



# PORTRAIT 2017

**Umschlag: Ausblick auf den Badischen Bahnhof  
durch ein Fenster der Signalstrasse 23/25**

4	<b>BERICHT AUS DER GESCHÄFTSSTELLE</b>
7	<b>WECHSEL IM STIFTUNGSRAT</b>
8	<b>WAS WIR TUN</b>
10	<b>AKTUELLE UND KÜNFTIGE PROJEKTE</b>
11	<b>FAMILIENHAUS UND BIBLIOTHEK HÜNINGERSTRASSE</b>
12	<b>QUARTIERENTWICKLUNG ERLENMATT OST</b>
18	<b>QUARTIERENTWICKLUNG LYSBÜCHEL SÜD</b>

20	<b>LIEGENSCHAFTEN</b>
21	<b>UNSERE LIEGENSCHAFTEN</b>
22	<b>BESTAND, VERMIETUNG UND BAURECHT IN ZAHLEN</b>
24	<b>BERICHT ZU AUSGEWÄHLTEN LIEGENSCHAFTEN: WERKSTATTHAUS AKTIENMÜHLE WOHNÜBERBAUUNG ELSÄSSERSTRASSE</b>
28	<b>WER WIR SIND</b>
29	<b>TEAM 2017</b>
30	<b>MITGLIEDSCHAFTEN, ENGAGEMENTS, BETEILIGUNGEN</b>
32	<b>IMPRESSUM</b>

## BERICHT AUS DER GESCHÄFTSSTELLE

**UMSTRUKTURIERUNG UND WECHSEL** 2017 war ein intensives Jahr, in dem wir uns neu organisierten. In der Geschäftsleitung kam es zu folgenden Wechseln: Jochen Brodbeck löste Katharina Schmidt in der Leitung Bau und Unterhalt ab; Katharina Schmidt bleibt im Team. Die Leitung der Liegenschaftsverwaltung besetzten wir nach Mahatma van der Sloots Abgang bewusst nicht sofort, um die Stelle neu zu definieren. Geschäftsführer Klaus Hubmann hat die Interimsleitung übernommen. Die Zusammenarbeit zwischen den Abteilungen Bau und Unterhalt und Liegenschaftsverwaltung wurde gestärkt. In der Liegenschaftsverwaltung haben wir neu Zweierteams gebildet und diesen die Liegenschaften fest zugewiesen. Die Liegenschaftsbuchhaltung haben wir aus der Liegenschaftsverwaltung ausgegliedert und in die Buchhaltung integriert.

**WECHSEL IM STIFTUNGSRAT** Unabhängig von dieser Umstrukturierung kam ein einschneidender Wechsel im Stiftungsrat hinzu: Mitgründerin und Präsidentin Beatrice Oeri kündete nach 21 Jahren im Stiftungsrat ihren Rücktritt auf Ende 2017 an. Das Präsidium wird Stiftungsrat Boris Voirol übernehmen; für den Stiftungsrat konnten wir Nicole Wagner gewinnen. Mehr dazu auf Seite 7.

**NEUE STRATEGIE FÜR DIE LIEGENSCHAFTEN** 2017 dokumentierten wir mit externer Hilfe alle unsere bestehenden Liegenschaften: zum einen ihre Geschichte und Entwicklung, zum andern ihren baulichen Zustand. Auf dieser Basis begannen wir im Sommer, eine neue Entwicklungsstrategie für einzelne Liegenschaften zu entwerfen.

**ÜBERGEORDNETES ENGAGEMENT** Im Nachgang zur erfolgreichen Bodeninitiative in Basel-Stadt wurden in einigen Schweizer Gemeinden ähnliche Gesetze angenommen (z.B. Luzern, Emmen). Wir erhielten Einladungen an internationale Bodentagungen, um über dieses Thema zu referieren. Die Stiftung beteiligte sich an der Abstimmungskampagne für einen Veloring in Basel-Stadt. Die Initiative hatte jedoch beim Stimmvolk keine Chance. Auf Ende 2017 übernahmen wir das Sekretariat des Hausvereins Schweiz, Sektion Nordwestschweiz (Verband für umweltbewusste und faire Eigentümerinnen und Eigentümer).

**BELEBUNG DES FÄRBERGÄSSLEINS** Das Färbergässlein führt mitten durch unsere Geschäftsstelle und ist seit August 2016 öffentlich. Wir freuen uns, dass es rege benutzt wird, und liessen den «9. Summerblues

Basel» (am 30. Juni) und den «Gässli Märt Glaibasel» (am 15./16. Dezember) hier stattfinden.

**SCHWERPUNKTE** Dieses Jahr beschäftigten wir uns intensiv mit den Arealentwicklungen Erlenmatt Ost und Lysbüchel Süd, dem Projekt Familienhaus Hüningerstrasse und dem Werkstattthaus Aktienmühle.

**AREALENTWICKLUNG ERLERMATT OST** Auf Erlenmatt Ost ging es rasant vorwärts mit der Realisierung unseres Energiekonzepts, mit der Fertigstellung und dem Bezug von Häusern (eigenen und solchen von Baurechtsnehmenden), mit Rohbaufeiern und Baueingaben. Mehr ab Seite 12.

**AREALENTWICKLUNG LYSBÜCHEL SÜD** Mitte 2017 übernahmen wir das Areal Lysbüchel Süd von Coop, arbeiteten an der Parzellierung weiter und bereiteten die Abgabe von Parzellen im Baurecht vor. Bodensanierungs- und Abbrucharbeiten wurden vorbereitet. Mehr dazu auf Seite 18.

**FAMILIENHAUS HÜNINGERSTRASSE UND BIBLIOTHEK** Hier starteten wir mit dem Rückbau und konnten die Grundsteinlegung des Hauses für grosse Familien feiern. Zusammen mit der Interkulturellen Bibliothek für Kinder und Jugendliche Jukibu und der GGG arbeiteten wir an der Zukunft einer gemeinsamen Quartierbibliothek für das St. Johann. Mehr auf Seite 11.

**WERKSTATTHAUS AKTIENMÜHLE** Im Laufe des Jahres zogen weitere Handwerksbetriebe ein, sodass Ende Jahr die Vermietungsquote bei rund 80% lag. Die «Druckstelle» für Kinder und Jugendliche sowie die öffentliche Werkstatt «MacherSchaft» nahmen ihren Betrieb auf. Mehr dazu ab Seite 24.

**PERSONELLE ÄNDERUNGEN** Mitte Jahr verliess uns Mahatma van der Sloot, der seit 2008 die Liegenschaftsverwaltung geleitet hatte. Zur selben Zeit ging Trudi Pellmont, langjährige Mitarbeiterin in der Liegenschaftsverwaltung, in Pension. David Schlachter, Liegenschaftsverwaltung und -buchhaltung, verliess die Stiftung Ende April. Stefanie Cueni stiess im Juli neu zu diesem Team. Das Bau- und Unterhaltsteam erhielt ab September Verstärkung durch Aleksandar Simov. Katrin Steiner verliess die Zentralen Dienste; neu kam Yolande Terrapon in dieses Team. Martina Villani vom Serviceteam der Kantine im Musikerwohnhaus ging in Mutterschaftsurlaub. Seit August ist Kaan Ök unser zweiter kaufmännischer Lehrling neben Gianluca D'Antino.



## WECHSEL IM STIFTUNGSRAT

**RÜCKTRITT VON BEATRICE OERI** Ende 2017 fand im Stiftungsrat ein zentraler Wechsel statt: Die Mitgründerin, Präsidentin und Unterstützerin der Stiftung Habitat, Beatrice Oeri, übergab das Stiftungspräsidium an den langjährigen Stiftungsrat Boris Voirol und trat aus dem Gremium zurück. Mit Weitsicht, Empathie und feinem Humor hat Beatrice Oeri 21 Jahre lang für die Stiftung gearbeitet. Dank ihrem Mut, ihrer Zuversicht und ihrer immensen Unterstützung kann die Stiftung Habitat so vielfältige Projekte entwickeln und so zahlreiche lebendige Wohnräume und Arbeitsorte schaffen. Dafür möchten wir ihr herzlich danken. Danke, Beatrice!

**NEUE STIFTUNGSRÄTIN** Als neues Mitglied im dreiköpfigen Stiftungsrat konnten wir Nicole Wagner gewinnen, eine Persönlichkeit mit grossem Erfahrungsschatz und Gestaltungswillen für eine soziale und lebenswerte Stadt. Die Juristin hatte während sechs Jahren die Basler Sozialhilfe geleitet und zuvor unter anderem das Basler Wohnwerk. Sie begann ihre neue Aufgabe bereits Anfang September 2017.

**PRÄSIDIUM IN VERTRAUTEN HÄNDEN** Beatrice Oeri übergab das Präsidium der Stiftung an den Stiftungsrat Boris Voirol. Er trat diese Aufgabe am 1. Januar 2018 an. Weiterhin im Stiftungsrat ist der Geschäftsführer Klaus Hubmann.

**PUBLIKATION ZUM DANK** Unser Abschiedsgeschenk für Beatrice Oeri entspricht ihrer Arbeit und ihrem Wesen: Es bringt einen Nutzen für die Allgemeinheit und reflektiert die eigene Tätigkeit. In der Publikation «Zukunft Wohnraum & Stadtumfeld in Basel. 28 Ansichten», erschienen im Januar 2018, gaben wir Schreiberinnen und Schreibern, Zeichnerinnen und Zeichnern Carte blanche für ihre Perspektiven, Meinungen, Visionen und Forderungen. Die Essays und Zeichnungen werfen spannende, überraschende und kritische Blicke in die Zukunft. Im zweiten Teil der Publikation zeichnen wir den Weg der Stiftung von der Idee bis zur heutigen Organisation nach.

Die Publikation kann für eine Schutzgebühr von CHF 10 bei der Geschäftsstelle bestellt werden (unter Telefon 061 327 10 60 oder via E-Mail [info@stiftung-habitat.ch](mailto:info@stiftung-habitat.ch)).

## WAS WIR TUN

**Die Stiftung Habitat kauft Liegenschaften oder Grundstücke oder erwirbt Rechte an Liegenschaften, um günstigen Wohnraum und ein lebenswertes Stadtumfeld zu schaffen. Bei der Nutzung der Liegenschaften orientieren wir uns an den Bedürfnissen des jeweiligen Quartiers und Ortes. Bei Sanierungsarbeiten nehmen wir Rücksicht auf die vorhandene Bausubstanz.**

**STIFTUNGSZWECK** Eine wohnliche Stadt und bezahlbare Mieten: Dafür engagiert sich die Stiftung Habitat seit 1996. Wir bieten Wohnungen für unterschiedliche Haushaltsformen und Budgets an. Es ist uns ein Anliegen, für unsere Liegenschaften eine gute Durchmischung hinsichtlich Alter, sozialer Herkunft und ethnischer Zugehörigkeit zu finden. Zu unseren Angeboten gehören auch bedürfnisorientierte Mietwohnungen, so zum Beispiel für Ein-Eltern-Familien an der Gasstrasse 18 und für professionell Musizierende im Musikerwohnhaus.

**BEGEGNUNGSORTE UND GRÜNFLÄCHEN** Ein besonderes Augenmerk legen wir auf eine nutzungsfreundliche Gestaltung der Gemeinschafts- und Aussenräume. Begegnungsorte für Mieterinnen und Mieter sind uns ein wichtiges Anliegen. Mit der sorgfältigen Gestaltung von Plätzen und Grünflächen schaffen wir lebenswerte Orte in der Stadt und handeln dabei nach ökologischen und sozialen Grundsätzen.

**MITWIRKUNG** Bei der Konzeption und der Planung der Projekte beziehen wir Anwohnende, Quartiervereine und potenzielle Mieterinnen und Mieter mit ein. Wir stehen in einer offenen, vertrauensvollen Beziehung zu allen Beteiligten und legen Wert auf einen freundlichen Umgang auf allen Projektebenen.

**MITFINANZIERUNG UND BAURECHT** Die Stiftung kann Grundstücke erwerben, um sie an Gruppen oder Institutionen, deren Ziele und Werte sie unterstützt, im Baurecht weiterzugeben. Damit schützen wir Liegenschaften vor Spekulationen und ermöglichen den Baurechtsnehmenden eine langfristig stabile und bezahlbare Liegenschaft.



**VERMIETUNG UND MIETZINSBEITRÄGE** Die Stiftung Habitat spricht eine sozial vielseitig zusammengesetzte Mieterschaft an. Mit dem eigens dafür entwickelten Mietzinsbeitragsmodell unterstützen wir Mieterinnen und Mieter je nach Einkommens- und Vermögenssituation. Dieses Modell wenden wir bei neuen Liegenschaften oder bei der Neuvermietung nach Umbauten an. In älteren Liegenschaften vermieten wir unsere Wohnungen zu generell günstigen Konditionen.

**BASEL UND UMGEBUNG** Wirkungsort ist Basel und Umgebung. Dabei hält die Stiftung Liegenschaften und Land in verschiedenen Stadtgebieten und wirkt an vielen Orten als Impulsgeberin.



# AKTUELLE UND KÜNFTIGE PROJEKTE

## FAMILIENHAUS UND BIBLIOTHEK HÜNINGERSTRASSE

**Grosse Familien brauchen Platz und bezahlbare Mieten.**

**Deshalb planen wir im St. Johann ein Wohnhaus für Familien mit drei oder mehr Kindern.**

**Im Erdgeschoss wird die Interkulturelle Bibliothek für Kinder und Jugendliche Jukibu einziehen.**

**Am 30. August 2017 konnten wir den Grundstein legen.**

**GROSSE UND FLEXIBLE WOHNUNGEN** Der Neubau von Atelier 5 Architekten und Planer, Bern, wird 5,5- und 6,5-Zimmer-Wohnungen mit 130 bis 154 m<sup>2</sup> Wohnfläche anbieten. Einzelne Wohnungen lassen sich durch zuschaltbare Zimmer mit Bad erweitern – zum Beispiel für generationen übergreifendes Wohnen als Grossfamilie. Im Erdgeschoss ist ein Gemeinschaftsraum geplant. Wir begannen 2017 mit dem Abbruch der alten Gebäude. Im August feierten wir die Grundsteinlegung: Wörter in verschiedenen Sprachen wurden in Ton geritzt und eingebrannt – eine Reminiszenz an die Jukibu und das vielsprachige St. Johann. Der Bezug der 17 Wohnungen ist auf Frühling 2019 geplant.

**OFFENER HOF** Das Familienhaus schliesst den Blockrand am Lothringerplatz. Den so neu entstehenden Innenhof werden wir von Gebäuden befreien, umgestalten und begrünen. Auch die Nachbarsfamilien sollen diesen Freiraum mitnutzen können, weshalb wir ihn mit direkten Zugängen von den angrenzenden Parzellen versehen werden. 2017 begannen wir mit den Nachbarn die gemeinsame Entwicklung.

**NEUE BIBLIOTHEK** Die Interkulturelle Bibliothek für Kinder und Jugendliche Jukibu, die Bücher und andere Medien in über 50 Sprachen anbietet, ist so erfolgreich, dass sie mehr Platz braucht. Zurzeit ist sie in unserer Überbauung an der Elsässerstrasse eingemietet. Wir unterstützen sie schon länger und möchten ihr an der Hünigerstrasse eine Weiterentwicklung ermöglichen. Zusammen mit ihr und der GGG entwickelten wir ein Konzept für eine gemeinsame Quartierbibliothek. Im Januar 2017 stellten die beiden Bibliotheken ein Gesuch für die Subventionsperiode ab 2019 sowie einen Investitionsantrag an das Präsidialdepartement. Wenn alles klappt und die Betriebsbeiträge vom Kanton gesprochen werden, erhält das St. Johann 2019 eine Quartierbibliothek.

## ERLENMATT OST

**Nach sechs Jahren Entwicklung war es 2017 so weit:  
Die ersten Bewohnerinnen und Bewohner zogen  
auf Erlenmatt Ost ein. Auch sonst erreichten wir im  
vergangenen Jahr mehrere Meilensteine.**

**AREAL UND ENTWICKLUNG** Wir haben das Erlenmatt-Ost-Areal in 13 Bausteine aufgeteilt, von denen bisher sechs im Baurecht abgegeben wurden. Vier Bausteine entwickeln wir selber, zum Beispiel die Signalstrasse 23/25, die im Mai als erstes Gebäude auf dem Areal eingeweiht wurde. Im Herbst zogen die Bewohnerinnen und Bewohner der Baurechtsnehmenden Sowag, Erlenflex Genossenschaft und Genossenschaft Zimmerfrei ein. Weitere fünf Gebäude auf dem Areal befinden sich im Bau, ein sechstes erhielt 2017 die Baubewilligung. Das Silo wird bis 2019 zum Herz des neuen Quartiers umgebaut. Die letzten drei Gebäude werden erst nach 2023 dazukommen.

**ENERGIEZENTRALE** Auf Erlenmatt Ost haben wir uns für ein innovatives Energiekonzept entschieden: In Zusammenarbeit mit der ADEV Energiegenossenschaft haben wir eine eigene Energiezentrale entwickelt, die Anfang 2017 in Betrieb ging. Die Bewohnerinnen und Bewohner von Erlenmatt Ost bilden zusammen eine sogenannte Eigenverbrauchsgemeinschaft – die grösste der Schweiz. Sie produzieren Strom mit den Photovoltaikanlagen auf ihren Hausdächern und Wärme aus dem Grundwasser. Die vor Ort produzierte Energie fliesst in die Wohnungen und in die Wärmepumpen der Häuser. Das neue Energiegesetz, das am 21. Juni 2017 vom Stimmvolk angenommen wurde, gab unserem innovativen Vorhaben zusätzlich Aufwind.

**PILOT- UND DEMONSTRATIONSPROJEKT** Auf Erlenmatt Ost wollen wir die Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft erreichen. Wir haben das Areal gemeinsam mit den Baurechtsnehmenden in einem Prozess entwickelt, der noch nicht abgeschlossen ist. Erlenmatt Ost ist für uns und für den Kanton Basel-Stadt ein Pilot- und Demonstrationsprojekt (P+D), das wissenschaftlich begleitet wird. Diese Begleitung hilft uns zu prüfen, ob die Kriterien der Nachhaltigkeit die gewünschte Wirkung entfalten. Die Erkenntnisse werden in einem Jahresbericht veröffentlicht. Das P+D-Projekt läuft vorerst bis 2019.



SIGNALSTRASSE 23/25 Im Mai wurde das markante Gebäude von Galli Rudolf Architekten AG aus Zürich eingeweiht und bezogen. Die Institution «abilia» für betreutes Wohnen und Arbeiten sowie die Goldbachkrippe der «Kinderkrippen Bläsistift» gehörten zu den Ersten, die das Haus und den Innenhof belebten. Auch die zwölf Mietwohnungen wurden kurz nach Bauende bezogen. Während eines guten halben Jahres waren die Mieterinnen und Mieter hier zwischen den Baustellen der anderen Gebäude allein. Das änderte sich zum Glück bereits im Herbst, als erste Nachbarn einzogen. Den Gemeinschaftsraum für das gesamte Areal verwalten wir in der Stiftung.

SIGNALSTRASSE 27/29 Im August feierte das Wohnhaus von Atelier 5 Architekten aus Bern das Rohbaufest. Es ist der einzige Baustein auf Erlennmatt Ost, der aus zwei getrennten Gebäuden besteht. Im Haus an der Signalstrasse sind das Erdgeschoss und das erste Obergeschoss für Gewerberäume vorgesehen. In dem zweiteiligen Gebäudeensemble entstehen insgesamt 25 Wohnungen von 1,5 bis 6,5 Zimmern. Markant sind die sieben Maisonettewohnungen (4,5 Zimmer). Im Hofgebäude wird ein Doppelkindergarten des Kantons einziehen. Die Einweihung des Gebäudes ist im Sommer 2018 vorgesehen.

SIGNALSTRASSE 33/35 Das Studierendenhaus von Duplex Architekten aus Zürich befand sich Ende 2017 noch im Rohbau. Hier erstellen wir in Zusammenarbeit mit dem Verein für studentisches Wohnen WoVe Wohnraum für 99 Studierende, die während ihrer Ausbildung auf eine günstige Bleibe angewiesen sind. Geplant sind 16 Wohngemeinschaften für jeweils vier bis sieben junge Menschen. Die Wohngemeinschaften der Studierenden gruppieren sich in zwei Gebäudeflügeln um einen halböffentlichen Innenhof im ersten Obergeschoss. Eine offene Treppe, Laubengänge und Brücken über den Hof führen zu den Wohnungen. 2019 werden die ersten Studierenden einziehen. Drei 1,5-Zimmer-Galeriewohnungen gegen den Hof ergänzen das Angebot und werden von uns direkt vermietet. Gegen die Signalstrasse entsteht Gewerberaum. Auch ein Proberaum für Theater und Tanz der Abteilung Kultur des Kantons Basel-Stadt mietet sich dort ein.

SIGNALSTRASSE 37/39 Das Silo der Basler Lagerhausgesellschaft BLG wurde 1912 auf dem Gelände des deutschen Güterbahnhofs gebaut und war ein wichtiger Lagerplatz zuerst für Kakaobohnen, später für Getreide. Entworfen hat es der Basler Architekt Rudolf Sandreuter. Wir wollen es erhalten und zum Herzstück des neuen Quartiers umgestalten.

Im vergangenen Jahr entschieden wir uns für den Verein für Kosmopolitisches als zukünftigen Betreiber des Silos. Der Verein mietet das Silo und macht es zum «Haus für Kosmopolitisches» mit einem einfachen Hostel, einem Restaurant, einem offenen Salon und verschiedenen Arbeitsräumen. Umgebaut wird das Gebäude von Harry Gugger Studio aus Basel; die Baubewilligung für die Umnutzung und Sanierung wurde 2017 beantragt.

**AUSSENRAUM** Für die ersten Mieterinnen und Mieter verlegten wir provisorische Wege zu den Hauseingängen, die wir mit Leuchten ausstatteten. Auf den grösseren Freiflächen säten wir einen Schotterrasen mit Blumen; im Dezember pflanzten wir den ersten Baum – eine Schwarzerle. Die definitive Ausstattung mit Sträuchern, Kleinpflanzen und Möblierungen wird in einem Mitwirkungsprozess mit den Bewohnerinnen und Bewohnern bestimmt, der im Herbst 2018 beginnt.

**STAND BEI DEN BAURECHTSNEHMENDEN** Im vergangenen Jahr wurden die Häuser von drei Baurechtsnehmenden bezogen: Den Anfang machte im September die Sowag. Ihr Gebäude umfasst 30 Wohnungen. Im Oktober bezog die Erlenflex Genossenschaft ihr Haus mit 18 Wohnungen, im November folgte die Genossenschaft Zimmerfrei mit 33 Wohneinheiten. Mit diesen neuen Bewohnerinnen und Bewohnern hat sich Erlenmatt Ost auf schöne Weise entwickelt und belebt. Die Stiftung Abendrot feierte im Oktober mit einem Bodenplattenfest einen Meilenstein in der Bauphase ihrer beiden Gebäude. Diese werden neben Wohnungen auch Gewerberäume und Wohn- und Arbeitsstätten des Vereins Mobile Basel umfassen. Die Coopérative d'ateliers erhielt im November die Baubewilligung für ihr Wohnatelierhaus für Kunstschaffende an der Signalstrasse.

**ERLENMATT-OST-GESPRÄCHE** Im Jahr 2017 fanden zwei Erlenmatt-Ost-Gespräche statt, die rege besucht wurden. Die Gespräche haben sich als offener Informationsaustausch etabliert. Wir möchten die Gespräche künftig an die Bewohnerinnen und Bewohner von Erlenmatt Ost übergeben und uns 2018 aus der Leitung zurückziehen.

**SILOFEST** Das sechste Silofest war gleichzeitig die offizielle Eröffnung der Energiezentrale und der grossen Einstellhalle. Auch diesen Anlass wollen wir künftig in die Hände der Bewohnerinnen und Bewohner legen.

Luftaufnahme von Erlenmatt Ost im Herbst 2017





## LYSBÜCHEL SÜD

**Auf dem Areal Lysbüchel Süd möchten wir günstigen städtischen Wohnraum in einer lebenswerten Umgebung schaffen, der das St. Johann-Quartier erweitert. Das 12400 m<sup>2</sup> grosse Areal haben wir in 15 Parzellen aufgeteilt. 13 davon geben wir im Baurecht an Genossenschaften und Gruppen ab, die unsere Ziele teilen. 2 Parzellen bebauen wir selber. 2017 klärten wir rechtliche Fragen mit dem Kanton, bereiteten Ausschreibungen vor und sanierten Boden und Gebäude von Altlasten.**

**AREAL UND ENTWICKLUNG** Wir haben das Lysbüchel-Areal gemeinsam mit dem Kanton Basel-Stadt von Coop gekauft. Mitte 2017 gaben wir den grösseren, nördlichen Arealteil in der Industrie- und Gewerbezone an den Kanton weiter. Wir behalten den kleineren, südlichen Teil, der in der Wohnzone 5a liegt. Bei der Entwicklung profitieren wir von den Erfahrungen auf Erlenmatt Ost: Es soll ein bunt gemischtes Quartier werden, in dem gewohnt und gearbeitet wird. Möglichst unterschiedliche Bauträgerschaften sollen hier ihre Ideen verwirklichen. Wir geben den grossen Rahmen vor und sorgen dafür, dass unsere ökologischen, wirtschaftlichen und sozialen Ziele eingehalten werden. Auf einer Parzelle möchten wir das Konzept des gegenüberliegenden Musikerwohnhauses weiter entwickeln und noch mehr Wohnraum für Musikerinnen und Musiker schaffen. Das grösste Gebäude auf dem Areal, das ehemalige Weinlager von Coop, werden wir in ein Wohnhaus mit Gewerbeanteil umwandeln. In diesem Gebäude von 1955 fanden wir eine hohe Asbestbelastung. Coop übernahm 2017 die Schadstoffsanierung. Auf dem restlichen Areal begannen wir mit dem Rückbau der bestehenden Gebäude und der Bodensanierung.

**STÄDTEBAULICHES KONZEPT** Bereits 2016 liessen wir von der Metron AG in Brugg ein städtebauliches Konzept erarbeiten. Es berücksichtigt unseren Wunsch nach einer kleinteiligen Parzellierung, überzeugt mit seinem Vorschlag für die Einbettung des grossen Weinlagers und löst die Durchwegung des Areals optimal. Westlich der geplanten Durchwegung soll zur Lothringerstrasse hin eine vielfältige, geschlossene Blockrandbebauung entstehen. Entlang der Wege durch das Areal sollen weitere Bauten entstehen. Das schöne Backsteinhaus von 1898 an der Elsässerstrasse 137 soll erhalten bleiben. Wir wollen es im Baurecht ab-

geben. 2017 bereiteten wir die Ausschreibung der Baurechtspartellen vor. Ausgewählt werden die Baurechtsnehmenden bis Sommer 2018. Die Durchwegung ist im neuen Stadtteil ein zentrales Element. Sie soll eine sichere Fuss- und Veloverbindung zwischen dem nördlichen Lysbüchel und der Stadt schaffen. Besonders das vom Kanton geplante Schulhaus Lysbüchel soll für die Kinder sicher zu erreichen sein. Die Durchwegung ist als Begegnungszone geplant, ein Studienauftrag soll 2018 Vorschläge für ihre Gestaltung hervorbringen. 2017 klärten wir mit dem Kanton die grundlegenden rechtlichen Fragen zu diesem Thema.

AUSBLICK 2018 werden wir wichtige Entscheidungen für die weitere Entwicklung von Lysbüchel Süd treffen. Vier Architekturbüros werden zu einem Studienauftrag zum Umbau des Weinlagers eingeladen. Der Entscheid fällt im Herbst 2018. Ebenso werden wir 2018 erste Absichtserklärungen mit Baurechtsnehmenden unterzeichnen. Das Raumprogramm für das Musikerwohnhaus II wird erstellt, sodass wir auch für dieses Projekt Studien in Auftrag geben können. Wir rechnen 2019 mit ersten Baueingaben.





# LIEGENSCHAFTEN

## UNSERE LIEGENSCHAFTEN

Mit unseren Liegenschaften leisten wir einen Beitrag zur Förderung der Wohnqualität in den Quartieren und für bedürfnisgerechtes Wohnen.

Nebst den laufenden Projekten betreuen wir die eigenen Liegenschaften:

- Jazzcampus Utengasse 15 und Wohnhaus für Musikstudierende Utengasse 17
- Musikerwohnhaus Lothringerstrasse 165, St. Louis-Strasse 8, Wohnhäuser Lothringerstrasse 139, 141, 143, 145 und 147
- Werkstatt Haus Aktienmühle Gärtnerstrasse 46
- Wohnhaus für Ein-Eltern-Familien Gasstrasse 18
- Wohnhaus Schönaustrasse 46
- Wohnhäuser Haltingerstrasse 80, Sperrstrasse 91
- Wohnhäuser Karl Jaspers-Allee 5, 7, 11 und 13
- Wohnhäuser Margarethenstrasse 75, 77 und Reichensteinerstrasse 14
- Wohnüberbauung für Familien Elsässerstrasse 7 und Fatiostrasse 23, 25 und 27
- Wohnungen Rheingasse 31
- Neu hinzu kamen die Liegenschaften an der Signalstrasse 23/25 auf Erlenmatt Ost.

Die Wohnhäuser Riehenring 189 bis 195 werden von der trimag Treuhand-Immobilien AG verwaltet.

## BESTAND, VERMIETUNG UND BAURECHT IN ZAHLEN

Die Stiftung Habitat besitzt 37 Liegenschaften, 2 Baurechtspartellen (Römergasse 19 und 21/Alemannengasse 15/Theodorsgraben 32 sowie Erlenstrasse 39/41), 3 grössere Partellen in Entwicklung (Lysbüchel-Areal, Erlenmatt Ost und Hünigerstrasse 31/33). In unseren eigenen Liegenschaften befinden sich insgesamt 549 vermietbare Objekte: 301 Wohnungen, 68 Gewerbelokale, 120 Objekte wie Hobbyräume, Separatzimmer und Übungsräume, 115 Parkplätze.

**MIETZINSBEITRÄGE** Für 187 (2016: 174) Mietobjekte bieten wir Mietzinsbeiträge an. Tatsächlich unterstützt haben wir 83 (2016: 73) Mietparteien, was rund 44 % (2016: 42 %) entspricht. Die unterstützten Parteien erhielten im Durchschnitt 6,6 % (2016: 7 %) des Soll-Nettomietzinses als Mietzinsbeitrag. Einige Wohnliegenschaften weisen einen grundsätzlich tiefen Mietzins auf, sodass das Mietzinsbeitragsmodell nicht nötig ist.

**LEERSTANDSQUOTE** Die Stiftung Habitat verwaltet selber 26 (2016: 24) Wohnliegenschaften. Im Jahr 2017 lag die Leerstandsquote dieser Liegenschaften im Schnitt bei 2,4 % (2016: 1,2 %).

**FLUKTUATION** In den 26 (2016: 24) Wohnliegenschaften betrug die Fluktuationsrate im Durchschnitt 9 % (2016: 6 %). In Bezug auf die einzelnen Liegenschaften sind die Zahlen sehr unterschiedlich. Studierendenwohngemeinschaften und Liegenschaften mit einer jungen Mieterschaft haben mehr Wechsel als solche mit vielen Familien. In den drei Einstellhallen lag die Fluktuationsrate bei 22 %. Letztes Jahr betrug sie 18 %, also 4 Prozentpunkte weniger. Dies ist dadurch bedingt, dass wir die Stellplätze auch an Personen vermieten, die nicht in unseren Liegenschaften wohnen.



SUMMER ON THE FRENCH RIVIERA  
BY THE BLUE TRAIN

ÉTOILE DU NORD  
(NORTH STAR)  
PULLMAN 1st Class  
PARIS-BRUSSELS-AMSTERDAM

## BERICHT ZU AUSGEWÄHLTEN LIEGENSCHAFTEN: WERKSTATTHAUS AKTIENMÜHLE

**Die Aktienmühle lebt! 2017 zogen zahlreiche Handwerksbetriebe in das zum Werkstattthaus umgebaute Hauptgebäude. Im Mai feierten wir mit dem Quartier das Mühlenfest, das gleichzeitig auch Einweihungsfest für den neu gestalteten Hof war.**

**VERMIETUNG WERKSTATTHAUS** Ende 2017 waren rund 75% der Werkstätten und Lagerflächen im Werkstattthaus vermietet. Nun wird in der Aktienmühle Kaffee geröstet, Holzofenbrot gebacken und Schnaps gebrannt. Auch mit Holz, Metall, Leder, Textilien und Papier wird gearbeitet. Im Erdgeschoss sorgt die offene Werkstatt des Vereins MacherSchaft für viel Publikum aus der ganzen Stadt. Es hat sich gezeigt, dass die kleineren Werkstätten einfacher zu vermieten sind als die grossen. Wir bauten deshalb im dritten Stock einen grossen Raum zu drei kleineren um. Im Oktober beriefen wir die erste Mieterversammlung in der Aktienmühle ein, an der wir über verschiedene Themen informierten und die Anliegen der Mieterinnen und Mieter kennenlernen wollten. Das Format hat sich bewährt; wir werden diesen Anlass künftig einmal im Jahr durchführen.

**UMBAU HOF** Im Frühling konnten wir die Umgestaltung des Aussenraums abschliessen. Dazu gehörte auch die Sanierung der Remise, die während der Zwischennutzung ein sehr beliebter Ort war. Das Dach wurde erneuert und das Restaurant im Turbinenhaus erhielt eine Aussenbar. Der Hof kann nun wieder die Atmosphäre der Zwischennutzung entwickeln und zum Freiraum für das Klybeckquartier werden. Im Sommer feierte der offene Grill, den Menschen aus dem Quartier nutzen können, sein Comeback. Mit Rücksicht auf das Restaurant müssen Getränke an der Bar bezogen werden. Im Mai fand zur Wiedereröffnung des Hofes das 8. Mühlenfest statt, das die Mieterinnen und Mieter des Werkstattthauses erstmals selbst organisierten. Ein Highlight: der Verkaufsladen mit Produkten, die vor Ort hergestellt wurden.

**GASTRONOMIE** Christian Lorenz und Simone Fuchs vom Restaurant Turbinenhaus wurden für uns zu wichtigen Partnern vor Ort. Mit ihnen standen wir 2017 in regelmässigem Austausch. Sie sind der gute Geist des Hofes und pflegen auch den Kontakt zu den Besucherinnen und Be-

suchen, die nicht Gäste des Restaurants sind. Zur Entlastung des Restaurants installierten wir einen öffentlichen WC-Container im Hof und statten die Grillstelle mit Feuerholz aus.

**PFÖRTNERHAUS** Der «Spielboden Klybeck» im Pförtnerhaus war während des gesamten Umbaus offen, die «Druckstelle», ebenfalls ein Angebot für Kinder und Jugendliche, kam neu dazu. Mit der Eröffnung des Hofes erhielten sie mehr Zulauf. Beide Angebote haben sich im Quartier sehr bewährt und sind für viele Kinder ein zweites Zuhause. Ende Jahr entschieden wir, das Pförtnerhaus 2019 zu sanieren. Es soll ein Haus fürs Quartier bleiben – in welcher Form, ist noch offen.



## **BERICHT ZU AUSGEWÄHLTEN LIEGENSCHAFTEN: WOHNÜBERBAUUNG FÜR FAMILIEN ELSÄSSER- UND FATIOSTRASSE**

**Die Stiftung war noch klein und das Projekt gross: Vor zehn Jahren realisierten wir unsere erste eigene Wohnüberbauung, einen Neubau an der Elsässerstrasse 7 und der Fatiostrasse 23, 25, 27. Das Konzept funktioniert: Die Mieterinnen und Mieter bilden eine lebendige Gemeinschaft und nutzen die vielfältigen Räume.**

**STIFTUNGSZIELE VERWIRKLICHEN** Trotz schwierigster Voraussetzungen (Rechtsstreitigkeiten bis vor Bundesgericht, bis die definitive Abbruchbewilligung vorlag) konnten wir an der Elsässerstrasse wichtige Stiftungsziele modellhaft verwirklichen: grosszügigen Wohnraum für Familien, Aussenraum mit Gestaltungsmöglichkeiten, Mitwirkung, Räume für die Gemeinschaft, nachhaltige Bauweise und Energienutzung. Die Mieterinnen und Mieter tragen die Ziele mit und füllen sie mit Leben. Sie haben sich in einem Wohnverein organisiert, betreuen die Gemeinschaftsräume und ein Gästezimmer, gärtnern und laden zu Veranstaltungen ein.

**GROSSES RAUMANGEBOT** Die vier Mehrfamilienhäuser mit 33 mehrheitlich grösseren Wohnungen sind durch einen gemeinsamen Garten verbunden. Einzelne Separatzimmer können nach Bedarf dazugemietet werden. Im Gemeinschaftsraum mit Küche gibt es seit vielen Jahren einen Mittagstisch in unterschiedlichen Formen (heute: Verein Suppe). Den Mieterinnen und Mietern stehen viele Räume für unterschiedliche Zwecke zur Verfügung: Musikzimmer, Freizeitraum, Werkstatt und Dachterrasse.

**ÖFFENTLICHE NUTZUNG** Das Haus an der Elsässerstrasse wird im Erdgeschoss und im ersten Stock öffentlich genutzt: Hier sind ein staatlicher Kindergarten, die Interkulturelle Bibliothek für Kinder und Jugendliche Jukibu sowie die Stiftung Lotse eingemietet. Die Jukibu wird 2019 an den geplanten Bibliotheksstandort Hüningerstrasse 31, 33/Lothringerplatz 1 umziehen (siehe Seite 11). Der Kindergarten wird sich vergrössern.



# WER WIR SIND



## TEAM 2017

### STIFTUNGSRAT UND GESCHÄFTSLEITUNG

- Der Stiftungsrat besteht aus Beatrice Oeri (Präsidentin bis 31.12.2017), Boris Voirol (Stiftungsrat, ab 1.1.2018 Präsident), Nicole Wagner (Stiftungsrätin ab 1.9.2017), Klaus Hubmann (Stiftungsrat und Geschäftsführer).
- Nebst dem Geschäftsführer sind in der Geschäftsleitung Raphael Schicker (Leitung Projektentwicklung), Jochen Brodbeck (Leitung Bau und Unterhalt ab 1.1.2017), Mahatma van der Sloot (Leitung Liegenschaftsverwaltung bis 30.6.2017) und Sonja Fritschi (Leitung Personalwesen und Zentrale Dienste).

### MITARBEITENDE IN DER GESCHÄFTSSTELLE

- Liegenschaftsverwaltung: Marcel Leirer (stv. Leitung), Sarah Cappelletti (Sachbearbeitung Liegenschaftsverwaltung), Stefanie Cueni (Liegenschaftsverwaltung und -buchhaltung ab 1.7.2017), Trudi Pellmont (Liegenschaftsbuchhaltung bis 30.6.2017, Pensionierung), Katja Schärer (Liegenschaftsverwaltung), David Schlachter (Liegenschaftsverwaltung und -buchhaltung bis 30.4.2017) und Lihuan Zhao Hame (Liegenschafts- und Finanzbuchhaltung).
- Bau und Unterhalt: Jochen Brodbeck (Leitung), Jo Dunkel (Projekte), Jenny Jenisch (Projekte), Michael Poredos (Projekte), Katharina Schmidt (Projekte), Katharina Sommer (Projekte), Hannes Rau (Leitung Unterhalt), Raphael Dominizak (Unterhalt), Aleksandar Simov (Unterhalt ab 1.9.2017).
- Projektentwicklung: Raphael Schicker (Leitung), Nikola Karadzic (Projekte).
- Personalwesen und Zentrale Dienste: Sonja Fritschi (Leitung), Veysel Kabar (Zentrale Dienste, Administration), Rahel Niederhauser (Zentrale Dienste, IT-Projekte), Katrin Steiner (Zentrale Dienste, Administration bis 31.8.2017), Yolande Terrapon (Zentrale Dienste, Administration ab 1.9.2017).
- Projektbüro E-Ost: Urs Buomberger (Leitung und Berufsbildner).
- Buchhaltung: Markus Schmutz (Leitung und Berufsbildner).
- Lernende: Gianluca D'Antino und Kaan Ök (ab 1.8.2017).

## MITGLIEDSCHAFTEN, ENGAGEMENTS, BETEILIGUNGEN

### MITGLIEDSCHAFTEN

- Basel Tourismus (Gästewohnungen im Musikerwohnhaus)
- Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW
- Gesellschaft zum Bären
- Hausverein Schweiz
- Organisation kaufmännische Grundbildung Treuhand/Immobilien OKGT
- Rockförderverein der Region Basel RFV
- Hindernisfreie Architektur – Die Schweizer Fachstelle
- Schweizerische Vereinigung für Landesplanung VLP-ASPAN
- Stiftung Solidaritätsfonds, Wohnbaugenossenschaften Schweiz WBG
- Trägerverein Stadtteilsekretariat
- Verein Bauteilbörse
- Wohnbaugenossenschaften Nordwestschweiz WBG NW

### ENGAGEMENTS

Auf Ende 2017 haben wir das Sekretariat des Hausvereins Schweiz, Sektion Nordwestschweiz, übernommen. Jo Dunkel ist seit Mitte 2017 im Vorstand engagiert.

### GEMEINNÜTZIGE TOCHTERGESELLSCHAFT

Roleba Immobilien AG (100%); Eigentümerin der Liegenschaft  
Schönaustrasse 46, Basel

### KONTROLLSTELLE UND STIFTUNGSAUFSICHT

- Inter Audit AG, Holbeinstrasse 48, 4002 Basel
- BSABB BVG- und Stiftungsaufsicht beider Basel,  
Eisengasse 8, 4001 Basel

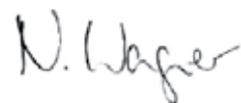
Der Stiftungsrat und die Geschäftsleitung genehmigen hiermit  
das vorliegende Portrait 2017.



Boris Voirol  
Präsident



Klaus Hubmann  
Geschäftsführer  
und Stiftungsrat



Nicole Wagner  
Stiftungsrätin



Raphael Schicker  
Leitung  
Projektentwicklung



Jochen Brodbeck  
Leitung  
Bau und Unterhalt



Sonja Fritschi  
Leitung Personalwesen  
und Zentrale Dienste

## **IMPRESSUM**

Stiftung Habitat  
Rheingasse 31  
CH-4058 Basel  
[www.stiftung-habitat.ch](http://www.stiftung-habitat.ch)  
[info@stiftung-habitat.ch](mailto:info@stiftung-habitat.ch)

[www.aktienmuehle.ch](http://www.aktienmuehle.ch)  
[www.musikerwohnhaus.ch](http://www.musikerwohnhaus.ch)  
[www.erlenmatt-ost.ch](http://www.erlenmatt-ost.ch)

Herausgeberin: Stiftung Habitat  
Text und Redaktion: wortgewandt, Basel  
Korrektorat: Ulrike Frank  
Gestaltung: Thomas Dillier, [bureaudillier.ch](http://bureaudillier.ch)

Fotos: Michael Fritschi, [foto-werk.ch](http://foto-werk.ch)  
Ausgenommen folgende Seiten:  
Umschlag/13: Ralph Feiner, [feinerfotografie.ch](http://feinerfotografie.ch)  
16/17: Peter Burri, [vistadoc.net](http://vistadoc.net)  
19: Raphael Schicker, Stiftung Habitat  
25: Christian Lorenz, [christianlorenz.ch](http://christianlorenz.ch)