



Fotos: zvg

Visualisierung Hardstrasse mit geplantem Gemeinschaftsgarten.

Binningen/Birsfelden

Warum Genossenschaften fördern?

Christof Hiltmann ist Gemeindepräsident von Birsfelden und unter anderem für Bau und Gemeindeentwicklung zuständig. **Philippe Meerwein** verantwortet als Binninger Gemeinderat den Hochbau und die Ortsplanung. Wie halten es die beiden Gemeinden mit dem genossenschaftlichen Wohnungsbau?

Birsfelden schreibt vor, dass bei Arealentwicklungen und Quartierplanungen auf gemeindeeigenem Boden mindestens 50 Prozent des neugeschaffenen Wohnungsbestands Genossenschaften sein müssen, bei privaten Entwicklungen sollen 20 Prozent der erstvermieteten Wohnungen preislich unter dem Median liegen. Damit nimmt Birsfelden eine Vorreiterrolle ein. Weshalb ist das so reglementiert, Herr Hiltmann?

Ch. H.: Es geht dabei sicherlich um den Anspruch, mehr Wohnungen zur Kostenmiete zur Verfügung zu stellen, aber nicht nur. Ziel ist auch, mehr Wohnformen zu schaffen, die zwischen Wohneigentum und Miete angesiedelt sind und so die Identifikation der Menschen mit der Gemeinde zu stärken. Genossenschaften bieten diese Möglichkeit. In Birsfelden mangelt es nicht

an günstigem Wohnraum – im Gegenteil, wir bräuchten mehr Wohnungen im höheren Preissegment. Wir haben im kantonalen Vergleich bereits den höchsten Anteil an Genossenschaftswohnungen. Diese entstanden primär in den 60er Jahren, als Genossenschaften des öffentlichen Personals im grossen Massstab Wohnungen erstellten – vorab im Sternenfeld-Quartier. Wir machen mit Genossenschaften sehr gute Erfahrungen und wollen diese Tradition fortführen.

P. M.: Bei uns ist es umgekehrt. Wir haben zu wenig günstigen Wohnraum. Eine gute Bevölkerungsdurchmischung ist uns aber wichtig. Gerade beim altersgerechten Wohnen sind die Herausforderungen hoch. Allerdings hat Binningen genau einen Quartierplan in Arbeit: Das Spiesshöfli. Das Areal gehört vier Eigentümern, unter anderem der Gemeinde. Wir möchten, dass dort kostengünstig gebaut wird. Das grösste Potenzial darauf ist die Werkhof-Parzelle, die wir als Gemeinde bespielen können. Nach der Ablehnung des Neubaus am Friedhof am 18.6.2023 ist noch nicht klar, wie es weitergeht. Wichtig ist, dass keine Patt-Situation entsteht, sonst haben wir dort eine Brache.



«Wir machen mit Genossenschaften sehr gute Erfahrungen und wollen diese Tradition fortführen.»

Christof Hiltmann



«Aus meiner Sicht sollten wir 240 bis 300 Millionen Franken investieren, um gut schlafen zu können.»

Philippe Meerwein

Fotos: zvg

Habt ihr genügend Genossenschaften, die sich für das Areal interessieren?

P. M.: Im Moment können wir noch keine Ausschreibung machen, aber ich denke nicht, dass das ein Problem sein wird.

Welche Voraussetzungen muss eine Genossenschaft erfüllen, damit sie für euch interessant ist?

P. M.: Die Qualität und die innere Organisation muss stimmen, der Aufbau des Areals soll mit einem einheitlichen Plan geschehen. Auch eine gute Nutzung der Wohnfläche sollte gewährleistet sein.

Ch. H.: Genossenschaften, welche sich auf unsere Ausschreibungen bewerben, müssen hohe Kompetenzen mitbringen. Wir suchen Ernsthaftigkeit und Professionalität. Unsere Quartierplan-Projekte sind gross: Im Zentrum waren es 200 Wohnungen, in der Hardstrasse werden wir 120 Wohnungen ausschreiben, mit vielen verschiedenen Konzepten wie Wohnungen fürs Alter, für Familien und für 1-2-Personen-Haushalte. Genossenschaftliches Bauen bedeutet aber nicht automatisch billige Mieten. Auch Genossenschaften müssen die Wohnungen zeitgemäss ausrüsten. Günstig ist bei einem Neubau illusorisch.

P. M.: Als Gemeinde kann man mit dem Bodenpreis spielen oder den Baurechtszins steuern. Doch beim Bauen kann man nicht sparen. Man muss nachhaltig und langfristig denken – und die neuen Vorschriften sind nicht ohne.

Herr Hiltmann, haben Sie die Niederlage beim Zentrum verdaut?

Ch. H.: Klar, wir haben bereits den zweiten Vorschlag auf dem Tisch.

Die Birsfelder Quartierplanung für das Zentrum wurde an der Urne im Frühling 2022 mit 10 Stimmen Unterschied verworfen. Dabei hatten Sie so viel auf Mitwirkung gesetzt. Was lernen Sie aus den Fehlern?

Ch. H.: Wir wussten beim ersten Vorschlag durch die

Mitwirkung, dass gewisse Aspekte kritisch beurteilt werden. Der Quartierplan war risikobehaftet. Jetzt, beim zweiten Vorschlag, werden wir noch stärker den Kompromiss suchen. Es ist nun mal so: Die einen wollen grün, die anderen grau. Man versucht, auf die stärksten Kritiken Antworten zu geben. Richtig oder falsch gibt es nicht. Die Aufgabe des Gemeinderates ist es, Vorschläge auszuarbeiten.

Ist Mitwirkung ein Fluch?

P. M.: Nein. Bei einer Volksabstimmung muss man Mehrheiten gewinnen. Wenn man im stillen Kämmerlein arbeitet, ist es schwierig, zu wissen, was taugt und was nicht. Wir halten jedoch viel von Mitwirkung. Die kommende Ortsplanungsrevision möchten wir möglichst öffentlich führen. Wir schwimmen ja im Geld. Aber wir können es nicht ausgeben, weil wir uns zu 100 Prozent selbst finanzieren müssen. Seit vier Jahren berät sich eine Spezialkommission über eine mögliche Defizitbeschränkung. Binningen hat 125 Millionen in der Tasche, kann aber die 180 Millionen, die es unter anderem für neue Bauprojekte braucht, wegen der Schuldenbremse nicht ausgeben. Das ist irrsinnig!

Ch. H.: Ihr könnt das Geld gerne uns geben.

P. M.: Birsfelden ist komplett anders aufgestellt. Wir in Binningen haben dagegen Luxusprobleme. Im Juni flatterten Flyer in die Briefkästen mit «Nein für den Werkhof, Steuern runter, Staatsquote runter». Wir wünschen uns mehr konstruktive Zusammenarbeit zwischen den Parteien.

Wie erlebt ihr das in Birsfelden, gibt es da auch solche Grabenkämpfe?

Ch. H.: Die Gemeindeversammlung tickt anders als der Einwohnerrat. Bei uns haben die politischen Parteien in den letzten zehn, zwanzig Jahren zugunsten von Ad-hoc-Interessenvertretern an Einfluss verloren. Es ist weniger ein Kampf zwischen links-rechts, sondern mehr eine Auseinandersetzung der verschiedenen Anspruchsträgerschaften. Ich bin in einer Genossenschaft



Binningen von oben mit Blick auf das Spieshöfli-Areal.

aufgewachsen und habe das als sehr bereichernd erlebt. Die Frage ist, inwieweit man Wohnungspolitik steuern will. Als FDPLer bin ich da eher zurückhaltend, aber ich finde es schon wichtig, dass sich die Gemeinde überlegt, was man dazu beitragen will, dass möglichst eine grosse Vielfalt an Wohnungsangeboten besteht.

Noch etwas zur Mitwirkung: Aus unserer Sicht ist sie Fluch und Segen zugleich. Die Vorteile sind klar: Man erhält viele Inputs. Der Fluch ist, wie wir es beim Zentrumsprojekt erlebt haben, dass man sehr viel Mitwirkung macht und dadurch das Gefühl hat, man ist auf gutem Weg. Man kommt an der Gemeindeversammlung durch und auch beim Einwohnerrat und scheidet zuletzt an der Urne. Es äussern sich ja oft die gleichen Personen bei der Mitwirkung, von der schweigenden Mehrheit erfährt man nichts.

P. M.: Ich bin seit 2012 im Gemeinderat. In dieser Zeit haben wir eine Immobilienstrategie entwickelt. Es hat ein paar Jahre gebraucht, um herauszufinden, was wir alles besitzen. Jetzt wissen wir aber, wieviel der Unterhalt von diesem und jenem Gebäude in 15 Jahren kosten wird. Mit der angenommenen Bodeninitiative der SP dürfen wir jetzt auch nichts mehr verkaufen. Ein Weg geht über das Baurecht an Genossenschaften. Von dem her sind gewisse Schleusen geschlossen und eine Richtung gegeben. Doch aus meiner Sicht sollten wir 240 bis 300 Millionen Franken investieren, um gut schlafen zu können. Wir haben viele Liegenschaften, die energetisch in schlechtem Zustand sind. Man hat über die Jahre viel zu wenig in die Immobilien investiert, so dass diese jetzt zusammenfallen. Seit vier Jahren haben wir unsere Hausaufgaben gemacht. Seither warten wir auf die Spezialkommission des Einwohnerrats. Aber es ist ein Kampf gegen Windmühlen,

sei es bei der verlorenen Werkhof-Abstimmung oder bei der verlorenen Abstimmung Margarethenstich. Wir überlegen uns nachhaltige Lösungen und die Gegner degradieren alles als Luxus und behaupten Dinge, die nicht stimmen.

Wie gross ist die Angst der Bevölkerung vor Verdichtung?

Ch. H.: Die Skepsis ist gross. Anfangs der 70er Jahre hatte Birsfelden 15'000 Einwohnerinnen und Einwohner. Jetzt sind es noch 10'000. Wir haben also ein Drittel der Bevölkerung verloren. Trotzdem ist Dichte auch bei uns ein ständiges Thema. Was nicht ganz konsequent ist: Birsfelden hat dazumal Ja gesagt zum Raumplanungsgesetz mit seinen Verdichtungsvorgaben. Auch die Einwanderungsabstimmungen werden hier eher liberal beurteilt. So wäre es eigentlich naheliegend, die Verdichtung an einem dermassen geeigneten Ort wie Birsfelden zu unterstützen. Der Gemeinderat ist auf jeden Fall überzeugt von Verdichtungsbemühungen mit Qualität! Darum streben wir momentan viele Quartierplanungen an, bei welchen die Bevölkerung mitreden kann.

Soll das Areal Sternenfeld denn noch verdichtet werden? Darüber habt ihr ja lange diskutiert.

Ch. H.: Die dortigen Verdichtungspläne haben wir fallengelassen. Die aktuelle Qualität stimmt und die Akzeptanz für eine weitere Verdichtung wäre auch nicht vorhanden. Jetzt geht es in erster Linie darum, den bestehenden Quartierplan zu modernisieren. Wir wollen das Sternenfeld mit seinen grosszügigen Aussenräumen so lassen wie es ist und dafür im Zentrum verdichten.

P. M.: Verdichten ist bei uns auch ein Thema. Ich weiss, dass es schwierig wird, beim Spiesshöfli nun mit sieben Geschossen zu kommen, wo bislang zweigeschossige Wohnungen standen.

Gibt es eine Akzeptanz punkto Geschosshöhe?

P. M.: Niemand will den Schattenwurf vor der eigenen Haustür. Beim Spiesshöfli wird das auch so sein. Man muss daher versuchen, den Mehrwert zu verkaufen.

Wie vernetzt sind die Gemeinden untereinander?

Ch. H.: Es gibt Regionalgruppen entlang der Täler, dort sind die Gemeinden gut vernetzt. In der Traverse ist der Austausch aber nicht gross. Ein grosses Manko ist, dass der Kontakt mit Basel-Stadt fehlt, aufgrund unterschiedlicher Flughöhe. Was wir aber feststellen: viele Bewerbungen kommen von Basler Genossenschaften. Man spürt den Nachfragedruck nach neuem Wohnraum.

Es gibt in der Stadt Basel ja auch kaum mehr Areale.

P. M.: Im Klybeck könnte man problemlos 15'000 Einwohnerinnen und Einwohner ansiedeln. Basel-Stadt hat aus meiner Sicht riesige Areale, wenn ich da an Lysbüchel und Erlenmatt denke. In solchen Dimensionen können wir nicht planen. Beim Spiesshöfli geht es auf der Ostseite um 115 Wohnungen und das ist unser grösstes Projekt! Wir sind da schon zwei Schuhnummern kleiner als Birsfelden. Binningen ist gebaut. Es gibt noch das Reserveareal Birkenweg, wo jetzt Schulprovisorien stehen so-

wie die Schutzmatte, auf der der Zolli gerne erweitern würde. Dann haben wir noch die Holzmatt, doch das gehört Immobilien Basel-Stadt, die in Binningen sehr viel Land besitzen.

Ch. H.: Bei uns ist Immobilien Basel-Stadt auch der grösste Landbesitzer.

P. M.: Dort liegt enorm viel Potenzial.

Gibt es Auflagen im Baurechtsvertrag wie Residenzpflicht, also dass man die Wohnung wegen der günstigen Miete nicht als Zweitwohnung nutzen darf, oder sonstige Belegungsrichtlinien?

Ch. H.: So etwas halten wir vertraglich nicht fest. Wir meinen, dass die Genossenschaften, mit welchen wir zusammen arbeiten, grosse Erfahrungen mitbringen und ein Konzept haben für ihre Life-Cycle-Erneuerung.

P. M.: Ich sehe es auch so. Das müssen die Genossenschaften leisten.

Ch. H.: Darum sehen wir das relativ relaxt. Bei uns sind alle Neubauwohnungen besetzt. Leerstände haben wir bei den günstigen Wohnungen.

P. M.: Ich verstehe nicht, weshalb diese Wohnungen nicht bewohnt sind. Wasser und Strom hat es ja, oder?

Ch. H.: Alles ist da, aber die Leute haben heutzutage andere Vorstellungen vom Wohnen, auch jene Leute, die weniger Geld zur Verfügung haben. Wenn man sieht, wie rasch die neuen Wohnungen weggehen, ist das schon verrückt.

Die Fragen stellten Claudia Kocher und Jörg Vitelli.

Tipps zum Thema

Projekte in Birsfelden:

<https://entwicklung-birsfelden.ch/>

Projekte in anderen Gemeinden:

> WG Himmelried

<https://www.wg-himmelried.ch/>

> WG Chreemer Kari, Biel-Benken

<https://www.wgs-bb.ch>

Tipps für Gemeinden:

> Der gemeinnützige Wohnungsbau in der Schweiz, S. 12

<https://bit.ly/3Xrw16v>

> Preisgünstiger Wohnraum:

Ein Baukasten für Städte und Gemeinden (BWO, 2013): 10 Massnahmen und 5 Fallbeispiele

<https://bit.ly/3NMSqry>

Gerne beraten wir Sie:

wohnbaugenossenschaften nordwestschweiz
regionalverband von wohnbaugenossenschaften schweiz
Viaduktstrasse 12 | 4051 Basel | Tel. 061 321 71 07
info@wbg-nordwestschweiz.ch
www.wbg-nordwestschweiz.ch