich von der Politik, wie kann das Geschäft mit den Genossenschaften verbessert oder vereinfacht werden?

Richard Schlägel: Die BKB steht hier hinter den sieben Empfehlungen der Studie Kirsch. Persönlich und als Vorstandsmitglied einer Wohngenossenschaft unterstütze ich dabei insbesondere die Empfehlung, Rückstellungen zu bilden und einen Gewinn machen zu dürfen, der in die Liegenschaft reinvestiert werden kann. Dies würde sich langfristig lohnen, da es den Anreiz, die Liegenschaft zu unterhalten, eindeutig erhöht.

Achim Strohmeier: Für die Bank Coop sind es vor allem die Verbesserungen von Rahmenbedingung durch den Staat. Der Kanton als Baurechtsgeber sollte für moderate Verhandlungsbedingungen sorgen, zum Beispiel bei der Verlängerung der Baurechtsverträge. Städtische Bewilligungen sollten speditiv erteilt werden, da sich das Prozedere so schon lange genug hinzieht. Ausserdem sollten die Vorschriften der Stadtbildkommission angepasst werden, um Sanierungen zu ermöglichen und nicht zu verhindern.

Gibt es Leuchtturmprojekte, Finanzierungen, auf die Sie besonders stolz sind?

Achim Strohmeier: Ich verweise hier gerne auf das Projekt Hegenheimerstrasse, da es in dieser Publikation detailliert vorgestellt wird. Die Leistung lag auf beiden Seiten. Alexio Moreno holte sich vor fünf Jahren mit unserer Unterstützung die Legitimation an der Generalversammlung und begann, die Genossenschafter Schritt für Schritt zum Neubau zu führen. Und heute steht das Gebäude – eine brillante Leistung! Die Bank hat, wie im Artikel erwähnt, sowohl den Neubau wie auch die nun anstehende Sanierung der Altbauten finanziert bzw. wird diese finanzieren.

KURZ VORGESTELLT

Achim Strohmeier ist seit 2007 bei der Bank Coop, Mitglied der Direktion und verantwortlich für das Kommerzielle und Private Kreditgeschäft der Bank in der Region Nordwestschweiz. Von Basel aus betreut eines seiner Teams speziell Wohngenossenschaften. Ehrenamtlich ist er Aufsichtsrat einer grösseren Wohngenossenschaft.

Richard Schlägel: Wir durften zwei Fusionen begleiten, bei beiden handelte es sich um Absorbtionsfusionen, womit eine kritische Grösse für die professionelle Führung des Vorstands und der Geschäftsstelle erreicht wurde. Daran haben wir nichts verdient, aber es sind sehr zukunftsweisende Projekte.

Noch ein bisschen Kaffeesatz-Lesen: Wie wird sich das Geschäft in der nächsten Zukunft entwickeln? Wo sehen Sie Chancen, aber auch Gefahren für Genossenschaften, die gerne investieren würden?

Achim Strohmeier: Das Nachwuchsproblem wird akut bleiben oder sich sogar verschärfen. Das liegt einerseits an der generell älter werdenden Bevölkerung und andererseits am Milizsystem. Wohngenossenschaften müssen unbedingt Stra-

tegien entwickeln, um die Attraktivität der Liegenschaft erhalten zu können. Dazu müssen die Statuten angepasst und den Vorständen mehr Kompetenzen gegeben werden.
Aufgrund der tiefen Zinsen müsste man natürlich jetzt investieren und Sanierungen und Renovationen – wo sinnvoll – jetzt ausführen.
Richard Schlägel: Ich möchte mich Herrn Strohmeier anschliessen: Wir brauchen mehr Professionalisierung. Es droht, zum Beispiel bei der Kreditvergabe, dass kein Ansprechpartner mehr vorhanden ist. Wer führt die Verhandlungen bei der Verlängerung der Baurechtsverträge? Oder nehmen wir das Stichwort Wohnraumplanung. Was machen Sie, wenn Sie als Wohngenossenschaft nur viele kleine 3½-Zimmerwohnungen anbieten können?

Kürzlich habe ich mit einem Architekten gesprochen, der sagte, dass genau diese Wohnungen aufgrund der geänderten Familienstrukturen wieder gefragt sind.
Richard Schlägel: Dann muss man konsequent sein und sich als Genossenschaft auf diesen Markt spezialisieren. Das bedeutet aber je nachdem viel Fluktuationskosten und viel Arbeitsleistung. Wenn man das mit der Miete kompensieren muss, kommt man schnell an die Marktmiete heran.
Ich sehe eher das Zusammenlegen von Wohnungen, allenfalls kombiniert mit der Schaffung von Schaltzimmern, wie dies schon bei anderen Genossenschaftsprojekten geplant und ausgeführt wurde. So könnte das Wohnraumangebot in einigen Genossenschaften markant verbessert und individualisiert werden.

Herr Strohmeier, Sie haben die tiefen Zinsen erwähnt, droht eine Immobilienblase? Würde eine Blase auch die Genossenschaften treffen?
Achim Strohmeier: Wir orientieren uns am UBS Swiss Real Estate Bubble Index, der die Stadt Basel und die unmittelbar angrenzenden Gemeinden klar als Gefahrenzone zeigt. Es wird aktiv in Immobilien investiert, da es zurzeit keine Anlagealternativen gibt. Allerdings haben wir wegen der anhaltenden Zuwanderung auch einen steigenden Bedarf. Einen direkten Einfluss auf die Genossenschaften, die sich ja bewusst der Spekulation entziehen, sehe ich nicht.

Kommen wir zur Schlussfrage. Warum sollte eine Genossenschaft zur BKB gehen, Herr Schlägel?
Richard Schlägel: Aufgrund unserer langjährigen Erfahrung und der guten Reputation am Markt. Wir sind nicht nur am Geschäft interessiert, sondern an einer Partnerschaft, die die Wohngenossenschaften weiterbringen sollen. Darum investieren wir unter anderem in Publikationen wie Würmli, Kirsch oder in dieses Buch. Wir suchen die Verbundenheit in einer fairen Partnerschaft, die wir leben.

Warum sollte sich eine Genossenschaft an die Bank Coop wenden, Herr Strohmeier?
Achim Strohmeier: Die Bank Coop bietet ein hohes Mass an Verlässlichkeit. Kurze und schnelle Entscheidungen sind unsere Stärke, alle unsere Berater habe ein Faible für das Genossenschaftswesen. Und genau wie die BKB setzen auch wir auf das «Fair Banking», das heisst auf partnerschaftliche Zusammenarbeit.

BASLER KANTONALBANK
Richard Schlägel
Leiter Immobilienkunden
Südpark, Güterstrasse 127
4002 Basel
Tel. 061 266 22 27
www.bkb.ch

BANK COOP AG
Achim Strohmeier
Leiter Kredite Region Nordwestschweiz
Aeschenplatz 3
4002 Basel
Tel. 061 286 25 96
www.bankcoop.ch

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 konkurrenzierendem 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. Geäufnet 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

BÜRGSCHAFTSGENOSSENSCHAFT BASELLAND (BGB)

Die BGB bürgt für grundpfändlich gedeckte Hypothekarkredite ihrer Vertragsbanken (und nur für diese). Zurzeit sind dies die Basellandschaftliche Kantonalbank (BLKB), die Bank Coop und die Clientis Bank Jura. Die Bürgschaft erstreckt sich auch auf Sanierungen und Umbauten.

Informationen:

Bürgschaftsgenossenschaft Baselland
Emil Frey-Strasse 140, 4142 Münchenstein
www.bgbl.ch

HYPOTHEKAR-BÜRGSCHAFTSGENOSSENSCHAFT SCHWEIZERISCHER BAU- UND WOHNGENOSSENSCHAFTEN (HBG)

Der HBG ist beim WGN domiziliert. Über die HBG kann die Restfinanzierung (2. und 3. Hypotheken) verbürgt werden. Die Genossenschaft zahlt eine jährliche Prämie auf die verbürgte Summe und ist auch verpflichtet, Anteilscheine zu zeichnen. Die Anteilscheine werden nach Ablauf der Bürgschaft zurückbezahlt.

Informationen und Auskünfte:

HBG
c/o WGN
Kleinhüningeranlage 3, 4019 Basel, Tel. 061 639 99 33
www.wgn.ch

ALTERNATIVE BANKEN

Neben den im Interview (siehe vorige Seiten) erwähnten Banken (Coop und BKB) sollen hier nur zwei Institute vorgestellt werden, die eigene Finanzinstrumente und eine besonders ethisch begründete Geldanlage betreiben und/oder selbst genossenschaftlich organisiert sind.

Wohnbaugenossenschaften seien darauf hingewisen, dass neben den üblichen Prüfverfahren zusätzliche Rahmenbedingungen für einen Kredit – z. B. den Förderkredit der ABS – erfüllt sein müssen. Dies kann dann aber gewisse Zinsvorteile bringen. So kann bei der ABS der Zins über eine Nachhaltigkeits-Stufe gesenkt werden.

Die Freie Gemeinschaftsbank verfolgt ähnliche ethische und umweltpolitische Ziele wie die ABS, ist aber nach den Grundsätzen von Rudolf Steiner ausgerichtet.

Informationen:

Alternative Bank Schweiz AG, ABS
Amthausquai 21, Postfach, 4601 Olten, Tel. 062 206 16 16
www.abs.ch
Freie Gemeinschaftsbank (Genossenschaft)
Gerbergasse 30, Postfach, 4001 Basel, Tel. 061 269 81 00
www.gemeinschaftsbank.ch

STIFTUNG ABENDROT

Die Stiftung gewährt Darlehen und Hypotheken. Sie ist Mitglied von ethos. Die Zinssätze für Wohnliegenschaften entsprechen jenen der der Basler Kantonalbank (gemäss Website der Stiftung).

Informationen:

Stiftung Abendrot, die nachhaltige Pensionskasse
Güterstrasse 133, 4002 Basel, Tel. 061 269 90 20
www.abendrot.ch

STIFTUNG HABITAT

Die Stiftung ist keine Kreditgeberin im engeren Sinne, sie macht keine Vergaben und übernimmt keine Vollfinanzierung, jedoch Teilfinanzierungen, wenn die Projekte dem Stiftungszweck entsprechen.

Informationen:

Stiftung Habitat
Rheingasse 31–33, 4058 Basel, Tel. 061 327 10 60
www.stiftung-habitat.ch

STIFTUNG EDITH MARYON

Die Stiftung ist einem neuen Bodenrecht verpflichtet, welches Grund und Boden der Spekulation entziehen möchte. Die Grundsätze gehen auf Rudolf Steiner zurück. Die Stiftung Edith Maryon ist wie die Stiftung Habitat keine Kreditgeberin.

Entweder vergibt sie Bauland im Baurecht, welches sie z. B. als Legat erhalten hat. Oder sie erwirbt das Bauland (den Boden) gemeinsam mit einem Partner, der ein konkretes Projekt realisieren möchte, aber selbst kein Bauland hat oder dieses nicht kaufen kann.

Die Kosten für die Liegenschaft müssen in jedem Fall vom Partner selbst aufgebracht werden. Das Bauvorhaben und die Mietzinsstruktur müssen dem Stiftungszweck entsprechen.

Informationen:

Stiftung Edith Maryon
Theaterstrasse 3, 4001 Basel, Tel. 061 263 06 25
www.maryon.ch

GLOSSAR DER FACHAUSDRÜCKE IM KREDIT- UND RECHTSWESEN

A

Amortisation: Vom französischen Verb «amortir», tilgen. Gemeint ist hier das Abtragen / die Verringerung der Schuldbelastung (Hypotheken) 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 eine 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 Hypotheken 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) .

Grundverbilligungen und Grundverbilligungsschuld (nach WEG): Mit WEG-Hilfen (siehe W, Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz, WEG) konnten Anfangsmieten auf ein vernünftiges Niveau gesenkt werden, um so z. B. für Familien finanziell attraktiv zu sein. Die Überlegung war, dass die zur Deckung der effektiven Kosten fehlenden Einnahmen in den ersten z. B. 10 Jahren durch eine vom Bund verbürgte Grundverbilligungsschuld wieder zurückbezahlt werden. Die Rückzahlung wird ermöglicht durch Mietzinsen, welche parallel zur Teuerung bzw. den angenommenen Lohnerhöhungen der Mieter und Mieterinnen regelmässig ansteigen. Nach Jahrzehnten mit durchschnittlichen Teuerungsraten um 3 bis 5% pro Jahr liegt die Teuerungsrate seit bald 20 Jahren aber bei etwa 1% pro Jahr und die Löhne stagnieren. Dies macht es anspruchsvoller, die vor dieser Zeit aufgehäuften Grundverbilligungsschulden zu tilgen. Das WEG wurde 2003 durch das WFG abgelöst (siehe W, Wohnraumförderungsgesetz, WFG).

H

Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft (HBG): Diese Genossenschaft verbürgt grundpfandgesicherte, nachrangige Darlehen bis maximal 90% des Schätzwertes der Liegenschaft. Dabei kommt für das gesamte Kapital der Zinssatz für 1. Hypotheken zur Anwendung. Die Bürgschaft erleichtert somit nicht nur die Finanzierung von Erstellung, Erneuerung oder Erwerb von Liegenschaften; sie führt auch zu einer geringeren Zinsbelastung. Weitere Infos und Formulare unter:
www.hbg-ccc.ch

Heimfall: Beim Heimfall geht die Liegenschaft nach Ablauf des Baurechtsvertrags an den Grundeigentümer über. Der Inhaber der Liegenschaft kann entweder versuchen, den Baurechtsvertrag zu verlängern oder er bekommt für die Liegenschaft eine Entschädigung, die Heimfallentschädigung. Was viele vergessen: Unter Art§ 779 ff. ZGB kann ein Heimfall auch vor Ablauf herbeigeführt werden, z. B. wenn eine grobe Vertragsverletzung vorliegt. Der Baurechtsvertrag Plus nimmt die Genossenschaften in die Pflicht – dafür erhalten sie ja auch etwas – und diese Pflichten müssen eingehalten werden.
Genossenschaften können sich auch ein Vorrecht zusichern lassen. Dann kann die Genossenschaft je nach Bausubstanz auch neu bauen.
Da nicht nur die öffentliche Hand, sondern auch Institutionen und Private Baurechtsverträge abschliessen (Stiftungen oder die SBB), kommt dem Punkt Heimfall im Baurechtsvertrag eine grosse Bedeutung zu.

Heimfallentschädigung: Im Baurechtsvertrag Plus gelten spezielle Bestimmungen. Wichtig ist generell beim Abschluss des Baurechtsvertrags, auch die Heimfallentschädigung genau zu regeln. Normalerweise sind 75–90% des zu diesem Zeitpunkt aktuellen Verkehrswertes üblich. Das hängt aber dann davon ab, wer die Schätzung vornimmt und mit welcher Methode geschätzt wird.
In Zürich gelten andere Laufzeiten und Entschädigungsmodelle (60 Jahre mit zwei Verlängerungen auf maximal 90 Jahre und 75% der Erstellungskosten zur Zeit des Baus).

Hypotheken, Libor-Hypothek: Der Zinssatz der Libor-Hypothek wird alle drei bis sechs Monate dem Markt angepasst, je nach vertraglicher Regelung. Fixiert wird neben dem Zins die Laufzeit – in der Regel drei bis fünf Jahre. Libor ist die Abkürzung für London Interbank Offered Rate, das ist der Zinssatz, zu dem sich die (Vertrags)Banken – kurzfristig – untereinander Geld ausleihen, wobei der Wert auf Schätzung beruht.
Die Libor-Hypothek besteht aus zwei Komponenten: dem Libor-Zinssatz und der Marge der Bank. Damit ist die Hypothek zwar transparent und sehr flexibel, aber mit dem variablen Libor-Teil risikobehaftet. In der Regel ist diese Hypothek bei sinkenden Zinsen die günstigste.

Hypothek, Forward-Hypothek: Wer erst in näherer Zukunft eine Hypothek braucht, jedoch von den aktuellen Hypothekarzinsen profitieren will, kann die Konditionen im Voraus fixieren. Solche Hypotheken, die erst in Zukunft mit fixiertem Zins ausbezahlt werden, nennt man Forward- oder Termin-Hypotheken. Die Terminobergrenze liegt meist bei 12 Monaten.
Die meisten Schweizer Finanzinstitute bieten derartige Hypotheken an. Sie sind mit Aufschlägen versehen, mit der die Bank versucht, ihr Zinsrisiko abzufedern.

Hypotheken, Spezial-Hypotheken: Viele Banken bieten nicht nur Fest-Hypotheken oder variable Hypotheken an, sondern haben interessante Produkte für spezielle «Ereignisse» wie zum Beispiel Förderung der Sanierung nach Minergie.

K

Kalkulatorischer Zins: Gemeint ist hier der Hypothekarzins, der über die ganze Lebensdauer – also Hoch- und Tiefzinszeiten – bezahlt werden müsste und nicht derjenige Zins, der faktisch am Markt für das eingesetzte Eigenkapital hätte erwirtschaftet werden können.
Er fliesst in diejenigen Berechnungen ein, welche auf Zeiträume angewendet werden, die deutlich länger als die Laufzeiten der abgeschlossenen Hypotheken bemessen sind.

R

Referenzzinssatz: Für Mietzinsanpassungen aufgrund von Änderungen des Hypothekarzinssatzes ist der vom Bund publizierte Referenzzinssatz **(www.bwo.admin.ch; www.mietrecht.ch)** massgebend (gilt gesamtschweizerisch seit dem 10.9.2008). Dieser stützt sich auf den vierteljährlich erhobenen Durchschnittszinssatz aller vergebenen Hypotheken.

Beim Durchschnitt handelt es sich um das arithmetische Mittel (in 1/10-Prozent) und ist also nicht gewichtet. Darum hinkte der Wert bis Ende 2011 den Marktzinsen hinterher. Mietzinserhöhungen konnten dadurch nur verzögert vorgenommen und Senkungen nur verzögert eingefordert werden. Um das Problem zu entschärfen, muss ab dem 1.12.2011 kaufmännisch gerundet werden (auf ¼-Prozent auf- oder abrunden). Vgl. auch wohnen 4/2012, S. 45 ff.

Rückstellungen: Gehören zu den Passiven in der Bilanz und entsprechen einer Annahme kommender Verbindlichkeiten (Sanierung, neuer Kabelanschluss usw.). Bei systematischer Verbuchung wird 0,3% des Gebäudewertes pro Jahr angenommen.

W

Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (WEG): Das Wohnraumförderungsgesetz (WFG) des Bundes **(www.admin.ch/ch/d/sr/c842.html)** löste am 1.10.2003 das WEG vom 4.10.1974 ab, mit welchem der Verfassungsauftrag zur Wohnraumförderung umgesetzt worden ist (siehe G, Grundverbilligungen). Aktuell besteht die Bundeshilfe nur noch indirekt, z.B. über Fonds-de-Roulement-Darlehen (siehe F, Fonds de Roulement) sowie über die Emissionszentrale (siehe E, Emissionszentrale der gemeinnützigen Wohnbauträger, EGW).

Wohnraumförderungsverordnung (WFV): Gemäss Art. 37 der Verordnung über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (Wohraumförderungsverordnung WFV, **www.admin.ch/ch/d/sr/c842_1.html**) gilt eine Bauträgerschaft als Organisation des gemeinnützigen Wohnungsbaus, wenn sie nach Statuten …

a. den Zweck verfolgt, dauerhaft den Bedarf an Wohnraum zu tragbaren finanziellen Bedingungen zu decken;
b. die Dividende gemäss Artikel 6 Absatz 1 lit. a des Bundesgesetzes vom 27.6.1978 über die Stempelabgaben beschränkt;
c. die Ausrichtung von Tantiemen verbietet;
d. bei der Auflösung der Gesellschaft, Genossenschaft oder Stiftung den nach Rückzahlung des einbezahlten Gesellschafts-, Genossenschafts- oder Stiftungskapitals verbleibenden Teil des Vermögens dem in Buchstabe a erwähnten Zweck zuwendet; das Gesellschafts-, Genossenschafts- oder Stiftungskapital darf höchstens zum Nennwert zurückbezahlt werden.

6 ANHANG

Abb 112: Schnappschuss vor der Wohngenossenschaft Im Heimatland

Literaturverzeichnis

Abbildungsverzeichnis

Porträt der Autorin und der Autoren

Impressum

LITERATURVERZEICHNIS

BENUTZTE QUELLEN UND LITERATUR

Angst, Emil: **Zum 75-jährigen Jubiläum des allgemeinen Consumvereins beider Basel.** Basel 1940

Boll, Jean-Marc: **Coop Basel ACV als Faktor der räumlichen Lebensqualität der Stadt Basel.** In: *Berichte und Forschungen zur Humangeographie,* Band 6. Basel 1989

Bücher, Karl: **Die Wohnungsenquête in der Stadt Basel vom 1.–19.2.1889.** Basel 1891

Coop Schweiz: Akten des Aufsichtsrates und Jahresberichte aus dem Archiv

Degen, Bernhard und Pascal Maeder: **Breite-Lehenmatt. Historischer Rundgang durch ein junges Basler Quartier.** Historisches Seminar und Neutraler Quartierverein Breite-Lehenmatt. Basel, 2011–2012²

Handschin, Hans u.a.: **Die Bau- und Wohngenossenschaften der Schweiz.** Basel 1943

Handschin, Hans: **Der Verband schweiz. Konsumvereine (VSK) 1890-1953.** Basel 1954

Kirsch, Florian: **Ökonomische Nachhaltigkeit im genossenschaftlichen Wohnbau der Nordwestschweiz?** – Ergebnisse und Folgerungen. In: Basler Kantonalbank (Hg.): *Zukunft der Wohnbaugenossenschaften in der Region Basel. Analyse und Empfehlungen.* Basel 2009

Kobel, Roger: **Die Basler Wohngenossenschaften als Gestaltungsfaktor des städtischen Lebensraums.** Unveröffentlichte Lizentiatsarbeit, Geographisches Institut der Universität Basel. Basel 1980

Meyer, Paul: **Dienst am Volk.** 35 Jahre Verband schweizerischer Konsumvereine (V.S.K.). Basel 1935

Ruf, Walter: **Das gemeinnützige Baugenossenschaftswesen in der Schweiz.** Dissertation, Universität Basel. Basel 1930.

Ruf, Walter: **Die Bedeutung der Baugenossenschaft für die Konsumgenossenschaften.** In: *Schweiz. Konsum-Verein.* Basel 1944

Schneider-Sliwa, Rita: **Städtische Umwelt im Alter.** In: *Basler Stadt- und Regionalforschung, Band 26.* Basel 2004

Schweizer, Thomas und Samuel Bernhard: **Verkehrsparen in Siedlung und Quartier.** Wohnungsbezogene Mobilität in der 2000-Watt-Gesellschaft. Zürich 2012

Stoll, Eugen: **Die Siedlung Jakobsberg in Basel. Denkschrift über ihre Entstehung und Erschliessung.** Basel 1956

Verzeichnis der digitalisierten Zeitschriften Schweiz in der Elektronischen Bibliothek der Schweiz, e-lib.ch: http://retro.seals.ch

Wamister, Christof und Claudia Kocher: **100 Jahre Eisenbahner-Baugenossenschaft beider Basel.** Basel 2011

WERK: **3 Siedlungen in Basel und Zürich.** In: *Auszug aus Das WERK,* Heft Nr. 5, Seite 145ff., Zürich/Winterthur 1947

wohnen: Verbandszeitschrit von Wohnbaugenossenschaft Schweiz, diverse Ausgaben von 1930–2011

Das Wohnen: neuer Namen siehe wohnen

Würmli, Peter: **Wohngenossenschaften in der Region Basel.** In: *Basler Kantonalbank (Hg.): Informieren.* Basel 1994 (2012 digitalisierte Ausgabe, siehe CD im Umschlag)

Würmli, Peter: **Basler Wohngenossenschaften 1994–2009. Konstanz und Veränderung.** In: Basler Kantonalbank (Hg.): Zukunft der Wohnbaugenossenschaften in der Region Basel. Analyse und Empfehlungen. Basel 2009

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

NACHWEIS DER ABBILDUNGEN, FOTOS, PLÄNE UND DIAGRAMME

Wo nicht anders vermerkt, stehen die abgebildeten Gebäude (oder Pläne und Grundrisse derselben) immer in Basel. Anmerkungen im folgenden Abbildungsnachweis ergänzen die Bildlegenden in dieser Publikation und zeigen entweder an, was fotografiert wurde (z.B. Hof) oder dann den Standort des Fotografen. Ist der Standort identisch mit der Adresse, wird die Hausnummer angegeben.

VORWORT

Abb 1, Seite 1: G. Köhler, 2012, Südfassade

Abb 2, Seite 2: G. Köhler, 2012, Bahnhofstrasse

Abb 3, Seite 6: G. Köhler, 2012

TEIL 1

Abb 4, Seite 9: G. Köhler, 2012, Häuser Nummern 9-17

Abb 5, Seite 10: G. Köhler, 2012

Abb 6, Seite 11: Johann Jakob Schneider, ca. 1860, Quelle: StABS, Bild SCHN. 71

Abb 7, Seite 12: Atelier Theo Buess Basel, ca. 1930, Jubiläumsschrift 75 Jahre EBG, 1986

Abb 8, Seite 13: G. Köhler, 2011, Hirzbrunnenstrasse

Abb 9, Seite 14: E. Classen, 1930, Das Wohnen

Abb 10, Seite 15: G. Köhler, 2012, oben: Giebenacherweg, unten: Augsterweg

Abb 11, Seite 15: A. Huber, z.V.g. von WG Neubad, Dorenbachpromenade

Abb 12, Seite 16: G. Köhler, 2012, Eisenbahnweg

Abb 13, Seite 16: G. Köhler, 2012, Pilatusstrasse 51

Abb 14, Seite 17: G. Köhler, 2012, Hof

Abb 15, Seite 18: Coop Schweiz, ACV Nr. 814

Abb 16, Seite 19: G. Köhler, 2012

Abb 17, Seite 21: links: Coop Schweiz, ACV, Vermerk Giornicostrasse; rechts: G. Köhler, 2012

Abb 18, Seite 22: Coop Schweiz, ACV 06(09)

Abb 19, Seite 23: Coop Schweiz, ACV, J6, Vermerk Jakobsberg

Abb 20, Seite 23: links unten und rechts oben, Auszug aus Das WERK, Heft Nr. 5, Seite 153, Zürich/Winterthur 1947

Abb 21, Seite 23: G. Köhler, 2012, Dorfplatz

Abb 22, Seite 24: U. Sprecher und F. Egele, 100 Jahre EBG, S. 138-139, 2011

Abb 23, Seite 24: G. Köhler, 2012

Abb 24, Seite 24: G. Köhler, 2012

Abb 25, Seite 25: Coop Schweiz, ACV Nr. 2290

Abb 26, Seite 25: G. Köhler, 2012

Abb 27, Seite 26: G. Köhler, 2012, Freidorf 70

Abb 28, Seite 27: z.V.g. von WG Im langen Loh, Ausschnitte aus dem Originalplan

Abb 29, Seite 27: G. Köhler und M. Senn, 2012, nach einer Vorlage aus der Siedlungsbroschüre der WG Lange Erlen

Abb 30, Seite 28: G. Köhler, 2012

Abb 31, Seite 28: Auszug aus Das WERK, Heft Nr. 5, Seite 148, Zürich/Winterthur 1947

Abb 32, Seite 28: Auszug aus Das WERK, Heft Nr. 5, Seite 146, Zürich/Winterthur 1947

Abb 33, Seite 29: G. Köhler, 2012, In den Klosterreben 42

Abb 34, Seite 29: G. Köhler, 2012, Burgfelderstrasse 73

Abb 35, Seite 30: G. Köhler, 2012, Luzernerring-Brücke

Abb 36, Seite 30: G. Köhler, 2012

Abb 37, Seite 31: G. Köhler, 2012

Abb 38, Seite 31: G. Köhler, 2012

TEIL 2

Abb 39, Seite 33: G. Köhler, 2011

Abb 40, Seite 34: G. Köhler, 2012

Abb 41, Seite 37: G. Köhler, 2012

Abb 42, Seite 37: G. Köhler, 2012

Abb 43, Seite 37: G. Köhler, 2012

Abb 44, Seite 37: G. Köhler, 2012

Abb 45, Seite 37: G. Köhler, 2012

Abb 46, Seite 37: G. Köhler, 2012

Abb 47, Seite 38: G. Köhler, 2012, Schwarzwaldbrücke

Abb 48, Seite 39: G. Köhler, 2012

Abb 49, Seite 39: z.V.g. von Wohnstadt

Abb 50, Seite 40: z.V.g. von Wohnstadt

Abb 51, Seite 40: M. Bichsel, wohnen 4, 2011

Abb 52, Seite 42: M. Huber, z.V.g. von WGN

Abb 53, Seite 42: links und rechts: Dähler Schlatter Architekten, 2011–2012, Mitte: A. Herbster, z.V.g. von Wohnstadt

Abb 54, Seite 44: G. Köhler, 2012

Abb 55, Seite 45: U. Deppeler, z.V.g. von Metron Architekten

Abb 56, Seite 46: G. Köhler, 2012

Abb 57, Seite 46: G. Köhler, 2012

Abb 58, Seite 46: z.V.g. von Wohnstadt

Abb 59, Seite 47: U. Deppeler, z.V.g. von Metron Architekten

Abb 60, Seite 48: G. Köhler, 2012

Abb 61, Seite 48: z.V.g. von Wohnstadt

Abb 62, Seite 49: z.V.g. von Wohnstadt

Abb 63, Seite 49: G. Köhler, 2012

Abb 64, Seite 50: C. Jecklin, z.V.g. von H. Müller Architekten BSA

Abb 65, Seite 51: C. Jecklin, z.V.g. von H. Müller Architekten BSA

Abb 66, Seite 52: H. Müller

Abb 67, Seite 52: z.V.g. von Wohnstadt
Abb 68, Seite 53: C. Jecklin, z.V.g. von H. Müller Architekten BSA
Abb 69, Seite 54: C. Jecklin, z.V.g. von H. Müller Architekten BSA
Abb 70, Seite 55: H. Müller
Abb 71, Seite 56: G. Köhler, 2011
Abb 72, Seite 57: C. Jecklin, z.V.g. von H. Müller Architekten BSA
Abb 73, Seite 57: C. Jecklin, z.V.g. von H. Müller Architekten BSA

TEIL 3

Abb 74, Seite 59: G. Köhler, 2012
Abb 75, Seite 60: G. Köhler, 2012, nach einer Vorlage von P. Würmli
Abb 76, Seite 61: G. Köhler, nach Vorlage Google Earth
Abb 77, Seite 61: G. Köhler, 2012, nach einer Vorlage von P. Würmli
Abb 78, Seite 62: G. Köhler, 2012, nach einer Vorlage von P. Würmli
Abb 79, Seite 63: G. Köhler, 2012, nach einer Vorlage von P. Würmli
Abb 80, Seite 63: A. Herbster, z.V.g. von Wohnstadt
Abb 81, Seite 65: G. Köhler, 2012, Roderisstrasse 7
Abb 82, Seite 66: A. Wernli, z.V.g. von WG Im langen Loh
Abb 83, Seite 67: GVA Basel-Stadt, Orthofoto 2010
Abb 84, Seite 67: A. Wernli, z.V.g. von WG Im langen Loh
Abb 85, Seite 68: A. Wernli, z.V.g. von WG Im langen Loh
Abb 86, Seite 69: A. Wernli, z.V.g. von WG Im langen Loh
Abb 87, Seite 69: links: z.V.g. TrinklerStulaPartner Architekten AG, rechts: A. Herbster, z.V.g. von Wohnstadt
Abb 88, Seite 70: B. Rüedi, 100 Jahre EBG - Der Weg zur professionellen Baugenossenschaft, S. 7, 2010/2011
Abb 89, Seite 71: G. Köhler, 2012, nach einer Vorlage von F. Lütolf, EBG
Abb 90, Seite 73: G. Köhler, 2012
Abb 91, Seite 73: F. Lütolf, z.V.g. von EBG
Abb 92, Seite 73: G. Köhler, 2012
Abb 93, Seite 74: oben links: B. Rüedi, 100 Jahre EBG - Der Weg zur professionellen Baugenossenschaft, S. 7, 2010/2011. Unten links: F. Lütolf, z.V.g. von EBG. Unten rechts: G. Köhler, 2012
Abb 94, Seite 75: G. Köhler, 2012/ nach © GVA Stand Juli 2012
Abb 95, Seite 75: z.V.g. von EBG
Abb 96, Seite 75: F. Lütolf, z.V.g. von EBG
Abb 97, Seite 76: G. Köhler, 2012
Abb 98, Seite 77: A. Moreno, z.V.g. von WG Hegenheimerstrasse
Abb 99, Seite 78: A. Moreno, z.V.g. von WG Hegenheimerstrasse
Abb 100, Seite 78: G. Köhler, 2012
Abb 101, Seite 79: A. Moreno, z.V.g. von WG Hegenheimerstrasse
Abb 102, Seite 80: z.V.g. von Luca Selva Architekten
Abb 103, Seite 82: G. Köhler, 2012
Abb 104, Seite 83: G. Köhler, 2012, Roderisstrasse 5
Abb 105, Seite 84: D. Senn, z.V.g. von WG Holeestrasse
Abb 106, Seite 85: D. Senn, z.V.g. von WG Holeestrasse
Abb 107, Seite 85: G. Köhler, 2012
Abb 108, Seite 86: G. Köhler, nach einer Vorlage von D. Senn, WG Holeestrasse
Abb 109, Seite 86: G. Köhler, 2012
Abb 110, Seite 87: G. Köhler, 2012

TEIL 4

Abb 111, Seite 89: G. Köhler, 2012
Fotos Seiten 91-93: z.V.g. von Basler Kantonalbank/Bank Coop

ANHANG

Abb 112, Seite 99: G. Köhler, 2011, Ecke Im Heimatland/Hirzbrunnenstrasse

UMSCHLAG

Karten: Quellenangaben siehe dort
Illustrationen der Fassaden: Atelier Guido Köhler & Co., Olivia Aloisi, Martina Senn und Guido Köhler

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. Johanns-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.