

# Wohnstadt – bei der Basler Baugenossenschaft ist einiges anders und richtig interessant

Wohnstadt Basel fällt aus dem Rahmen des gängigen Bildes einer Baugenossenschaft. Vieles ist bei den Baslern anders. Die Wohnstadt selber hat zum Beispiel 450 eigene Wohnungen, ist aber zusätzlich für 1200 weitere Wohnungen von 15 Baugenossenschaften und Immobiliengesellschaften in der einen oder andern Form tätig.

Nur schon die Gründung verlief anders, als man es sich gewohnt ist. Da trafen sich nicht wie üblich ein paar engagierte Bürgerinnen und Bürger, die sich in einer Gemeinde im Sinne der Selbsthilfe zusammentun, um preisgünstigen Wohnraum zu schaffen. Vor gut 45 Jahren waren es «engagiert bewegte» HSG-Ökonomen und Basler Architekten, die preisgünstigen Wohnraum schaffen wollten. Die Gründer hatten gute Ideen und kühne Konzepte. Dabei war auch Peter Gurtner, der spätere Direktor des Bundesamtes für Wohnungswesen. Motivation der Gründer war die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum, nicht nur in einer Stadt, sondern überall, wo es nötig war. Und dabei wollte man neue Wege gehen. So bauten die Grün-

der 1987 im luzernischen Rothenburg pionierhaft Reiheneinfamilienhäuser im Eigentum; im Volksmund «Seilbahn-Siedlung» genannt. Weil es viele der damaligen Promotoren nach Basel verschlug, wurde Wohnstadt am Rheinknie heimisch.

## «Wir wollen wachsen»

Heute versteht sich Wohnstadt als Baugenossenschaft, die in Basel und in der ganzen Region Nordwestschweiz auf unterschiedliche Art preisgünstige Wohnungen schafft und den gemeinnützigen Wohnungsbau fördert. Die Genossenschaft hat aktuell 450 Wohnungen. Diese sind vor allem in Liegenschaften aus der Vorkriegszeit und nach 1990 untergebracht. «Wir wollen wachsen»,

sagt Präsident Kurt Hercher. Deshalb ist man offen für alle Formen von Land und Liegenschaften.

## Unternehmerische Genossenschaft

Eine andere Besonderheit liegt im Selbstverständnis der Genossenschaft. «Eigentlich sind wir eine Unternehmer-Genossenschaft, aber wir sind auch Mieter-Genossenschaft», sagt Präsident Kurt Hercher. Unternehmer-Genossenschaft deshalb, weil die Herkunft einem liberalen Weltbild verpflichtet ist. Unternehmerisch sind auch Struktur, Organisation (siehe Box) und Kompetenzen. Wohnstadt hat rund 600 Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler. Davon sind etwa die Hälfte Mieterinnen und Mieter. Der Rest sind Handwerker, Unternehmer, Sympathisanten und Institutionen. Mieterinnen und Mieter als Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler sind aber kein unternehmerisches Hindernis. Wohnstadt ist so strukturiert und mit (finanziellen) Kompetenzen ausgestattet, dass der Verwaltungsrat (siehe Box) weitgehend selber handeln und entscheiden kann und nicht jedes grössere Bauprojekt vor die Generalversammlung bringen muss. «Das würde uns zu stark behindern, weil man in diesem Geschäft zum Teil schnell entscheiden muss», macht Präsident Kurt Hercher klar.

## Externe Aufträge

Die grösste Besonderheit ist aber eindeutig die «externe Tätigkeit» von Wohnstadt. Diese geschieht auf zwei Arten. Neben den eigenen 450 Wohnungen kümmert sich Wohnstadt um andere Genossenschaften mit einem Bestand von rund 1200 Wohnungen. «Aller-

## Baurecht

«Baurecht ist die zweitbeste Lösung, aber in Basel seit Jahrzehnten Realität», sagt Kurt Hercher, Präsident von Wohnstadt. Die Basler Regierung setze seit langem auf den gemeinnützigen Wohnungsbau. «Wir spüren, dass unsere Tätigkeit zur Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum geschätzt wird und diese Partnerschaft funktioniert», so Geschäftsleiter Andreas Herbst. Aber – Land gibt es nur im Baurecht. Dabei kommt das partnerschaftliche Modell 50+30+20 zur Anwendung. Will heissen: Das Baurecht wird auf 100 Jahre abgeschlossen; nach 50 Jahren müssen die Bestimmungen überprüft werden mit der Möglichkeit zur Verlängerung um 30 Jahre und nach 80 Jahren nochmals mit einer Verlängerung um 20 Jahre. Bi.

## Mitsprache

In einigen Mehrfamilienhäusern hat Wohnstadt Siedlungsvereine. Zum Beispiel in Riehen und Laufen. Diese Siedlungsvereine bemühen sich um gemeinschaftsfördernde Aktivitäten. Noch wichtiger aber ist ihre Mitsprache bei der Vermietung von Wohnungen. Das läuft so: Wird eine Wohnung frei, schreibt die Geschäftsstelle die Wohnung aus und eine Auswahl von Interessenten stellt sich beim Siedlungsverein. Dieser entscheidet dann über die Vergabe. Diese Form von Mitbestimmung ist speziell, aber sie läuft in der Regel gut und problemlos ab, denn: «Wir überlegen uns natürlich genau, wen wir vorschlagen, ob die Neumieter in den Kontext der Siedlung passen», so Andreas Herbst. Bi.



Geschäftsleiter Andreas Herbst (links) erklärt Präsident Kurt Hercher auf der Geschäftsstelle eines der vielen laufenden Projekte.

Bild Kurt Bischof

dings», hält Geschäftsleiter Andreas Herbst fest, «ist es nicht so, dass für diese 1200 Wohnungen die ganze Verwaltung bei uns liegt.» Die Genossenschaften können sozusagen – wie in einer Boutique – auswählen, welche Dienstleistungen sie wünschen. Herbst: «Bei einigen machen wir nur das Rechnungswesen, andere beauftragen uns mit dem technischen Unterhalt und Dritte übertragen uns tatsächlich die ganze Verwaltung.» Zu den Auftraggebern gehören 15 Baugenossenschaften, zwei Pensionskassen und fünf Private. Diese Form ermöglicht Wohnstadt eine ausgebaute Geschäftsstelle mit entsprechenden Fachleuten – und stellt eine Dienstleistung für Dritte, insbesondere im gemeinnützigen Wohnungsbau, dar.

#### Fachliche und strategische Beratung

Die zweite Dienstleistung erfolgt weitgehend über Geschäftsleiter Andreas Herbst, den ETH-Architekten. Er steht gerne anderen Genossenschaften zur Verfügung, wenn sie strategische oder bauliche Beratung brauchen. Dabei ist die Themenpalette sehr breit. Herbst nennt einige konkrete Fragestellungen der letzten Wochen:

- Sollen wir als Baugenossenschaft sanieren oder abreißen und neu bauen?

- Wie sollen wir die Sanierungs- und Investitionsplanung der nächsten Jahre staffeln?
- Werden wir bei Offerten übers Ohr gehauen?
- Wir brauchen eine Zweitmeinung zu den Ideen unseres Hausarchitekten.
- Wie bringen wir die Finanzierung für unser Neubauprojekt auf die Schiene?

Herbst und sein Team helfen aber auch bei der Gründung oder Reaktivierung von Genossenschaften oder wenn Erbgemeinschaften eine Liegenschaft oder ein Grundstück dem gemeinnützigen Wohnungsbau zuführen wollen.

Kurt Bischof

### Verwaltungsrat

Bei Wohnstadt heisst das oberste Organ nicht wie üblich «Verwaltung», sondern «Verwaltungsrat». Laut Präsident Kurt Hercher stiftet «Verwaltung» immer Verwirrung und «Verwaltungsrat» entspricht der effektiven Tätigkeit besser. «Wir sind strategisch tätig, für das Tagesgeschäft haben wir eine sehr gute Geschäftsstelle.» Der Verwaltungsrat hat fünf Mitglieder: Kurt Hercher, Präsident; Dorothee Huber, Kunsthistorikerin; Monica Portmann Ryser, Supervisorin; Richard Schlägel, Bankfachmann; Denise Senn, Präsidentin einer Genossenschaft. Der Verwaltungsrat tagt in der Regel vier Mal jährlich und hat ständige Kommissionen für Personal, Neubauten, Sanierungen sowie Finanzen. Bi.

### Geschäftsstelle

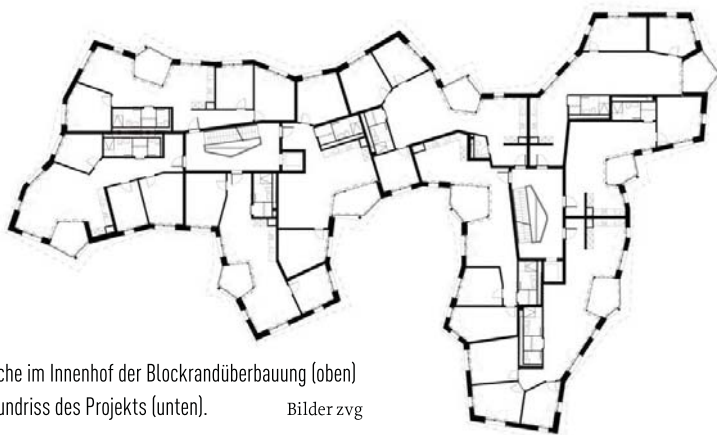
Die Geschäftsstelle von Wohnstadt befindet sich unmittelbar beim Basler SBB-Bahnhof, an der Viaduktstrasse 12. Hier arbeiten neun Personen mit 750 Stellenprozenten. Das Team setzt sich aus Fachleuten der Bereiche Liegenschaftsbewirtschaftung, Architektur, Energie, Finanzen und Administration zusammen. Wie im Hauptartikel aufgezeigt, sind die Fachleute einerseits für die eigenen 450 Wohnungen zuständig, andererseits erledigen sie eine Reihe von Fremdaufträgen. Geleitet wird die Geschäftsstelle von Andreas Herbst. Der ETH-Architekt investiert einen beträchtlichen Anteil seiner Arbeitszeit in die Beratung von anderen Genossenschaften (vor allem strategisch und baulich) oder er begleitet Neugründungen. Bi.

# Projekt 1: Verdichten mitten in der Stadt Basel

Die Stadt Basel ist gebaut. Doch selbst hier ist Verdichtung möglich, wenn man es geschickt angeht. Zum Beispiel mit dem spannenden Projekt von Wohnstadt Basel im Wettsteinquartier. Zwischen den markanten Blockrandüberbauungen Wettsteinallee, Riehenring, Turnerstrasse befindet sich ein grosser, freier Hofbereich von 3000 Quadratmetern. Wohnstadt hat fünf Architekturbüros Studienaufträge erteilt und sich dann für die Realisierung des Vorschlags von Jessen Vollenweider Architekten entschieden. Das Projekt nimmt die Hof-situation auf und ist in der Hausfläche sozusagen ein Spiegel der Blockrandüberbauung. Die ungewohnte Form des Grundrisses hat den Vorteil, dass sich nie eine Längsseite der Innenüberbauung frontal einer Längsseite der bestehenden Überbauungen gegenübersteht. «Damit wird verhindert, dass man das Gefühl hat, der andere schaue einem in die Wohnung», so Wohnstadt-Geschäftsleiter Andreas Herbster. Geplant

sind 36 Zwei- bis Viereinhalbzimmerwohnungen. Die Investitionen belaufen sich auf 15 Millionen Franken. Gebaut wird im Baurecht der Stadt Basel, die bessere Nutzung des Geländes entspricht also einem Wunsch der Stadt – nicht aber dem Wunsch der heutigen Anwohner. Gegen die Bebauung wurden Einsprachen deponiert, «aber das müssen wir jetzt einfach durchstehen», sagt Präsident Kurt Hercher. Wohnstadt will aber nicht nur neue Wohnungen bauen.

Ziel ist eine gut organisierte Nachbarschaft. Dabei legt Wohnstadt grossen Wert auf Eigeninitiative und Eigenverantwortung der Mieter. Bi.



Die Baufläche im Innenhof der Blockrandüberbauung (oben) und der Grundriss des Projekts (unten). Bilder zvg

# Projekt 2: Neubau am Stadtrand

Der grosse Bachgraben-Parkplatz liegt an der Basler Stadtgrenze Richtung Allschwil und Hegenheim. Der Kanton Basel-Stadt will mehr aus dieser Fläche machen, zumal sie bereits in der Wohnzone 4 eingeteilt ist.

Deshalb hat der Regierungsrat das Grundstück für den genossenschaftlichen Wohnungsbau reserviert. Wohnstadt hat auch in diesem Fall einen Studienauftrag an fünf Architekturbüros erteilt. Daraus ging als Sieger das Projekt des Büros Burckhardt + Partner Architekten hervor. Gemäss diesen Plänen werden 68 Zwei- und Viereinhalbzimmerwohnungen realisiert. «Die Zielgruppen sind Familien, aber auch Stu-



Statt Parkplätze entstehen 68 Wohnungen.

Bild Burckhardt+Partner Architekten

dentinnen und Studenten oder Ältere», sagt Herbster.

Die Kosten sind auf 25 Millionen Franken veranschlagt. Die Baubewilligung dürfte nächstens erteilt werden. Noch diesen Frühling ist der Baubeginn und Anfang 2018 der Bezug geplant. Neben dem Projekt von Wohnstadt wird der Kanton ein Wohnheim für Menschen mit schwersten und mehrfachen Behinderungen realisieren. Dieses Projekt wird in einem separaten Verfahren weiterentwickelt und dann koordiniert mit dem Wohnstadt-Vorhaben realisiert. Und auch hier gilt, was in Basel selbstverständlich ist: Realisiert wird das Projekt im Baurecht der Stadt Basel. Bi.



# Projekt 3: Sanieren, umbauen, neu nutzen

Ebenfalls in der Stadt Basel besitzt Wohnstadt in einer Hofsituation 120-jährige Bauten mit sehr einfachen Wohnungen und Atelierflächen. «Diese klassische Hinterhofsituation wollen wir aufwerten und gleichzeitig den heutigen Mietern die Chance geben, dabeizubleiben.» Mit umbauerfahrenen Architekten wurde ein Projekt für eine tiefgreifende Sanierung ausgearbeitet. Balkone werden angebaut, die Nasszellen in die Wohnungen integriert, ein Teil der Kleinwohnungen wird zu Familienwohnungen zusammengelegt. Die Atelierflächen bleiben und können wieder genutzt werden. Der Umbau erfolgt unbewohnt. Nach neun Monaten wird ein Grossteil der bisherigen Mieter das umstrukturierte Haus wieder beziehen. Wohnstadt investiert drei Millionen Franken in die Sanierung.

Bi.



Dieses Ateliergebäude wird erneuert und besser genutzt. Bild zvg

**SIBIR**Group

**SIBIR**



## Mit Lieblingsprogramm

Speichern Sie Ihre fünf am meisten benutzten Programme und rufen Ihre Favoriten bequem ab. Eines von vielen Features, die sich um Ihre Wäsche kümmern – einfach perfekt.